

## **INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES**

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

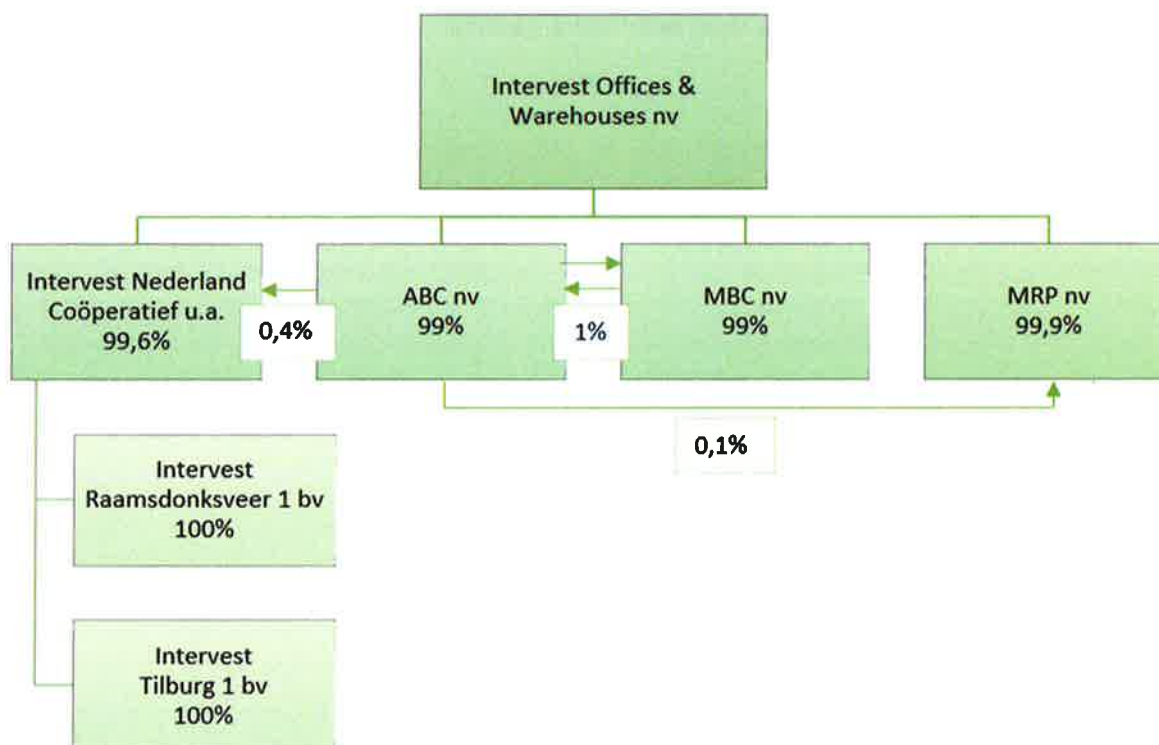
Ondernemingsnummer 0458.623.918 RPR Antwerpen  
B.T.W.-Nr.: BE 458.623.918

### **Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2017**

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 2017 en dat werd afgesloten op 31 december 2017. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de vennootschap per 30 juni 2017.

#### **1 ALGEMEEN**

De groepsstructuur van Intervest Offices & Warehouses (hierna Intervest) ziet er op 31 december 2017 als volgt uit:



De drie Belgische perimetervenootschappen (ABC, MBC en MRP) houden enkel grondrechten aan en voeren geen operationele activiteiten uit noch beschikken zij over personeel. Als gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Intervest naar Nederland in 2017 werd op 28 april 2017 "Intervest Nederland Coöperatief u.a." opgericht. Deze Nederlandse perimetervenootschap bezit zelf geen vastgoedbeleggingen maar heeft voornamelijk als doel het aanhouden van deelnemingen in andere vennootschappen, het verstrekken van de nodige gelden en advies en het uitzetten van de strategie voor haar perimetervenootschappen. De Nederlandse vastgoedinvesteringen worden steeds gestructureerd via 100% perimetervenootschappen van deze coöperatie.

Vermits Intervest de hierboven vermelde perimetervenootschappen dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde perimetervenootschappen) dient de vennootschap niet enkel een jaarverslag over de enkelvoudige jaarrekening op te stellen, doch tevens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

De invloed van de Belgische integraal geconsolideerde perimetervenootschappen op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest is echter beperkt, vermits deze perimetervenootschappen slechts grondeigenaars/opstalgevers respectievelijk naakte eigenaar zijn van terreinen waarvan Intervest telkens opstalhouder of vruchtgebruiker is. Ook de invloed van de Nederlandse integraal geconsolideerde perimetervenootschappen op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest is voor 2017 nog eerder beperkt, gezien het vastgoed ondergebracht in deze vennootschappen, pas in de loop van 2017 gekocht werd en resultaten genereren.

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.

## 2 ONTWIKKELING EN RESULTATEN VAN DE ONDERNEMING

### 2.1 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.

### 2.2 Belangrijke ontwikkelingen van het boekjaar 2017<sup>1</sup>

#### Gebeurtenissen 2017

In de realisatie van haar strategisch groeiplan dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille, heeft Intervest in 2017 reeds significante vooruitgang geboekt.

Tegen eind 2018 wil de vennootschap zorgen voor een groei van de vastgoed-portefeuille tot circa € 800 miljoen, verdeeld over € 500 miljoen logistiek vastgoed en € 300 miljoen kantoorgebouwen. De strategische accentverschuiving die enkele jaren geleden ingezet is naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen blijft het objectief. Over de laatste vijf jaar is een verschuiving van 15% van de kantorenportefeuille richting het logistiek vastgoed gerealiseerd. De verhouding -tussen de beide segmenten is op jaareinde 2017 54% logistieke gebouwen en 46% kantoren. Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 663 miljoen, een stijging met € 52 miljoen of 8% ten opzichte van jaareinde 2016. De vastgoedportefeuille is in 2017 uitgebreid met circa 90.000 m<sup>2</sup> en heeft op 31 december 2017 een totale oppervlakte van bijna 800.000 m<sup>2</sup>.

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

In België draagt de verwerving van de logistieke sites in Oevel, Aarschot en Zellik bij tot de groei van de logistieke portefeuille met 53.000 m<sup>2</sup>. In 2017 is ook Herentals Logistics 3 opgeleverd, een eigen ontwikkelingsproject op één van de belangrijkste logistieke corridors in België.

De internationale ambities van Intervest concretiseren zich met een eerste stap in Nederland door de verwerving van een complex in Tilburg en een modern distributiecentrum in Raamsdonksveer, beide gelegen in logistieke hotspots in Nederland. De oppervlakte van de Nederlandse portefeuille bedraagt 34.000 m<sup>2</sup> op jaareinde 2017. Intervest is inmiddels in de Nederlandse vastgoedmarkt gekend als een actieve investeerder die agiel reageert bij investeringsopportunities, wat haar competitiviteit voor toekomstige acquisities versterkt.

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

---

<sup>1</sup> De bespreking van de belangrijkste gebeurtenissen van 2017 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers.

Verder potentieel in de groei is aanwezig met de selectie van 'Genk Green Logistics' door de Vlaamse overheid als voorkeursbieder voor de herontwikkeling van de Ford-site in Genk. De Ford-site is door zijn locatie, omvang en multimodale bereikbaarheid een uitzonderlijke investeringsopportunity. Over een termijn van vijf jaar biedt de site een ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m<sup>2</sup> logistieke gebouwen. Genk Green Logistics, een op te richten joint venture van Intervest en Group Machiels, heeft met de complementaire expertise van haar partners MG Real Estate en DEME Environmental Contractors, alle troeven in huis om dit grootschalig bedrijfsterrein te ontwikkelen tot een state-of-the-art logistiek referentieproject in Vlaanderen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Resultaten 2017<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

---

<sup>2</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2016.

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

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

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

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

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

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) bevatten de wijziging in marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 1,1 miljoen (€ 1,5 miljoen). Het nettoresultaat van Intervest van het boekjaar 2017 bedraagt € 21,2 miljoen (€ 20,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

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

In het kader van haar groeistrategie heeft Intervest in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel.<sup>3</sup>

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

---

<sup>3</sup> Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2018 en 2019.

Voor boekjaar 2017 zal aan de aandeelhouders bijgevolg een brutodividend van € 1,40 aangeboden worden (€ 1,40 voor boekjaar 2016). Dit komt neer op een pay-out ratio van 91%<sup>4</sup> van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2017 (€ 22,49) biedt dit de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,2%.

<b>Resultaat per aandeel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
Nettoresultaat (€)	1,22	1,23
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,58	1,73
EPRA resultaat op basis van dividendgerechtigde aandelen (€)	1,55	1,73
<b>Uitkeringspercentage (%)</b>	<b>91%</b>	<b>81%</b>
<b>Brutodividend (€)</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>
<b>Percentage roerende voorheffing</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
<b>Nettodividend (€)</b>	<b>0,9800</b>	<b>0,9800</b>

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

Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2017 volgende evoluties gekend.

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

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

<sup>4</sup> Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

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

De aandeelhouders van Intervest hebben voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016 voor 55% van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 22 mei 2017 geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 9 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 420.847 nieuwe aandelen. De nieuw gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang op 1 januari 2017.

- De verwerving van de logistieke sites in Oevel en Aarschot op 5 mei 2017 is gerealiseerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met de uitgifte van 535.039 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 13 miljoen. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.
- De verwerving van de logistieke site in Zellik op 22 december 2017 is eveneens gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura met de uitgifte van 665.217 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 14 miljoen. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018.

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

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

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

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

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

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



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

### **2.3 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 betwist deze interpretatie en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van circa € 4 miljoen.

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

Op 2 april 2010 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg in Leuven in een rechtszaak tussen een andere Belgische openbare GVV (toen vastgoedbevak) en de Belgische Staat aangaande deze problematiek, geoordeeld dat er geen reden is "waarom de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als vastgoedbevak door de Financial Markets and Services Authority (FSMA) niet lager zou kunnen zijn dan de prijs van de aandelen die aan het publiek werden aangeboden".

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

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

In 2013 heeft de fiscale overheid een van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij het Hof van Beroep in haar arrest dd. 25 april 2017 het beroep van Intervest evenwel ongegrond heeft verklaard en het bestreden vonnis dd. 3 april 2015 heeft

bevestigd. Het Arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017.

De afhandeling van de andere bezwaarschriften is voorlopig opgeschort.

#### **2.4 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 2017 als volgt becommentariëren:

- ✓ Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2017 bedraagt € 43.968, terwijl de vastgoedkosten € -6.162 zijn en de algemene kosten € -2.722. Voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2017 is een operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 35.077.
- ✓ De financiële opbrengsten bedragen € 161 en de netto-interestkosten € -7.621 (exclusief de variatie in reële waarde van de financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)).
- ✓ De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen € -7.274.
- ✓ Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -89.
- ✓ De vennootschapsbelasting bedraagt € -180.
- ✓ Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 21.186.

b. De enkelvoudige jaarrekening (in duizenden €)

De raad van bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31 december 2017 als volgt becommentariëren:

- ✓ Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2017 bedraagt € 43.059, terwijl de vastgoedkosten € -6.077 zijn en de algemene kosten € -2.655. Voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2017 is een operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 34.322.
- ✓ De financiële opbrengsten bedragen € 597 en de netto-interestkosten € -7.621 (exclusief de variatie in reële waarde van de financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)).
- ✓ De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen € -7.819
- ✓ Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € 103.
- ✓ De vennootschapsbelasting bedraagt € -138.
- ✓ Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt € 21.186.

#### **2.5 Duurzaam ondernemen**

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

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

## 2.6 Vooruitzichten 2018

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

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

### Investerings

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

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

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

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

Voor het logistiek vastgoed heeft Intervest momenteel een beloftevolle pijplijn van mogelijke acquisities, ook in Nederland. Intervest is inmiddels in de Nederlandse vastgoedmarkt gekend als een actieve investeerder die agiel reageert bij investerings-opportunities, wat haar competitiviteit voor toekomstige acquisities verstevigt. De ondertekening in januari 2018 van de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van een logistiek project van circa 28.000 m<sup>2</sup> in Roosendaal (Nederland) is hiervan een bevestiging.

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

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

### Genk Green Logistics

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

Genk Green Logistics, een op te richten joint venture van Intervest en Group Machiels, heeft in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors, een belangrijke complementaire expertise inzake de ontwikkeling van groot-schalige bedrijfsterreinen. Over een termijn van vijf jaar biedt de site een ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m<sup>2</sup> logistieke gebouwen.

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

### Greenhouse BXL

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

### Verhuringen en bezettingsgraad

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

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

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

### Beyond real estate

Intervest blijft permanent inspelen op wijzigende markt-omstandigheden en mee-evolueren in combinatie met een stevige vastgoederervaring.

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m<sup>2</sup> naar het aanbieden van flexibele oplossingen en een uitgebreide dienstverlening gaat Intervest met de concepten van RE:flex en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: beyond real estate. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde. Ook in 2018 zal Intervest er naar streven om bij nieuwe verhuringen of verlengingen van bestaande huurovereenkomsten turnkey solutions te implementeren: een compleet op maat gemaakte oplossing gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuis, binnen een vooropgestelde timing en budget.

### Brutodividend

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Intervest reeds in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel<sup>5</sup>.

### Financieringen

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

Zo heeft Intervest de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen verlengd van 2,9 naar 4,6 jaar door het afsluiten van nieuwe financieringen en het verlengen van bestaande kredietfaciliteiten met looptijden van 5 tot en met 8 jaar voor een totaal bedrag van € 165 miljoen. Dit heeft geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2018 en

---

<sup>5</sup> Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2018 en 2019.

2025, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen. De gemiddelde financieringskost van Intervest is verlaagd van 3,1% in 2016 naar 2,6% in 2017.

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

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

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

## Duurzaamheid

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

Intervest onderschrijft het VOKA Charter Duurzaam Ondernemen (VCDO) dat gebaseerd is op de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de VN geformuleerd in vijf domeinen: peace, people, planet, prosperity en partnership.

Op basis hiervan heeft Intervest voor 2018 een plan uitgewerkt bestaande uit 10 concrete actiepunten die via het VCDO opgevolgd worden.

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

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

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

### **2.7 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 2017 van de vennootschap voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

### 3 BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2017 van Intervest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen:

In duizenden €

<b>A. NETTORESULTAAT<sup>6</sup></b>	<b>21.186</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>3.651</b>
• Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>7</sup> van vastgoed:	
o Boekjaar	4.985
o Vorige boekjaren	0
o Realisatie vastgoed	0
• Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	2.378
• Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.119
• Toevoeging aan andere reserves (-/+)	0
• Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-2.593
<b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB</b>	<b>0</b>
<b>D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C</b>	<b>24.837</b>

Deze resultaatsverdeling van boekjaar 2017 zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 25 april 2018.

### 4 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 2017.

### 5 ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN - BIJKANTOREN

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

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

### 6 BEZIT EIGEN AANDELEN

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

<sup>6</sup> De huidige winstverdeling is gebaseerd op de enkelvoudige cijfers.

<sup>7</sup> Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

## 7 CORPORATE GOVERNANCE

### 7.1 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](http://www.corporategovernancecommittee.be).

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

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

Het volledige 'Corporate Governance Charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest beschrijft, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op [www.intervest.be](http://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.

## 7.2 Bestuursorganen

### Raad van bestuur

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

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2017 uit zes leden, waarvan vier onafhankelijke bestuurders die alle vier voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

De bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders.

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

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



Sinds de wet van 28 juli 2011<sup>8</sup> zijn er quota in België ingevoerd om te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen (art. 518 bis van het Wetboek van Vennootschappen). Hierdoor heeft Intervest er voor gezorgd dat minstens een derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. In 2016 is de samenstelling van haar raad van bestuur grondig geanalyseerd naar aanleiding van de gewijzigde aandeelhoudersbasis. Op basis hiervan zijn de benodigde en gewenste profielen en competenties vastgesteld en is de selectie van geschikte kandidaten uitgevoerd.

### Auditcomité

In het auditcomité zetelen in 2017 drie onafhankelijke bestuurders:

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

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

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

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

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

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

### Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2017 als volgt samengesteld:

- ✓ Bvba Jean-Paul Sols, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité (begin mandaat 2006)<sup>9</sup>
- ✓ Inge Tas, chief financial officer (begin mandaat 2006)
- ✓ Marco Hengst, chief investment officer (begin mandaat 1 mei 2016).

---

<sup>8</sup> Wet van 28 juli 2011 tot wijziging van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 19 april 2002 tot rationalisering van de werking en het beheer van de Nationale Loterij teneinde te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, de genoteerde vennootschappen en de Nationale Loterij.

<sup>9</sup> Het uitoefenen van een mandaat van effectieve leider onder de vorm van een rechtspersoon met een onbepaalde duur dient te worden omgezet naar een mandaat in natuurlijke persoon binnen een termijn die maximum vier jaar (vanaf de aanname van het GVV-statuut) kan bedragen.

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](http://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. De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur.

### 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 perimetrovennootschappen 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 perimetrovennootschappen 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 perimeterondernemingen 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 perimeterondernemingen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

## Toepassing in 2017

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

### 7.3 Remuneratieverslag

#### Benoemings- en remuneratiecomité

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

#### Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

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

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

#### Basisvergoeding 2017

##### ✓ Bestuurders

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

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

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

✓ **Leden directiecomité**

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

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

Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de vennootschap. Er is geen BTW van toepassing op deze vergoedingen.

### In 2017 uitbetaalde variabele vergoeding over 2016

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

Op basis van de in 2016 gerealiseerde doelstellingen werd in 2017 een variabele vergoeding toegekend van in totaal € 197.591 (exclusief BTW). Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele vergoeding voorzien.

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

### Basisvergoeding 2018 en variabele vergoeding over 2017

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

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

De leden van het directiecomité kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse variabele vergoeding van gezamenlijk maximaal € 200 000. In 2017 liggen de criteria op het gebied van uitvoering van de groeistrategie (10%), bewaking van de schuldgraad (10%), optimalisatie van de werking van de organisatie (10%), het behalen van gebudgetteerde cijfers op het vlak van EPRA resultaat, operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille en resultaat per aandeel (25%), realiseren van gebudgetteerde verhogingen (20%) en behalen van een bezettingsgraadoelstelling (5%). Elk directielid heeft verder individuele doelstellingen (20%) die verbonden zijn aan specifieke aspecten van de uitrol van de strategie van de vennootschap.

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

## Variabel langetermijnvergoedingsplan

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

De variabele langetermijnvergoeding heeft de volgende kenmerken:

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

## Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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



#### 7.4 Aandeelhouders

Per 31 december 2017 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

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

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

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

Op 25 mei 2017 heeft Intervest een tweede transparantiekennisgeving van Foyer Finance S.A. ontvangen en gevolgen van wijzingen in de groepsstructuur waardoor de aandelen met stemrechten Intervest van IWI International Wealth Insurer S.A. in handen komen van de opslorpende vennootschap Foyer International S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7.5 Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen**

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

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste risico's beschreven waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd. Op de volgende pagina's wordt in de eerste kolom het risico benoemd. De tweede kolom beschrijft de mogelijke invloed op de activiteit van Intervest die kan voortvloeien uit het zich realiseren van het risico. In de derde kolom wordt een overzicht gegeven van de maatregelen die Intervest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen<sup>10</sup>.

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.

---

<sup>10</sup> De nummering bij Beperkende factoren en beheersing verwijst naar de Potentiële impact in de kolom ernaast.



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><b>Economische conjunctuur</b></p> <p>Materiële verslechtering van de economische conjunctuur.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vermindering van de vraag naar kantoren en opslag- en distributieruimten.</li> <li>2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring.</li> <li>3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettowaarde.</li> <li>4. Mogelijke faillissementen van huurders.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitstekende locatie van de panden. (2/3)</li> <li>• Sectorale diversificatie van huurders en een lage gemiddelde contractuele huurprijs. (4)</li> <li>• Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren. (1/4)</li> </ul>
<p><b>Verhuurmarkt voor kantoorgebouwen en logistiek vastgoed</b></p> <p>Afzwakkende vraag naar kantoorgebouwen en logistiek vastgoed, overaanbod, verzwakking financiële toestand huurders.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring.</li> <li>2. Vermindering solvabiliteit huurdersbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt.</li> <li>3. Daling reële waarde van de vastgoedportefeuille en als gevolg ook de nettowaarde.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gediversifieerde huurdersbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders. (1/2)</li> <li>• Diepe verankering in de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams. (1)</li> <li>• Enkel sites op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. (1/3)</li> <li>• Hoge graad van bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid en overeenkomstig wettelijke normen en standaarden, wat polyvalentie en multifunctionaliteit impliceert. (1/3)</li> <li>• Flexibele vastgoedspeler die tegemoet wil komen aan de veranderende noden van huurders. (1)</li> </ul>
<p><b>Deflatie</b></p> <p>Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daling van de huurinkomsten, onder andere via neerwaartse druk op markthuurniveaus en een verminderde of negatieve indexatie.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> </ul>
<p><b>Liquiditeit van het aandeel</b></p> <p>Verkoop van een groot aantal aandelen op korte termijn.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daling van de beurskoers van het aandeel.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overeenkomst met een liquidity provider die permanent inspanningen levert om de liquiditeit van het aandeel te verhogen (1).</li> </ul>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Type vastgoed</b></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"> <li>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuur.</li> <li>2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</li> <li>3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• 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)</li> </ul>
<p><b>Tijdstip van investeren en desinvesteren</b></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"> <li>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuur.</li> <li>2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</li> <li>3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Adequate sectorale en regionale spreiding. (1/2/3)</li> <li>• Aan te kopen en te verkopen vastgoed dient te worden geschat voor de acquisitie of verkoop door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. (1/2/3)</li> </ul>
<p><b>Reputatierisico</b></p> <p>Het risico dat negatieve publiciteit over de vennootschap of haar medewerkers het vertrouwen in de integriteit van de vennootschap ondermijnt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aantasten van de groeiplannen.</li> <li>2. Bemoeilijken van toegang tot de kapitaalmarkt.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Track record van meer dan 15 jaar met een ervaren directiecomité met jarenlange ervaring. (1/2)</li> <li>• Contact met alle stakeholders om reputatie te behouden. (1/2)</li> <li>• Nadruk op integer handelen via gedragscode. (1/2)</li> </ul>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Volatiliteit van de interestvoeten</b></p> <p>Toekomstige schommelingen in de toonaangevende korte- en/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de interestvoeten.</li> <li>Waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter indekking van de schulden.</li> <li>Mogelijke negatieve invloed op de nettowaarde.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoge graad van indekking tegen schommelingen in interestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps). (1)</li> <li>Opvolging van de evolutie van de interestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de indekkingen. (1)</li> <li>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)</li> </ul>
<p><b>Volatiliteit op de financiële markten</b></p> <p>Externe volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/ eigen vermogen op te halen en reductie in de opties met betrekking tot schuldfinanciering.</li> <li>Schommelingen in de beurskoers van het aandeel.</li> <li>Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieren van uitstaande obligatieleningen.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets. (1/2/3)</li> <li>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)</li> <li>Streven naar het opbouwen van lange termijnrelaties met financiële partners en investeerders. (1/3)</li> </ul>
<p><b>Inflatie</b></p> <p>Een verhoging in de economische activiteit die een algemene prijsstijging tot gevolg heeft.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Negatieve impact op het EPRA resultaat en cashflow door toename van de financiële lasten (door stijging van de rentevoeten) die hoger of sneller is dan de toename in huurinkomsten.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standaard clause in de huurcontracten opgenomen waarbij de indexatie gekoppeld is aan de gezondheidsindex. (1)</li> <li>Hoge graad van indekking tegen schommelingen in interestvoeten via indekkingsinstrumenten (zoals interest rate swaps). (1)</li> </ul>

### Operationele risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen</b></p> <p>Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de nettowaarde.</li> <li>Negatieve evolutie van de schuldgraad</li> <li>Impact op het vermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke experts waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen. (1/2)</li> <li>Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten en op locaties met groeipotentieel. (1)</li> <li>Goed gediversifieerde portefeuille. (1)</li> <li>Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur. (2/3)</li> <li>De schommelingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item. (3)</li> </ul>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Verhuurrisico</b></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"> <li>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.</li> <li>2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</li> <li>3. Het niet behalen van de beoogde rendementen.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempering van de impact van de conjunctuur op de resultaten door: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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)</li> <li>○ Risicospreiding naar huurders en kwaliteit</li> <li>○ van de huurders om het debiteurenrisico in te perken en de stabiliteit van de inkomsten te bevorderen. (1/3)</li> <li>○ Sectorale spreiding van de vastgoedbeleggingen waarbij de huurders goed verspreid zijn over een groot aantal verschillende economische sectoren. (1/2/3)</li> <li>○ 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)</li> </ul> </li> <li>• 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)</li> <li>• Huurovereenkomsten bevatten beschermende elementen zoals huurwaarborgen en/of bank- garanties 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)</li> </ul>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Kostenbeheersingsrisico</b></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"> <li>• Periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid. (1)</li> <li>• 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 goedkeurings-niveaus binnen de vennootschap. (1)</li> <li>• 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)</li> <li>• Tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen. (1)</li> </ul>
<p><b>Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken</b></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"> <li>• Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen. (1)</li> <li>• Constante monitoring van het investeringsplan om de kwaliteit van de portefeuille te garanderen. (1/2/3)</li> <li>• Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid.(1/2/3)</li> <li>• Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de huurder (conform de contractuele afspraken gemaakt in de huurovereenkomst) een wederinstaatstellingsvergoeding voor huurschade te betalen aan de vennootschap. De huurschade wordt bepaald door een onafhankelijke expert die de ingaande plaatsbeschrijving vergelijkt met de uitgaande plaatsbeschrijving. Deze schadevergoedingen kunnen gebruikt worden om de vrijgekomen ruimte opnieuw klaar te maken voor ingebruikname door de volgende huurder.(1)</li> <li>• Verkoop van verouderde gebouwen. (1/2/3)</li> </ul>
<p><b>Concentratierisico</b></p> <p>Risico op concentratie van (de activiteiten van) de huurders of concentratie van investeringen in een of meer gebouwen.</p>	<p>1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door vertrek van een huurder of indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval.</p> <p>2. Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en als gevolg ook de nettowaarde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gediversifieerde huurdersbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders. (1/2)</li> <li>• Adequate sectorale en regionale spreiding van de vastgoedbeleggingen. (1/2)</li> <li>• Conform de GVV-Wet mag maximaal 20% van het vermogen geïnvesteerd worden in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen. (1/2)</li> </ul>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Investeringsrisico</b></p> <p>Risico op foutieve investeringsbeslissingen en ongeschikte beleidskeuzes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuur.</li> <li>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.</li> <li>3. Daling van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• 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)</li> <li>• Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed. (2)</li> <li>• Voor elke vervreemding vormt de expertise- waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. (2)</li> <li>• Nauwlettend toezicht op de bij de transactie gestelde waarborgen zowel qua looptijd als qua waarde. (1)</li> <li>= Technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" voor elke acquisitie op basis van constante analyseprocedures, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants. (1/2/3)</li> <li>• 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)</li> </ul>
<p><b>Verzekeringsrisico (destructierisico)</b></p> <p>Het risico van een ontoereikende verzekeringsdekking wanneer gebouwen worden vernield door brand of andere rampen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en eventueel verlies van huurders.</li> <li>2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De vastgoedportefeuille is verzekerd voor reconstructiewaarde (zijnde de kostprijs voor wederopbouw naar nieuwe staat van het gebouw), exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan. (1/2)</li> <li>• De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurdering, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is (1/2)</li> <li>• Nauwlettend toezicht op de dekking en de tijdige vernieuwing van verzekeringscontracten. (1/2)</li> </ul>
<p><b>Verloop van sleutelpersoneel</b></p> <p>Risico dat sleutelpersoneel de onderneming verlaat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve invloed op bestaande professionele relaties.</li> <li>2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissing-proces.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktconform remuneratiepakket. (1/2)</li> <li>• Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken. (1/2)</li> <li>• Duidelijke en consistente procedures en communicatie. (1/2)</li> </ul>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Debiteurenrisico</b></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"> <li>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, alsook door stijging van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand en gerechtskosten.</li> <li>2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. (1/2)</li> <li>• 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)</li> <li>• Strikt debiteurenbeheer om een tijdige inning van huurvorderingen te waarborgen alsook de adequate opvolging van huurachterstanden. (1)</li> <li>• 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)</li> </ul>
<p><b>Juridische en fiscale risico's: contracten en vennootschap rechterlijke reorganisaties</b></p> <p>Inadequate contracten afgesloten met derde partijen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve impact op operationeel resultaat, cashflows en netto-waarde.</li> <li>2. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.</li> <li>3. Reputatieschade.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs. (1/2/3)</li> <li>• 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 bestuurders-aansprakelijkheid. (1/2)</li> <li>• 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)</li> </ul>
<p><b>Informaticarisico</b></p> <p>Risico verbonden aan informatica zoals inbraak op het IT-netwerk, cybercriminaliteit, phishing,...</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve impact op werking van de organisatie.</li> <li>2. Reputatieschade door het verlies van bedrijfsgevoelige informatie.</li> <li>3. Negatieve impact op EPRA resultaat door verlies van operationele en strategische data.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dagelijkse back ups om het verlies van data in tijd beperkt te houden. (1/2/3)</li> <li>• Preventieve training rond cybercriminaliteit voor de medewerkers. (1/2/3)</li> <li>• Investeren in een beveiligde IT-omgeving. (1/2/3)</li> <li>• Ondersteuning van externe gespecialiseerde adviseurs voor IT-gerelateerde diensten. (1/2/3)</li> </ul>
<p><b>Risico verbonden aan de internationalisering van de Groep</b></p> <p>Risico dat door onvoldoende kennis van de internationale context de investeringen in het buitenland leiden tot verhoging van de operationele en reglementaire risico's.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toenemende complexiteit van het beheer van de dagdagelijkse activiteiten (kennis van de buitenlandse markt, fysieke barrières, cultuurbarrières, taalbarrières, enz).</li> <li>2. Verhoging van de reglementaire risico's in de verschillende landen.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beroep doen op lokale experts die ondersteuning bieden in de internationale ontwikkeling, zowel op vlak van marktkennis als regelgeving. (1/2)</li> <li>• Implementatie van de benodigde structuren en procedures om een vlotte internationale ontwikkeling te garanderen (bv gespecialiseerd acquisitieteam). (1/2)</li> </ul>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Compliance risico</b></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"> <li>Negatieve beïnvloeding van de gehele business en de operationele werking, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.</li> <li>Reputatieschade.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Adequate interne controlemechanismen, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken. (1/2)</li> <li>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)</li> </ul>

### Financiële risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Financieringsrisico</b></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"> <li>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.</li> <li>Het niet verkrijgen van financiering met nieuw vreemd vermogen of slechts tegen zeer ongunstige condities.</li> <li>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.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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)</li> <li>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)</li> </ul>



Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Liquiditeitsrisico</b></p> <p>Risico van onvoldoende kas- stromen om aan de dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden door hogere bancaire marges.</li> <li>2. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter betaling van interesten, kapitaal of operationele kosten.</li> <li>3. Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• 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)</li> <li>• Constante dialoog met financieringspartners om met hen een duurzame relatie op te bouwen. (2)</li> <li>• Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de verval- data, diversificatie van de financieringsbronnen en financieringspartners. (1/2)</li> </ul>
<p><b>Renterisico</b></p> <p>Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het EPRA resultaat en het rendement tevens afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen van de rente.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een verhouding van 20% vreemd vermogen met variabele rente en 80% vreemd vermogen met vaste rente bij de samenstelling van de kredietenportefeuille. (1)</li> <li>• 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)</li> <li>• Bij de langetermijnfinancieringen streven naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1)</li> </ul>
<p><b>Financieel verslaggevingsrisico</b></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"> <li>1. Reputatieschade.</li> <li>2. Stakeholders die beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn, wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd. (1/2)</li> <li>• 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)</li> <li>• Het directiecomité rapporteert elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. (1/2)</li> <li>• Controle van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers door de commissaris. (1/2)</li> </ul>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen/kredietrisico</b></p> <p>Het sluiten van financie- ringscontracten of het gebruik van indeckingsinstrumenten 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"> <li>1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door bijkomende financiële kosten en in sommige extreme omstandigheden stopzetting van het financieringscontract of indeckingsinstrument.</li> <li>2. Verlies van deposito's</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beroep op verschillende referentiebancan op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van financieringen en rente- indeckingsinstrumenten te waarborgen waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijskwaliteitverhouding van de geleverde diensten. (1/2)</li> <li>• Regelmatige herziening van de bankrelaties en de blootstelling aan elk. (1/2)</li> <li>• 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)</li> </ul>
<p><b>Risico verbonden aan het gebruik van financiële derivaten</b></p> <p>Bij een ongunstige marktont- wikkeling (bijvoorbeeld een sterke daling van de rente) krijgen derivaten ter afdekking van het renterisico een negatieve waarde.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indeckingsinstrumenten en daardoor ook van het nettoresultaat en de nettowaarde.</li> <li>2. Tegenpartijrisico tegenover wie de financiële derivaten zijn afgesloten (zie 'Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen').</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schommelingen in de reële waarde van de toegelaten afdeckingsinstrumenten 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)</li> <li>• Alle financiële derivaten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (1)</li> </ul>
<p><b>Risico verbonden aan de schuldkapitaalmarkten</b></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 rente- be- talingsverplichting en de terugbetalingsverplichting op vervaldatum van het uit te geven financieel instrument te voldoen</p> <p>Risico dat de schuldkapitaal- markt te volatiel zou zijn om beleggers er toe aan te zetten obligaties van de vennoot- schap te verwerven.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niet beschikbaar zijn van financiering voor de dagdagelijkse werking en voor de verdere groei van de onderneming.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 informatieverstopping, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1)</li> <li>• Beleid om de schuldgraad te handhaven tussen 45% en 50% (niettegenstaande wettelijk statuut van GVV's een schuldgraad van 65% toelaat). (1)</li> </ul>
<p><b>Risico van financiële budgettering en planning</b></p> <p>Risico dat door foute assumpties de forecast en de beoogde groei niet wordt gehaald.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve beïnvloeding bij besluitvorming bij het nemen van strategische beslissingen.</li> <li>2. Negatieve beïnvloeding van het financiële en operationele beheer.</li> <li>3. Reputatieschade.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwartaalupdates van het budgetteringsmodel met vergelijking van de boekhoudkundige afsluiting en consolidatie. (1/2/3)</li> <li>• Op kwartaalbasis aftoetsing van de hypothesen in het budgetteringsmodel met eventuele nieuwe omstandigheden en bijsturing indien van toepassing. (1/2/3)</li> <li>• Op kwartaalbasis uitvoering van controles op het budgetteringsmodel om programmerings- of menselijke fouten tijdig te detecteren. (1/2/3)</li> <li>• Continue opvolging van de parameters die het resultaat en het budget zouden kunnen beïnvloeden. (1/2/3)</li> </ul>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Bancair convenantenrisico</b></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"> <li>1. Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instellingen bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1)</li> <li>• Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1)</li> <li>• 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)</li> </ul>

### Reglementaire risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Statuut van openbare GVV</b></p> <p>(onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde 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"> <li>1. Verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van GVV.</li> <li>2. Verlies van de erkenning wordt gezien als een gebeurtenis waardoor kredieten vervroegd opeisbaar worden.</li> <li>3. Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Intervest</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortdurende aandacht van de raad van bestuur en het directiecomité voor de regelgeving van de GVV en het behoud van de status van openbare GVV. Zo worden onder andere de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek en <i>ad hoc</i> bij herfinanciering, bij investeringen en bij opmaak van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald. (1/2/3)</li> </ul>
<p><b>Juridische en fiscale risico's: fiscaliteit</b></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"> <li>1. Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.</li> <li>2. Negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde bij eventuele wijzigingen in het regime.</li> <li>3. Reputatieschade.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. (1/2/3)</li> </ul>
<p><b>Veranderingen in internationale boekhoudregels (IFRS)</b></p> <p>Wijzigingen in internationale rapporteringsstandaarden (IFRS).</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten, organisatie van de onderneming.</li> <li>2. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en het sectororgaan. (1/2)</li> </ul>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
<p><b>Onteigeningsrisico's</b></p> <p>Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies.</li> <li>Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportuniteiten.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle aandeelhouders. (1/2)</li> </ul>
<p><b>Veranderingen in diverse wetgeving</b></p> <p>Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen<sup>11</sup> of hun interpretatie en applicatie door agentschappen (inclusief de fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Negatieve beïnvloeding van de activiteiten, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. (1)</li> </ul>
<p><b>Dividendrisico</b></p> <p>Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat geen uitkering mag geschieden indien het nettoactief is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Gedeeltelijk of totaal onvermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de beschikbare reserves overtreffen. Dit leidt tot een minder dan verwacht of geen dividend(rendement) voor de aandeelhouder.</li> <li>Volatiliteit in de beurskoers van hetaandeel.</li> <li>Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de vennootschap in het algemeen.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intervest beschikt over voldoende uitkeerbare reserves om de dividenduitkering te verzekeren (1)</li> <li>Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal. (2/3)</li> <li>Het uitbouwen van solide lange termijn relaties met investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (2/3)</li> </ul>
<p><b>Juridische en fiscale risico's: regelgeving en administratieve procedures</b></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"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde.</li> <li>Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan waarbij, indien vereist, externe specialisten geraadpleegd worden. (1/2/3/4)</li> </ul>

<sup>11</sup> 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.

## 7.6 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 Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor.

### Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, te weten: Cushman & Wakefield, CBRE Valuation Services BVBA en CBRE Valuation Advisory, 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 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 heeft de externe consulent BDO (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Lieven Van Brussel - Partner (BDO Risk & Assurance Services)), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Johan Buijs, niet-uitvoerende bestuurder van Intervest, is aangesteld om de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO uit te voeren. Aldus is hij te beschouwen als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO als externe consulent heeft een duur van 4 jaar en eindigt in 2017.

Intervest heeft PwC Bedrijfsrevisoren cvba begin 2018 aangesteld als interne auditor voor een periode van 3 jaar, eindigend op 31 december 2020.

### Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

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

### Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009 van de Commissie Corporate Governance, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie. De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Intervest 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 rechts- regels 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.

## 7.7 "Comply or explain"-principe

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

- ✓ **Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking (incl. bijlage D en E)**  
De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingcomité en geen remuneratiecomité op te richten vermits de vennootschap aan twee (gemiddeld aantal werknemers < 250 personen en jaarlijkse netto omzet < € 50 miljoen) van de drie criteria bepaald door artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen voldoet. De raad van bestuur ziet de taken van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur, en dit in afwijking van bepaling 5.4./1 zoals opgenomen in Bijlage E van de Code 2009 die bepaalt dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders. Het remuneratiecomité van de raad van bestuur bestaat bijgevolg uit alle leden van de raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.
- ✓ **Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris**  
De raad van bestuur heeft conform bepaling 2.9 geen vennootschapssecretaris aangeduid die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.





## 8 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 kredietlijnen met een vaste rente, inclusief ingedekt door een Interest Rate Swap (IRS), bedragen per 31 december 2017 in totaal € 227 miljoen.

Op 31 december 2017 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

1. 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 %
2. 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 %
3. 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 %
4. 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 %
5. 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 %
6. 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 %
7. 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 %
8. een interest rate swap voor een bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 5 jaar die vervalt op 1 december 2021 aan 0,12 %
9. een interest rate swap voor een bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 6 jaar die vervalt op 1 december 2022 aan 0,22 %
10. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 7 jaar die vervalt op 22 maart 2024 aan 0,85 %
11. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 7 jaar die vervalt op 22 maart 2024 aan 0,45 %
12. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 7 jaar die vervalt op 22 maart 2024 aan 0,4675 %
13. een interest rate swap voor een bedrag van € 10 miljoen met een looptijd van 6 jaar die vervalt op 22 maart 2023 aan 0,33 %
14. een floor voor een bedrag van € 27,5 miljoen met een looptijd van 4 jaar die vervalt op 1 februari 2021 aan 0,0 %

Derivaten worden niet geclassificeerd 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.

## 9 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. 15 mei 2017, i.e. vanaf 26 mei 2017. Deze toelating geldt tot

26 mei 2020. Aan de buitengewone algemene vergadering te houden in april 2020 wordt de hernieuwing van de machtiging voorgesteld.

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

## 10 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 2017. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 zijn ter uw beschikking gesteld.

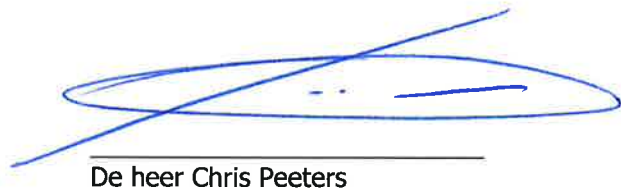
Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 8 maart 2018.

De raad van bestuur,



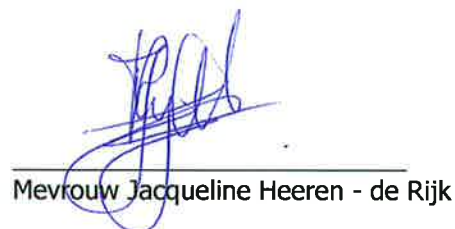
De heer Jean-Pierre Blumberg



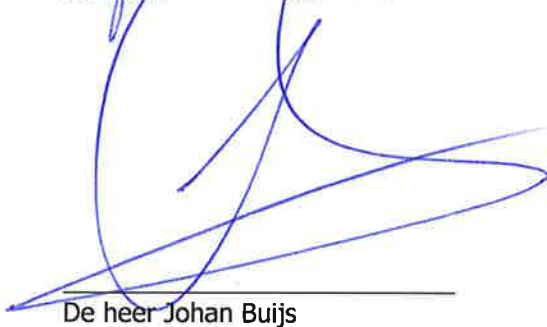
De heer Chris Peeters



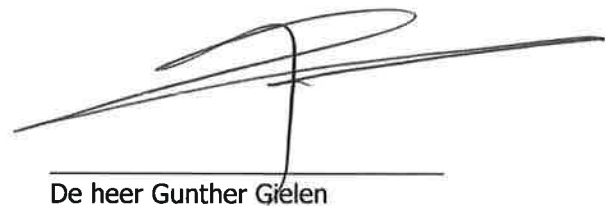
Mevrouw Marleen Willekens



Mevrouw Jacqueline Heeren - de Rijk



De heer Johan Bujs



De heer Gunther Gielen