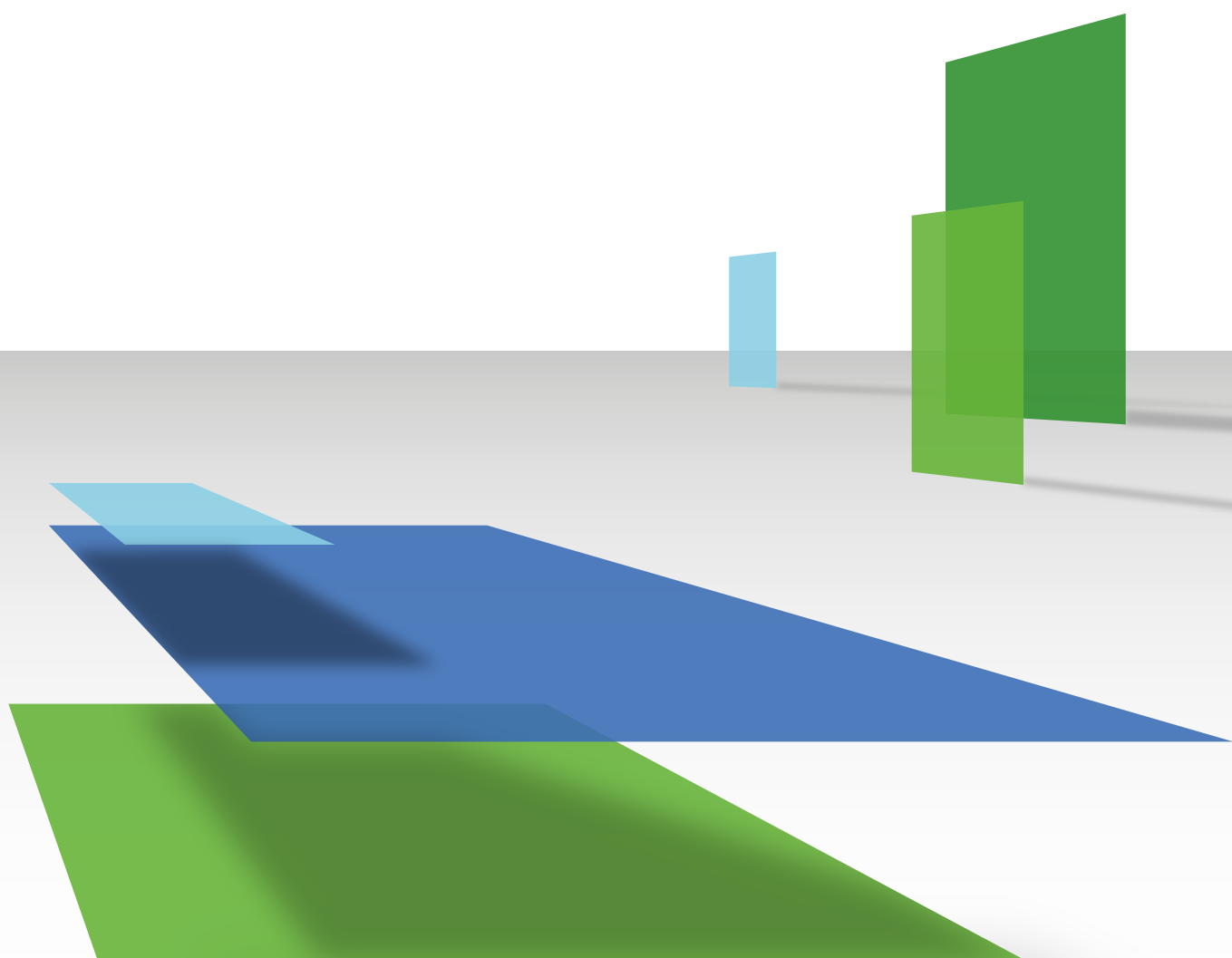


RAPPORT ANNUEL 2015



RAPPORT ANNUEL 2015

TABLE DE MATIÈRE

Facteurs de risques	5	Rapport immobilier	123
Historique et étapes importantes	21	Composition du portefeuille	125
Chiffres clés	25	Aperçu du portefeuille	141
Lettre aux actionnaires	35	Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers	144
Rapport du conseil d'administration	41	Description du portefeuille de bureaux	146
Profil	42	Description de l'immobilier logistique	156
Stratégie d'investissement	44	Rapport financier	169
Déclaration de gouvernance d'entreprise	47	Index	170
Entreprendre durablement et de façon socialement responsable	64	Compte de résultats consolidés	171
Rapport du comité de direction	71	Résultat global consolidé	173
Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique	72	Bilan consolidé	174
Développements importants en 2015	77	Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	176
Résultats financiers 2015	90	Aperçu des flux de trésorerie consolidés	178
Structure financière	96	Notes aux comptes annuels consolidés	179
Affectation du bénéfice 2015	101	Rapport du commissaire	221
EPRA Best Practices	102	Comptes annuels statutaires	224
Prévisions	108	d'Intervest Offices & Warehouses SA	224
Rapport concernant l'action	111	Informations générales	235
Données boursières	112	Identification	236
Dividende et nombre d'actions	116	Extraits des statuts	240
Actionnaires	117	Commissaire	244
Information conformément à l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007	118	Pourvoyeur de liquidités	244
Calendrier financier 2016	121	Experts immobiliers	244
		Gestionnaires immobiliers	245
		SIR – cadre légal	245
		SIR – statut fiscal	246
		Déclaration relative au rapport annuel	248
		Liste de terminologie	249



FACTEURS DE RISQUES



- 1 Risques du marché
- 2 Risques d'exploitation
- 3 Risques financiers
- 4 Risques réglementaires

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

En 2015, le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses a de nouveau consacré de l'attention aux facteurs de risques auxquels Intervest Offices & Warehouses est confrontée: risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers et risques réglementaires.

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

Ce chapitre décrit les principaux risques auxquels la société est confrontée. Dans le tableau qui suit, le risque est nommé dans la première colonne. La seconde colonne décrit l'impact potentiel de la concrétisation de ce risque sur l'activité d'Intervest Offices & Warehouses. La troisième colonne relève les mesures prises par Intervest Offices & Warehouses pour limiter et maîtriser le mieux possible l'impact négatif éventuel de ces risques.

Les mesures prises et l'impact chiffré de ces risques font l'objet d'une description détaillée dans des chapitres distincts du présent Rapport annuel.

Il est porté à l'attention des lecteurs que ces risques sont évalués en permanence et que de nouveaux risques peuvent être identifiés. Cette liste n'est donc pas exhaustive et s'appuie sur l'information qui était connue lors de la publication du présent rapport.

De plus, il est précisé que la gestion des risques n'est pas un exercice ponctuel, mené à intervalles spécifiques, mais bien une facette à part entière de la façon dont la société est dirigée, de la gestion financière et opérationnelle journalière à l'analyse de nouveaux dossiers d'investissement et la formulation de la stratégie et des objectifs jusqu'à l'ancrage de procédures rigoureuses pour la prise de décisions. La compréhension et le cloisonnement des risques engendrés par des facteurs tant internes qu'externes sont essentiels à l'obtention d'un rendement total à long terme.

1 La numérotation dans *Facteurs mitigeants et contrôle* renvoie à l'*Impact potentiel* dans la colonne à côté.

1. Risques du marché

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Conjoncture économique</p> <p>Dégradation matérielle de la conjoncture économique.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recul de la demande de bureaux et d'espaces de stockage et de distribution. 2. Augmentation de l'inoccupation et/ou loyers inférieurs à la relocation. 3. Diminution de la juste valeur de l'immobilier et donc aussi de la valeur nette. 4. Faillites éventuelles de locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Excellente situation des immeubles. (2/3) • Contrats de bail de longue durée. (1/2/3) • Diversification sectorielle des locataires et un loyer contractuel moyen peu élevé. (4) • Qualité du portefeuille de locataires, avec surtout de grandes entreprises nationales et internationales et une provision annuelle limitée pour débiteurs douteux. (1/4) 	<p>Rapport immobilier » Composition du portefeuille</p>
<p>Marché locatif pour immeubles de bureaux et immobilier logistique</p> <p>Recul de la demande d'immeubles de bureaux et d'immobilier logistique, offre excédentaire, dégradation de la situation financière des locataires.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revenus locatifs et cash-flow affectés par une augmentation de l'inoccupation et des frais de relocation. 2. Dégradation de la solvabilité des locataires et augmentation des débiteurs douteux provoquant une baisse du taux d'encassement des revenus locatifs. 3. Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier et donc aussi de la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> • Portefeuille de locataires diversifié avec limitation de l'exposition maximale à un seul locataire et une bonne répartition sectorielle des locataires. (1/2) • Ancrage profond sur le marché grâce aux années d'expérience et aux équipes commerciales internes. (1) • Uniquement des sites situés sur des nœuds logistiques stratégiques ou à des emplacements secondaires avec un potentiel de croissance. (1/3) • Techniques de construction de qualité et durabilité élevées et respect des normes légales, ce qui implique polyvalence et multifonctionnalité. (1/3) • Acteur immobilier flexible, soucieux de répondre à l'évolution des besoins des locataires. (1) 	<p>Rapport immobilier » Composition du portefeuille</p> <p>Rapport du conseil d'administration » Stratégie d'investissement</p>
<p>Type d'immobilier</p> <p>Diminution de l'attractivité des immeubles de placement en raison, notamment, de la détérioration du contexte économique, de l'offre excédentaire sur certains segments du marché immobilier ou d'une modification des usages en matière de normes de durabilité des immeubles ou de la société.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, une augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue de la relocation. 2. Diminution de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 3. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. 	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition sectorielle et régionale adéquate. Choix stratégique pour des investissements dans le secteur des bureaux et le secteur logistique. Les décisions d'investissement tendent vers une répartition sectorielle adéquate, avec un pourcentage suffisant d'investissements dans des marchés immobiliers liquides, en limitant également l'exposition aux investissements dans certains lieux/régions. (1/2/3) • Suivi proactif et longue expérience. Les immeubles de placement sont évalués sur une base trimestrielle par des experts immobiliers indépendants. Ainsi, les tendances sur le marché immobilier se dégagent rapidement et des mesures proactives peuvent être prises pour y répondre. De plus, les années d'expérience et les équipes commerciales internes permettent d'avoir un ancrage solide et une connaissance approfondie du marché. (1/2/3) 	<p>Rapport immobilier » Composition du portefeuille</p> <p>Rapport immobilier » Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Moment d'investissement et de désinvestissement</p> <p>Le moment auquel une transaction est réalisée (investissement ou désinvestissement de biens immobiliers) comporte le risque qu'en cas de mauvais timing lors d'une transaction dans le cycle conjoncturel, le bien immobilier soit acheté à un prix trop élevé ou vendu à un prix trop bas par rapport à la juste valeur.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'occupation et des frais commerciaux en vue de la relocation. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 3. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les périodes de haute conjoncture prononcées donnent lieu à des prix de marché plus élevés qui peuvent ultérieurement être sujets à de fortes corrections négatives. Pendant ces périodes de haute conjoncture, une politique d'investissement plutôt modérée sera menée. Dans les périodes de baisse de la conjoncture, la juste valeur et le taux d'occupation des immeubles de placement baissent généralement. Dès que la conjoncture reprend, une politique d'investissement plus active est menée, anticipant ainsi l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement et un marché de la location plus actif. Une certaine prudence est de rigueur afin d'éviter que le taux d'endettement de la société ne dépasse les niveaux autorisés. (1/2/3) • Répartition sectorielle et régionale adéquate. (1/2/3) • Les biens immobiliers à acquérir et à vendre doivent être évalués avant l'acquisition ou la vente par un expert immobilier indépendant. (1/2/3) 	<p>Rapport du conseil d'administration »</p> <p>Stratégie d'investissement</p> <p>Rapport immobilier »</p> <p>Composition du portefeuille</p>
<p>Déflation</p> <p>Ralentissement de l'activité économique qui a pour effet une baisse générale des prix.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diminution des revenus locatifs, notamment par la pression à la baisse sur les niveaux des loyers de marché et une indexation réduite ou négative. 	<ul style="list-style-type: none"> • Insertion d'une clause dans la plupart des contrats de bail, qui fixe un seuil pour le loyer de base ou qui stipule qu'aucune indexation négative ne peut intervenir. (1) 	/
<p>Volatilité des taux d'intérêt</p> <p>Fluctuations futures des taux à court et/ou long terme prédominants sur les marchés financiers internationaux.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Impact négatif sur les charges financières et donc sur le cash-flow en cas d'augmentation des taux d'intérêt. 2. Fluctuations de la valeur des instruments financiers servant à couvrir les dettes. 3. Impact négatif éventuel sur la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> • Degré élevé de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêt au moyen d'instruments financiers dérivés (ex. Interest Rate Swaps). (1) • Suivi de l'évolution des taux d'intérêt et contrôle de leur impact sur l'efficacité des couvertures. (1) • Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture concernent un élément non réalisé et non cash (si les produits sont conservés jusqu'à l'échéance et non liquidés de façon anticipée). (2/3) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>Structure financière</p> <p>Rapport financier »</p> <p>Note 19 Instruments financiers</p>
<p>Volatilité sur les marchés financiers</p> <p>Volatilité externe et incertitude sur les marchés internationaux.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accès plus difficile aux marchés des actions pour lever des nouveaux capitaux/fonds propres et réduction des options de financement de la dette. 2. Fluctuations du cours de l'action. 3. Moins de liquidités disponibles sur les marchés des capitaux d'emprunt pour le refinancement des emprunts obligataires en cours. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dialogue fréquent avec les marchés financiers et les contreparties financières, et communication transparente avec des objectifs clairs. (1/2/3) • Suivi et gestion de tous les risques susceptibles d'avoir un impact négatif sur la perception de l'entreprise par les investisseurs et les bailleurs de fonds. (1/3) • Développer des relations à long terme avec des partenaires financiers et des investisseurs. (1/3) 	<p>Rapport du comité de direction »</p> <p>Structure financière</p>

2. Risques d'exploitation

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié aux investissements</p> <p>Risque de décisions d'investissement erronées et de choix de gestion inadéquats.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue la relocation. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement, essentiellement suite à l'inoccupation croissante, aux loyers impayés, à la baisse du prix des loyers lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou lors de la prolongation des contrats de bail existants et aux caractéristiques techniques propres à l'immobilier comme la pollution du sol et la performance énergétique. Baisse de la valeur nette et augmentation du taux d'endettement. 	<ul style="list-style-type: none"> Mesures de contrôle interne: évaluation scrupuleuse du profil de risque basée sur une étude de marché, l'évaluation des rendements futurs, le screening des locataires existants, une étude des exigences relatives à l'environnement et aux permis, une analyse des risques fiscaux, etc. (1/2/3) Monitoring permanent des changements relatifs aux tendances économiques, propres à l'immobilier et législatives (notamment concernant le droit fiscal, la réglementation relative aux SIR, etc.) (1/2/3) Conformément à l'article 49, §1er de la Loi SIR, un expert immobilier indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier. (2) Pour toute aliénation, la valeur d'expertise déterminée par l'expert immobilier indépendant constitue un fil conducteur important pour la valeur de la transaction. (2) Contrôle minutieux des garanties établies lors d'une transaction en ce qui concerne la durée ainsi que la valeur. (1) "Due diligence" technique, administratif, juridique, comptable et fiscal lors de chaque acquisition, basé sur une analyse constante des procédures, généralement avec le soutien de consultants spécialisés externes. (1/2/3) Expérience de la direction et supervision par le conseil d'administration, permettant de définir une stratégie d'investissement claire, avec une vision à long terme, et gestion conséquente de la structure du capital. (1/2/3) 	<p>Rapport du comité de direction » Développements importants en 2015</p>
<p>Variations négatives de la juste valeur des immeubles</p> <p>Réévaluation négative du portefeuille immobilier.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Influence négative du résultat net et de la valeur nette. Evolution négative du taux d'endettement. 	<ul style="list-style-type: none"> Le portefeuille immobilier est évalué sur une base trimestrielle par des experts indépendants, ce qui permet de dégager rapidement les tendances et de prendre des mesures proactives. (1/2) Politique d'investissement axée sur des biens immobiliers de haute qualité, situés sur des nœuds logistiques stratégiques et à des emplacements avec un potentiel de croissance. (1) Portefeuille soigneusement diversifié. (1) Gestion prudente et clairement définie de la structure du capital. (2) 	<p>Rapport du conseil d'administration » Stratégie d'investissement</p> <p>Rapport immobilier » Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié au contrôle des frais</p> <p>Risque de volatilité inattendue et augmentation des frais d'exploitation et des investissements pour l'entretien.</p>	<p>1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés, fluctuations imprévues des charges immobilières.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comparaison périodique des budgets d'entretien avec la réalité. (1) • Procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations liées à l'entretien et aux investissements avec, en fonction du montant, l'appel d'une ou plusieurs offres auprès d'entrepreneurs différents. Le département technique compare le prix, la qualité et le timing des travaux. En fonction du montant des travaux à exécuter, des niveaux d'approbation différents s'appliquent au sein de la société. (1) • Politique proactive concernant l'entretien des immeubles et screening permanent des immeubles par les gestionnaires techniques et les équipes commerciales dans le cadre de leur dialogue quotidien avec les locataires. (1) • Etablir à temps et suivre rigoureusement les budgets d'investissement à long terme pour des rénovations approfondies et des remises à neuf. (1) 	<p>Rapport financier » Note 5 Charges immobilières</p>
<p>Risque lié à la dégradation des immeubles et risques de gros travaux</p> <p>Risque de détérioration architectonique et technique dans le cycle de vie des immeubles: l'état des immeubles se dégrade en raison de l'usure de ses divers composants à cause du vieillissement normal ou du vieillissement architectonique et technique.</p>	<p>1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'occupation et des frais commerciaux en vue de la relocation, augmentation des charges immobilières prises en charge par le propriétaire, comme les charges qui ne peuvent pas être portées en compte et le précompte immobilier.</p> <p>2. Des frais d'entretien et de rénovation et des investissements sont nécessaires pour obtenir le loyer préalablement évalué.</p> <p>3. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Politique proactive en matière d'entretien des immeubles. (1) • Suivi constant du plan d'investissement pour garantir la qualité du portefeuille. (1/2/3) • Redéploiement et rénovation ad hoc d'immeubles défraîchis, en plus d'investissements réguliers dans la qualité et la durabilité. (1/2/3) • Lorsque le contrat de bail prend fin, le locataire (conformément aux accords contractuels convenus dans le contrat de bail) doit payer une indemnité de remise en état à la société pour les dégâts locatifs. Les dégâts locatifs sont déterminés par un expert indépendant qui compare l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie. Ces indemnités peuvent être utilisées pour remettre les espaces libérés en état en vue de la prise en occupation par le prochain locataire. (1) • Vente des immeubles qui ont vieilli. (1/2/3) 	<p>Rapport du comité de direction » Développements importants en 2015 » Optimisations opérationnelles et commerciales (Sky Building et Diegem Campus)</p>
<p>Destruction des immeubles</p> <p>Le risque que des immeubles soient détruits par le feu ou d'autres catastrophes.</p>	<p>1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la disparition des revenus locatifs consécutifs à la perte de locataires.</p> <p>2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le portefeuille immobilier est assuré pour une valeur de reconstruction, hors terrains sur lesquels les immeubles sont érigés. (1/2) • Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers inutilisables, telles que pertes de loyers, frais de maintien en état et de nettoyage, recours des locataires et des utilisateurs et recours des tiers. Les pertes de loyers sont indemnisées tant que l'immeuble n'est pas reconstruit, sans limite dans le temps. (1/2) 	<p>Rapport immobilier » Aperçu du portefeuille » Valeur assurée</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié aux débiteurs</p> <p>Le risque que la société ne désire pas louer un immeuble au loyer préalablement envisagé à un certain locataire (résultant en une inoccupation plus élevée) ou que le loyer ne puisse pas (plus) être encaissé pour cause d'insolvabilité.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la disparition de revenus locatifs et la prise en perte de créances commerciales non encaissées, ainsi que par l'augmentation des charges qui ne peuvent pas être portées en compte en raison de l'inoccupation. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 	<ul style="list-style-type: none"> Procédures précises pour le screening des locataires lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail. (1/2) Lors de la conclusion des contrats de bail, des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. Dans le contrat de bail type pour la location de bureaux, une garantie locative ou une garantie bancaire équivalente à 6 mois de loyer est prévue et, pour les immeubles logistiques, une garantie de 4 mois. (1) Gestion rigoureuse des débiteurs pour garantir la perception des loyers dans les délais prévus ainsi que le suivi adéquat des arriérés de loyers. (1) Les loyers doivent être payés par anticipation sur base mensuelle ou trimestrielle. Une provision trimestrielle est demandée pour les charges locatives et les taxes qui sont contractuellement portées en compte aux locataires. (1) 	<p>Rapport financier » Note 14 Actifs non courants » Créances commerciales et Note 4 Rapport immobilier » Charges relatives à la location</p>
<p>Risques juridiques et fiscaux: contrats et réorganisations judiciaires des sociétés</p> <p>Contrats inadéquats conclus avec des tiers.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Atteinte à la réputation sur le résultat d'exploitation, le cash-flow et la valeur nette. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. Atteinte à la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> Les contrats à conclure avec des tiers sont, si la complexité l'exige, examinés par des conseillers externes. (1/2/3) Assurance contre la responsabilité découlant des activités ou investissements moyennant une police d'assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels et matériels. En outre, les administrateurs et les membres du comité de direction sont assurés pour la responsabilité civile d'administrateur. (1/2) Les réorganisations judiciaires des sociétés (fusion, scission, scission partielle, apport en nature, etc.) sont toujours soumises à des activités de "due diligence", encadrées par des conseillers externes en vue de minimiser les risques d'erreurs juridiques et financières. (1/2/3) 	<p>Rapport immobilier » Aperçu du portefeuille » Valeur assurée</p>
<p>Rotation du personnel clé</p> <p>Risque que le personnel clé quitte l'entreprise.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Influence négative sur les relations professionnelles existantes. Perte d'énergie et d'efficacité dans le processus décisionnel de gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> Formule de rémunération conforme au marché. (1/2) Le travail en équipe permet d'éviter que des individus soient responsables de tâches importantes et stratégiques. (1/2) Communications et procédures claires et cohérentes. (1/2) 	<p>Rapport financier » Note 7 Rémunérations du personnel</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque de compliance</p> <p>Risque que la législation et la réglementation en vigueur ne soient pas respectées de façon adéquate et que des collaborateurs n'agissent pas de façon intègre.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Impact négatif sur l'ensemble de l'activité et le fonctionnement opérationnel, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives. Atteinte à la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> Lors du recrutement de collaborateurs, une attention particulière est consacrée au screening de l'intégrité. Une prise de conscience de ces risques est créée auprès des collaborateurs et la société veille à ce qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des lois et des réglementations pertinentes, assistés à cet effet par des conseillers juridiques externes. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, un code de conduite interne ("code of conduct") et un règlement de déclenchement d'alerte sont établis. (1/2) Des mécanismes de contrôle interne adéquats, basés sur le principe des quatre yeux, doivent limiter le risque de ne pas agir de façon intègre. (1/2) Présence d'une fonction de compliance indépendante (conformément à l'article 17, §4 de la Loi SIR) visant l'examen et l'amélioration du respect des règles relatives à l'intégrité des activités de la société. Les règles portent aussi bien sur la gestion de la société et le statut de l'entreprise que les autres dispositions légales et réglementaires. Il s'agit, en d'autres termes, d'un élément de la culture d'entreprise, où l'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité, et le respect de normes éthiques élevées en affaires. En outre, aussi bien la société que ses collaborateurs doivent se comporter de façon intègre, c'est-à-dire être honnêtes, fiables et crédibles. (1/2) 	<p>Rapport du conseil d'administration » Déclaration de gouvernance d'entreprise » Fonctions de contrôle indépendantes</p>

3. Risques financiers

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié au financement</p> <p>Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé (appelé "leverage"), mais aussi simultanément à un risque accru.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ne plus pouvoir répondre aux obligations de taux d'intérêt et de remboursement des capitaux d'emprunt et autres obligations de paiement en cas de rendements décevants de l'immobilier et en cas de baisse de la juste valeur des immeubles de placement. 2. Ne pas obtenir de financement par des nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables. 3. La vente forcée d'immeubles de placement à des conditions moins favorables afin de pouvoir continuer à répondre aux obligations de paiement, avec un impact négatif sur les résultats et la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une relation équilibrée entre les capitaux propres et d'emprunt pour le financement des biens immobiliers avec le maintien d'un taux d'endettement situé entre 50% et 55%. Il est possible de s'en écarter temporairement si des circonstances spécifiques l'exigent sur le marché. (1/2/3) • Une répartition équilibrée des dates de refinancement des financements à long terme, avec une durée moyenne pondérée de 3,5 à 5 ans. Il est possible de s'en écarter temporairement si des circonstances spécifiques l'exigent sur le marché. (1/2) • Tendre à préserver l'accès aux marchés financiers par la communication transparente des informations, des contacts réguliers avec des financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action. (1/2/3) 	<p>Rapport du comité de direction » Structure financière</p>
<p>Risque lié aux conventions bancaires</p> <p>Risque de non-respect des critères pour répondre à certains paramètres financiers dans le cadre des conventions de crédit et des régimes légaux auxquels la société est soumise: les conventions de crédit bancaire sont soumises au respect de ratios financiers, qui se rapportent principalement au niveau des dettes financières consolidées ou à la charge d'intérêt financière. Ces ratios limitent le montant qui pourrait encore être emprunté. Il existe aussi une limite en termes de capacité d'emprunt fixé par le taux d'endettement maximum autorisé par la réglementation relative aux SIR.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Annulation, renégociation, résiliation ou exigibilité anticipée des conventions de financement par les institutions financières si les ratios imposés ne sont plus respectés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique financière circonspecte avec un monitoring constant pour répondre aux paramètres financiers. (1) • Suivi à intervalles réguliers de l'évolution du taux d'endettement et analyse préalable de l'influence de chaque opération d'investissement envisagée sur le taux d'endettement. (1) • Etablissement d'un plan financier avec un schéma d'exécution dès que le taux d'endettement dépasse 50%, conformément à l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR. (1) 	<p>Rapport du comité de direction » Structure financière</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié à la liquidité</p> <p>Risque de ne pas générer un flux de trésorerie suffisant pour pouvoir répondre à ses obligations de paiement quotidiennes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Résultat d'exploitation distribuable et cash-flow affectés par l'augmentation des charges de dettes sous l'effet de marges bancaires plus élevées. Financement indisponible pour payer les intérêts, le capital ou les charges d'exploitation. Impossibilité de financer des acquisitions ou des développements. 	<ul style="list-style-type: none"> Les mesures mentionnées sous risques d'exploitation permettent de réduire les risques de perte de flux de trésorerie pour cause, par exemple, d'inoccupation ou de faillite des locataires. (1) Marge de crédit suffisante auprès des financiers pour compenser les fluctuations des besoins de liquidité. Pour pouvoir faire appel à cette marge de crédit, il convient de répondre en permanence aux conditions de facilités de crédit. (1/2/3) Dialogue constant avec les partenaires de financement afin de développer une relation durable avec eux. (2) Stratégie de financement prudente et conservatrice, avec une répartition équilibrée des dates d'échéance, de la diversification des sources de financement et des partenaires de financement. (1/2) 	<p>Rapport du comité de direction » Structure financière</p>
<p>Risque lié aux taux d'intérêt</p> <p>En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le résultat d'exploitation distribuable et le rendement dépendent aussi de l'évolution future des taux d'intérêt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Résultat d'exploitation distribuable et cash-flow affectés par l'augmentation des charges de dettes. 	<ul style="list-style-type: none"> Un rapport d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherché lors de la composition du portefeuille de crédits. (1) Protection contre le risque d'augmentation des taux d'intérêt par le recours à des instruments de couverture. En fonction de l'évolution des taux d'intérêt, une dérogation temporaire est possible. (1) Pour les financements à long terme, recherche d'une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et d'une durée de 3 ans minimum. Il est possible de déroger temporairement à cette règle si des circonstances spécifiques sur le marché l'exigent. (1) 	<p>Rapport du comité de direction » Structure financière</p> <p>Rapport financier » Note 19 Instruments financiers</p>
<p>Risque lié à l'utilisation de dérivés financiers</p> <p>Si le marché évolue défavorablement (par exemple, forte baisse des taux d'intérêt), les produits dérivés pris en couverture du risque de taux prennent une valeur négative.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Complexité et volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et donc aussi du résultat net et de la valeur nette. Risque de contrepartie vis-à-vis des organismes auprès desquels les dérivés financiers ont été souscrits (voir 'Risque lié aux contreparties bancaires'). 	<ul style="list-style-type: none"> Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés n'ont aucun impact sur le cash-flow puisque ces dérivés financiers sont détenus jusqu'à l'échéance des contrats. Seule une liquidation anticipée entraînerait des frais supplémentaires. (1) Tous les dérivés financiers sont détenus à des fins de couverture uniquement. La société ne détient aucun instrument spéculatif. (1) 	<p>Rapport du comité de direction » Structure financière</p> <p>Rapport financier » Note 19 Instruments financiers</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Risque lié aux contreparties bancaires</p> <p>La conclusion de contrats de financement ou l'utilisation d'instruments de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie au cas où cette institution ne remplit pas ses obligations.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Résultat d'exploitation distribuable et cash-flow affectés par des charges financières supplémentaires et, dans certaines circonstances extrêmes, résiliation du contrat de financement ou de l'instrument de couverture. Perte de dépôts. 	<ul style="list-style-type: none"> Appel à différentes banques de références sur le marché afin d'assurer une certaine diversification quant à la provenance des financements et des instruments de couverture des taux d'intérêt en consacrant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. (1/2) Révision régulière des relations bancaires et de l'exposition à chacune d'elle. (1/2) Position de trésorerie rigoureuse de sorte que la position de liquidité auprès des institutions financières est en principe assez limitée tandis que l'excédent de liquidité est affecté au remboursement des dettes financières, sauf s'il est déjà affecté à de nouveaux investissements. (2) 	<p>Rapport du comité de direction » Structure financière</p> <p>Rapport financier » Note 18 Dettes financières non courantes et courantes</p>
<p>Risque lié aux marchés des capitaux d'emprunt</p> <p>Le risque d'être exclu du marché international des capitaux d'emprunt au cas où les investisseurs pourraient craindre que la solvabilité de la société soit insuffisante pour remplir les conditions annuelles de paiement des intérêts et l'obligation de remboursement à la date d'échéance de l'instrument financier à émettre.</p> <p>Risque que le marché des capitaux d'emprunt soit trop volatil pour encourager les investisseurs à acquérir des obligations de la société.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Financement indisponible pour couvrir le fonctionnement journalier et la croissance future de la société. 	<ul style="list-style-type: none"> Entretien sur base proactive de bonnes relations avec ses obligataires actuels et potentiels et ses actionnaires, ainsi qu'avec ses banquiers actuels et potentiels par une communication transparente des informations, des contacts réguliers avec financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action. (1) Politique pour maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50% (même si le statut légal des SIR autorise un taux d'endettement de 65%). (1) 	<p>Rapport du comité de direction » Structure financière</p>
<p>Risque de reporting financier</p> <p>Risque que le reporting financier de la société comprenne des inexactitudes d'importance matérielle de sorte que les parties intéressées soient informées erronément sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de la société.</p> <p>Risque de non-respect du timing imposé par la réglementation relative au reporting financier.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Atteinte à la réputation. Les parties prenantes qui prennent des décisions d'investissement sur la base de données erronées pourraient introduire des réclamations contre la société. 	<ul style="list-style-type: none"> Chaque trimestre, une clôture comptable complète et une consolidation sont rédigées et publiées. Ces chiffres trimestriels sont toujours analysés de façon approfondie et soumis à un contrôle interne. (1/2) Discussion de ces chiffres au sein du comité de direction et contrôle de leur exactitude et leur exhaustivité en analysant, entre autres, les revenus locatifs, les charges d'exploitation, l'inoccupation, les activités locatives, l'évolution de la valeur des immeubles, le solde débiteurs, etc. Des comparaisons avec les prévisions et les budgets sont analysées. (1/2) Chaque trimestre, le comité de direction fait part au comité d'audit des états financiers, comprenant la comparaison des chiffres annuels, le budget et les explications en cas d'anomalie. (1/2) Contrôle des chiffres semestriels et annuels par le commissaire. (1/2) 	<p>Rapport financier » Rapport du commissaire</p>

4. Risques réglementaires

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Statut de SIR publique</p> <p>(soumise aux dispositions de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées).</p> <p>Risque de perte de l'agrément du statut de SIR publique.</p> <p>Exposition au risque de modifications futures de la législation relative aux SIR.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte de l'avantage du régime fiscal avantageux des SIR. 2. Perte de l'agrément est généralement considérée comme un événement qui entraîne l'exigibilité anticipée des crédits. 	<ul style="list-style-type: none"> • Attention permanente du conseil d'administration et du comité de direction pour la réglementation des SIR et la conservation du statut de SIR publique. Ainsi, l'obligation de distribution et les limites de financement sont calculées et fixées périodiquement et ad hoc en cas de refinancement, d'investissement et pour l'établissement de la proposition de dividende. (1/2) 	<p>Informations générales » SIR — cadre légal</p>
<p>Risques juridiques et fiscaux: fiscalité</p> <p>Non-respect ou modifications des règles exigées par le régime fiscal transparent des SIR.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perte du statut fiscal et remboursement obligatoire de certains crédits en cas de non-respect des règles. 2. Impact négatif sur les résultats et la valeur nette en cas de modification éventuelle du régime. 3. Atteinte à la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring constant des exigences légales et de leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés. (1/2/3) 	<p>Informations générales » SIR — cadre légal</p>
<p>Risques juridiques et fiscaux: réglementation et procédures administratives</p> <p>Des modifications de la réglementation en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement peuvent avoir un impact défavorable sur les possibilités d'exploiter un immeuble à terme.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'application et le respect strict de la réglementation urbanistique par les autorités communales peuvent influencer négativement l'attractivité d'un immeuble de placement et sa juste valeur. 2. L'instauration de normes nouvelles ou plus sévères en matière de pollution du sol ou de consommation d'énergie peut influencer les coûts qui devront être supportés pour pouvoir continuer à exploiter l'immeuble. 3. Impact négatif sur les résultats et la valeur nette. 4. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas obtenus. 	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring constant des exigences légales et de leur respect, avec l'aide de spécialistes externes, si nécessaire. (1/2/3/4) 	<p>/</p>

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
<p>Modification des règles comptables internationales (IFRS)</p> <p>Modifications des normes internationales de reporting comptable (IFRS).</p>	<ol style="list-style-type: none"> Impact potentiel sur le reporting, les exigences de fonds propres, l'utilisation de produits financiers dérivés et l'organisation de l'entreprise. En conséquence, impact sur la transparence, sur les rendements obtenus et, éventuellement, sur l'évaluation. 	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation constante des changements relatifs aux exigences légales et à leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés et de l'organe sectoriel. (1/2) 	Rapport financier » Principes de reporting financier
<p>Risque d'expropriation</p> <p>Expropriation dans le cadre d'expropriations publiques décidées par les autorités compétentes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Perte de valeur de l'investissement et vente forcée à perte. Perte de revenus à défaut d'opportunités de réinvestissement. 	<ul style="list-style-type: none"> Dialogue permanent avec les autorités pour élaborer des solutions constructives dans l'intérêt de tous les actionnaires. (1/2) 	/
<p>Modification de législations diverses</p> <p>De nouvelles législations et réglementations pourraient entrer en vigueur ou d'éventuels changements pourraient intervenir dans les législations et réglementations existantes¹ ou dans leur interprétation et leur application par des organes (notamment l'administration fiscale) ou des tribunaux.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Impact négatif pour les activités, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives. 	<ul style="list-style-type: none"> Monitoring constant des législations, réglementations et exigences existantes, potentielles ou futures, et de leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés. (1) 	/

¹ Comme des pratiques en cours au sein de l'administration fiscale, en particulier les pratiques dont il est question dans la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 du Ministère belge des Finances relative au calcul de l'exit tax, qui précise notamment que la valeur réelle des biens immobiliers, dont il est question pour le calcul de la base de l'exit tax, est déterminée en tenant compte des droits d'enregistrement ou de la TVA qui seraient appliqués en cas de vente des biens immobiliers en question, et qui peut s'écarter (y compris vers le bas) de la juste valeur (fair value) de ces actifs, telle que déterminée aux fins IFRS dans les états financiers.



HISTORIQUE ET ÉTAPES IMPORTANTES



Historique et étapes importantes

1996

Création

1999

Acquisition des immeubles de bureaux Atlas Park et Airway Park dans la périphérie bruxelloise

2001

Acquisition d'immeubles de bureaux à Anvers, Malines (notamment Mechelen Business Tower) et dans la périphérie bruxelloise (notamment Woluwe Garden)

2002

Acquisition d'un portefeuille logistique avec 18 immeubles

Acquisition d'immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et sur Mechelen Campus (phase 1)

Acquisition de sites logistiques à Puurs et Merchtem



2007

Acquisition d'immeubles de bureaux sur Mechelen Campus (phase 3)

Acquisition d'un immeuble de bureaux dans la périphérie bruxelloise, Exiten

Désinvestissement de 6 immeubles de bureaux (notamment Atlas Park et Airway Park)



2010

Vente d'immeubles de bureaux à Gand

2011

Investissement dans des sites logistiques à Huizingen, Oevel et Houthalen

Construction du projet de développement Herentals Logistics 2

Désinvestissement de l'immeuble semi-industriel Eigenlo à Sint-Niklaas

Changement de nom, ajout de "& Warehouses"



2013

Construction à Oevel du nouvel immeuble adjacent qui relie les sites logistiques existants

Désinvestissement d'un immeuble semi-industriel à Kortenberg

2014

Acquisition d'un site logistique à Opglabbeek

Désinvestissement d'un immeuble semi-industriel à Meer





2005

Acquisition d'immeubles de bureaux sur Mechelen Campus (phase 2)



2009

Acquisition du site logistique Herentals Logistics 1



2012

Redéveloppement partiel de Wilrijk 1 en showroom Peugeot

Acquisition d'un deuxième site logistique à Oevel



2015

Acquisition d'un site logistique à Liège

Désinvestissement d'un immeuble semi-industriel à Duffel





CHIFFRES CLÉS



- 1 Société
- 2 Portefeuille immobilier
- 3 Données du bilan
- 4 Résultats 2015
- 5 EPRA
- 6 Calendrier financier 2016

1. Société

A propos d'Interinvest Offices & Warehouses

Interinvest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique (SIR) de droit belge depuis le 27 octobre 2014.

La société est cotée sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Interinvest Offices & Warehouses a pour spécialité d'investir dans des immeubles de bureaux (51%) et de l'immobilier logistique (49%) de première qualité, situés sur des emplacements stratégiques en dehors des centres urbains.

Sa stratégie d'investissement repose sur 4 piliers:

une attention croissante pour l'immobilier logistique, un ancrage solide sur le marché des bureaux, une stratégie proactive centrée sur le client et une gestion active du portefeuille.

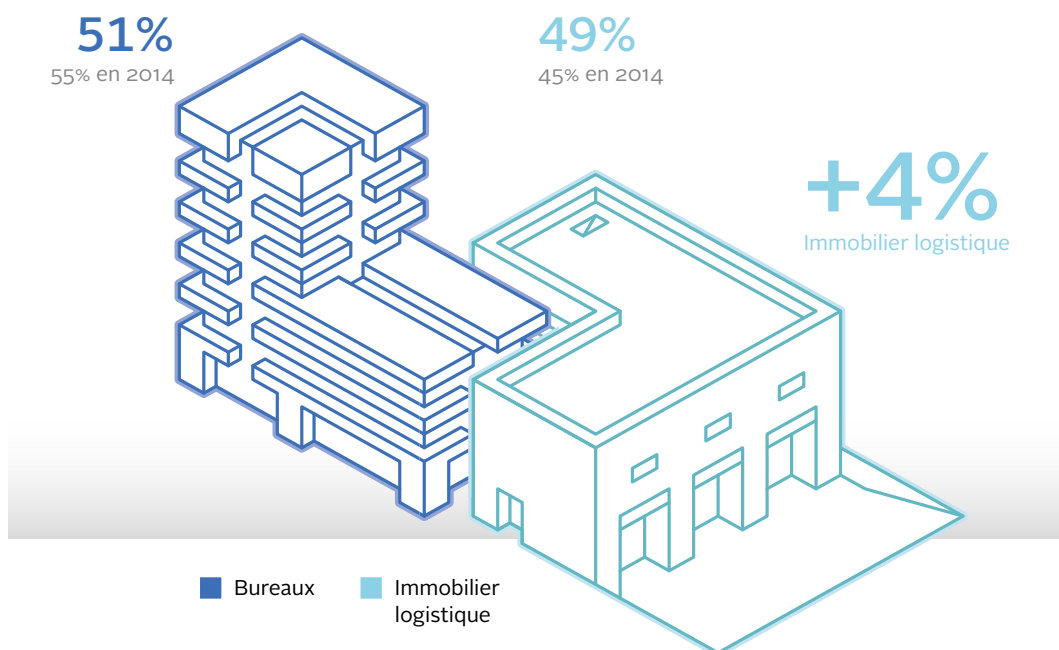
La superficie locative totale est de 717.073 m², pour une juste valeur de € 634 millions. Le portefeuille affiche un taux d'occupation de 90%.

La société se caractérise par un rendement élevé du dividende et une structure financière solide.

2. Portefeuille immobilier

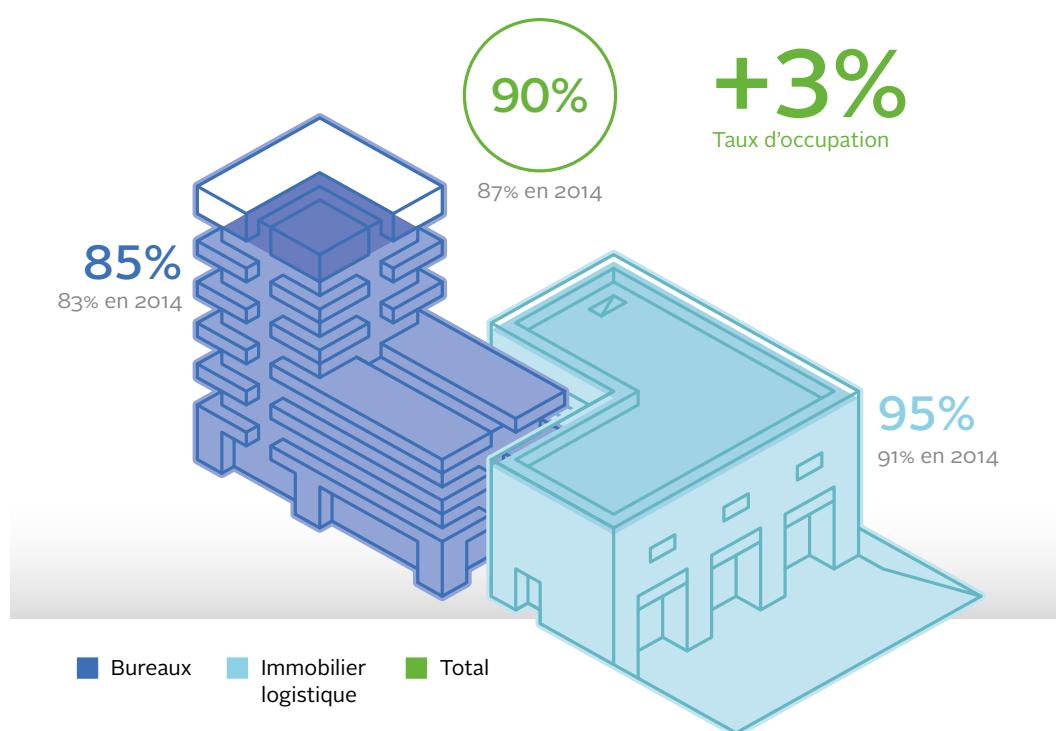
Nature du portefeuille immobilier

Glissement d'accent stratégique dans le portefeuille de l'immobilier logistique: au 31 décembre 2015 le portefeuille se compose de 51% de bureaux et de 49% d'immeubles logistiques .



Taux d'occupation

Amélioration du taux d'occupation de 3% en 2015: 90% au 31 décembre 2015 (87% au 31 décembre 2014); le taux d'occupation du portefeuille de bureaux augmente en 2015 de 2% et s'élève à 85%, le taux d'occupation du portefeuille logistique augmente de 4% et s'élève à 95%.

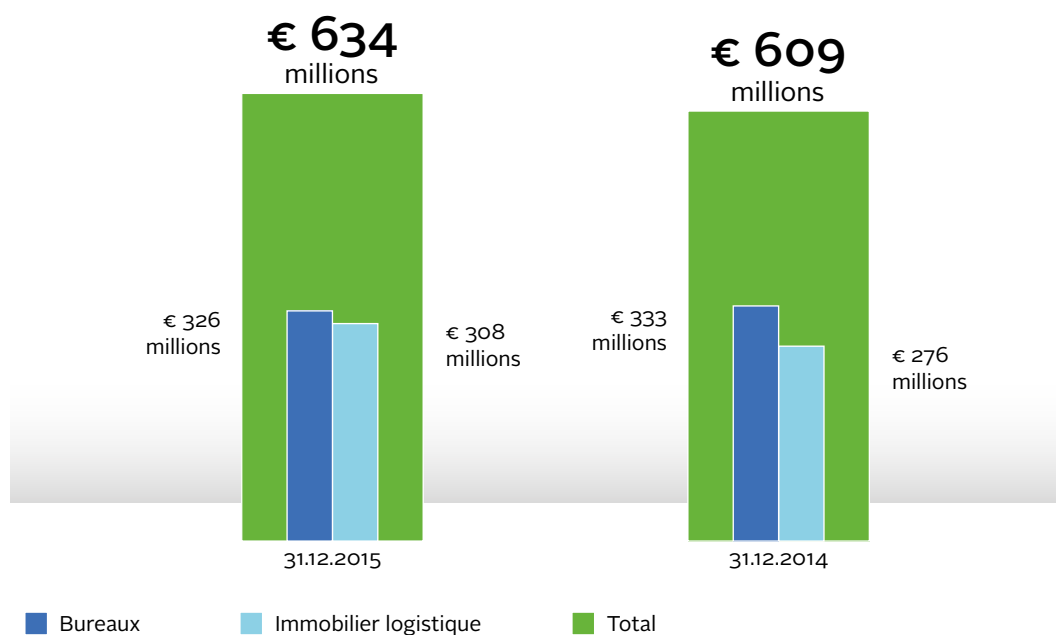


Superficie locative totale

La superficie locative totale a augmenté de 6% et s'élève en 2015 à 717.073 m² (674.156 m² au 31 décembre 2014).

Evolution de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier a augmenté et atteint € 634 millions au 31 décembre 2015.

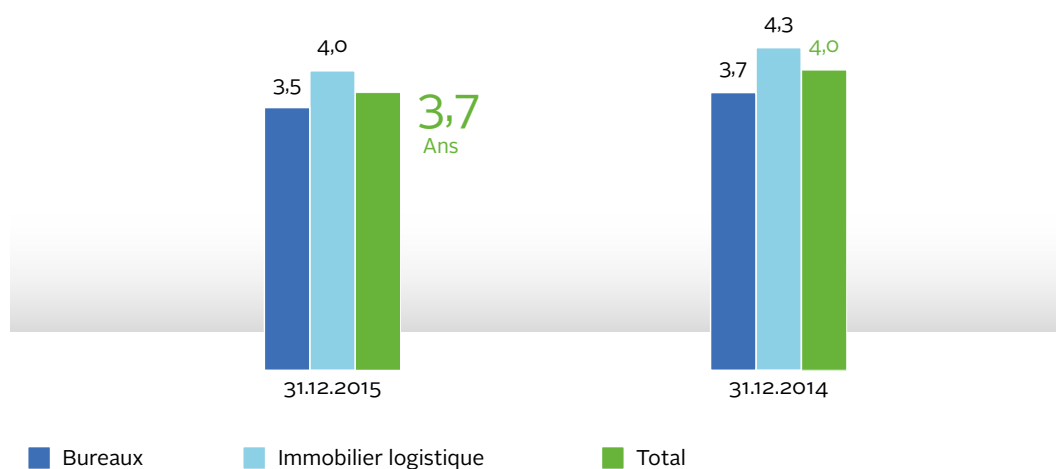


Extension du portefeuille logistique de 11%¹ en 2015 suite à l'acquisition d'un site logistique moderne d'environ 52.000 m² à un emplacement de première qualité à Liège pour € 29 millions, avec un rendement initial net de 8,2%.

Sans tenir compte des nouvelles acquisitions et des désinvestissements réalisés en 2015, la juste valeur du portefeuille immobilier existant a baissé de 1%, avec une augmentation de valeur de 1% pour le segment logistique et une perte de valeur de 3% pour les bureaux.

¹ Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2014.

Durée moyenne restante des contrats de bail



Année active au niveau de l'activité locative: prolongation des contrats de bail pour 15% de l'ensemble des revenus locatifs nets annuels. En outre, en 2015 des contrats de bail ont été conclus avec des nouveaux locataires pour 4% de l'ensemble des revenus locatifs nets annuels.

Solutions clé en main

Le concept des solutions clé en main poursuit sa mise en œuvre, tant dans le cadre de nouvelles locations que de prolongations de contrats de bail. Une évolution qui s'inscrit clairement dans la volonté de 'décharger' le client.



▲ FIVE 4 U, Mechelen Campus

RE:flex

Extension du concept RE:flex à Malines et ouverture en 2016 d'une nouvelle implantation à Anvers, Sky Building.



▲ RE:flex, Mechelen Campus

3. Données du bilan

CHIFFRES CLÉS	31.12.2015	31.12.2014
Capitaux propres (€ 000)	321.736	314.167
Capitaux d'emprunt (€ 000)	326.663	304.423
Taux d'endettement (%)	48,2%	46,6%
Capitalisation de marché (€ 000)	395.753	363.238

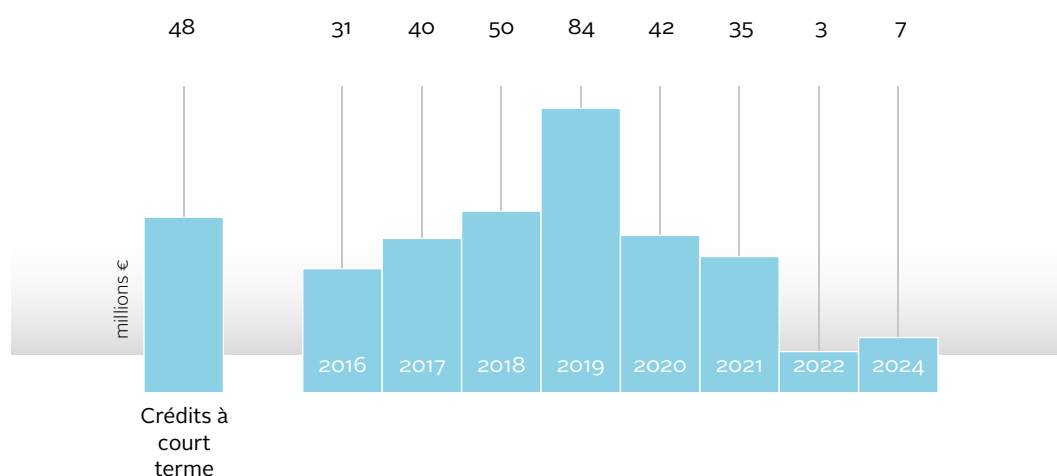
Renforcement des capitaux propres de € 2 millions suite au dividende optionnel pour l'exercice 2014 en mai 2015 où 15% des actionnaires ont opté pour des actions.

Taux d'endettement de 48,2% au 31 décembre 2015.

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions en fin d'année	16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,81	19,46
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,75	20,36
Cours boursier à la date de clôture (€)	24,37	22,50
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	23%	16%

Poursuite de l'optimisation de la répartition des échéances des lignes de crédit et baisse du taux d'intérêt moyen des financements qui passe de 4,0% au premier semestre 2015 à 3,1% au deuxième semestre 2015.

Calendrier d'échéances des financements



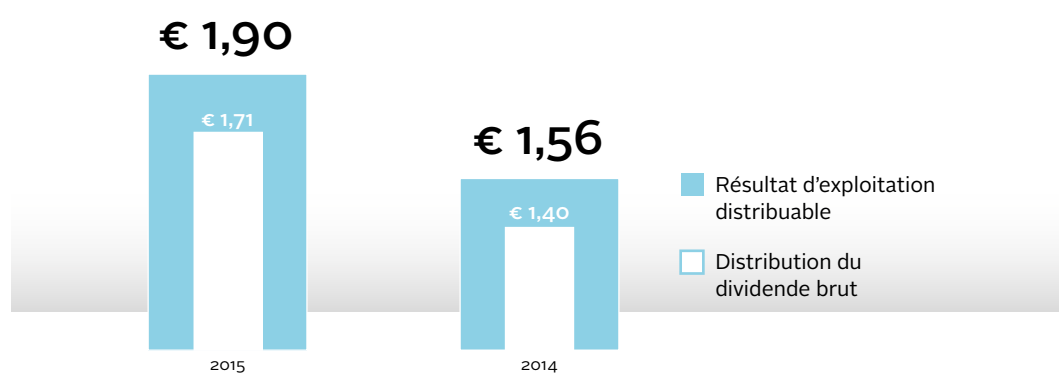
4. Résultats 2015

RÉSULTATS (€ 000)	2015	2014
Résultat d'exploitation distribuable	30.859	23.038
Résultat sur portefeuille	-5.465	-6.404
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	558	-344
Résultat net	25.952	16.290

RÉSULTATS PAR ACTION	2015	2014
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,90	1,56
Pourcentage de distribution (%)	90%	90%
Dividende brut (€)	1,71	1,40
Dividende net ¹ (€)	1,2483	1,0500

Le résultat d'exploitation distribuable s'élève en 2015 à € 1,90 par action (€ 1,56 en 2014).

Distribution du dividende: € 1,71 par action



Le dividende brut d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 1,71 par action pour l'exercice 2015, offrant sur base du cours de clôture au 31 décembre 2015 un rendement brut du dividende de 7,0%.

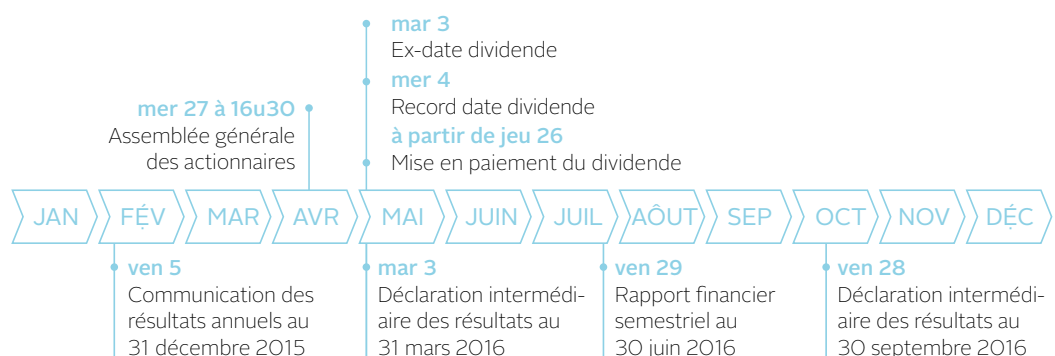
Le pourcentage de distribution du dividende s'élève à 90% en 2015.

¹ A partir du 1er janvier 2016, le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques est suite à la Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, publiée au Moniteur Belge du 30 décembre 2015, passé de 25% à 27% (sauf certaines exonérations).

5. EPRA

EPRA - CHIFFRES CLÉS PAR ACTION ¹	31.12.2015	31.12.2014
EPRA Résultat (€)	1,90	1,57
EPRA VAN (€)	20,09	19,77
EPRA VANNN (€)	19,47	19,02
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (%)	6,6%	6,4%
EPRA RIN ajusté (%)	7,0%	6,9%
EPRA Taux Vacance Locative (%)	11,5%	14,8%
EPRA Ratio de Coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	15,4%	15,2%
EPRA Ratio de Coûts (frais directs de vacance exclus) (%)	13,7%	13,3%

6. Calendrier financier 2016²



Élargissement de la base d'actionnaires et soutien de plusieurs actionnaires de référence, suite à la vente par l'actionnaire principal NSI nv de 35% de ses actions Intervest Offices & Warehouses en juin 2015.

- 1 L'indicateur de performance financier calculé selon le Best Practice Recommendations d'EPRA (European Real Estate Association). Ces données sont communiquées à titre indicatif uniquement. Elles ne sont pas exigées par la réglementation relative aux sociétés immobilières réglementées et elles ne sont pas soumises au contrôle des autorités publiques. Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire, à l'exception des données suivantes : EPRA Résultat, EPRA VAN et EPRA VANNN. Voir également www.epra.com.
- 2 D'éventuelles modifications du calendrier financier seront annoncées par un communiqué de presse, qui le cas échéant pourra être consulté sur le site web de la société, www.intervest.be.



▲ Biocartis, Intercity Business Park



LETTRE AUX ACTIONNAIRES



Chers actionnaires,

Nous sommes heureux de pouvoir vous communiquer que nous avons pu réaliser plusieurs des fers de lance stratégiques qui avaient été fixés en 2015. Des étapes importantes ont été franchies concernant le glissement d'accent dans le portefeuille vers l'immobilier logistique, par l'acquisition d'un site logistique à Liège, le taux d'occupation a augmenté de 3%, 19% des revenus locatifs nets annuels ont été prolongés ou renouvelés, le résultat d'exploitation distribuable sous-jacent a gagné 12% et le concept RE:flex a été étendu, pour ne citer que quelques réalisations.

Le **glissement d'accent stratégique** vers l'immobilier logistique se traduit par la proportion modifiée entre les deux segments du portefeuille immobilier. En 2015, Intervest Offices & Warehouses a poursuivi l'extension de son portefeuille logistique en investissant € 29 millions à Liège, ce qui représente une **croissance du portefeuille logistique d'environ 11%**¹. Ainsi, 49% de l'ensemble du portefeuille immobilier se compose au 31 décembre 2015 d'immobilier logistique de haute qualité tandis que la proportion entre les deux segments du portefeuille immobilier est de 51% pour les bureaux et 49% pour l'immobilier logistique au 31 décembre 2015.

Fin 2014, cette proportion était de 55% pour les bureaux et 45% pour l'immobilier logistique. Au cours des 5 dernières années, cela représente un glissement de 14% du portefeuille de bureaux vers le marché de l'immobilier logistique.

Le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier a augmenté de 3% et atteint 90% au 31 décembre 2015. Le taux d'occupation du portefeuille logistique a gagné 4% et s'élève à 95% suite à l'acquisition du site à Liège et des locations supplémentaires dans des sites logistiques sur les axes Anvers-Malines et Anvers-Liège. Le taux d'occupation des bureaux s'améliore et passe de 83% à 85% et ce, malgré le contexte difficile sur le marché des bureaux, grâce à des locations dans les trois régions de bureaux présentes dans le portefeuille (Anvers, Malines, périphérie bruxelloise).

Intervest Offices & Warehouses a de nouveau connu une année très active en matière de **locations**: 19% des revenus locatifs nets annuels ont été prolongés ou renouvelés. Au total, 62 transactions locatives ont été conclues avec des nouveaux locataires ou des locataires existants, pour une superficie de 117.612 m². En 2015 également, l'activité locative s'est principalement concentrée, tant sur le marché des bureaux que pour l'immobilier logistique, sur la prolongation de contrats de bail existants. Au total, environ 15% des revenus locatifs nets annuels ont été prolongés en 2015. Les locations à de nouveaux locataires dans les deux segments immobiliers se sont limitées à 4% de l'ensemble des revenus locatifs nets.

Pour l'exercice 2015, le **résultat d'exploitation distribuable** s'élève à € 30,9 millions, ce qui représente une augmentation de € 7,9 millions ou 34% par rapport à 2014. Cette progression résulte de l'augmentation des revenus locatifs de € 6,1 millions ou 15%, essentiellement suite à l'acquisition de deux sites logistiques à Opplabbek en décembre 2014 et à Liège en février 2015. Les indemnités de remise en état allouées lors du départ de locataires augmentent de € 2,2 millions en 2015 suite à une indemnité de remise en état unique allouée au locataire Deloitte qui quittera Diegem Campus le 31 décembre 2016.

Compte tenu des 16.239.350 actions copartageantes, cela représente un **résultat d'exploitation distribuable par action** de € 1,90 pour l'exercice 2015, à savoir une augmentation de 22% en comparaison de € 1,56 l'année dernière. La marge d'exploitation d'Intervest Offices & Warehouses est de 91% pour l'exercice 2015.

Glissement stratégique

51%

Bureaux

49%

Immobilier logistique

+3%

*Taux d'occupation
de 87% à 90%*

15%

*des revenus locatifs annuels
prolongés*

4%

Nouveaux contrats de bail

+34%

Résultat d'exploitation distribuable

*Résultat d'exploitation
distribuable sous-jacent*

+12%

sans revenu unique

¹ Sur base d'une composition inchangée du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2014.

En l'absence de l'indemnité de remise en état unique allouée suite au départ du locataire Deloitte, pour un montant de € 2,5 millions, le résultat d'exploitation distribuable augmenterait de € 5,4 millions et atteindrait € 28,4 millions pour 2015. Cela reviendrait à € 1,74 par action ou une amélioration du résultat d'exploitation distribuable sous-jacent de € 0,18 ou 12% par rapport à l'exercice 2014.

€ 1,71

Distribution du dividende brut

Sur la base d'un pourcentage de distribution de 90%, la société peut offrir pour l'exercice 2015 un **dividende brut** de € 1,71 par action par rapport à € 1,40 pour 2014. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la société un rendement brut du dividende de 7,0% sur la base du cours de clôture de l'action à € 24,37 au 31 décembre 2015.

€ 634 millions

Juste valeur du portefeuille immobilier

La **juste valeur du portefeuille immobilier** existant (sans nouvelles acquisitions et désinvestissements) a reculé d'environ € 5 millions ou 1% en 2015. La valeur du segment logistique a augmenté de € 4 millions ou environ 1% grâce à de nouvelles locations et à la prolongation de contrats de bail existants, tandis que les bureaux ont été dévalués de € 9 millions ou environ 3%, essentiellement en raison de l'ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la région bruxelloise et de nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés. La juste valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses a progressé et atteint € 634 millions au 31 décembre 2015.

Installation du siège social dans l'immeuble rénové

Sky Building

Depuis la mi-août 2015, le **siège social** d'Interinvest Offices & Warehouses est établi dans l'immeuble de bureaux rénové Sky Building, Uitbreidingstraat numéro 66, à Berchem (Anvers), et les bureaux de la société ont emménagé aux cinquième et sixième étages de cet immeuble. Pour la rénovation, Interinvest Offices & Warehouses a elle-même recouru à son concept éprouvé de **solutions clé en main**. Dans ce cadre, une équipe spécialisée et coordonnée apporte une solution entièrement sur mesure, de l'aménagement et du suivi du chantier à la coordination de la prise en occupation, et veille attentivement au respect du calendrier fixé et du budget prévu.

Les autres exemples récents de solutions clé en main où les locataires ont été assistés pour l'aménagement et la réception de leurs bureaux rénovés sont Cochlear à Mechelen Campus, Bloc dans Brussels 7, Five 4 U à Mechelen Campus et, notamment, SKS et Mercuri Urval dans le Sky Building rénové. Les nombreuses réactions positives des clients confortent Interinvest Offices & Warehouses dans sa volonté d'étendre cette approche dans le portefeuille de bureaux.

Sur le marché des bureaux, le besoin en superficie diminue et les besoins des clients concernant le 'nouveau travail' continuent à évoluer. Pour rester compétitif dans un tel contexte, une approche **innovante et axée sur le service** est nécessaire.

L'extension du business hub flexible RE:flex à Malines confirme le besoin de bureaux, d'espaces de réunion et de lieux d'événement flexibles et d'un niveau technologique élevé. De plus, les travaux d'aménagement ont débuté dans le Sky Building à Berchem en vue de créer un second RE:flex avec des emplacements de co-working, des salles de réunion et des équipements de catering. L'ouverture de ce RE:flex est planifiée pendant le second trimestre de 2016.

2^e RE:flex

Extension à Berchem

Concernant la protection de **l'environnement, le souci du bien-être des clients et du personnel**, et la rentabilité économique à long terme avec une attention particulière pour **l'engagement sociétal** et **la gouvernance d'entreprise**, nous avons poursuivi le programme entamé en 2015. Au cours de l'année écoulée, la certification a suivi son cours selon la méthode appelée BREEAM- In-Use ("Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology"- In-Use ou "BIU"). La BIU permet d'évaluer la durabilité des immeubles selon des critères qui portent sur les aspects physiques de construction, l'exploitation et la gestion, mais aussi sur l'usage réservé à l'immeuble. Un processus qui sera poursuivi en 2016.

Intervest Offices & Warehouses a aussi continué à travailler sur les **performances énergétiques** des immeubles qui composent le portefeuille immobilier. L'**efficacité énergétique** est réalisée par le passage à l'éclairage LED, par exemple chez Q8 (Kuwait Petroleum) dans la Gateway House, et l'installation d'un système de contrôle énergétique dans tous les immeubles de Mechelen Campus. En 2015, quelques toitures d'Intercity Business Park et du Berchem Technology Center ont été rénovées. La pose d'une isolation supplémentaire dans la toiture permet aussi de réduire la consommation d'énergie.

En matière de **financements**, Intervest Offices & Warehouses a poursuivi en 2015 l'optimisation de la répartition des dates d'échéance de ses lignes de crédit. Dans ce cadre, quatre conventions de crédit ont été conclues ou prolongées en 2015 à des conditions conformes au marché et, le 29 juin 2015, l'emprunt obligataire de € 75 millions a été remboursé conformément à sa date d'échéance. Ainsi, le taux d'intérêt moyen des financements d'Intervest Offices & Warehouses est passé de 4,0% au premier semestre 2015 à 3,1% au deuxième semestre 2015.

3,1%
*Taux d'intérêt moyen
au 31 décembre 2015*

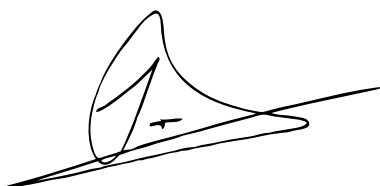
Le **taux d'endettement** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 48,2% au 31 décembre 2015.

48,2%
Taux d'endettement

Le 17 juin 2015, NSI nv, alors actionnaire majoritaire d'Intervest Offices & Warehouses avec 50,2% d'actionnariat, a vendu 35% des actions de la société, par un placement privé réussi au moyen d'un accelerated bookbuild. Les actions ont été placées auprès d'une large base d'investisseurs belges et internationaux. L'**élargissement de la base d'actionnaires** d'Intervest Offices & Warehouses, appuyé par plusieurs actionnaires de référence, offre un meilleur accès au marché des capitaux et augmente la liquidité de l'action. La société peut ainsi poursuivre sa croissance et continue à étendre la proportion d'immobilier logistique dans le portefeuille.

Vous pouvez compter sur nous pour poursuivre le développement de la société sur le chemin emprunté. Pour ce faire, la confiance que les clients et vous continuez à nous accorder est extrêmement importante, tout comme le dévouement indéfectible de nos collaborateurs. Nous profitons volontiers de l'occasion pour exprimer à chacun notre considération et notre reconnaissance les plus sincères.

Le conseil d'administration



Johan Buijs
Administrateur



Paul Christiaens
Président du conseil d'administration



▲ Liège



RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



- 1 Profil
- 2 Stratégie d'investissement
- 3 Déclaration de gouvernance d'entreprise
- 4 Entreprendre durablement et de façon socialement responsable

1. Profil

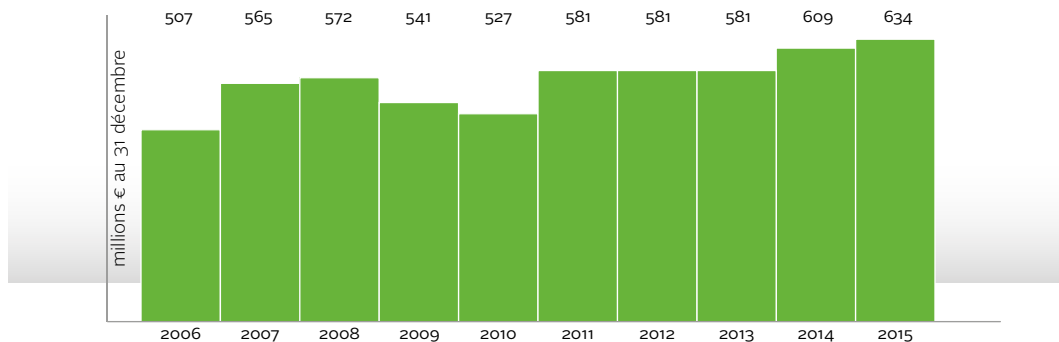
Intervest Offices & Warehouses SA a été fondée en 1996 et est une société immobilière réglementée (SIR) publique dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999.

Intervest Offices & Warehouses investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de première qualité, loués à des locataires de première classe. Les biens immobiliers sont principalement des immeubles récents, situés à sur emplacements stratégiques en périphérie des centres urbains.

La part des bureaux dans le portefeuille immobilier est concentrée sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles, et la part logistique sur les axes Anvers-Bruxelles et Anvers-Liège.

Au 31 décembre 2015, le portefeuille se compose de 51% d'immeubles de bureaux et de 49% d'immobilier logistique. La juste valeur totale des immeubles de placement a augmenté et s'élève à € 634 millions au 31 décembre 2015.

1.1. Évolution de la juste valeur des biens immobiliers

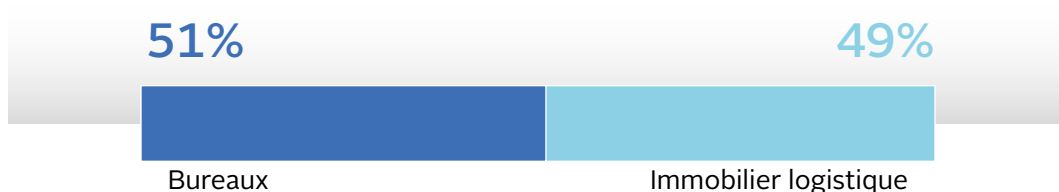


1.2. Répartition des risques

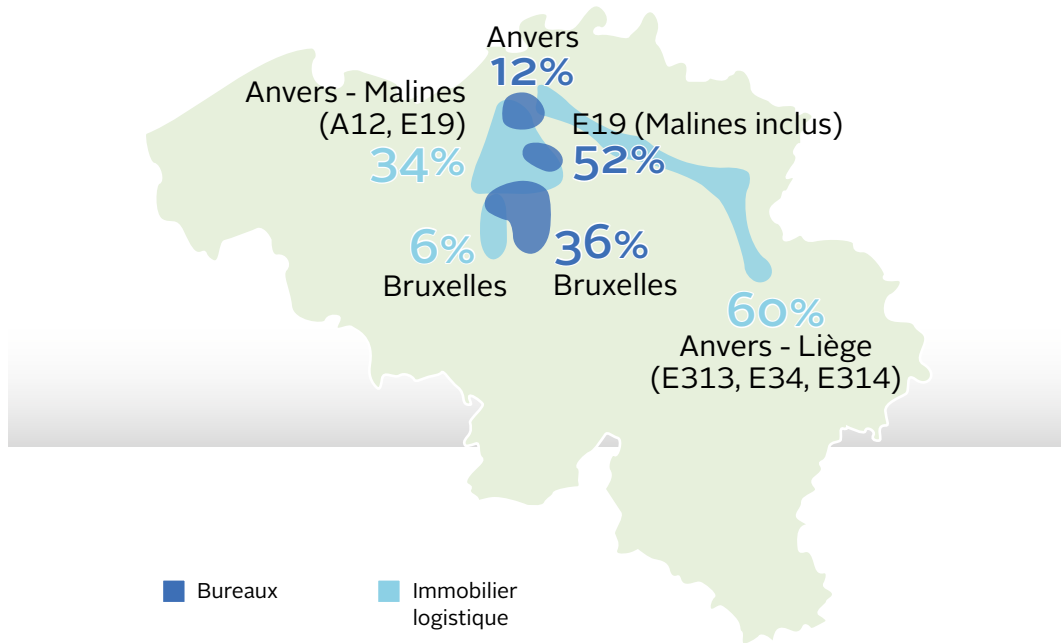
En outre, la stratégie d'investissement d'Intervest Offices & Warehouses respecte les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, tant concernant l'immeuble et la situation géographique que la répartition sectorielle des locataires.

Au 31 décembre 2015, la répartition des risques est la suivante:

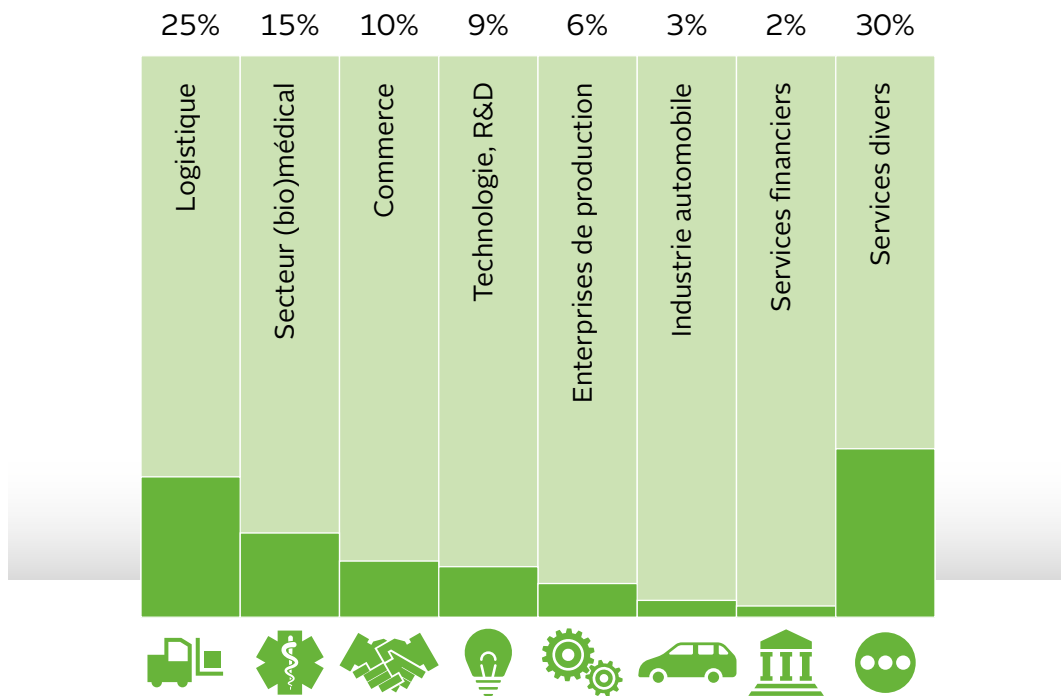
Nature du portefeuille



Répartition géographique bureaux et immobilier logistique



Répartition sectorielle des locataires



2. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à obtenir une combinaison de rendement direct sur base des revenus locatifs et de rendement indirect sur base de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier.

Intervest Offices & Warehouses se veut un acteur de qualité, spécialisé tant sur le marché des bureaux que dans le segment de l'immobilier logistique. Une combinaison unique sur le marché belge, avec une masse critique suffisante, qui a pour avantage une solide répartition des risques et qui ambitionne un rendement attractif et durable pour les actionnaires.

La stratégie d'investissement d'Intervest Offices & Warehouses repose sur 4 piliers: une attention croissante pour l'immobilier logistique, combinée à un ancrage solide sur le marché des bureaux, un service à la clientèle proactif et une gestion active du portefeuille.

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

Le renforcement de l'accent sur le segment logistique est fondé sur des données économiques précises.

Depuis quelques années, le marché des bureaux à Bruxelles est confronté, tant dans le centre que dans la périphérie où Intervest Offices & Warehouses est active, à une offre excédentaire qui engendre un marché de la location difficile. Ces dernières années, seulement un nombre très limité de projets ont été ajoutés au marché tandis que la reconversion de bureaux en d'autres fonctions se poursuit de façon continue. Ceci engendre pour le marché dans son ensemble un effet positif sur l'inoccupation, en dépit des grandes variations régionales. L'offre excédentaire, principalement des immeubles de bureaux surannés et inoccupés, pèse toutefois négativement sur le loyer moyen tandis que le nombre de locations renégociées augmente. En outre, les développements en matière de 'nouveau travail' donnent lieu à une réduction de la superficie totale pour le même nombre d'employés lors d'un déménagement. Bien qu'au cours des 2 dernières années, une légère

amélioration soit perceptible, il ne faut pas s'attendre à ce que le marché des bureaux retrouve les niveaux antérieurs à 2008.

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

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

Intervest Offices & Warehouses peut se prévaloir d'une connaissance du marché substantielle et aspire à des partenariats solides avec les locataires et les promoteurs. La spécialisation et la réputation croissantes d'Intervest Offices & Warehouses dans le segment logistique sont importantes étant donné qu'il s'agit d'un segment où seuls quelques acteurs spécialisés sont actifs.

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

Dans le contexte très compétitif du marché des bureaux, la société immobilière se distingue en consacrant de l'attention aux besoins des clients en constante évolution. Une équipe d'innovation interne veille à offrir des solutions globales sur mesure (les solutions dites clé en main), des plans et de l'aménagement à la coordination des

travaux et au suivi des budgets. Intervest Offices & Warehouses répond aussi activement aux nouvelles tendances sur le marché de l'emploi avec le RE:flex hub pour le travail mobile et flexible.

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

Enfin, Intervest Offices & Warehouses continue d'opter pour une gestion active du portefeuille. Bien que, dans les deux segments immobiliers, la préférence se porte sur des immeubles situés à des emplacements stratégiques, l'appréciation de l'immobilier logistique ne s'appuie pas uniquement sur la situation et les aspects techniques. La typologie du locataire et de l'immeuble et la valeur ajoutée générée dans l'immeuble, font partie de l'évaluation.

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

▼ Opglabbeek



Intervest Offices & Warehouses souhaite augmenter l'attractivité de son action en garantissant une forte liquidité de l'action, en élargissant son portefeuille immobilier et en améliorant le profil des risques.

Liquidité de l'action

La liquidité est déterminée par la mesure dans laquelle les actions peuvent être échangées en bourse. Les entreprises à liquidité élevée attirent plus rapidement de grands investisseurs, ce qui favorise les possibilités de croissance.

Une bonne liquidité facilite l'émission d'actions nouvelles (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt une grande importance pour la poursuite de la croissance. Pour améliorer sa liquidité, Intervest Offices & Warehouses a conclu un accord de liquidité avec la Banque ING. La liquidité de la plupart des SIR belges est relativement faible. Une des raisons principales est que les SIR sont souvent trop petites pour attirer l'attention des investisseurs professionnels et ce, aussi bien en terme de capitalisation du marché que de la marge libre.

En outre, les actions d'une SIR sont généralement achetées en vue d'une longue période d'investissement, plutôt qu'à titre spéculatif, ce qui réduit le nombre des transactions.

La marge libre de l'action d'Intervest Offices & Warehouses est passée de 50% à 75% au 31 décembre 2015.

Dimension du portefeuille immobilier

Un portefeuille étendu offre indéniablement une série d'avantages.

- Il contribue à la **répartition des risques** pour les actionnaires. En effet, en investissant dans des biens immobiliers dans l'ensemble de la Belgique, il est possible de compenser d'éventuelles fluctuations géographiques sur le marché. Cela permet également de ne pas dépendre d'un seul locataire ou de quelques grands locataires ou projets.

- Grâce aux **avantages d'échelle** qui se présentent, le portefeuille peut être géré plus efficacement de sorte qu'il est possible de distribuer plus de bénéfice d'exploitation. Il s'agit, entre autres, des frais d'entretien et de réparation, des frais de rénovation (à long terme), des frais de conseil, des frais de publication, etc.
- L'augmentation de la taille globale du portefeuille renforce la **position de négociation** de la direction pour aborder les nouvelles conditions locatives, l'offre de nouveaux services, les locations alternatives, etc.
- Il offre à une équipe de management spécialisée la possibilité, grâce à sa connaissance du marché, de mener une politique créative et innovante, ce qui entraîne une **hausse de la valeur d'actionnaire**. Cela permet non seulement de réaliser une augmentation des revenus locatifs, mais également de la valeur du portefeuille. Cette gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des locataires, l'offre de nouveaux services, etc.

Chaque acquisition doit être examinée en fonction de critères immobiliers et financiers.

Critères immobiliers:

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

Critères financiers:

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

Amélioration de la répartition des risques

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

3. Déclaration de gouvernance d'entreprise

3.1. Généralités

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

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

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

La dernière révision de la Charte de Gouvernance d'entreprise, qui décrit les règlements internes importants des organes de gestion d'Intervest Offices & Warehouses, date de mars 2016. La Charte de Gouvernance d'entreprise, ainsi que les autres directives, peuvent être consultées sur www.intervest.be.

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

En 2015, il a été dérogé aux dispositions suivantes du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 ('explain'):

Dispositions 5.3 et 5.4 relatives au fonctionnement des comités (Annexes D et E incluses)

Le conseil d'administration a décidé de ne pas créer de comité de nomination et de comité de rémunération puisque la société répond à deux (nombre moyen de travailleurs < 250 personnes et chiffre d'affaires annuel net < € 50 millions) des trois critères définis par l'article 526quater du Code des sociétés. Le conseil d'administration considère les missions de ces comités comme des tâches incombant à l'ensemble du conseil d'administration et ce, par dérogation à la disposition 5.4./1 reprise dans l'Annexe E du Code 2009, qui stipule que le comité de rémunération se compose exclusivement d'administrateurs non exécutifs. Par conséquent, le comité de rémunération du conseil d'administration se compose de tous les membres du conseil d'administration (i.e. y compris l'administrateur exécutif, monsieur Johan Buijs). La taille restreinte du conseil permet de traiter ces sujets efficacement.

Disposition 2.9 Secrétaire d'entreprise

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

Définition de l'âge limite

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

3.2. Organes de gestion

Conseil d'administration

	Adresse	Mandat	Début	Fin	Présence
Paul Christiaens Président, administrateur indépendant	Vijverstraat 53 3040 Huldenberg Belgique	Second mandat	Avril 2013	Avril 2016	10/10
Nick van Ommen Administrateur indépendant	Beethovenweg 50 2202 AH Noordwijk aan Zee - Pays-Bas	Troisième mandat	Avril 2013	Avril 2016	9/10
EMSO bvba, Représentée de façon per- manente par Chris Peeters¹ Administrateur indépendant	Berchemstadion- straat 76 bus 6 2600 Berchem Belgique	Second mandat	Avril 2013	Avril 2016	10/10
Johan Buijs Administrateur et dirigeant effectif (au sens de l'article 14, §3 de la Loi SIR)	p.a. NSI nv Antareslaan 69-75 Postbus 3044 2130 KA Hoofddorp Pays-Bas	Second mandat	Avril 2015	Avril 2018	10/10
Daniel van Dongen Administrateur	p.a. NSI nv Antareslaan 69-75 Postbus 3044 2130 KA Hoofddorp Pays-Bas	Second mandat	Avril 2015	Avril 2018	10/10
Thomas Dijkman Administrateur	Wagnerlaan 23 3723 JT Bilthoven Pays-Bas	Second mandat	Avril 2015	Avril 2018	10/10
Nico Tates Administrateur	p.a. NSI nv Antareslaan 69-75 2130 KA Hoofddorp Pays-Bas	Premier mandat	Avril 2015	Avril 2018	4/5

Au 31 décembre 2015, le conseil d'administration se compose de sept membres, dont trois administrateurs indépendants qui remplissent tous les trois les conditions de l'article 526ter du Code des sociétés.

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

Johan Buijs est administrateur exécutif et dirigeant effectif. Les autres administrateurs sont des administrateurs non exécutifs.

1 Il sera proposé à l'assemblée générale du 27 avril 2016 de poursuivre le mandat d'administrateur de Chris Peeters en personne physique.



▲ Nico Tates, Nick van Ommen, Thomas Dijkstra, Johan Buijs, Chris Peeters, Daniel van Dongen, Paul Christiaens

Ci-après les mandats et une description succincte de la carrière professionnelle des divers administrateurs ou, dans le cas de sociétés agissant en qualité d'administrateur, de leurs représentants permanents.

Paul Christiaens

Paul Christiaens a été nommé administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 7 avril 2010. Le mandat de Paul Christiaens a pris cours le 7 avril 2010 pour se terminer immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui s'est tenue au cours de l'année 2013. Par décision du conseil d'administration de la société, réuni le 7 mai 2010, Paul Christiaens a été nommé à la présidence du conseil d'administration. Enfin, la nomination de Paul Christiaens en qualité d'administrateur indépendant de la société a été reconduite par décision de l'assemblée générale annuelle du 24 avril 2013. Ce nouveau mandat prendra fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra au cours de l'année 2016.

Parcours professionnel:

Paul Christiaens est né en 1944. Après avoir décroché une licence en droit (K.U. Leuven, 1968), il a suivi une première licence spéciale en sciences commerciales et financières à l'EHSAL (1983). Il a obtenu le titre d'expert en commerce étranger (ITI 1983-1984) et suivi un post-graduat en gestion d'entreprise (K.U. Leuven, 1985-1987) ainsi que divers séminaires de longue durée (financiers et

juridiques) à Londres et à Paris. Paul Christiaens a débuté sa carrière chez KBC dans le département trust (fonds d'investissement, cotations en bourse, OPA, fiscalité, valeurs mobilières) et au service juridique (crédits). Ensuite, il a poursuivi sa carrière chez ASLK/FORTIS (1977-2000): service juridique, corporate et international, special finance et real estate banking. Son expérience professionnelle porte surtout sur le domaine des crédits, des fonds d'investissement, des cotations boursières, des certificats fonciers, des sicafis, du financement structuré et des services bancaires d'investissement. Il a dirigé le département real estate structured finance de Fortis.

Mandats en cours:

Paul Christiaens exerce actuellement pour seul mandat la présidence du conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses. Il est juge honoraire en affaires commerciales.

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

Président du conseil d'administration de Vastned Retail Belgium (jusqu'au 7 avril 2010).

Nick van Ommen a été nommé administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 4 avril 2007. Son mandat a pris cours le 4 avril 2007 pour se terminer immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui s'est tenue au cours de l'année 2010 et qui a approuvé les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2009. Le mandat d'administrateur indépendant de la société de Nick van Ommen a été renouvelé par décision de l'assemblée générale annuelle du 7 avril 2010, mandat qui a pris fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui s'est tenue au cours de l'année 2013. Enfin, Nick van Ommen a été une nouvelle fois nommé administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 24 avril 2013. Ce nouveau mandat prendra fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra au cours de l'année 2016.

Parcours professionnel:

Nick van Ommen est né en 1946. Après des études secondaires HBS-B, il obtient un master en business administration à l'Université de Newport et il devient Fellow of The Royal Institute of Chartered Surveyors (FRICS). Par ailleurs, il a suivi de nombreuses formations internationales en banque, finance et marketing.

Il a débuté sa carrière professionnelle en 1970 chez Rank Xerox où il a exercé des fonctions dans la vente, le marketing et la gestion générale. En 1978, l'ancienne AMRO Bank lui propose le poste de directeur de district à Amsterdam.

Après 1987, Nick van Ommen a occupé des fonctions supérieures dans les domaines des services bancaires, du capital-risque et de la gestion des actifs. En 2000, il a été demandé à Nick van Ommen de lancer l'EPRA (European Public Real Estate Association) en qualité de CEO-fondateur. Depuis lors, l'EPRA est devenue la première organisation sectorielle en Europe pour les sociétés immobilières cotées en bourse, les investisseurs institutionnels, les fonds de pension, les gestionnaires de patrimoine, les prestataires de services financiers et les consultants pour ce secteur. Le 1er octobre 2007, Nick van Ommen a pris sa retraite.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Interinvest Offices & Warehouses
- membre du conseil d'administration de Vastned Retail Belgium
- membre du conseil des commissaires de Babis Vovos: société immobilière cotée en Grèce
- membre du conseil des commissaires d'Immofinanz: société immobilière cotée en Autriche
- membre du conseil des commissaires de WP Carey International INC.: société cotée aux Etats-Unis, spécialisée dans les constructions sale & lease back
- membre du conseil consultatif de BNP Paribas Real Estate Advisory Netherland bv: société de consultance en immobilier, courtage et gestion de patrimoine aux Pays-Bas
- membre du conseil consultatif de ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) Allemagne

Nick van Ommen n'exerce pas plus de 5 mandats au sein de sociétés cotées en bourse.

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- membre du conseil des commissaires de 4IP Management AG: fonds d'investissement immobilier mondial en Suisse
- membre du conseil des commissaires de Buwog/ ESG: filiales à 100% de la société immobilière cotée en bourse Immofinanz en Autriche
- membre du conseil consultatif d'IVG Immobilien: société immobilière cotée en bourse en Allemagne
- membre du conseil des commissaires de City Box Holding bv: filiales à 100% de la société immobilière cotée en bourse Immofinanz en Autriche
- membre du conseil des commissaires de Prelios Netherlands bv (auparavant Pirelli RE Netherlands): filiale à 100% de la société immobilière cotée en bourse Prelios RE (auparavant Pirelli RE) en Italie
- membre du conseil des commissaires de WP Carey bv: filiale à 100% de WP Carey International LLC à New York.

EMSO bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters

EMSO bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters, a été cooptée au poste d'administrateur par décision du conseil d'administration du 21 décembre 2007. La décision de cooptation du conseil d'administration réuni le 21 décembre 2007 a été approuvée par l'assemblée générale annuelle du 2 avril 2008 et EMSO bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters, a été nommée administrateur indépendant à compter du 1er janvier 2008. Ce mandat a pris fin au cours de l'assemblée générale annuelle qui s'est tenue dans le courant de l'année 2011, au cours de laquelle les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2010 ont été approuvés. Enfin, EMSO bvba, représentée en permanence par Chris Peeters, a été nommée administrateur indépendant par décision de l'assemblée générale annuelle du 24 avril 2013, pour un mandat qui prendra fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2016.

Parcours professionnel:

Le professeur Chris Peeters est né en 1960. Il a obtenu une licence en sciences économiques appliquées en 1982 et le titre de docteur en sciences économiques appliquées en 1990. Il est lié à l'Université d'Anvers où il donne les cours de gestion publique et économie des transports, et il conseille des entreprises et des services publics à l'intérieur et à l'extérieur de l'Europe. Le professeur Peeters est auteur et co-auteur de plus de 30 ouvrages et de nombreux articles consacrés à la stratégie et la politique. Il est un expert reconnu internationalement dans le domaine de la prise de décision stratégique et de conseil en management. Il est président/administrateur délégué et senior partner de Policy Research Corporation.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses
- membre du conseil d'administration de Vastned Retail Belgium
- président/administrateur délégué de J.P. Willebroek nv
- membre du conseil consultatif du Limburgs Energie Fonds (Pays-Bas).

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

Chris Peeters n'a exercé aucun mandat autre que ceux précités au cours des 5 dernières années.

Particularités supplémentaires concernant des faillites impliquant un administrateur au cours des 5 dernières années:

En qualité d'administrateur délégué, Chris Peeters est impliqué dans la faillite d'Asopus Corporation nv (date de la faillite: 26 septembre 2014) et d'Asopus Institute nv (date de la faillite: 26 septembre 2014). L'activité commerciale des deux sociétés précitées consistait à apporter des conseils en matière de gestion d'entreprise. Les sociétés précitées avaient déjà un parcours de près de 20 ans à leur actif, ce qui témoigne en principe d'un business model performant. Un chiffre d'affaires en baisse et une structure de coûts toujours plus lourde ont toutefois mené à la faillite des sociétés précitées. A l'heure de rédiger le présent rapport annuel, la responsabilité des conseils d'administration des deux sociétés n'avait pas été mise en cause dans la faillite d'Asopus Corporation nv et Asopus Institute nv.

Dans une déclaration sous serment adressée à la société, Chris Peeters a confirmé que, dans le cadre de la faillite d'Asopus Corporation nv et Asopus Institute nv, aucune faute ne pouvait être imputée aux conseils d'administration respectifs, envers le conseil dans son ensemble ou envers lui personnellement en qualité de membre des conseils d'administration respectifs, et qu'il n'avait commis aucune faute grave caractérisée ayant pu contribuer à la faillite des sociétés précitées.

En qualité de représentant permanent de l'administrateur délégué d'EM nv, Achelos Enterprises BV, Chris Peeters est également impliqué dans la faillite d'EM nv. Cette faillite a été prononcée le 19 novembre 2015. Sous l'effet de la crise économique, les achats/ventes de bateaux à moteur de luxe ont fortement reculé, ce qui a finalement causé la faillite de la société. Dans le cadre de cette faillite également, aucune responsabilité n'avait été formulée à l'heure de rédiger le présent rapport annuel à l'encontre de Chris Peeters et/ou des administrateurs de cette société. Dans une déclaration sous serment adressée à la société, Chris Peeters a confirmé que, dans le cadre de la faillite d'EM nv, aucune faute ne pouvait lui être imputée, notamment en tant que membre du conseil d'administration.

Johan Buijs

Johan Buijs a été nommé administrateur non indépendant de la société par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 27 octobre 2011 et ce, pour un mandat qui s'est terminé immédiatement après l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015. Ensuite, Johan Buijs a été renommé administrateur non indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015, pour un mandat qui prendra fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2018 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017.

Parcours professionnel:

Johan Buijs est né en 1965. Il a étudié le génie civil à la Technische Universiteit Delft. Il a débuté sa carrière en 1989 comme constructeur au sein du bureau de consultance D3BN Civiel Ingenieurs. Ensuite, il a travaillé comme constructeur/chef de projet chez Royal Haskoning et gestionnaire de projet et directeur chez D3BN Rotterdam

et directeur des infrastructures chez D3BN. Il a poursuivi sa carrière à la tête du département des constructions et, à partir de janvier 2005, comme directeur statutaire de Wereldhave Management Holding bv. En 2006, Johan Buijs a été nommé directeur statutaire de Wereldhave nv. Depuis 2008, il est directeur général de NSI nv.

Mandats en cours:

- membre du comité de direction et membre du conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses
- chief executive officer de NSI nv
- mandats d'administrateur au sein des filiales du groupe NSI
- administrateur chez IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, aux Pays-Bas

Mandats précédents:

Johan Buijs n'a exercé aucun mandat autre que ceux précités au cours des 5 dernières années.

Daniel van Dongen

Daniel van Dongen a été nommé administrateur non indépendant de la société par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 27 octobre 2011 et ce, pour un mandat qui a pris fin immédiatement l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015. Ensuite, le mandat d'administrateur non indépendant de la société de Daniel van Dongen a été renouvelé par décision de l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015, pour prendre fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2018 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017.

Parcours professionnel:

Daniel van Dongen est né en 1971. Il a étudié l'économie d'entreprise, option corporate finance, à la Rijksuniversiteit Groningen et l'Universidad de Salamanca (Espagne). Ensuite, il a suivi un post-doctorat de Register Controller à l'Université d'Amsterdam. En 1995, il a débuté sa carrière professionnelle comme Corporate finance advisor

chez KPN. Ensuite, il est passé chez TNT Post Group, où il a travaillé comme manager corporate finance. Il a poursuivi sa carrière chez TNT Logistics comme financial controller et financial manager, après quoi il a été nommé senior et group controller chez Wereldhave nv. Depuis 2009, Daniel van Dongen exerce la fonction de chief financial officer chez NSI nv.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses
- chief financial officer de NSI nv
- mandats d'administrateur au sein des filiales du groupe NSI
- administrateur au sein de l'association des sociétés d'investissement fiscales cotées en bourse.

Mandats précédents:

Daniel van Dongen n'a exercé aucun mandat autre que ceux précités au cours des 5 dernières années.

Thomas Dijkman

Thomas Dijkman a été nommé administrateur non indépendant d'Interinvest Offices & Warehouses par décision de l'assemblée générale annuelle du 25 avril 2012 et ce, pour un mandat qui a pris fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015. Ensuite, le mandat d'administrateur non indépendant de la société de Thomas Dijkman a été renouvelé par décision de l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015, pour se terminer immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2018 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017.

Parcours professionnel:

Thomas Dijkman est né en 1952. Il a suivi une formation d'ingénieur civil et il a décroché un bachelor business administration à l'Université de Nyenrode. Par ailleurs, il a suivi diverses formations en immobilier, notamment Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed. En 1993, il est nommé Fellow of the Royal Institute of Chartered Surveyors (FRICS). En

1977, il a débuté sa carrière professionnelle comme courtier en biens immobiliers commerciaux. De 1982 à 1994, Thomas Dijkman a travaillé chez Jones Lang Wootton (Jones Lang LaSalle), où il était administrateur et associé. De 1997 à 2001, il a travaillé chez CBRE, où il était directeur général et où il siégeait au conseil d'administration d'EMEA et Global Operations Management. De plus, il a rempli les fonctions de directeur général et associé au sein de diverses sociétés.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Interinvest Offices & Warehouses
- directeur d'EPAC Property Counselors
- administrateur de Stichting Administratiekantoor Bouw State Beheer.

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- membre du conseil des commissaires de DIM Vastgoed nv, Rotterdam
- président du comité d'investissement de NSI nv.

Nico Tates

Nico Tates a été nommé administrateur non indépendant d'Interinvest Offices & Warehouses par décision de l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015, pour un mandat qui prendra fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2018 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017.

Parcours professionnel:

Nico Tates est né en 1956. Il a obtenu un B.A. en géographie sociale et un M.Sc. en Géographie Economique et Economie Régionale à l'Université d'Amsterdam. De 1980 à 1983, il a été candidat assistant à l'Economisch Geografisch Instituut de l'Université d'Amsterdam. De 1984 à 1987, Nico Tates a travaillé comme research manager, chez EMPEO (Vastgoeddivisie Bredero) Utrecht, puis comme promoteur immobilier. Ensuite, il a travaillé de 1987 à 1990 comme directeur marketing chez ABN, département investissement et gestion des biens immobiliers, à Amsterdam. Entre 1990 et 1994, Nico Tates est devenu directeur-adjoint AEGON Vastgoed, à Den Haag. De 1994 à 1997, il a exercé les fonctions de chief investment officer chez SPP Real Estate (Continental Europe) à Amsterdam. En 1998, Nico Tates a été nommé managing director chez Celexa Real Estate Investment Management à Amsterdam où il a créé un fonds d'investissement logistique paneuropéen, qu'il a géré jusqu'en 2001. A partir de 2001, Nico Tates a travaillé pour Aberdeen Property Investors où il a exercé plusieurs fonctions.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Interinvest Offices & Warehouses
- vice-président du conseil des commissaires de NSI nv
- managing director, Prelios Deutschland GmbH.

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- European strategic advisor, Aberdeen Asset Management (AAM), spécialisé dans le développement commercial au moyen d'acquisitions, d'entreprises et de développement de nouveaux produits immobiliers
- head of direct property - Continental Europe, AAM, membre du property executive board AAM, responsable ultime des activités de property fund management, management de transactions et activités d'asset management pour le bureau immobilier néerlandais, allemand, français et italien
- président du conseil des commissaires, Aberdeen Immobiliën KAG, Francfort
- président de la direction d'Aberdeen Real, managing director d'Aberdeen Paris
- membre du board of directors d'Aberdeen European Balanced Property Fund (SICAV, Luxembourg)
- membre du board of directors d'Aberdeen European Shopping Property Fund (SICAV, Luxembourg)
- fondateur et chief executive officer d'Aberdeen Property Investors Europe bv, Amsterdam. A ce titre, fund & investment director de deux fonds paneuropéens, à savoir Aberdeen European Balanced Property Fund et Aberdeen European Shopping Property Fund.

Fonctionnement du conseil d'administration

A toutes fins utiles, il est précisé qu'au cours des cinq dernières années, aucun des administrateurs:

- n'a été condamné pour des délits de fraude
- n'a été impliqué, en qualité de membre d'un organe de direction ou de contrôle ou de membre de la direction, dans des faillites, des surséances ou des liquidations, à l'exception de Chris Peeters
- n'a fait l'objet d'accusations exprimées officiellement et publiquement et/ou de sanctions imposées par des autorités légales ou de contrôle, ou n'a été déclaré par une autorité judiciaire inapte à agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de contrôle d'une société émettrice ou d'agir dans le cadre de la gestion ou l'exercice des activités d'une société émettrice.

Il n'existe aucun lien de parenté jusqu'au second degré entre les membres du conseil d'administration.

En 2015, le conseil d'administration s'est réuni à dix reprises. Les principaux points à l'ordre du jour au sujet desquels le conseil d'administration s'est réuni et a statué sont:

- l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- l'approbation des budgets 2015 et du plan d'entreprise 2016
- l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, taxations, etc.)
- le traitement des conflits d'intérêts
- l'émission d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé.

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

La Loi du 28 juillet 2011 a introduit des quotas en Belgique afin de garantir que des femmes siègent au conseil d'administration des sociétés cotées en bourse. Intervest Offices & Warehouses doit ainsi veiller qu'à l'avenir au moins un tiers des membres du conseil d'administration soit féminin. Pour les sociétés dont la marge libre est supérieure à 50% cette loi est applicable à partir du premier jour du sixième exercice comptable qui commence après la publication de la loi au Moniteur belge, soit le 1er janvier 2017. Intervest Offices & Warehouses a analysé en profondeur la composition de son conseil d'administration en 2015 suite à la modification de la base des actionnaires fin juin 2015. Sur cette base, les profils et les compétences nécessaires et souhaités ont été définis et la sélection des candidats adéquats a été lancée. Pour remplir les fonctions d'administratrice plus particulièrement, Intervest Offices & Warehouses a sélectionné et interviewé plusieurs candidates via son propre réseau et via l'organisation Women On Board. Le processus ainsi enclenché se poursuivra en 2016 de sorte qu'à la fin de l'année 2016, un tiers des membres du conseil d'administration soient féminins. La nomination d'au moins une administratrice sera proposée à l'assemblée générale des actionnaires, qui se tiendra le 27 avril 2016.

Comité d'audit

En 2015, trois administrateurs indépendants siègent au comité d'audit:

- Nick van Ommen (président)
(début du mandat 2007) (présence 4/5)
- Paul Christiaens
(début du mandat 2010) (présence 4/5)
- EMSO bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters (mandat 2008-2011 et 2013-2016) (présence 5/5).

En 2015, ces administrateurs indépendants répondent tous aux neuf critères d'indépendance stipulés à l'article 526ter du Code des sociétés. La durée de leur mandat au sein du comité d'audit n'est pas spécifiée.

Le comité d'audit est chargé des missions suivantes:

- monitoring du processus de reporting financier
- supervision du contrôle interne
- suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes annuels consolidés, y compris le suivi des questions et des recommandations formulées par le commissaire
- évaluation et suivi de l'indépendance du commissaire, en veillant notamment sur l'octroi de services complémentaires à la société.

Les membres du comité d'audit sont des experts. Au moins un membre du comité est qualifié en matière de comptabilité et d'audit. De plus, le comité d'audit fait preuve d'expertise dans son ensemble. Et ce, dans deux domaines: concernant les activités d'Interinvest Offices & Warehouses et concernant la comptabilité et l'audit.

En 2015, le comité d'audit s'est réuni cinq fois. Les principaux points de l'ordre du jour du comité d'audit en 2015 ont été:

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

Le comité rapporte ses conclusions et ses recommandations directement au conseil d'administration.

Comité de direction

En 2015, le comité de direction se compose comme suit:

- Jean-Paul Sols bvba, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, chief executive officer, président du comité de direction (début mandat 2006)
- Inge Tas, chief financial officer (début mandat 2006)
- Luc Feyaerts bvba, représentée de façon permanente par Luc Feyaerts, chief operating officer (début mandat 2012)
- Johan Buijs, administrateur (début mandat 2011).

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

Conformément à l'article 524bis du Code des sociétés et à l'article 15 des statuts de la société, le conseil d'administration a cédé des compétences de gestion. Les règles relatives à la composition et au fonctionnement du comité de direction sont plus amplement décrites dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise de la société qui peut être consultée sur www.intervest.be.

Le chapitre 6 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise fournit des explications sur la composition du comité de direction, ainsi que la répartition des tâches, la présidence, la façon de se réunir, de délibérer et de voter, les compétences, l'obligation de communication et la méthode d'évaluation.

Les membres du comité de direction sont également les dirigeants effectifs de la société conformément à l'article 14, §3 de la Loi SIR.



▲ Jean-Paul Sols, Johan Buijs, Inge Tas, Luc Feyaerts

Évaluation des organes de gestion

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

Ce processus d'évaluation permet:

- l'analyse de la direction et du fonctionnement du conseil d'administration
- l'examen de la préparation et du traitement approfondi de sujets importants
- l'analyse de la contribution effective et la participation de chaque administrateur aux discussions et aux prises de décision

- l'évaluation de la composition du conseil d'administration à la lumière de la composition souhaitée
- l'examen du fonctionnement et de la composition du comité d'audit
- l'évaluation de la collaboration et la communication avec le comité de direction.

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

Conflits d'intérêts

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

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

Intérêt contradictoire de nature patrimoniale dans le chef des administrateurs et des membres du comité de direction

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

Si, par exemple, en raison d'autres mandats d'administrateur ou pour une autre raison, un

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

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

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

Intérêt contradictoire concernant un actionnaire majoritaire

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

Intérêt contradictoire dans le chef de certaines personnes mentionnées dans l'article 37 de la loi SIR

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

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

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

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

- aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1% de l'actif consolidé de la SIR publique et € 2.500.000
- à l'acquisition de valeurs mobilières par la SIR publique ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, §1er interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la Loi du 2 août 2002
- à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la SIR publique par les personnes visées à l'article 37, §1er, émises suite à une décision de l'assemblée générale et
- aux opérations portant sur les liquidités de la SIR publique ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la Loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché

Application en 2015

Dans ce cadre, le conseil d'administration souhaite mentionner que la procédure de prévention des conflits d'intérêts a été appliquée en avril 2015, concernant la demande de l'actionnaire majoritaire NSI nv (via sa filiale VastNed Offices Benelux Holding bv), de l'assister dans la préparation d'éventuelles opérations de vente de ses actions dans Intervest Offices & Warehouses au moyen d'un placement accéléré ("accelerated bookbuilding") auprès d'investisseurs institutionnels.

Pour une description détaillée des procédures suivies, il est référé à la Note 25 du Rapport financier.

3.3. Rapport de rémunération

Comité de nomination et de rémunération

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

Politique de rémunération du conseil d'administration

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

La politique est basée sur les principes suivants:

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

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

Rémunération de base 2015

Administrateurs

En 2015, la rémunération annuelle fixe des trois administrateurs indépendants s'élève à € 20.000 en tant que membre du conseil d'administration (€ 25.000 par an pour le président du conseil d'administration, hors TVA).

Thomas Dijksman et Nico Tates, qui ont été nommés administrateurs non indépendants, reçoivent une rémunération annuelle fixe en leur qualité d'administrateurs non indépendants de € 20.000 (hors TVA) et ce, contrairement aux autres administrateurs qui représentent l'actionnaire majoritaire (Johan Buijs et Daniel van Dongen) et exercent leur mandat de façon non rémunérée.

Aucune rémunération complémentaire n'est accordée pour l'appartenance à un comité ni pour l'exercice de la présidence d'un comité.

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

Membres du comité de direction

Le montant de la rémunération fixe qui a été octroyée en 2015 aux membres du comité de direction s'élève à € 471.249, dont € 147.212 pour le président du comité de direction, également ceo d'Intervest Offices & Warehouses, et un total de € 324.037 pour les deux autres membres rémunérés du comité de direction (y compris le remboursement de frais et le plan de pension pour le cfo). L'administrateur qui représente l'actionnaire majoritaire exerce son mandat de façon non rémunérée. Aucune option sur actions de la société n'est accordée aux membres du comité de direction.

Ces rémunérations ne sont pas soumises à la TVA.

Prime pour 2014 octroyée en 2015

En 2014, les trois membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur Johan Buijs, pouvaient entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune maximale de € 83.000. En 2014, les critères de prime portaient sur le résultat d'exploitation (30%), le taux d'occupation du portefeuille immobilier (30%), la diversification des sources de financement (30%), la durabilité et la responsabilité sociétale de l'entreprise (10%). Sur la base des objectifs atteints en 2014, une prime d'un montant total de € 83.000 a été allouée.

Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

En plus de cette prime régulière, un membre de la direction peut entrer en ligne de compte pour une prime annuelle supplémentaire qui peut être allouée pour des prestations exceptionnelles. Aucune prime complémentaire n'a été octroyée en 2014.

Aperçu de la rémunération versée aux membres du comité de direction

	2015	2014
Jean-Paul Sols, ceo (60%)	171	208
Rémunération fixe	147	184
Rémunération variable (sur l'exercice précédent)	24	24
Inge Tas, cfo (60%)	161	160
Rémunération fixe	120	119
Rémunération variable (sur l'exercice précédent)	24	24
Engagements de pension	17	17
Luc Feyaerts, coo (100%)	222	205
Rémunération fixe	186	185
Rémunération variable (sur l'exercice précédent)	35	20
Johan Buijs, Administrateur	0	0
TOTAL	554	573

Jean-Paul Sols bvba, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, et Inge Tas exercent aussi un mandat de direction dans Vastned Retail Belgium SA, SIR publique de droit belge.

Rémunération de base 2016 et prime pour 2015

La rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants reste inchangée par rapport aux montants précités pour 2015.

La rémunération annuelle fixe des membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur, est indexée (i) annuellement au 1er janvier, conformément à l'indice normal des prix à la consommation, où l'indice de base est celui du mois précédent l'entrée en vigueur du contrat et où le nouvel indice est celui du mois précédent le mois dans lequel l'indexation a lieu (ii), augmenté de 1 pour cent. Cela revient à une augmentation de 1,43% au 1er janvier 2016.

Les trois membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur Johan Buijs, peuvent entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune maximale de € 83.000. En 2015, les critères de prime portent sur le résultat d'exploitation (20%), le taux d'occupation du portefeuille immobilier (20%), le glissement stratégique vers l'immobilier logistique par la croissance du portefeuille (20%), la diminution des charges de financement (10%), le développement de solutions clés en main et de RE:flex (10%), la durabilité et la responsabilité sociétale de l'entreprise (10%). Sur la base des objectifs atteints en 2015, une prime d'un montant total de € 60.000 est attribuée. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

Durée et conditions de départ

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

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

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

3.4. Autres parties intervenantes

Commissaire

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

Experts immobiliers

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

Fonctions de contrôle indépendantes

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

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

Fonction d'audit interne indépendante

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

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

- les questions d'ordre opérationnel: qualité et pertinence des systèmes et des procédures, des structures d'organisation, des lignes stratégiques et des méthodes et moyens appliqués par rapport aux objectifs
- les questions d'ordre financier: fiabilité de la comptabilité, des comptes annuels et du reporting financier, et concordance à la réglementation (comptable) en vigueur

- les questions de management: qualité de la fonction de management et des cadres dans le contexte des objectifs de la société
- la gestion des risques et la compliance.

Intervest Offices & Warehouses a chargé le consultant externe BDO (représenté par son représentant permanent Lieven Van Brussel – Partenaire (BDO Risk & Assurance Services)) de l'audit interne, et Johan Buijs, administrateur et membre du comité de direction d'Intervest Offices & Warehouses SA, comme dirigeant effectif non-opérationnel pour exercer le contrôle depuis la société sur la fonction d'audit interne assurée par BDO et qui peut ainsi être considéré comme responsable final de l'audit interne. Le mandat de BDO en tant que conseiller externe a une durée de 4 ans et prend fin en 2017.

Fonction de gestion des risques indépendante

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

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

Depuis le changement de statut de la société en SIR publique, la fonction de gestion des risques indépendante est assurée par Inge Tas, membre du comité de direction et cfo. Le mandat est attribué pour une durée indéterminée.

Fonction de compliance indépendante

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

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

nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate. La fonction de compliance est adéquate quand elle assure, avec une certitude raisonnable le respect, par la SIR publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de SIR publique".

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

Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, a été nommée responsable de fonction de compliance indépendante. Le mandat est attribué pour une durée indéterminée.

4. Entreprendre durablement et de façon socialement responsable

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

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

4.1. Soins de l'environnement

Prestations de durabilité des immeubles

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

Grâce à quelques modifications importantes apportées à la méthode d'audit BIU, pour mieux évaluer les caractéristiques de l'immobilier en Europe continentale, plusieurs sites ont dû être audités à nouveau. En outre, l'évaluation BIU a été étendue en 2015 et des immeubles supplémentaires ont été soumis au BREEM pour certification.

Au cours de l'année écoulée, Intervest Offices & Warehouses a poursuivi l'application de la certification basée sur la méthode BIU (évaluation 2015).

En 2016, ce processus de certification se poursuivra et plusieurs immeubles/sites seront encore évalués sur la base de cette méthode, afin d'avoir certifié à terme la majeure partie des immeubles présents dans le portefeuille. En comparaison des immeubles déjà certifiés BIU dans le portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses, il ressort que les immeubles de grande envergure avec un locataire unique obtiennent notamment de bons scores. En effet, les prestations de durabilité d'un immeuble sont déterminées dans une large mesure par l'attention de l'utilisateur à cet égard. Parmi les exemples figure le très bon score de l'immeuble de Boom, exploité par CEVA Logistics.

Le responsable interne de la qualité traite ces analyses et les traduit en mesures et modifications logiques et concrètes qui contribuent au bien-être du locataire et à la qualité de l'immeuble. Car, pour les clients, ce souci d'efficacité énergétique a également un impact manifeste sur la facture énergétique.

Project R22

R22 est un moyen réfrigérant supprimé progressivement, dont l'utilisation est légalement limitée depuis début 2015. Afin de garantir la continuité des installations, Intervest Offices & Warehouses a déjà commencé en 2012 la transformation des installations R22 de chauffage et de refroidissement.

La transformation des installations HVAC existantes sur R22 a été achevée en 2015. Sky Building et Aartselaar (ProTime & Schneider Electric) sont désormais équipés d'une installation entièrement neuve. Cette approche garantit non seulement la continuité, mais réduit aussi la consommation de 30%.

Efficacité énergétique

Dans le cadre d'un projet de solutions clé en main, les armatures TL8 existantes dans les salles de réunion ont été remplacées par de nouvelles armatures led avec capteurs de présence chez le client Q8 (Kuwait Petroleum). De plus, l'éclairage existant dans les cages d'ascenseur a été remplacé par des ampoules led. Cet investissement devrait permettre une économie d'énergie de 40%. Grâce à la durée de vie plus longue des ampoules, il sera également possible d'économiser sur les coûts d'entretien.

Un système de monitoring énergétique a été installé dans tous les immeubles de Mechelen Campus.

Au moyen de point de mesures en ligne, ce système permet d'enregistrer en permanence la consommation d'électricité, des systèmes de refroidissement/chauffage, de la ventilation et de l'eau. Les données sont traitées en temps réel par la plate-forme logicielle Pulse. Cet outil permet d'opérer une gestion énergétique efficace et de constater les anomalies à temps. Chaque mois, un rapport est produit qui permet de procéder aux adaptations nécessaires. En 2016, ce système sera étendu au reste du portefeuille.

Politique énergétique

Intervest Offices & Warehouses applique une politique d'achat active en matière énergétique (électricité & gaz). Ainsi, il est possible de réagir pleinement sur les marchés de l'énergie, sur lesquels les prix reculent depuis quelques années. L'électricité achetée est verte à 100% et son origine est attestée au moyen des garanties nécessaires par le fournisseur. Outre la réduction des prix d'achat de l'énergie, Intervest Offices & Warehouses s'efforce aussi de faire diminuer sans cesse la consommation d'énergie. Au premier semestre de 2015, l'électricité a été achetée pour 2016, sur la base des faibles tarifs actuellement pratiqués. Pour 2017 à 2019, un appel d'offres a été lancé, qui a été attribué en février 2016. Grâce à sa politique énergétique proactive, la société parvient à obtenir des prix intéressants pour ses clients.

Sur plusieurs toitures des immeubles logistiques d'Intervest Offices & Warehouses, des installations ont été posées pour produire de l'électricité au moyen de l'énergie solaire. Pour ce faire, dans la plupart des cas, la société a octroyé à des acteurs spécialisés un droit de superficie de longue durée sur les toitures, sans que la société soit elle-même propriétaire de l'installation PV. De plus, la société exploite elle-même une installation, depuis son acquisition la plus récente d'un site logistique à Liège (Herstal). Réparties sur 8 sites, des installations photovoltaïques sont placées sur une superficie de toiture de 205.000 m² au total, ce qui représente une capacité installée totale de 12,0 mégawatts-crêtes (MWC). Globalement, elle permet une réduction de CO₂ d'environ 3.100 tonnes par an.

Rénovations de toitures

En 2015, les toitures de l'immeuble Mechelen A (Intercity Business Park) et Berchem Technology Center ont été rénovées. L'option retenue a été l'isolation supplémentaire de la toiture pour réduire la consommation d'énergie.

Enlèvement des déchets

Par son approche très poussée de l'enlèvement des déchets, Intervest Offices & Warehouses donne une consistance à son objectif de durabilité. La possibilité existe ainsi de séparer d'une part les ordures restantes, le PMC et d'autre part le papier et le carton. En outre, des possibilités sont prévues pour réduire les déchets standards tels que des piles, cartouches d'encre, documents confidentiels, bois, verre et lampes tl.

4.2. Soins du dialogue

Une concertation avec toutes les parties prenantes est planifiée sur une base régulière. Intervest Offices & Warehouses ambitionne ainsi le développement d'une bonne relation avec les parties prenantes, basée sur la confiance et une optimisation constante.

Tous les trimestres, un communiqué de presse détaillé relatif à la situation financière de la société est publié. Le conseil d'administration se réunit au moins 6 fois par an. Des concertations sont régulièrement prévues avec les collaborateurs. Plusieurs fois par an, Intervest Offices & Warehouses mesure la satisfaction des clients et ce, tant directement via les collaborateurs que par une enquête en ligne.

Les questions de cette enquête se rapportent, entre autres, au prestige des immeubles, aux services proposés, à l'accessibilité, à l'entretien réalisé, au traitement et suivi des interventions et à l'amabilité vis-à-vis des clients des collaborateurs. Les réactions des clients sont globalement très positives. Les points obtenant un score élevé sont le contact personnel entre les clients et les collaborateurs, tant en ligne que hors ligne. Le souci du bien-être sociétal se traduit aussi pour les clients et leurs collaborateurs dans les équipements autour et à l'intérieur des immeubles.

4.3. Soins des clients

Portail

Depuis début décembre 2015, les services proposés par la société ont été regroupés et sont présentés clairement sur le portail des clients. Avec un login et un mot de passe personnels, les clients ont accès à tous les services prévus par Intervest Offices & Warehouses pour sa clientèle. Grâce au volet 'qui-est-qui', il est aussi facile de savoir à qui s'adresser.

Evacuation

En 2015, Intervest Offices & Warehouses a également organisé des exercices d'évacuation dans les immeubles de bureaux à locataires multiples et dans les immeubles logistiques dans le but de procéder à une évacuation rapide et efficace de l'immeuble, le cas échéant. Les exercices annoncés sont supervisés par Intervest Offices & Warehouses en concertation avec le responsable des services techniques de l'entreprise. A l'issue, Intervest Offices & Warehouses analyse l'évacuation et fournit à ses clients un rapport contenant d'éventuelles recommandations ou mesures à prendre.

Facility management

La prestation de services 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 est très appréciée pour la gestion quotidienne des immeubles. Intervest Offices & Warehouses propose une offre modulaire comprenant, entre autres, les services de nettoyage, la surveillance, l'énergie, la réception, les menus travaux, les interventions techniques, etc. A l'aide de Planon, un logiciel acheté en 2012, Intervest Offices & Warehouses traite de façon efficace les différentes demandes pour toutes sortes d'interventions. Grâce au 'Planon self-service' le client a la possibilité d'introduire une demande dans le système. Le client peut suivre lui-même via l'outil web l'avancement de l'intervention demandée. Cela permet un meilleur suivi des fournisseurs et partenaires qui peut être corrigé où cela s'avère nécessaire.

Approche de communauté

Sur son site de Mechelen Campus, Intervest Offices & Warehouses a une tour de 60m de haut, entourée de 10 immeubles de bureaux moins élevés, reliés entre eux par un parking souterrain. Les immeubles se trouvent dans un magnifique jardin avec des espaces pique-niques et une pièce d'eau, ce qui est idéal pour une pause détente. Mechelen Campus offre au total environ 50.000 m² d'espaces de bureaux.

Mechelen Campus est conçu comme une communauté interactive où Intervest Offices & Warehouses et Quares, le gestionnaire sur le site, proposent une large offre de services pour rendre la vie quotidienne des utilisateurs de bureaux la plus agréable et confortable possible. Il y a ainsi un sandwich bar/restaurant, un atelier de repassage, un atelier de petits travaux, une crèche, un centre de fitness, un espace de séminaire avec salles de réunion, etc.

▼ Mechelen Campus



4.4. Soins pour les collaborateurs

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

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

La société tend à un bon équilibre entre le travail et la vie privée et offre suffisamment de flexibilité dans le travail compte tenu des circonstances individuelles. Étant donné que l'arc ne peut pas toujours être tendu, il est prêté attention aux aspects sociaux du travail en équipe tels que le team building, les incentives, etc., ce qui ressort également de l'engagement social de la société.

4.5. Soins pour la gouvernance d'entreprise

Intervest Offices & Warehouses attache beaucoup d'importance à l'honnêteté, l'intégrité et l'ouverture concernant la gestion d'entreprise aussi bien au niveau du cadre interne qu'au niveau externe vis-à-vis des relations avec les différentes parties prenantes.

Le chapitre relatif à la gouvernance d'entreprise rapporte les détails de ce qui est prévu dans ce domaine.

4.6. Soins pour le bien-être social

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

To Walk Again, une fondation qui rassemble des fonds pour personnes ayant un handicap physique, en vue d'offrir une réhabilitation post traumatique et des équipements sportifs, a pu encore compter sur le soutien d'Intervest Offices & Warehouses en 2015. L'équipe de Jasper on Wheels a été sponsorisée pour la 3e fois pour sa participation au Run To Walk Again, un tour d'estafette sur une distance de 8 marathons (337 km) pour des équipes de 8 à 15 coureurs et 1 handbiker au minimum. Jasper on Wheels est l'équipe qui s'est formée autour du joueur de basket qui a subi une lésion cervicale après une chute malheureuse lors d'un match et qui est devenu tétraplégique. Les fonds récoltés servent notamment à l'achat d'un robot utilisé dans le trajet de post-réhabilitation des personnes atteintes d'un handicap physique.

Lors du déménagement vers le nouveau siège social, Intervest Offices & Warehouses a renouvelé l'infrastructure IT et remplacé les appareils usagés. Avec son partenaire IT Cheops Technology,

la société a offert divers ordinateurs et écrans d'occasion à l'asbl Ritmica. Il s'agit de matériel informatique de grande qualité, remis en l'état par Cheops Technology, qui sera utilisé dans une vingtaine de classes de l'école primaire de Ritmica pour rendre les leçons plus interactives. Ritmica est une organisation anversoise qui apporte un soutien à plus de 300 enfants, jeunes et adultes souffrant d'autisme, d'un trouble de l'apprentissage ou d'un handicap mental ou moteur.

Grâce à une trentaine d'ordinateurs remis à neuf, l'asbl Ritmica peut rendre les leçons plus interactives pour les 180 élèves et soutenir les projets d'apprentissage avec les TIC. Ainsi, les enfants utilisent les ordinateurs pour enregistrer et repasser des fragments de son et d'image, regarder des photos et traiter les sujets abordés, chercher des mots difficiles ou effectuer des tâches comme des critiques de livre ou des exposés. Les ordinateurs peuvent aussi servir à lire des textes pour des enfants rencontrant des difficultés de lecture. Pour certains enfants atteints d'un handicap moteur, qui n'ont parfois pas la possibilité d'écrire, l'ordinateur est aussi un outil précieux.





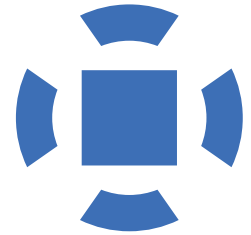
▲ Mechelen Business Tower

101

100



RAPPORT DU COMITÉ DE DIRECTION



- 1 Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique
- 2 Développements importants en 2015
- 3 Résultats financiers 2015
- 4 Structure financière
- 5 Affectation du bénéfice 2015
- 6 EPRA Best Practices
- 7 Prévisions

1. Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique

1.1. Bureaux

Le marché locatif

Le take-up des espaces de bureaux à Bruxelles et dans la périphérie bruxelloise s'est avéré extrêmement faible (environ 304.000 m²). Un constat qui s'explique surtout par le take-up limité des institutions publiques. Un mouvement de rattrapage devrait s'opérer début 2016. Dans la périphérie, 35% du take-up portait sur des espaces de bureaux.

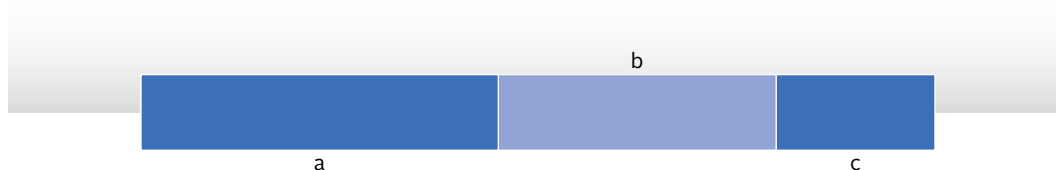
Tant au cours de l'année écoulée que dans les prochaines années, les loyers les plus élevés pour les bureaux devraient rester globalement stables, avec une augmentation limitée des loyers dans le CBD (Central Business District). Sur les segments de marché autres que le CBD, ayant une grande disponibilité de bureaux (actuellement environ 16%

à 19% selon la zone), aucune augmentation des loyers n'est attendue. Même en cas de reprise du marché du travail et du marché locatif, l'offre reste considérable en la matière et une augmentation des loyers au cours des prochaines années est pratiquement exclue. Les immeubles de classe A, dont l'offre est relativement limitée, constituent une exception. Les immeubles de classe A sont des immeubles neufs ou remis à neuf après rénovation.

Une location importante dans ce segment est la location à KPMG dans le 'PassPort', situé sur les terrains de l'aéroport de Zaventem. Aussi d'autres grandes entreprises comme Hologic, DS Smith, Aon et Unisys se sont installées dans les environs de l'aéroport.

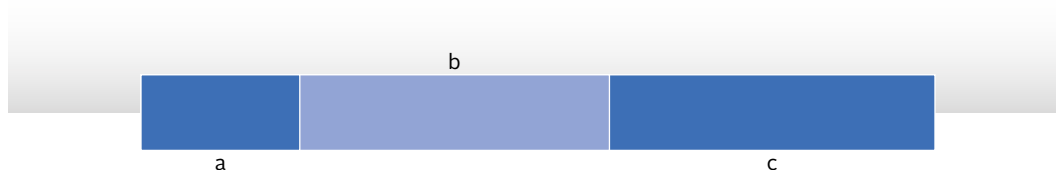
Bruxelles - Take-up par district de bureaux, 2015

- a 45% Centre
- b 35% Périphérie
- c 20% Décentralisé



Bruxelles - Take-up par type d'immeuble, 2015

- a 20% Classe A
- b 39% Classe B
- c 41% Classe C



Les immeubles de bureaux d'Interinvest Offices & Warehouses se classent dans la catégorie des immeubles de classe B. Les immeubles de classe B sont des immeubles de bonne qualité, qui répondent aux normes courantes et qui ont pour la plupart une dizaine d'années. Les segments de marché sur lesquels Interinvest Offices & Warehouses est active, à savoir la périphérie flamande de Bruxelles, la périphérie d'Anvers et la périphérie de Malines, restent compétitifs, étant donné que les locataires professionnels consacrent les moyens et les efforts nécessaires

pour maintenir les immeubles en bon état et les proposer à des conditions très compétitives. Le loyer net moyen de ce type d'immeuble dans la périphérie bruxelloise s'élève à environ € 100/m²/an pour des locations récentes, avec des loyers d'opportunité jusqu'à € 80/m²/an ou moins encore pour des immeubles moins performants. Tant dans la périphérie anversoise que dans la périphérie malinoise, le marché des bureaux affiche aussi un écart substantiel entre les loyers les plus élevés (les loyers des meilleurs immeubles) et les loyers moyens.

Le marché de l'investissement

L'année 2015 s'est clairement caractérisée par une forte conjoncture sur le marché de l'investissement. Les rendements les plus élevés pour les bureaux ont déjà reculé au cours de l'année écoulée et atteignent environ 5,5% (rendement le plus élevé – CBD) pour les contrats de bail classiques. Ils devraient encore diminuer dans un avenir proche. Pour les nouveaux immeubles, qui sont loués à très long terme dans le centre de Bruxelles, les rendements se situent autour de 4,5%. Entre-temps, les rendements pour des immeubles de première classe sont historiquement bas, tandis qu'à l'échelle internationale, les volumes des investissements sont comparables à ceux de la période performante autour de 2007.

Pour les immeubles de bureaux autres que ceux de première classe, l'intérêt a aussi augmenté en 2015. Les rendements sont ici sensiblement plus élevés et les conditions auxquelles ces dossiers sont négociés restent opportunistes. La demande générale de bureaux devrait encore augmenter sur le marché de l'investissement en 2016.

Situation	Marché locatif				Marché de l'investissement	
	Loyer le plus élevé		Loyer moyen	Inoccupation	Rendement le plus élevé	
	Q4/2014	Q4/2015			Q4/2014	Q4/2015
Bruxelles – UE Léopold	275 €/m ²	275 €/m ²	180 €/m ²	6 – 7%	6,20%	5,70%
Bruxelles – Pentagone	215 €/m ²	235 €/m ²		6 – 7%	6,25%	6,00%
Bruxelles – Décentralisé	170 €/m ²	195 €/m ²	144 €/m ²	15,00%	8,25%	7,50%
Bruxelles – Périphérie	155 €/m ²	175 €/m ²	120 €/m ²	16,00%	8,50%	7,75%
Anvers	140 €/m ²	140 €/m ²	110 €/m ²	11,00%	7,00%	7,00%
Malines	135 €/m ²	130 €/m ²	98 €/m ²	9,90%	7,00%	7,00%
Louvain	145 €/m ²	135 €/m ²	115-120 €/m ²	13,90%		
Gand	155 €/m ²	155 €/m ²	122 €/m ²	4,50%		

Sources: e.a. Cushman & Wakefield, Property Times, Offices, 2015; Cushman & Wakefield, Office Market Snapshot, Q4 2015; JLL, Office Market Report, Hiver 2015.

Les attentes des locataires

Le marché des bureaux est en pleine mutation entre l'offre traditionnelle de m² d'espace de bureaux et l'offre de solutions davantage orientées vers les services destinés aux utilisateurs de bureaux. Dans ce dernier cas, la location de m² d'espace de bureaux n'est que l'une des facettes de la solution, assortie d'une qualité de vie et de travail accessible et agréable et de prestations de service offrant l'appui nécessaires tant dans le cadre professionnel que dans le contexte privé.

Cette transition est alimentée par la modification des fonctions de l'espace de bureaux. En effet, la technologie permet de travailler depuis n'importe quel lieu, ce qui amène les bureaux à évoluer de plus en plus vers un environnement de réseau. Une évolution qui se concrétise essentiellement au sein des petites entreprises innovantes qui enregistrent de la croissance et dont les espaces de co-working sont les managed offices. Les petits locataires à la recherche de croissance se montrent particulièrement intéressés par des effets de synergie potentiels.

Ceci ne signifie toutefois pas qu'il n'y aura plus de location traditionnelle de m² d'espace de bureaux à l'avenir, car la location et l'exploitation rentable de m² d'espace de bureaux restent l'activité principale de la plupart des propriétaires-bailleurs. En revanche, cela signifie qu'à l'avenir, les locataires de bureaux se verront de plus en plus souvent offrir une palette de services, parmi lesquels chaque client pourra choisir les éléments qui l'intéressent. Cette offre devra s'inscrire dans un cadre agréable et effervescent (tant à l'échelle micro que moyenne) où les clients se rendent avec plaisir.

Dès lors, le marché des bureaux évoluera à l'avenir d'une industrie d'actifs vers une industrie de services. Le rôle du propriétaire de bureaux passera ainsi d'une fonction financière à une fonction de régisseur en matière de prestations de services, de réseautage, de solutions élaborées sur mesure et de services complémentaires.

1.2. Logistique

Le marché locatif

Le marché de l'immobilier logistique est un marché structurellement sain, qui devrait poursuivre sa croissance à l'avenir parallèlement au développement de l'économie européenne (en raison de l'augmentation des flux de transport) et à la croissance des infrastructures dédiées au commerce électronique. Les hotspots restent Anvers et l'axe Bruxelles-Anvers, tandis que l'axe Limbourg-Liège présente un intérêt croissant pour des centres de distribution à grande échelle. Parmi les transactions importantes figure le développement de 55.000 m² pour Hyundai Mobis à Beringen.

Pourtant, la prise en occupation d'espaces logistiques en 2015 est la plus faible des 5 dernières années, avec environ 640.000 m², en grande partie sous l'effet de la concurrence des Pays-Bas. Globalement, les loyers les plus élevés restent stables, avec une légère croissance nominale due à l'augmentation du prix des terrains et de la construction. La croissance des loyers reste toutefois sensiblement inférieure à celle de l'index de ces 10 dernières années. Le quasi statu quo de la progression des loyers et les loyers moins élevés en Belgique par rapport aux voisins, en particulier l'Allemagne et les Pays-Bas, s'expliquent essentiellement par les charges salariales. En effet, si les prestataires de services logistiques veulent rester compétitifs et rentables en Belgique, il faut

compenser en réduisant les coûts de location des immeubles.

La demande devrait augmenter grâce, d'une part, à la croissance économique européenne (qui engendre aussi une augmentation des transports) et, d'autre part, à la demande croissante pour des activités d'e-commerce. Cette évolution a un impact sur des projets de construction à grande échelle, parce que des tierces parties logistiques (3PL) veulent concentrer divers clients sur un nombre limité de grands campus ou agglomérats et parce que les détaillants veulent de plus en plus souvent combiner leurs activités logistiques traditionnelles avec des activités d'e-commerce sur des sites de grande envergure.

Le développement de l'économie, et plus particulièrement des activités d'e-commerce, n'a toutefois pas encore eu de véritable effet sur la prise en occupation en Belgique, contrairement au reste de l'Europe. En raison d'un écart considérable entre les coûts salariaux et ceux des pays voisins, la Belgique parvient à peine jusqu'à présent à attirer de nouvelles activités logistiques. Grâce à une modification de la réglementation, une hausse du take-up est toutefois attendue au cours des prochaines années.

En comparant la quantité d'espace logistique par habitant, l'Europe accuse encore un énorme retard par rapport aux Etats-Unis. En supposant que le marché européen de l'immobilier logistique

emprunte la même direction qu'aux Etats-Unis, il devrait poursuivre son développement à l'avenir.

Le marché de l'investissement

L'intérêt des investisseurs internationaux pour le segment de l'immobilier logistique a fortement augmenté en 2015 et devrait encore s'intensifier dans les prochaines années. Les rendements des immeubles logistiques de qualité affichent un niveau historiquement bas dans tous les pays européens en raison de l'intérêt très marqué de grands investisseurs. Ce profond intérêt est alimenté dans une large mesure par la disponibilité de grandes quantités d'argent (bon marché) et par le fait que la demande des utilisateurs en faveur d'espaces logistiques modernes augmente avec la croissance économique de l'Europe.

Les rendements les plus élevés aux Pays-Bas et en Allemagne pour des immeubles de qualité et des contrats d'une durée de 10 ans se situent aux environs de 6% ou moins. Il faut s'attendre à ce que le marché belge de l'investissement prenne aussi cette direction. Pour des immeubles de qualité supérieure en particulier, les rendements pourraient encore reculer, étant donné la concurrence croissante entre les investisseurs.

L'offre de sites logistiques modernes reste limitée en raison d'un développement spéculatif très restreint à moyen terme. L'intérêt marqué des investisseurs pourrait toutefois renforcer le développement spéculatif parce qu'il fait encore reculer les rendements de sortie pour les nouveaux projets.

Situation	Marché locatif			Marché de l'investissement	
	Loyer le plus élevé		Inoccupation	Rendement le plus élevé	
	Q4/2014	Q4/2015	Q4/2015	Q4/2014	Q4/2015
Bruxelles (axe Bruxelles-Anvers)	47 €/m ²	55 – 58 €/m ²	4,82%	7,00%	6,50%
Anvers	45 €/m ²	48 €/m ²		7,20%	6,90%
Gand (axe Anvers-Gand)	39 €/m ²	43 €/m ²	7,16%	7,65%	7,50%
Hasselt-Genk (axe Anvers-Limbourg-Liège)	38 €/m ²	43 €/m ²	6,61%	7,75%	6,75%
Liège	38 €/m ²	43 €/m ²	10,78%	7,75%	7,80%

Sources: e.a. Cushman & Wakefield, Property Times, Belgian Industrial, 2015; Cushman & Wakefield, Industrial Market Snapshot, Q4 2015; JLL, Logistics Property in Belgium, Autumn 2015; CBRE, The Belgian Property Market, séminaire janvier 2016.

Les attentes des locataires

Les attentes des locataires sont étroitement liées à leur typologie et dépendent fortement de leur activité spécifique.

Les tierces parties logistiques internationales sont très concentrées sur l'efficacité et la réduction des coûts pour rendre leur profil commercial aussi performant que possible par rapport à leurs concurrents/collègues. Il en résulte une pression à la baisse sur les loyers pour les immeubles existants, parce que les nouvelles constructions, qui présentent une disposition moderne et qui sont efficaces sur le plan énergétique, peuvent souvent être réalisées à moindre coût. En général, elles montrent une forte aversion au risque et

s'efforcent toujours de couvrir complètement les risques financiers sur la durée minimale du contrat signé avec leurs clients (souvent 3 ans ou moins). En regroupant plusieurs clients sur un même site, elles essaient d'améliorer encore l'efficacité et les économies.

Les détaillants et les fabricants de produits de détail (comme Michael Kors, VF Europe, Nike, Estée Lauder, Skechers, etc.) sont notamment axés sur la garantie de la continuité de leur chaîne logistique dans un cadre logistique uniforme. Ils optent souvent pour des solutions de nouvelles constructions en raison de leur taille spécifique et ils adoptent une vision à plus long terme.

Le besoin d'espace des fabricants industriels qui gèrent leur propre logistique est souvent plus spécifique que celui des détaillants, en raison de la technicité de leur production. Il est toutefois tout aussi essentiel pour eux de garantir la continuité de leurs opérations à long terme.

En général, les chargeurs et les distributeurs présentent des besoins de superficie limités, mais ils veulent un grand nombre de quais de chargement autour des immeubles. Ils desservent généralement de très nombreux clients au départ d'un seul site et ils abordent donc la gestion de leurs activités à moyen terme.

Des utilisateurs de showroom atypiques (comme Peugeot, Facq, Van Marcke et Metro) cherchent des sites qui jouissent d'une excellente visibilité.

Globalement, il y a une forte tendance en faveur d'une efficacité renforcée, d'un élargissement d'échelle et d'une logistique d'e-commerce pour le marché européen.

Pour des raisons d'efficacité, les centres de distribution s'installeront de plus en plus souvent dans des immeubles accessibles par divers moyens de communication, situés à proximité de terminaux à conteneurs (barge) et de grandes voies navigables

(canal Albert, Rhin). Une formule qui permet, en effet, de rassembler les marchandises entrantes et de les acheminer depuis les ports principaux pour qu'elles soient distribuées ensuite de manière plus affinée (sans embouteillage) vers les régions européennes qui présentent un grand pouvoir d'achat (bassin de la Ruhr, Paris, Benelux). En tenant compte de la problématique de la congestion, des centres de distribution nationaux seront établis dans le Benelux sur l'axe Amsterdam-Bruxelles et des centres de distribution européens seront établis dans l'Est du Benelux (Pays-Bas, Limbourg belge et Liège).

Sous l'effet de l'élargissement d'échelle, de plus en plus d'agglomérats logistiques verront le jour pour plusieurs clients. Les besoins changeants de clients individuels pourront ainsi être pris en charge sur un seul site.

En raison du développement de la logistique de l'e-commerce, des infrastructures dédiées au cross docking et des centres de distribution urbains s'installeront de façon croissante à la périphérie des agglomérations urbaines. Toutefois, si les délais de livraison des activités d'e-commerce se réduisent encore, davantage d'entrepôts de taille plus modeste seront également érigés dans les centres urbains.

▼ Opglabbeek



2. Développements importants en 2015

2.1. Taux d'occupation et locations en 2015

Au 31 décembre 2015, le **taux d'occupation total** du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 90%, ce qui correspond à une progression de 3% par rapport au taux de 87% du 31 décembre 2014:

- 85% dans le portefeuille de bureaux ou une augmentation de 2% par rapport au 31 décembre 2014 (83% au 31 décembre 2014) grâce aux locations dans les trois régions de bureaux du portefeuille (Anvers, Malines, périphérie bruxelloise)
- 95% dans le portefeuille logistique ou une augmentation de 4% par rapport au 31 décembre 2014, essentiellement en raison de l'achat du site de Liège et de locations supplémentaires sur les sites logistiques des axes Anvers-Malines et Anvers-Liège.

Intervest Offices & Warehouses a de nouveau connu une année très active en 2015 en matière de **locations**: 19% des revenus locatifs annuels ont été prolongés ou renouvelés. Au total, 62 transactions locatives ont été conclues pour une superficie de 117.612 m² avec des nouveaux locataires ou des locataires existants. En 2014, 47 transactions couvraient 22% des revenus locatifs annuels pour une superficie de 164.894 m².

En 2015 également, l'activité locative d'Intervest Offices & Warehouses s'est surtout concentrée sur la prolongation des contrats de bail existants. Au total, environ 15% des revenus locatifs annuels de la société immobilière ont été prolongés en 2015, en comparaison de 20% en 2014.

Cette année encore, les locations à de nouveaux locataires sont restées limitées, tant dans le portefeuille de bureaux que dans le segment logistique, à 4% du total des revenus locatifs de la société, par rapport à 2% en 2014.

Au 31 décembre 2015, le portefeuille immobilier affiche un taux d'occupation global de 90%.



▲ Kontichsesteenweg, Aartselaar

“En raison de notre croissance, nous avons décidé d'étendre et de réorganiser notre espace de bureaux sur le site d'Intervest Offices & Warehouses. La nouvelle situation doit être le reflet de notre organisation unique. Une organisation basée sur la collaboration, la rencontre, la concentration, le travail individuel et l'apprentissage. De son côté, Intervest Offices & Warehouses a réalisé un investissement considérable dans l'immeuble: l'installation HVAC et les espaces sanitaires ont été renouvelés et la façade de l'immeuble a subi une rénovation en profondeur. Les travaux ont fait l'objet d'un suivi hebdomadaire dans le cadre de réunions de coordination, ce qui a garanti une collaboration souple et efficace.”

PETER S'JONGERS - CEO - PROTIME - AARTSELAAR

Activité locative dans le portefeuille de bureaux

Nouveaux locataires

En 2015, de nouveaux contrats de bail ont été conclus dans le portefeuille de bureaux d'Interinvest Offices & Warehouses pour une superficie totale de 4.693 m² (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 230.000 m²). Ainsi, 12 nouveaux locataires ont été attirés, principalement à Malines. C'est une hausse par rapport aux nouvelles locations de l'année 2014, où 11 nouveaux locataires avaient été attirés pour une superficie totale de 3.932 m².

En 2015, les principales transactions sont les locations à:

- Protime à Aartselaar Kontichsesteenweg pour 1.963 m²
- AVT au Mechelen Intercity Business Park pour 469 m²
- Bloc à Brussels 7 pour 403 m²
- Cnext à Mechelen Campus pour 279 m²
- Professionals à Zellik Exiten pour 266 m²
- Five 4 U à Mechelen Campus pour 263 m²

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

Dans le portefeuille de bureaux de la société, des contrats de bail existants pour une superficie de 33.475 m² ont été renégociés ou prolongés en 2015 dans le cadre de 36 transactions (sur un portefeuille de bureaux total d'environ 230.000 m²). Sur la même période en 2014, une superficie de 29.465 m² avait été renégociée dans le cadre de 25 transactions.

En 2015, les principales transactions sont:

- prolongation provisoire de Deloitte pour 8.117 m² au Diegem Campus 2 (jusqu'au 31 décembre 2016)
- prolongation de Kuwait Petroleum pour 3.677 m² à Gateway House
- prolongation de Technicolor pour 3.578 m² au De Arend
- prolongation et extension d'ON Semiconductor pour 3.307 m² à Mechelen Campus
- prolongation de Whirlpool pour 2.885 m² à Brussels 7
- extension (partielle) de Schneider Electric pour 1.553 m² à Aartselaar Kontichsesteenweg
- prolongation d'Imperial Tobacco pour 1.506 m² à Mechelen Campus
- prolongation et extension d'Electro Rent Europe pour 1.439 m² au Mechelen Intercity Business Park
- prolongation de Fleet Logistics pour 984 m² à 3T Estate
- prolongation de Keyrus pour 772 m² à Brussels 7
- prolongation et extension de Biocartis pour 708 m² au Mechelen Intercity Business Park
- prolongation de Quares pour 592 m² à Mechelen Campus
- prolongation et extension de Planon pour 544 m² à Mechelen Campus

▼ Intercity Business Park, Malines



“Depuis son implantation à l'Intercity Business Park à Malines en 2011, Biocartis a connu une croissance rapide. Dès le début nous avons considéré Interinvest Offices & Warehouses comme un partenaire fiable et flexible, qui au cours des années nous a toujours assistés efficacement lors de notre demande d'extension. Nous envisageons également à l'avenir de faire appel à Interinvest Offices & Warehouses pour des bureaux qualitatifs et performants.”

ROLF WILDEMAN -
DIRECTOR SUPPLY CHAIN & SITE SERVICES -
BIOCARTIS - MECHELEN INTERCITY BUSINESS PARK

Activité locative dans le portefeuille logistique

Nouveaux locataires

Dans le portefeuille logistique de la société des contrats de bail ont été conclus en 2015 pour une superficie de 24.966 m² lors de 5 transactions (pour l'ensemble du portefeuille logistique d'environ 495.000 m²). C'est une progression par rapport à 2014 où des contrats de bail avaient été conclus pour une superficie de 13.014 m² lors de 3 transactions.

En 2015, ces transactions sont les locations à:

- Scania à Opglabbeek pour 8.931 m²
- Belcar à Schelle pour 6.737 m²
- Toyota Material Handling à Wilrijk 2 pour 5.034 m²
- Agentschap Facilitair Bedrijf à Wilrijk 2 pour 3.653 m²
- Cofely à Herentals Logistics 1 pour 611 m²

“Depuis fin 2014, nous collaborons avec Intervest Offices & Warehouses sous la forme d'un contrat de bail de longue durée pour nos entrepôts à Opglabbeek. Cette collaboration a déjà permis un partenariat en 2015 grâce auquel Intervest Offices & Warehouses a pu répondre également aux besoins supplémentaires de Medtronic sous la forme d'un contrat de bail flexible additionnel, indispensable pour favoriser la croissance de notre organisation.”

ROBERT SMULDERS - LOGISTICS DIRECTOR -
MEDTRONIC - OPGLABBEEK

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

Dans le portefeuille logistique, des contrats de bail ont été prolongés ou étendus en 2015 pour une superficie de 54.478 m² lors de 9 transactions. C'est un résultat moins important qu'en 2014 où des contrats de bail avaient été prolongés pour une superficie de 118.483 m², notamment le contrat avec Nike Europe à Herentals Logistics 2 pour 50.912 m² (ce qui représentait pratiquement la moitié du total pour 2014).

En 2015, les principales transactions sont:

- prolongation de Neovia Logistics à Houthalen pour 26.995 m²
- prolongation et extension de CooperVision pour 13.737 m² à Liège
- prolongation de DHL Freight pour 4.273 m² à Oude Baan à Malines
- extension de Medtronic (auparavant Covidien) pour 4.020 m² à Opglabbeek

“Intervest Offices & Warehouses a répondu très précisément à notre demande d'espace supplémentaire pendant la période la plus chargée et elle a ainsi contribué dans une large mesure à la réussite de nos activités pendant la période la plus chargée de l'année.”

JOHN DE BRUIN - OPERATIONS MANAGER BELGIË -
POSTNL/PAKKETTEN - WILRIJK 2

▼ Opglabbeek



▼ Wilrijk 2



2.2. Optimisations opérationnelles et commerciales: de locataire à client

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

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

De m² aux prestations de services: solutions clé en main

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

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

Pour de nouvelles locations comme pour des prolongations de contrat, les clients optent de plus en plus pour ces solutions clé en main afin d'optimiser l'utilisation de leur espace de bureaux. Une évolution qui s'inscrit clairement dans la volonté de 'décharger' le client.

Ainsi, Cochlear a continué à faire appel aux solutions clé en main d'Intervest Offices & Warehouses et, en 2015, plusieurs autres clients comme Bloc à Brussels 7, Five 4 U au Mechelen Campus et Mercuri Urval et SKS notamment au Sky Building, se sont fait assister pour l'aménagement et la livraison de leurs bureaux adaptés.

En octobre 2015, Mercuri Urval a installé ses bureaux dans le Sky Building. Ce nouveau client s'est laissé inspiré par la façon dont les nouvelles méthodes de travail étaient intégrées dans les espaces professionnels d'Intervest Offices & Warehouses: travail assis et debout, espaces de réunion informels, espaces téléphoniques, coins café conviviaux, etc. Pour l'équipe des solutions clé en main, le défi consistait à établir le lien avec les anciens locaux, avec récupération partielle du mobilier, tout en créant une atmosphère moderne, chaleureuse et élégante. De plus, l'équipe devait aussi tenir compte des besoins spécifiques de Mercuri Urval, en sa qualité de bureau de recrutement soucieux du respect de la confidentialité.

"Il n'est pas toujours évident de savoir d'emblée comment aménager au mieux un bureau. Souvent, c'est en y travaillant que l'on voit apparaître le besoin de modifications supplémentaires. L'équipe d'Intervest Offices & Warehouses est toujours prête à y répondre. C'est une collaboration agréable."

NATHALIE MAZY - COUNTRY MANAGER - MERCURI URVAL - SKY BUILDING

▼ Five 4 U



▼ Five 4 U



“La collaboration avec Intervest Offices & Warehouses pour notre projet a été très agréable et efficace. Tant les négociations et le traitement du contrat de bail que le plan et l’exécution de l’aménagement se sont déroulés à notre entière satisfaction. Nous travaillons désormais avec beaucoup de plaisir dans un bel espace professionnel qui se démarque des autres par son aménagement et son design, et c’est précisément ce que nous voulions. Nous le devons en grande partie aux collaborateurs d’Intervest Offices & Warehouses que nous remercions chaleureusement.”

RIEN SLAGTER - DIRECTEUR GÉNÉRAL - FIVE 4 U - MECHELEN CAMPUS

▼ Bloc, Brussels 7



▼ Bloc, Brussels 7



“Nous avons décidé de déménager à très brève échéance dans de nouveaux locaux. Dès le début, nous avons été entourés par une équipe dynamique qui garantissait une collaboration et un suivi efficace des travaux. Tous nos compliments donc à toute l’équipe pour la collaboration et l’interaction qui ont permis de mener ce projet à bien. Nous sommes très enthousiastes et satisfaits au sujet de nos nouveaux bureaux.”

IVAN POELS – QUALITY & ADMINISTRATION MANAGER – BLOC – BRUSSELS 7

M² flexibles et prestations de services: RE:flex

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

RE:flex répond d'une part aux besoins croissants de flexibilité et de collaboration dans un environnement professionnel. Une carte de membre (plusieurs formules sont possibles) donne accès à un "tiers-lieu de travail" flexible et à un éventail de commodités et de services qui sont portés en compte en fonction de l'utilisation effective. L'emplacement central de Malines est un atout majeur (accessibilité, parking aisé, moins d'embouteillages, etc.). D'autre part, RE:flex est également équipé de salles de conférence et de réunion 'state of the art' offrant un complément idéal à l'offre existante pour les clients sur les sites à Malines. Les espaces conviennent également à l'organisation de séminaires, de réceptions, à la présentation de produit, à des réunions d'équipe, etc. Afin de répondre à la demande croissante, un étage supplémentaire a été aménagé dans RE:flex mi-2015, avec des espaces de travail et de réunion supplémentaires.

RE:flex — un éventail commodités et de services



Café



Services de réception



Service courrier



Parking gratuit



High speed internet



Salle de réunion, équipement séminaire



Matériel impression et copie



Numéro de téléphone attribué



Accès 24/7 membres RE:flex GOLD

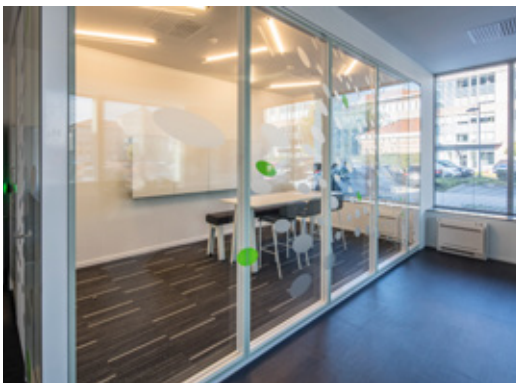
"En tant qu'entreprise débutante, nous voulons un cadre de travail dynamique qui offre la flexibilité nécessaire et qui soutient notre croissance. Nous recevons nos clients ici dans un cadre très professionnel, ce qui donne d'emblée une bonne impression. La présence de grands espaces de réunion et d'une salle se prête parfaitement à l'organisation d'événements avec des prospects et des clients. Pour nous, jeune entreprise, RE:flex offre la formule idéale d'espaces adaptés."

LENNART BENOOT - GÉRANT - MINCKO,
GOOGLE FOR WORK PARTNER

"En tant que consultant en marketing, je trouve qu'il est important de laisser une impression de professionnalisme. Dans le business hub, il est facile d'utiliser l'infrastructure moderne et le large éventail de services. De plus, nous entrons en contact avec des entreprises de secteurs divers. C'est un lieu de travail où vous pouvez trouver l'inspiration et qui stimule énormément votre productivité. Idéal pour les personnes qui ne veulent plus uniquement travailler à domicile."

MARGOT HUYGHE - GÉRANTE - ATTASJEE

▼ RE:flex, Mechelen Campus



En 2015, plusieurs séminaires ou workshops ont été organisés en moyenne par semaine. Pour les groupes plus nombreux, des services adaptés sont prévus au dixième étage.

Mechelen Campus Toren abrite aussi un business center aux onzième, douzième et treizième étages où MC Square loue de petits espaces de bureaux

proposant tous les services aux petites entreprises ou aux entreprises débutantes.

Dans le Sky Building rénové, les travaux d'aménagement ont débuté pour la création d'un second RE:flex, qui devrait ouvrir ses portes au second trimestre de 2016.

“Mechelen-Noord est devenu un concept. Il a donc été facile de choisir de travailler avec Intervest Offices & Warehouses et de poursuivre notre collaboration! Les immeubles qui longent l'E19 avec le campus sont aisément accessibles en voiture et se situent entre Anvers et Bruxelles, ce qui est pratique pour les clients et les collaborateurs. Cette année, Intervest Offices & Warehouses a rénové le hall d'entrée et la cage d'escalier de nos bureaux! L'ensemble est rafraîchissant et agréable, et nous met de bonne humeur le matin pour commencer la journée! Intervest Offices & Warehouses est vivement recommandée!”

CHRISTEL PEETERS - OFFICE MANAGER - INFO SUPPORT - MECHELEN INTERCITY BUSINESS PARK

Rénovation de l'immeuble de bureaux Sky Building

Depuis la mi-août 2015, le siège social d'Intervest Offices & Warehouses est installé dans l'immeuble de bureaux rénové Sky Building, au numéro 66 de l'Uitbreidingstraat, à Berchem (Anvers), et les bureaux de la société ont déménagé aux cinquième et sixième étages de cet immeuble.

Au terme d'une rénovation en profondeur, portant sur les installations techniques et l'aménagement intérieur, la plupart des locataires existants ont

emménagé dans de nouveaux espaces situés aux deuxième, troisième et quatrième étages de l'immeuble. Suite à une location supplémentaire et à l'installation d'un service de repassage, tous les locaux du deuxième au sixième étages sont désormais entièrement utilisés.

Pour cette rénovation, Intervest Offices & Warehouses a elle-même travaillé selon son approche éprouvée de solutions clé en main.

▼ Intervest Offices & Warehouses, Sky Building



Outre la rénovation des installations techniques et de l'aménagement intérieur, les travaux ont débuté pour donner à l'extérieur de l'immeuble un visage totalement neuf et unique. En effet, l'entièreté de la façade de cet immeuble de bureaux sera pourvue d'un "Green Wall" ou jardin vertical, une première à Anvers.

L'investissement total, étalé sur les exercices 2015 et 2016, s'élève à environ € 3 millions. Le financement de cette rénovation s'appuie sur les lignes de crédit disponibles.

Grâce à ces interventions, Intervest Offices & Warehouses a transformé un immeuble de bureaux existant en cadre de travail attractif et contemporain.



▲ Greenwall, Sky Building

“Le déménagement s’est déroulé à notre entière satisfaction: des accords concrets, un suivi efficace, une communication claire et un résultat magnifique. Nous sommes vraiment ravis de pouvoir travailler dans le nouveau département.”

ROEL VAN DIJK - SALES MANAGER - SKS - SKY BUILDING

“La combinaison d’un éventail de services proposés par Interinvest Offices & Warehouses avec la qualité de l’infrastructure et l’accessibilité des bureaux à Malines a été déterminante dans notre choix. Grâce à une collaboration rapide et flexible avec Interinvest Offices & Warehouses, VIRTEO était opérationnelle dans ses nouveaux locaux à peine deux semaines après la décision.”

KAREL VANDERHEYDEN – CEO – VIRTEO- MECHELEN
INTERCITY BUSINESS PARK

▼ Intercity Business Park, Malines



“En plus de délivrer un service irréprochable et personnalisé, Interinvest Offices & Warehouses participe de façon proactive à notre réflexion pour répondre aux besoins de Cheops Technology, une société IT à la croissance rapide. La proposition compétitive et créative d’Interinvest Offices & Warehouses nous a donc convaincus de prolonger et d’étendre notre contrat en toute confiance. Nous nous réjouissons de poursuivre durablement notre collaboration.”

MARC GEERTS-CLAES – FINANCE & ADMINISTRATION
DIRECTOR – CHEOPS TECHNOLOGY –
DE AREND EDEGEM

▼ De Arend, Edegem



“Actuellement, le Groupe Randstad (Randstad et Tempo Team) loue deux immeubles via Interinvest Offices & Warehouses. L’expérience nous montre que la collaboration se déroule toujours de façon rigoureuse et correcte. Nous sommes des locataires satisfaits.”

JEROEN DE CLEEN – FACILITY CENTER
COORDINATOR – RANDSTAD GROUP – INTER ACCESS
PARK – DILBEEK

▼ Inter Acces Park, Dilbeek



Rénovation inspirante des immeubles de Diegem Campus

Le locataire Deloitte occupera les immeubles de bureaux de Diegem Campus, situés Berkenlaan 6, 8a et 8b, jusque fin 2016. Fin 2016, Deloitte s'installera dans un nouvel immeuble de bureaux à proximité de l'aéroport, Brussels Airport.

L'immeuble du 6 Berkenlaan est un immeuble de bureaux relativement petit, situé dans un cadre vert et attractif. Etant donné son emplacement à vue le long du ring de Bruxelles, la disposition de l'immeuble se prête, outre à une fonction de bureau classique, aussi à un réaménagement en hôtel ou éventuellement en appartements de fonction avec services hôteliers. Cet immeuble sera peut-être désinvesti.

Etant donné leur emplacement à proximité de la gare de Diegem et la qualité des immeubles, les immeubles de bureaux des 8a et 8b constituent une excellente opportunité de répondre à une demande éventuelle de superficie de bureaux plus étendue.

En 2015, Intervest Offices & Warehouses a accordé beaucoup d'attention au repositionnement et à la future commercialisation de ce site et elle a élaboré une rénovation inspirante de Diegem Campus.

Concept

En collaboration avec PSK Architecten, Intervest Offices & Warehouses a développé un concept à travers lequel Diegem Campus se démarquera clairement de l'offre de bureaux classiques.

Ce concept vise à stimuler la rencontre et l'interaction. Il rayonnera de professionnalisme, stimulera les synergies, permettra un degré élevé de flexibilité, apportera le calme, s'articulera autour des services, sera économe en énergie et mettra sur l'accessibilité.

Un futur patio servira de lieu de rencontre animé, avec la possibilité d'organiser des événements.

La 'nouvelle façon de travailler' sera intégrée dans le complexe en combinant un co-working lounge et des coins stimulant l'inspiration. L'aménagement visera aussi à encourager l'interaction entre les visiteurs et les utilisateurs.

Un Grand Café, un restaurant, de vastes salles de réunion et un auditorium sont notamment prévus. Les utilisateurs pourront aussi faire appel à un service desk qui garantira une approche personnalisée en fonction des besoins du client.

Commercialisation et réalisation

Avec ce réaménagement de Diegem Campus, Intervest Offices & Warehouses s'oriente vers une approche à locataires multiples. Entre-temps, ce concept innovant, inspirant et axé sur les services est confronté aux attentes du marché et il est bien accueilli par les candidats-locataires.

Ce projet en est encore au stade de la conception. Une estimation du budget nécessaire sera réalisée en 2016. Ce réaménagement sera financé à partir des lignes de crédit disponibles.

▼ Diegem Campus



2.3. Investissements en 2015

En 2015 également, Intervest Offices & Warehouses s'est concentrée sur la croissance du portefeuille de l'immobilier logistique, afin d'atteindre son objectif stratégique: amener à terme le portefeuille logistique à représenter environ 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier.

La Belgique étant une importante plaque tournante logistique en Europe, Intervest Offices & Warehouses veut déplacer l'accent du portefeuille vers l'immobilier logistique et réduire la part du segment des bureaux. Dans le cadre de ce glissement, les investissements dans des immeubles

logistiques modernes et de qualité supérieure sur les principaux axes logistiques sont prioritaires actuellement.

En tenant compte de cet objectif stratégique, Intervest Offices & Warehouses n'a acquis aucun immeuble de bureaux en 2015. En revanche, la société restera un investisseur important à l'avenir sur le segment des bureaux. En 2015, Intervest Offices & Warehouses a entamé les préparatifs de la rénovation inspirante des immeubles de bureaux de Diegem Campus, comme décrit ci-avant.

▼ Liège



Le portefeuille de l'immobilier logistique a augmenté de 11% en 2015¹.

¹ En cas de composition de portefeuille logistique inchangée par rapport au 31 décembre 2014.

Investissement sur le site logistique de Liège

Dans le cadre de sa stratégie d'investir dans l'immobilier logistique, Intervest Offices & Warehouses a signé un contrat le 4 février 2015 portant sur l'acquisition d'un site logistique d'environ 52.000 m² à Liège (Herstal) pour € 28,6 millions.

A l'instar de la transaction avec Machiels Real Estate en décembre 2014, cette nouvelle opération vise aussi à concrétiser la stratégie de la société de porter la part de l'immobilier logistique à environ 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier. Notamment grâce à cette transaction, la taille du portefeuille immobilier logistique d'Intervest Offices & Warehouses est passée à € 308 millions le 31 décembre 2015, après une progression d'environ 11% par rapport à la fin de l'année 2014. Le segment logistique représente 49% de l'ensemble du portefeuille immobilier au 31 décembre 2015.

L'investissement porte sur un complexe logistique moderne, composé de halls d'entreposage, assortis d'espaces de bureaux limités et d'un vaste terrain extérieur, situé sur le hub logistique de Liège, au carrefour du corridor logistique Anvers-Limbourg-Liège et de l'axe wallon Mons-Charleroi-Liège. Le site se situe à la sortie d'autoroute et il est bien desservi par la E313, la E40, la E42 et la E25. L'aéroport cargo de Bierset se trouve à 15 kilomètres du site et le terminal de conteneurs du Trilogiport à 10 kilomètres.

Le site logistique s'est développé en plusieurs phases. Les premiers immeubles ont été érigés en 2001 et les immeubles les plus récents ont été achevés en 2008.

Le site compte au total 47.579 m² d'espace d'entreposage, 4.389 m² de bureaux et d'espaces techniques et sociaux, 17.651 m² de stockage extérieur et un vaste parking. Une installation PV est posée sur la toiture de l'un des immeubles, avec une puissance de 250 kW crête, également intégrée dans la transaction.

Le site est entièrement loué: 83% est loué à long terme à Vincent Logistics et CooperVision Belgium, et 17% à plus court terme à Parker Legris. Au second trimestre de 2015, le contrat avec CooperVision a été prolongé jusqu'en 2024. Pour le principal locataire, Vincent Logistics, ce site constitue le lieu central depuis lequel il dirige toutes ses activités.

Intervest Offices & Warehouses a acquis les parts de la société Stockage Industriel SA, propriétaire du site logistique. Cette société est liée à l'entreprise logistique Vincent Logistics. La valeur d'acquisition du site s'élève à € 28,6 millions, un montant conforme à l'évaluation effectuée par l'expert immobilier indépendant de la société.

Cette transaction génère pour Intervest Offices & Warehouses un flux de revenus locatifs d'environ € 2,6 millions sur base annuelle et engendre un rendement initial net d'environ 8,2%.

La transaction est financée à partir de lignes de crédit existantes et nouvelles d'Intervest Offices & Warehouses auprès d'institutions financières et par la reprise des crédits dans la société Stockage Industriel SA pour environ € 3 millions.

2.4. Désinvestissements

Au premier semestre de 2015, Intervest Offices & Warehouses a vendu un immeuble semi-industriel non stratégique, situé à Duffel, Notmeir, pour un montant de € 3,7 millions. Il s'agit d'un petit immeuble semi-industriel, composé d'espaces de stockage (8.986 m²) et d'une superficie de bureaux limitée (228 m²).

La vente a été réalisée approximativement à la valeur comptable, qui s'élevait à € 3,7 millions au 31 décembre 2014 (juste valeur déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société). L'immeuble représente seulement 0,6% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la société. Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement.

3. Résultats financiers 2015¹

3.1. Compte de résultats consolidés

en milliers €	2015	2014
Revenus locatifs	46.147	40.037
Charges relatives à la location	30	-22
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	2.848	897
Résultat immobilier	49.025	40.912
Charges immobilières	-5.319	-4.432
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.624	-1.592
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	42.082	34.888
Résultat sur ventes des immeubles de placement	125	-589
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.347	-5.198
Autre résultat sur portefeuille	-243	-616
Résultat d'exploitation	36.617	28.485
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-10.913	-11.815
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	558	-344
Impôts	-310	-36
RÉSULTAT NET	25.952	16.290
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable ²	30.859	23.038
Résultat sur portefeuille	-5.465	-6.404
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	558	-344

1 Les chiffres entre parenthèses sont les chiffres comparatifs de l'exercice 2014.

2 Pour le calcul du résultat d'exploitation distribuable, voir 8.6 Annexes aux comptes annuels statutaires du Rapport financier.

Analyse des résultats

Pour l'exercice 2015, les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses s'élèvent à € 46,1 millions et ont ainsi augmenté de 15% par rapport à l'exercice 2014 (€ 40,0 millions). Cette augmentation résulte principalement de l'acquisition de deux sites logistiques à Opglabbeek en décembre 2014 et à Liège en février 2015. Les deux sites génèrent conjointement un revenu locatif d'environ € 5,3 millions en 2015. Les revenus locatifs tant du portefeuille de clients existants que du portefeuille logistique ont légèrement augmenté en 2015 par rapport à 2014, par les indexations et les locations.

En 2015, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 2,8 millions (€ 0,9 million) et comprennent un montant de € 2,6 millions pour la prise en résultat des indemnités de remise en état reçues des locataires partants dans le portefeuille de bureaux (€ 0,4 million). Début 2015, Intervest Offices & Warehouses est parvenue à un accord avec son locataire Deloitte pour harmoniser les dates de départ des 3 immeubles concernés (Diegem Campus 1 et 2 et Hermes Hills, au total environ 20.000 m²), initialement prévues jusqu'en 2016 et 2017, et fixées désormais au 31 décembre 2016. Dans ce contexte, l'indemnité de remise en état à charge du locataire, comme prévu dans les contrats de location, est fixée à € 2,5 millions et il a été convenu que Deloitte verserait ce montant en 2016.

Les **charges immobilières** de la société augmentent au cours de l'exercice 2015 d'environ 20% ou € 0,9 million, atteignant € 5,3 millions (€ 4,4 millions). Cette augmentation provient essentiellement de l'acquisition des deux sites logistiques, de réparations à quelques toitures, du rebranding des halls d'entrée dans le parc de bureaux Intercity Business Park à Malines et d'une extension du personnel affecté à la gestion de l'immobilier.

Les **frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation** s'élèvent à € 1,6 million et sont donc restés au même niveau que l'année précédente (€ 1,6 million).

L'augmentation des revenus locatifs et des indemnités de remise en état versées par des locataires partants, partiellement compensée par l'augmentation des charges immobilières, résultent en une augmentation de € 7,2 millions ou environ 21% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille**, qui s'élève à € 42,1 millions (€ 34,9 millions).

La marge d'exploitation d'Intervest Offices & Warehouses est de 91% pour l'exercice 2015 (87%).

En 2015, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives et s'élèvent à € -5,3 millions en comparaison des variations négatives de € -5,2 millions en 2014. Cette baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant (sans tenir compte des acquisitions et désinvestissements récents) résulte principalement de:

- € -9,3 millions suite à la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant de 2,8%, principalement par un ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et par de nouveaux contrats de bail accordés à des loyers plus moins élevés
- € 4,0 millions ou 1,5% consécutifs à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant par de nouvelles locations et par la prolongation de contrats de bail existants.

En 2015, le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève à € -10,9 millions (€ -11,8 millions). La baisse des frais de financement de la société résulte principalement du refinancement à un taux d'intérêt moins élevé de l'emprunt obligataire de € 75 millions venu à échéance et remboursé en juin 2015. Cette baisse des frais de financement est partiellement compensée par l'acquisition des deux sites logistiques (à Opglabbeek fin 2014 et à Liège en février 2015), ce qui augmente de € 29 millions en moyenne l'utilisation des crédits auprès d'institutions financières en 2015 par rapport à 2014.

Pendant l'exercice 2015, le taux d'intérêt moyen des financements d'Intervest Offices & Warehouses a baissé de 4,0% au premier semestre 2015 à 3,1% au second semestre 2015, essentiellement suite au remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions le 29 juin 2015.

Pour l'exercice 2015, le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la société s'élève à 3,5%, y compris les marges bancaires (4,1%).

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent le recul de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de € 0,6 million (€ -0,3 million).

Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève pour l'exercice 2015 à € 26,0 millions (€ 16,3 millions) et peut être réparti comme suit:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 30,9 millions (€ 23,0 millions) ou une augmentation de € 7,9 millions ou 34%, essentiellement en raison de l'augmentation des revenus locatifs de € 6,1 millions et de l'augmentation des indemnités de remise en état octroyées par des locataires partants de € 2,2 millions
- le **résultat sur portefeuille** de € -5,5 millions (€ -6,4 millions), suite principalement à la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier

- les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de € 0,6 million (€ -0,3 million).

Pour l'exercice 2015, le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 30,9 millions (€ 23,0 millions). Compte tenu des 16.239.350 actions, cela représente un **résultat d'exploitation distribuable par action** de € 1,90, par rapport à € 1,56 par action pour l'exercice 2014 ou une augmentation de 22%.

Sans tenir compte de l'indemnité de remise en état unique, allouée par le locataire partant Deloitte pour un montant de € 2,5 millions, le résultat d'exploitation distribuable sous-jacent pour 2015 s'élèverait à € 28,4 millions. Ceci correspondrait à € 1,74 par action ou une augmentation de € 0,18 ou 12% par rapport à l'exercice 2014.

RÉSULTAT PAR ACTION	2015	2014
Nombre d'actions en fin d'année	16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.200.911	14.672.873
Résultat net (€)	1,60	1,11
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,90	1,56
Pourcentage de distribution (%)	90%	90%
Dividende brut (€)	1,71	1,40
Dividende net (€)	1,2483	1,0500

Dans la situation compétitive actuelle, il est essentiel qu'Intervest Offices & Warehouses puisse poursuivre la réalisation de sa stratégie. Investir dans de la qualité et ainsi favoriser la mise en location des immeubles, est fondamental pour l'exploitation à long terme du potentiel de valeur de la société. Intervest Offices & Warehouses a donc décidé qu'il est nécessaire de porter le **pourcentage de distribution** à 90%, comme pour l'exercice 2014, de sorte qu'il reste suffisamment

de liquidités provenant des activités d'exploitation pour continuer à investir dans le portefeuille.

Sur base d'un pourcentage de distribution de 90%, un **dividende brut** par action de € 1,71 par rapport à € 1,40 pour 2014, sera offert aux actionnaires de la société pour l'exercice 2015. Ce dividende brut offre aux actionnaires un **rendement brut du dividende** de 7,0% sur la base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2015.

3.2. Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2015	31.12.2014
ACTIF		
Actifs non courants	635.218	609.722
Actifs courants	13.181	8.868
Total de l'actif	648.399	618.590
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	321.736	314.167
Capital	147.980	147.110
Primes d'émission	84.220	82.785
Réserves	63.549	67.945
Résultat net de l'exercice	25.954	16.292
Intérêts minoritaires	33	35
Passifs	326.663	304.423
Passifs non courants	231.467	177.162
Passifs courants	95.196	127.261
Total des capitaux propres et du passif	648.399	618.590
DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions en circulation en fin d'année	16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,81	19,46
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,75	20,36
Valeur active nette EPRA ¹ (€)	20,09	19,77
Cours boursier à la date de clôture (€)	24,37	22,50
Prime par rapport à la juste valeur nette (%)	23%	16%
Taux d'endettement (max. 65%)	48,2%	46,6%

1 Indicateurs de performance financière calculés selon le Best practices Recommendation d'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com. Ces données ne sont pas requises par la réglementation relative aux sociétés immobilières réglementées et ne sont pas soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

Actif

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Interinvest Offices & Warehouses. La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la société augmente de € 25 millions en 2015 et s'élève à € 634 millions au 31 décembre 2015 (€ 609 millions). Il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante en 2015.

- L'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** de € 31 millions ou 11% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014, essentiellement à hauteur de:
 - € 30 millions suite à l'acquisition et à un investissement supplémentaire dans le site logistique de Liège
 - € 4 millions ou 1,5% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant suite à de nouvelles locations et aux prolongations de contrats de bail existants
 - € 1 million suite à des investissements dans le portefeuille logistique existant
 - € -4 millions par la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique à Duffel.
- La baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** de € 6 millions ou 2% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014, essentiellement à hauteur de:
 - € -9 millions ou 2,8% suite à la diminution de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement suite à l'ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et aux nouveaux contrats de bail à des loyers inférieurs
 - € 3 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 13 millions et se composent essentiellement de € 7 millions de créances commerciales (dont € 3 millions de facturations anticipées des loyers de l'exercice 2016 pour le portefeuille logistique), € 4 millions de créances fiscales et autres actifs courants et € 2 millions de comptes de régularisation.

*Par un contrôle de crédit strict,
le crédit clients dû est seulement de 7 jours.*

Passif

En 2015, les **capitaux propres** de la société ont augmenté de € 8 millions et s'élevèrent à € 322 millions (€ 314 millions) au 31 décembre 2015. Cette augmentation des capitaux propres provient essentiellement du résultat net pour l'exercice 2015 et du dividende optionnel pour l'exercice 2014.

Pour la distribution du **dividende** de l'exercice 2014, les actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 15% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 27 mai 2015 à un renforcement des capitaux propres de € 2 millions (augmentation de capital et prime d'émission) par la création de 95.444 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions Intervest Offices & Warehouses s'éleva à 16.239.350 depuis le 27 mai 2015. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société depuis le 1er janvier 2015. Le nombre total d'actions copartageantes s'éleva à 16.239.350 unités au 31 décembre 2015 (14.777.342 unités).

Le **capital social** de la société a augmenté de € 1 million en 2015, suite à ces augmentations de capital, et s'éleva à € 148 millions (€ 147 millions), et les **primes d'émission** ont aussi augmenté de € 1 million et s'élevèrent à € 84 millions (€ 83 millions).

Les **réserves** de la société s'élevèrent à € 64 millions (€ 68 millions) et se composent principalement:

- de la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers de € 59 millions (€ 65 millions), composée d'une réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers d'un montant de € 74 millions (€ 80 millions) et d'une réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. En effet, conformément à l'interprétation Beama de l'IAS 40 (publication de l'Association belge des Asset Managers du 8 février 2006), le

portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. L'écart avec la valeur d'investissement est présenté séparément dans les capitaux propres. Cet écart s'éleva à € -15 millions (€ -15 millions) au 31 décembre 2015.

- d'une réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture pour une valeur de € -5 millions (€ -5 millions)
- des résultats reportés des exercices comptables antérieurs et des autres réserves qui sont susceptibles d'être distribués, pour un montant de € 9 millions (€ 7 millions).

Au 31 décembre 2015, la valeur nette (juste valeur) de l'action s'éleva à € 19,81 (€ 19,46). Etant donné qu'au 31 décembre 2015, le cours boursier de l'action Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'éleva à € 24,37, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 23% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Les **passifs non courants** s'élevèrent à € 231 millions (€ 177 millions) et comprennent d'une part, les dettes financières non courantes pour un montant € 226 millions (€ 171 millions), se composant de € 167 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2016 et de l'emprunt obligataire émis en mars 2014 dont le revenu net s'éleva à € 59 millions. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 5 millions pour les couvertures de flux de trésorerie que la société a conclu pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les **passifs courants** s'élevèrent à € 95 millions (€ 127 millions) et se composent principalement de € 79 millions de dettes financières courantes (emprunts bancaires dont l'échéance est fixée avant le 31 décembre 2016), de € 6 millions de dettes commerciales et de € 10 millions de comptes de régularisation.

4. Structure financière

Suite au remboursement de l'emprunt obligataire le 29 juin 2015 et à la conclusion ou la prolongation de quatre financements à long terme, Intervest Offices & Warehouses possède une structure

financière solide au 31 décembre 2015, qui lui permet de mener ses activités et de respecter ses engagements en 2016.

4.1. Caractéristiques de la structure financière

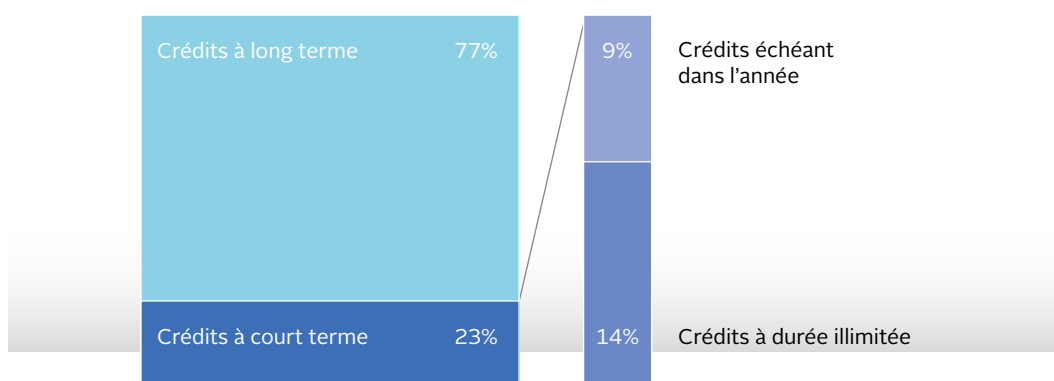
Les principales caractéristiques de la structure financière à la fin de l'année 2015 sont:

- montant des dettes financières: € 305 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- 77% de financements à long terme pour une durée moyenne restante de 3,4 ans
- 23% de financements à court terme, composés pour 14% de financements d'une durée illimitée (€ 48 millions) et pour 9% de crédits qui viennent à échéance en 2016 (€ 31 millions)
- dates d'échéance des crédits réparties entre 2016 et 2024
- répartition des crédits auprès de 8 institutions financières européennes et les obligataires
- € 35 millions de lignes de crédit disponibles, non utilisées
- 67% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou fixé par des swaps de taux d'intérêt, 33% un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés, 74% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 26% ont un taux d'intérêt variable
- les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 3,5 ans en moyenne
- valeur de marché des dérivés financiers: € 5 millions en négatif
- taux d'intérêt moyen pour 2015: 3,5% avec marges bancaires (4,1% pour 2014)
- taux d'endettement de 48,2% (maximum légal: 65%) (46,6% au 31 décembre 2014)
- une modification apportée en 2015 dans les covenants contractuels existants relatifs au taux d'endettement maximal de la SIR suite à la modification de la structure de l'actionariat le 17 juin 2015
- au 31 décembre 2015, la SIR répond à tous ses covenants.

4.2. Rapport entre les financements à long terme et à court terme

Au 31 décembre 2015, 77% des lignes de crédit disponibles d'Intervest Offices & Warehouses sont des financements à long terme et 23% des financements à court terme, composés pour 14%

de financements à durée illimitée (€ 48 millions) et pour 9% de crédits qui viennent à échéance en 2016 et qui doivent être prolongés ou refinancés (€ 31 millions).



4.3. Durée et répartition des échéances des financements à long terme

La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme est de 3,4 ans au 31 décembre 2015.

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

En 2015, Intervest Offices & Warehouses a continué à optimiser la répartition des échéances de ses lignes de crédit. Dans ce cadre, quatre contrats de crédit ont été conclus ou prolongés en 2015 à des conditions conformes au marché:

- un crédit de € 40 millions a été refinancé auprès de la même institution financière avec des échéances jusqu'en 2017 et 2018
- un crédit de € 22,5 millions a été refinancé auprès de la même institution financière avec une échéance en 2020

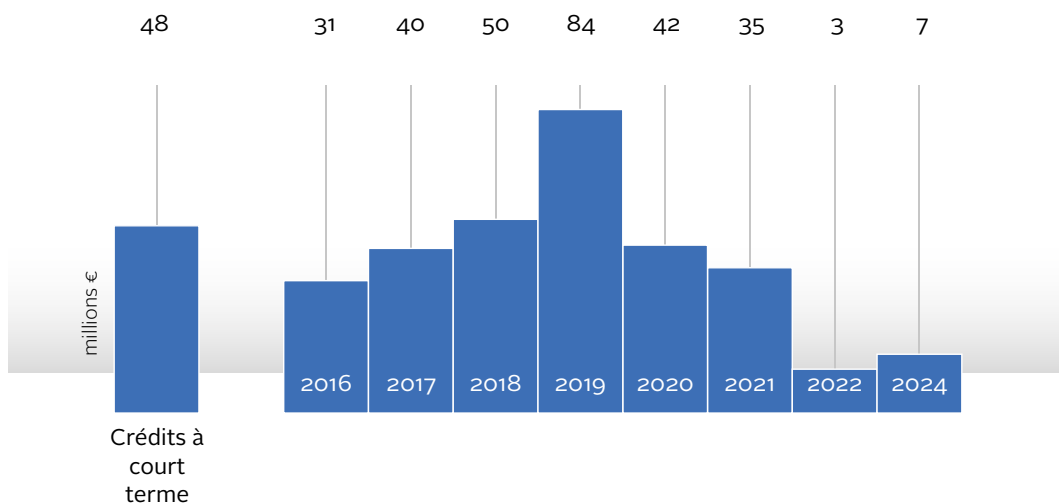
- une convention de crédit pour un montant de € 10 millions a été conclue auprès d'une nouvelle institution financière avec une échéance en 2019
- une ligne de crédit a été augmentée de € 30 millions auprès d'une institution financière existante, avec une échéance en 2019 pour l'acquisition du site logistique à Liège.

Le 29 juin 2015, l'emprunt obligataire existant de € 75 millions a été remboursé, conformément à sa date d'échéance.

La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme est de 3,4 ans au 31 décembre 2015.

Calendrier des échéances des financements

Voici sous forme graphique le calendrier des échéances des financements au 31 décembre 2015.



En 2015, Intervest Offices & Warehouses a poursuivi la diversification de ses sources de financement et la répartition des échéances de ses lignes de crédit.

4.4. Lignes de crédit disponibles

Au 31 décembre 2015, la société dispose encore de € 35 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité, pour financer des investissements futurs et pour payer le dividende de l'exercice 2015.

Intervest Offices & Warehouses garde une position de trésorerie stricte de façon à ce que les liquidités détenues auprès d'une institution financière soient en principe assez limitées et que l'excédent de liquidités soit affecté au remboursement des dettes financières. Au 31 décembre 2015, les liquidités de la société s'élèvent seulement à € 1 million.

4.5. Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable

74% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par des dérivés financiers.

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

Au 31 décembre 2015, les emprunts obligataires d'un montant total de € 60 millions ont un taux d'intérêt fixe et la société a conclu des swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel total de € 160 millions. De plus, la société dispose d'un

contrat de crédit à taux fixe pour un montant de € 7 millions avec une durée initiale de 10 ans.

Par conséquent, au 31 décembre 2015, 67% des lignes de crédit de la société se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou de financements fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt, 33% ont un taux d'intérêt variable. Des financements utilisés, 74% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 26% ont un taux d'intérêt variable.



4.6. Durée des taux d'intérêt fixes

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

En 2015, la société a conclu pour € 60 millions de nouvelles conventions de couverture (swaps de taux d'intérêt) pour des durées de 4 et 7 ans (voir

Note 19 du Rapport financier pour l'aperçu et la juste valeur des dérivés financiers au 31 décembre 2015).

Les taux d'intérêt des crédits de la société sont ainsi fixés pour une durée moyenne restante de 3,5 ans.

4.7. Taux d'intérêt moyens

Au cours de l'exercice 2015, le taux d'intérêt moyen total des financements d'Intervest Offices & Warehouses est passé de 4,0% au premier semestre 2015 à 3,1% au second semestre 2015 suite au remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions le 29 juin 2015.

Le taux d'intérêt moyen total des dettes financières de la société s'élève à 3,5% en 2015, y compris les marges bancaires (4,1% en 2014).

En 2015, le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève à 3,8% (4,1% en 2014).

Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève à 3,0% en 2015 (4,2% en 2014).

Le taux d'intérêt moyen des financements est passé de 4,0% au premier semestre 2015 à 3,1% au second semestre 2015.

4.8. Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est la proportion entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers, conformément à l'IAS 39). Pour Intervest Offices & Warehouses, ce ratio s'élève à 3,86 pour l'exercice 2015 (2,95 pour l'exercice 2014), ce qui est plus élevé que les 2 à 2,5 minimum requis comme convenant dans les conventions de financement de la société.

Le ratio de couverture des intérêts est de 3,86 pour l'exercice 2015.

4.9. Sensibilité aux taux d'intérêt

Pour l'exercice 2015, l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1% comprend un résultat négatif d'environ € 0,4 million (€ -0,4 millions en 2014).

4.10. Contreparties bancaires

Le portefeuille de crédits d'Intervest Offices & Warehouses est réparti auprès de 8 institutions financières et obligataires européennes.

Intervest Offices & Warehouses entretient des relations commerciales avec:

- des banques qui octroient du financement: KBC Bank nv, ING Belgique SA, Belfius Banque SA, BNP-Paribas Fortis SA, Bayerische Landesbank, NIBC Bank sa, Bank Degroof Petercam et CBC
- des banques qui sont des contreparties pour les instruments de couverture des taux: ING Belgique SA, KBC Bank nv, Belfius Banque SA et BNP-Paribas Fortis SA.

4.11. Taux d'endettement

Le taux d'endettement de la société s'élève à 48,2% au 31 décembre 2015 (46,6% au 31 décembre 2014).

Note sur l'évolution du taux d'endettement

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

La politique d'Intervest Offices & Warehouses consiste à maintenir un taux d'endettement entre 45% et 50%.

Au 31 décembre 2015, le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 48,2% de sorte que le seuil de 50% n'est plus dépassé. Un dépassement a eu lieu pour la première fois le 30 septembre 2011 avec un taux d'endettement de 50,5%. Ensuite, le taux d'endettement a toujours fluctué entre 46% et 52%. Le 30 juin 2015, le taux d'endettement était de 50,2%. Au cours de son histoire, le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses n'a jamais dépassé le seuil légal de 65%.

L'augmentation du taux d'endettement de 1,6%, passant de 46,6% au 31 décembre 2014 à 48,2% au 31 décembre 2015, s'explique essentiellement par le financement relatif à l'acquisition du site logistique à Liège.

Sur la base du taux d'endettement actuel de 48,2% au 31 décembre 2015, Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 310 millions¹, sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximal de 65%. Il est encore possible d'investir environ € 190 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60% et € 25 millions pour atteindre le seuil de 50%.

Les évaluations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la structure actuelle du capital, le taux d'endettement maximum de 65% ne serait

dépassé qu'en cas d'une réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement d'environ € 167 millions ou 26% par rapport au portefeuille immobilier de € 634 millions au 31 décembre 2015. Sur la base d'une évolution constante des loyers existants, cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers, de 3% en moyenne (de 7,9% en moyenne à 10,7% en moyenne). Sur la base d'un rendement constant, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers existants de € 13,1 millions ou 26%.

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

Sur la base de la rédaction du plan financier actuel, il faut s'attendre à ce que le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses fluctue dans le courant de 2016 entre 47% et 51%, et ceci par rapport au 48,2% au 31 décembre 2015.

Cette estimation tient compte des suppositions théoriques suivantes:

- aucun investissement ou désinvestissement en 2016
- la réservation du bénéfice qui tient compte du bénéfice de l'exercice 2015 et du paiement du dividende pour l'exercice 2015
- un dividende optionnel en mai 2016 où le potentiel d'investissement ainsi disponible sera utilisé pour le renforcement du bilan
- une valeur stable du portefeuille immobilier de société.

Cette prévision peut toutefois être influencée par des événements imprévus. A cet effet, il est référé plus spécifiquement au chapitre Facteurs de risques.

¹ Dans ce calcul, le dénominateur de la fraction (dettes pour le calcul du taux d'endettement / total de l'actif) tient compte des investissements potentiellement opérés.

5. Affectation du bénéfice 2015

Le conseil d'administration propose de répartir le résultat de l'exercice comptable 2015 d'Interinvest Offices & Warehouses comme suit:

en milliers €

Résultat net de l'exercice 2015¹	25.954
TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES	
Transfert aux/des réserves pour le solde des variations de la juste valeur ² des biens immobiliers:	
• Exercice comptable	5.906
• Réalisation de biens immobiliers	-34
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-138
Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture	-558
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents	-3.361
Rémunération du capital	27.769

Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 27 avril 2016 de distribuer un dividende brut de € 1,71 par action.

Sur base d'un pourcentage de distribution de 90% du résultat d'exploitation consolidé distribuable, un dividende brut de € 1,71 par action sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2015. Cela représente un dividende net de € 1,2483 après déduction du précompte mobilier de 27%³. Compte tenu des 16.239.350 actions qui se partageront le résultat complet de l'exercice 2015, cela représente un dividende à distribuer de € 27.769.289.

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

Le dividende est payable à partir du 26 mai 2016.

1 Etant donné que légalement, le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non celui des comptes annuels consolidés, la distribution du bénéfice actuel est basée sur les chiffres statutaires (voir 8.6 Annexes aux comptes annuels statutaires dans le Rapport financier).

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

3 Suite à la Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, publiée dans le Moniteur belge du 30 décembre 2015, le précompte mobilier sur les dividendes de sociétés immobilières publiques réglementées est passé de 25% à 27% (sauf exemptions spécifiques) à partir du 1er janvier 2016.

6. EPRA Best Practices¹

En décembre 2014, l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')². Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance financière pour les performances du portefeuille immobilier. Intervest Offices & Warehouses reconnaît l'importance de

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

6.1. EPRA de l'argent à l'or

Pour son rapport annuel 2014, Intervest Offices & Warehouses a reçu un 'Gold award' d'EPRA. EPRA est l'European Public Real estate Association qui formule des recommandations, appelées BPR ou Best Practices Recommendations, pour améliorer la transparence et la cohérence des rapports financiers. Pour l'exercice 2014, EPRA a passé au crible une centaine de rapports annuels d'organisations européennes et elle a attribué un prix à un peu plus de la moitié d'entre elles (57%).

Seules 33 entreprises ont décroché un Gold award. De plus, Intervest Offices & Warehouses est l'une des rares entreprises qui progressent par rapport à l'année précédente, passant de l'argent à l'or. Ainsi, seuls 7 nouveaux Gold awards ont été attribués. C'est une reconnaissance des efforts fournis sans relâche par Intervest Offices & Warehouses pour l'établissement de rapports financiers cohérents et transparents.



- 1 Ces données sont fournies à titre purement indicatif et ne sont pas obligatoires selon la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées et ne sont pas soumises au contrôle des autorités publiques. Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire, à l'exception de l'EPRA Résultat, l'EPRA VAN et l'EPRA VANNN.
- 2 Le rapport est consultable sur le site de l'EPRA: www.epra.com.

6.2. Indicateurs clés de performance EPRA

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

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

Ta- bleau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA ¹		31.12.2015	31.12.2014
1	EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques.	en milliers €	30.861	23.039
			€/action	1,90	1,57
2	EPRA VAN	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme.	en milliers €	326.210	319.198
			€/action	20,09	19,77
3	EPRA VANNN	EPRA VAN ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, de la dette et des impôts différés.	en milliers €	316.191	307.099
			€/action	19,47	19,02
4	(i) EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers actuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.		6,6%	6,4%
	(ii) EPRA RIN ajusté	Ce ratio incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).		7,0%	6,9%
5	EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.		11,5%	14,8%
6	EPRA Ratio des coûts (frais directs de vacance inclus)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus, divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.		15,4%	15,2%
	EPRA Ratio des coûts (frais directs de vacance exclus)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus, divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.		13,7%	13,3%

1 Source: EPRA Best Practices (www.epra.com).

Tableau 1: EPRA Résultat

en milliers €	31.12.2015	31.12.2014
Résultat net IFRS (part du groupe)	25.954	16.292
Ajustements pour le calcul de l'EPRA Résultats		
A exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.347	5.198
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-125	589
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-558	344
Autre résultat sur portefeuille	243	616
EPRA Résultat (par du groupe)	30.861	23.039
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.200.911	14.672.873
EPRA Résultat (€/action) (part du groupe)	1,90	1,57

L'EPRA résultat s'élève à € 30,9 millions pour l'exercice 2015 en comparaison de € 23,0 millions pour l'exercice 2014 ou une augmentation de € 7,9 millions ou 34%, suite principalement à l'augmentation des revenus locatifs de € 6,1 millions

et des indemnités de remise en état allouées par des locataires partants de € 2,2 millions. L'EPRA résultats par action s'élève ainsi à € 1,90 pour l'exercice 2015 en comparaison de € 1,57 pour l'exercice 2014.

Tableau 2 et 3: EPRA VAN et EPRA VANNN

en milliers €	31.12.2015	31.12.2014
Valeur active nette (part du groupe)	321.703	314.132
Valeur active nette/action (€) (part du groupe)	19,81	19,46
Valeur active nette diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	321.703	314.132
A exclure:		
IV. Juste valeur des instruments financiers	4.507	5.066
EPRA VAN (part du groupe)	326.210	319.198
Nombre d'actions en fin d'année	16.239.350	16.143.906
EPRA VAN/action (€) (part du groupe)	20,09	19,77
A inclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-4.507	-5.066
II. Revalorisations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	-5.512	-7.033
EPRA VANNN (part du groupe)	316.191	307.099
Nombre d'actions en fin d'année	16.239.350	16.143.906
EPRA VANNN/action (€) (part du groupe)	19,47	19,02

L'EPRA VAN par action s'élève à € 20,09 au 31 décembre 2015, en comparaison de € 19,77 au 31 décembre 2014. L'augmentation de € 0,32 par action provient essentiellement de l'augmentation du résultat d'exploitation distribuable pour l'exercice comptable 2015.

L'EPRA VANNN par action s'élève à € 19,47 au 31 décembre 2015, en comparaison de € 19,02 au 31 décembre 2014. L'augmentation de € 0,45 par action provient essentiellement de l'augmentation du résultat d'exploitation distribuable pour l'exercice comptable 2015 et de la revalorisation plus faible des financements à taux d'intérêt fixe suite au remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin 2015.

Tableau 4: EPRA Rendement Initial Net (RIN) et EPRA RIN ajusté

en milliers €	31.12.2015	31.12.2014
Immeubles de placement et immeubles détenus en vue de la vente	634.416	609.476
A exclure:		
Réserve de terrains, destinés à la location ¹	-5.556	-5.455
Immeubles disponibles à la location	628.860	604.021
A inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	15.721	15.100
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	644.581	619.121
Revenus locatifs bruts annualisés	47.502	43.725
A exclure:		
Charges immobilières ²	-4.679	-4.138
Revenus locatifs nets annualisés (A)	42.823	39.587
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	2.347	2.831
Revenus locatifs nets 'topped-up' annualisés (C)	45.170	42.418
(en %)		
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	6,6%	6,4%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTÉ (C/B)	7,0%	6,9%

L'EPRA Rendement Initial Net et l'EPRA Rendement Net Initial ajusté ont légèrement augmenté au 31 décembre 2015 par rapport au 31 décembre 2014, principalement en raison de l'acquisition du site logistique à Liège en février 2015.

- 1 Le 31 décembre 2015, la société possède à Herentals, sur son site Herentals Logistics 3, une réserve de terrains d'une superficie de 32.100 m² pour la future construction potentielle d'un nouvel immeuble logistique de qualité sous la forme d'un hall logistique pouvant être scindé d'une superficie d'environ 19.000 m². Au 31 décembre 2014, cette réserve de terrains est évaluée comme terrains viabilisés avec permis de bâtir.
- 2 Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Rendement Net Initial est fixé dans les EPRA Best Practices et ne correspond pas aux "Charges immobilières" telles que représentées dans les comptes IFRS consolidés.

Tableau 5: EPRA Pourcentage taux de vacance locative

Segment	Surface locative (en m ²)	Valeur locative estimée (VLE) de l'inoccupation (en milliers €)	Valeur locative estimée (VLE) (en milliers €)	EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
				31.12.2015	31.12.2014
Bureaux	229.669	4.748	29.102	16,3%	18,5%
Immeubles logistiques	487.404	1.092	21.690	5,0%	9,4%
Total des immeubles disponibles à la location	717.073	5.840	50.792	11,5%	14,8%

L'EPRA Taux de vacance locative au 31 décembre 2015 a baissé de 3,3% par rapport au 31 décembre 2014, principalement en raison l'acquisition du

site logistique à Liège et des locations supplémentaires tant dans le portefeuille de bureaux que dans le portefeuille logistique.

Tableau 6: EPRA Ratios des coûts

en milliers €	31.12.2015	31.12.2014
Frais généraux	1.768	1.664
Réductions de valeur sur créances commerciales	14	2
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	21	21
Charges immobilières	5.319	4.432
A exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-21	-21
Frais EPRA (y compris frais de vacance) (A)	7.101	6.098
Frais d'inoccupation	-783	-771
Frais EPRA (hors frais de vacance) (B)	6.318	5.327
Revenus locatifs moins les indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	46.126	40.016
(en %)		
EPRA Ratio des coûts (y compris frais d'inoccupation) (A/C)	15,4%	15,2%
EPRA Ratio des coûts (hors frais d'inoccupation) (B/C)	13,7%	13,3%

L'augmentation des revenus locatifs et des charges immobilières ont engendré une légère hausse de l'EPRA Ratio des coûts (y compris frais d'inoccupation) et de l'EPRA Ratio des coûts (hors frais d'inoccupation) au 31 décembre 2015 par rapport au 31 décembre 2014.

Tableau 7: EPRA revenus locatifs nets sur base de comparaison constante

en milliers €

31.12.2015

31.12.2014

Segment	Composition du portefeuille inchangée pendant deux ans	Acquisitions	Désinvestissements	Total revenus locatifs nets	Composition du portefeuille inchangée pendant deux ans	Evolution des revenus locatifs nets (en %)
Bureaux	24.099	0	0	24.099	23.921	1%
Immeubles logistiques	15.350	4.937	50	20.338	14.850	3%
Total biens immobiliers disponibles à la location	39.449	4.937	50	44.437	38.771	2%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés						
Autres ajustements				-731		
Résultat d'exploitation des immeubles dans le compte de résultats consolidés				43.706		

L'EPRA revenus locatifs du portefeuille logistique existant a augmenté de 3% en 2015. L'EPRA revenus locatifs nets du portefeuille de bureaux a augmenté de 1% en 2015.

7. Prévisions

Etant donné les défis sur le marché belge des bureaux et étant donné que la Belgique est la plaque tournante logistique en Europe, l'accent des investissements et des désinvestissements restera en 2016 sur le glissement du **rapport au sein du portefeuille immobilier**. Intervest Offices & Warehouses poursuivra sans relâche sa stratégie d'investissement dont le but est d'accroître la proportion de l'immobilier logistique dans le portefeuille pour évoluer à terme d'une répartition environ égale entre la part des bureaux et la part logistique à une proportion de respectivement 40%-60%. L'objectif est d'augmenter la part d'immeubles logistiques hautement qualitatifs par des acquisitions ou des développements dans le portefeuille existant.

En outre, Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel considérable de **nouvelles possibilités de développement** dans le portefeuille logistique existant. La société dispose ainsi encore de plus de 32.100 m² à Herentals pour une nouvelle construction et plusieurs sites logistiques présentent encore des possibilités d'extension, notamment à Oplabbeek, à Liège et à Houthalen. L'extension de sites existants offre en effet une valeur ajoutée supplémentaire pour les locataires actuels. De tels développements n'auront toutefois lieu que si une partie substantielle du projet est louée par anticipation.

Etant donné le taux d'endettement de 48,2% au 31 décembre 2015, Intervest Offices & Warehouses a encore la possibilité **d'investir** avec des capitaux d'emprunt. Pour atteindre un taux d'endettement de 50%, la société dispose d'une capacité d'investissement de € 25 millions.

La société souhaite **désinvestir** progressivement dans les bureaux pour arriver à terme à la proportion précitée de 60% d'immobilier logistique et 40% de bureaux dans le portefeuille immobilier.

La prolongation de la **durée des contrats de bail** reste un défi. Etant donné une croissance économique limitée attendue en 2016, Intervest Offices & Warehouses tend à maintenir le volume des nouvelles locations, des prolongations et des extensions sur le marché des bureaux à un niveau stable et à accroître la part logistique du portefeuille. La société essaiera ainsi de renégocier de façon proactive un certain nombre de contrats de bail importants. Etant donné qu'une équipe propre d'asset managers entretient de façon systématique les relations avec les locataires, le processus de renégociation peut être entamé à un moment adéquat. Il va de soi qu'Intervest Offices & Warehouses cherche à préserver les conditions conformes au marché.

Avec le départ du locataire Deloitte fin 2016, les immeubles de bureaux de **Diegem Campus**, situés Berkenlaan 6, 8a et 8b, seront libres.

L'immeuble du 6 Berkenlaan le long du ring de Bruxelles se prête à un réaménagement en hôtel ou éventuellement en appartements de fonction et sera peut-être désinvesti.

Grâce à leur situation et à leur qualité, les immeubles de bureaux des 8a et 8b Berkenlaan constituent une excellente opportunité pour un repositionnement et une approche à locataires multiples. Le redéveloppement de Diegem Campus en concept innovant, inspirant et axé sur les services a entre-temps été testé aux attentes du marché.

Etant donné l'évolution stratégique passant de la simple location de m² à l'offre complète de prestations de services, Intervest Offices & Warehouses poursuit le chemin emprunté avec le concept de **solutions clé en mains**. Pour 2016, la société continue d'ambitionner lors de nouvelles locations de pouvoir offrir une solution entièrement sur mesure allant des plans d'aménagement au suivi du chantier jusqu'à la coordination du déménagement, dans le délai planifié et selon le budget estimé.

Avec **RE:flex**, Intervest Offices & Warehouses répond aux besoins de travailleurs flexibles et mobiles qui souhaitent travailler et se réunir dans un environnement professionnel et facilement accessible. C'est en outre en tant que centre de séminaires, un bon complément à l'offre déjà existante de prestataires de service pour les clients sur les sites de Malines.

En s'appuyant sur le succès de RE:flex à Malines, les possibilités sont étudiées pour étendre ce concept apprécié pour le travail mobile et flexible à d'autres sites.

Intervest Offices & Warehouses s'attend à une diminution du **résultat d'exploitation distribuable** en 2016. En effet, le résultat d'exploitation distribuable de 2015 comprend notamment l'allocation d'une indemnité de remise en état unique.

Comme les années précédentes, Intervest Offices & Intervest Offices & Warehouses poursuivra ses efforts dans le domaine de **la durabilité et de l'environnement**. La société continuera à présenter les immeubles dans son portefeuille pour la certification BREAAAM. Le but est de certifier également en 2016 quelques sites supplémentaires sur la base de la méthode BREEAM-In-Use. Cette méthode (*'Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'*-In-Use, ou 'BIU') analyse la durabilité des immeubles

existants, aussi bien en ce qui concerne la durabilité, les aspects relatifs à la construction physique, l'exploitation et la gestion, que l'utilisation de l'immeuble.

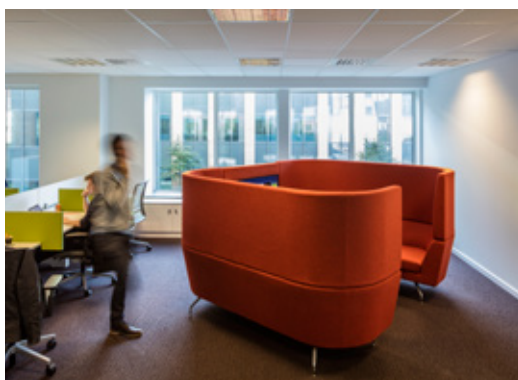
Le monitoring énergétique sera poursuivi dans le portefeuille. Le relighting et d'autres aspects relatifs à la durabilité continueront à retenir l'attention. Là où cela s'avère utile et réalisable du point de vue des coûts, les travaux d'adaptation nécessaires seront exécutés.

Intervest Offices & Warehouses s'investit aussi pour réduire encore la consommation et le coût de l'énergie. Au premier semestre de 2015,

l'électricité a été achetée pour 2016, sur la base des faibles tarifs actuels. Pour obtenir des prix intéressants pour ses clients de 2017 à 2019, un appel d'offres a été lancé en 2015 et attribué en février 2016.

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

▼ RE:flex, Mechelen Campus








RAPPORT CONCERNANT L'ACTION



- 1 Données boursières
 - 2 Dividende et nombre d'actions
 - 3 Actionnaires
 - 4 Information conformément à l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007
 - 5 Calendrier financier 2016
- 

1. Données boursières

Intervest Offices & Warehouses est cotée depuis 1999 (d'abord en tant que sicaf immobilière et, depuis le 27 octobre 2014, comme SIR publique) à la bourse de Bruxelles.

INTO
LISTED
EURONEXT

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

1.1. Evolution du cours boursier



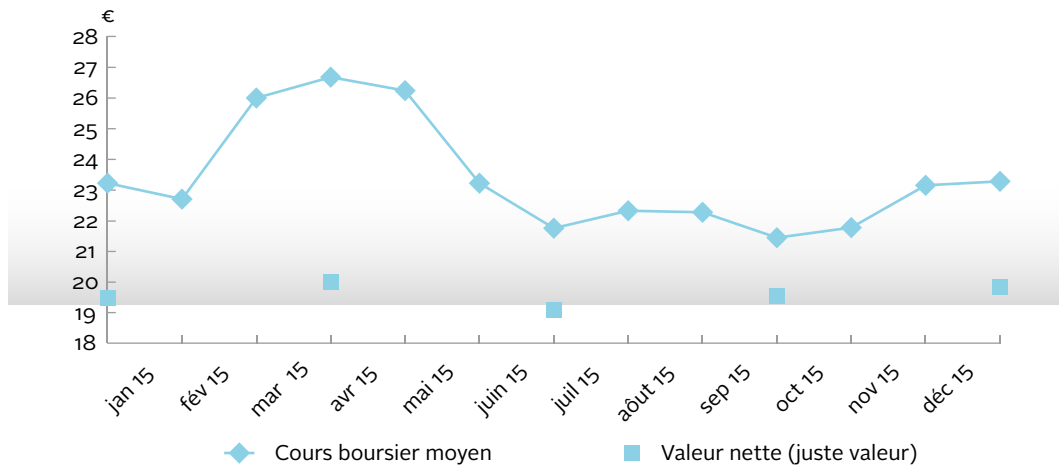
Au 31 décembre 2015, l'action Intervest Offices & Warehouses a clôturé l'exercice à € 24,37 par rapport à € 22,50 au 31 décembre 2014. Le cours de l'action de la société a donc gagné environ 8% au cours de l'année 2015.

Le cours boursier moyen de l'exercice 2015 s'élève à € 23,36 par rapport à € 21,91 pour l'exercice 2014. Le cours de clôture le plus bas était de € 20,02 (18 juin 2015) et le cours de clôture le plus élevé était de € 27,48 (5 mars 2015).

Le **17 juin 2015** NSI nv, alors actionnaire de référence avec 50% de l'actionnariat, a vendu 5.680.000 titres d'Intervest Offices & Warehouses, ou 35% du capital de la société, par un placement privé réussi au moyen d'un accelerated bookbuild. Les actions sont placées auprès d'une large base d'investisseurs belges et étrangers, au prix de € 19,50 l'unité.

La large base des actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses, étayée par plusieurs actionnaires de référence, permet un meilleur accès aux marchés financiers et augmente la liquidité de l'action. Ainsi, la société est en mesure de poursuivre sa croissance et d'étendre encore la part de l'immobilier logistique dans son portefeuille.

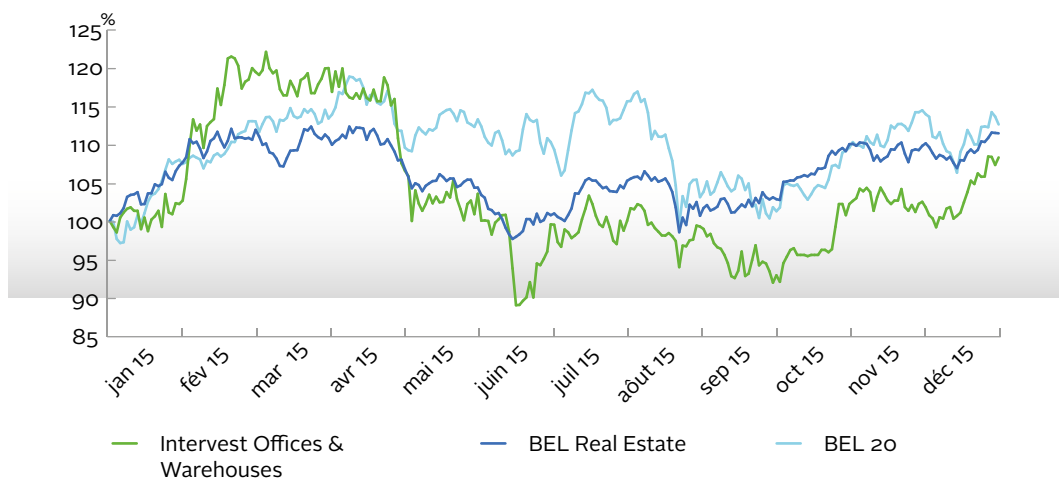
1.2. Prime de l'action Intervest Offices & Warehouses



L'action Intervest Offices & Warehouses a coté au cours de l'exercice 2015 avec une prime de 19% en moyenne par rapport à la valeur nette (juste valeur).

La valeur nette d'Intervest Offices & Warehouses comprend le dividende de l'exercice 2015 jusqu'à la date de paiement du 26 mai 2016.

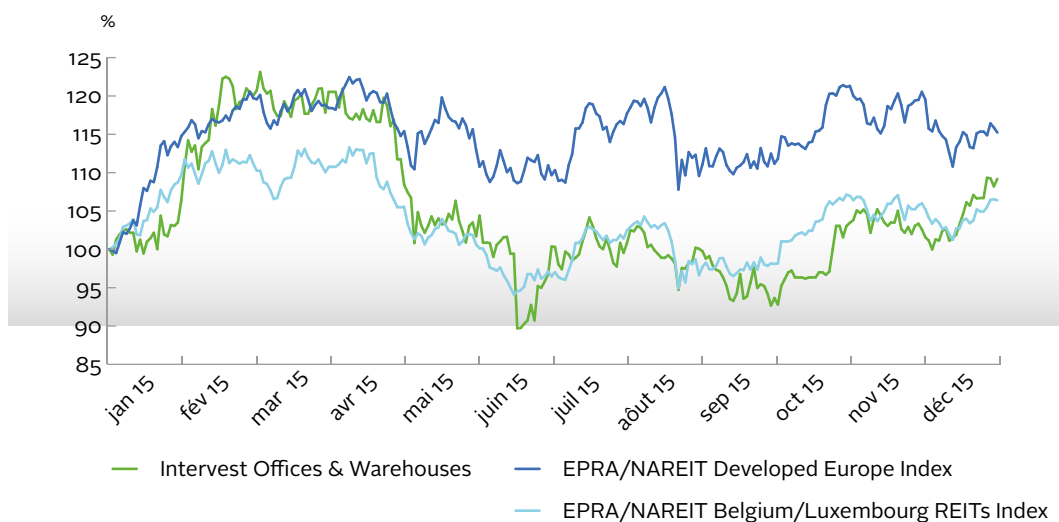
1.3. Comparaison Intervest Offices & Warehouses aux indices BEL Real Estate et BEL 20 Close



L'action Intervest Offices & Warehouses a mieux presté que le BEL 20 et le BEL Real Estate pendant les quatre premiers mois de 2015. La

performance de l'action Intervest Offices & Warehouses au second semestre de 2015 était inférieure à celle du BEL Real Estate et du BEL 20.

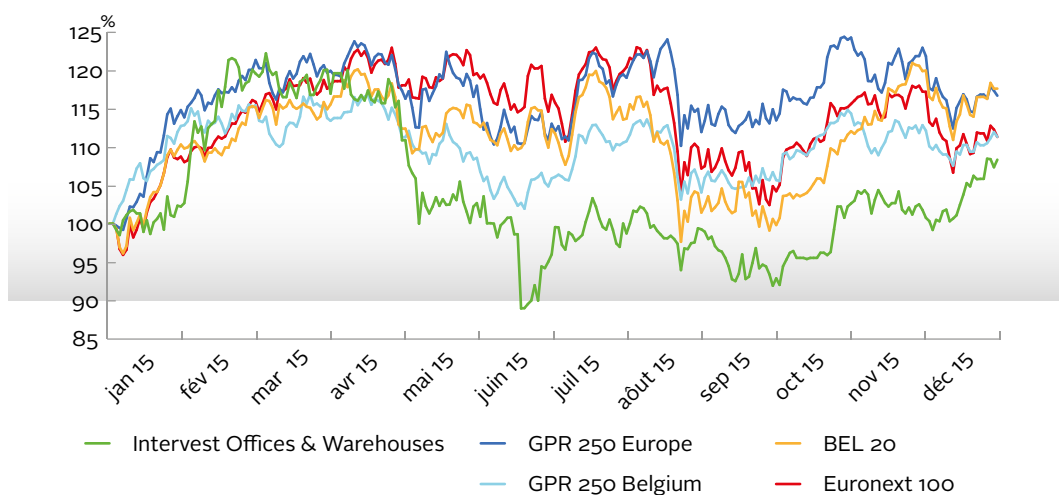
1.4. Comparaison Intervest Offices & Warehouses à l'indice EPRA/NAREIT ¹



En 2015, la performance de l'action Intervest Offices & Warehouses était analogue à celle de l'indice EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REITs,

qui a moins bien presté que l'indice EPRA/NAREIT Developed Europe.

1.5. Comparaison Intervest Offices & Warehouses aux indices GPR

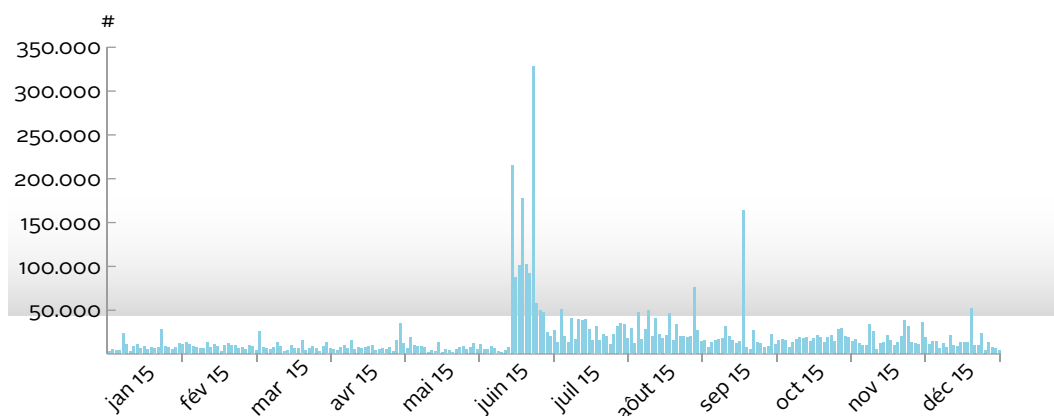


Il ressort de ce graphique qu'en 2015, Intervest Offices & Warehouses a réalisé des performances moyennes inférieures tant à l'indice GPR 250 Europe qu'à l'indice GPR 250 Belgium et l'indice Euronext 100.

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

¹ La publication des données EPRA n'est pas obligatoire en vertu de la réglementation applicable aux sociétés immobilières réglementées et elles ne sont pas vérifiées par les pouvoirs publics.

1.6. Volumes traités Intervest Offices & Warehouses



En 2015, avec une moyenne de 18.847 actions par jours, les volumes traités dépassent le niveau de 2014 (en moyenne 5.665 unités par jour). Le 17 juin 2015, l'actionnaire de référence NSI nv a vendu 35% du capital de la société. Les actions sont placées auprès d'une large base d'investisseurs belges et étrangers, ce qui permet un meilleur accès aux marchés financiers et augmente la liquidité de l'action.

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

2. Dividende et nombre d'actions

NOMBRE D'ACTIONS	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Nombre d'actions à la fin de la période	16.239.350	16.143.906	14.424.982
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342	14.424.982
Marge libre ¹	74,4%	49,8%	46,0%
DONNÉES BOURSIÈRES	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Cours de clôture le plus élevé (€)	27,48	23,59	20,39
Cours de clôture le plus bas (€)	20,02	19,12	17,60
Cours boursier à la date de clôture (€)	24,37	22,50	19,48
Prime (+) /décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	23%	16%	- 2%
Cours boursier moyen (€)	23,36	21,91	19,22
Nombre d'actions traitées par an	4.806.037	1.444.552	1.367.434
Nombre moyen d'actions traitées par jour	18.847	5.665	5.362
Rotation de l'action (%) ²	29,6%	8,9%	9,5%
DONNÉES PAR ACTION (€)	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Valeur nette (juste valeur)	19,81	19,46	19,86
Valeur nette (valeur d'investissement)	20,75	20,36	20,87
Valeur active nette EPRA	20,09	19,77	20,20
Capitalisation boursière (million) (€)	396	363	281
Pourcentage de distribution (%)	90%	90%	90%
Dividende brut	1,71	1,40	1,53
Dividende net	1,2483	1,0500	1,1475
Rendement brut du dividende (%)	7,0%	6,2%	7,9%
Rendement net du dividende (%)	5,1%	4,7%	5,9%

Modification du taux du précompte mobilier sur les dividendes

Suite à la Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, publiée dans le Moniteur belge du 30 décembre 2015, le

précompte mobilier sur les dividendes de sociétés immobilières publiques réglementées est passé de 25% à 27% (sauf exemptions spécifiques) à partir du 1er janvier 2016.

Au 31 décembre 2015, le cours de l'action Intervest Offices & Warehouses est de € 24,37, ce qui lui permet d'offrir à ses actionnaires un rendement brut du dividende de 7,0%.

1 Le calcul de la marge libre, qui est généralement utilisé par Euronext, comprend tous les actionnaires qui détiennent individuellement moins de 5% du capital.

2 Pour calculer la vélocité de l'action Intervest Offices & Warehouses, le nombre d'actions négociées par an est divisé par le nombre total d'actions à la fin de la période.

3. Actionnaires

Au 31 décembre 2015 les actionnaires suivants sont connus de la société:

Nom	Nombre d'actions	%
Groupe NSI	2.476.241	15,25%
NSI nv, Antareslaan 69-75, 2130 KA Hoofddorp, Pays-Bas (société mère de NSI Beheer II bv qui contrôle à son tour VastNed Offices Benelux Holding bv - VastNed Offices Benelux Holding bv contrôle à son tour VastNed Offices Belgium Holdings bv qui contrôle à son tour Belle Etoile SA)	0	0,00%
VastNed Offices Benelux Holding bv	2.451.635	15,10%
Belle Etoile SA	24.606	0,15%
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)	1.680.000	10,35%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/Société Fédérale de Participations et d'Investissement SA (FPIM/SFPI) Avenue Louise 32 - 46A, 1050 Bruxelles (société mère de Belfius Banque SA, qui est elle-même la société mère de Belfius Assurances SA, qui est elle-même la société mère de Belins Finance SA, qui est elle-même la société mère d'IWI International Wealth Insurer SA)	0	0,00%
Belfius Assurances SA	1.200.000	7,39%
IWI International Wealth Insurer SA Grand-Duché de Luxembourg	480.000	2,96%
BlackRock	493.742	3,04%
BlackRock, Inc 55 East 52nd Street, New York, NY 10055, U.S.A. (qui détient le contrôle ultime des sociétés ci-dessous)	0	0,00%
BlackRock Asset Management Canada Limited	7.643	0,05%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	239.651	1,48%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	321	0,00%
BlackRock Fund Advisors	134.143	0,83%
BlackRock Fund Managers Limited	10.513	0,06%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96.868	0,60%
BlackRock International Limited	4.603	0,03%
Autres actionnaires sous le seuil statutaire de 3%.	11.589.367	71,36%
TOTAL	16.239.350	100,00%

En 2015, la marge libre de l'action Intervest Offices & Warehouses est passé de 50% à 75% au 31 décembre 2015.

En février et en mars 2016, Intervest Offices & Warehouses a reçu des déclarations de transparence annonçant que l'actionnaire de référence NSI nv a réduit sa participation dans la société de 15,25% à 2,66%, ce qui porte sa participation sous le seuil de 3%. Intervest Offices & Warehouses a été informée qu'un total de 2,11 millions d'actions ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Dans ce cadre, Intervest Offices & Warehouses a reçu d'Allianz SE une déclaration de transparence datée du 19 février 2016 attestant que cette dernière détient 7,75% des actions de la société au 19 février 2016.

Par ailleurs, la société a reçu de Degroof Petercam Asset Management une déclaration de transparence datée du 23 février 2016 dans laquelle elle déclare détenir désormais 3,13% des actions Intervest Offices & Warehouses suite à l'acquisition d'actions le 17 février 2016.

Au terme de ces transactions, la marge libre d'Intervest Offices & Warehouses est de 82%.

L'intégralité des déclarations ainsi que la structure de l'actionnariat sont également consultables sur le site d'Intervest Offices & Warehouses sous les rubriques

http://corporate.intervest.be/fr/offices/corporate/gouvernance_dentreprise/actionnariat/

Conformément aux prescriptions légales en la matière, toute personne physique ou morale qui détient ou cède des actions ou autres instruments financiers de la société assortis d'un droit de vote, représentant ou non le capital, est tenue d'informer tant la société que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers en sa possession, chaque fois que les droits de vote associés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où se produisent des circonstances en vertu desquelles une telle déclaration est obligatoire.

Outre les seuils légaux mentionnés dans le paragraphe précédent, la société prévoit aussi un seuil statutaire de trois pour cent (3%).

La déclaration est également obligatoire en cas de transfert des actions, lorsque ce transfert a pour effet d'amener le nombre de droits de vote au-dessus ou en-dessous des seuils définis ci-avant.

4. Information conformément à l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 ¹

Structure du capital ²

Actions	Nombre	Capital (en €)	%
Actions ordinaires (INTO)	16.239.350	€ 147.979.792,72	100%

Le capital social s'élève à € 147.979.792,72. Il est réparti entre 16.239.350 actions entièrement libérées, qui représentent toutes une part égale de la société. Ce sont 16.239.350 actions ordinaires sans mention de valeur nominale.

Il n'existe aucune limitation légale ou statutaire de transfert des titres, ni concernant l'exercice des droits de vote.

Aucun titre n'est lié à des droits de participation particuliers.

¹ Concernant les obligations des émetteurs d'instruments financiers qui sont admis à la négociation sur le marché réglementé, il est référé à la Loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

² A la date de clôture du présent Rapport annuel.

Plan d'options sur titres

La société n'a aucun plan d'options sur titres.

Accords entre les actionnaires

En application de l'article 74 de la Loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, NSI nv, par le biais de sa filiale VastNed Offices Benelux Holding bv, et Belle Etoile SA ont informé la FSMA le 1er septembre 2014 qu'elles agissaient d'un commun accord et détenaient conjointement plus de 30% des actions d'Interinvest Offices & Warehouses SA. Le 17 juin 2015, NSI nv, alors actionnaire de référence avec 50% de l'actionnariat via sa filiale VastNed Offices Benelux Holding bv, a vendu 5.680.000 actions Interinvest Offices & Warehouses ou 35% du capital de la société. Suite à cette transaction, après laquelle NSI détenait encore environ 15% des actions d'Interinvest Offices & Warehouses, les deux sociétés ont de plein droit cessé d'agir d'un commun accord.

Aucun accord connu entre les actionnaires ne peut donner lieu à une limitation de la cession de titres et/ou de l'exercice du droit de vote.

Capital autorisé

Le conseil d'administration est explicitement autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant maximal de € 126.728.870,79 par un apport en numéraire ou en nature, le cas échéant, par incorporation de réserves ou primes d'émission, conformément aux règles prescrites par le Code des sociétés, l'article 7 des statuts et l'article 26 de la Loi SIR.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2013, i.e. à partir du 26 juin 2013. Cette autorisation est valable jusqu'au 26 juin 2018. L'autorisation d'utiliser le capital autorisé comme moyen de défense éventuel en cas d'offre d'acquisition n'est valable que pour une durée de trois ans, conformément à l'article 607, second alinéa du Code des sociétés, et prend fin le 26 juin 2016. Cette autorisation est renouvelable.

Pour chaque augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des nouvelles actions, sauf si l'assemblée générale en décide elle-même. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le conseil d'administration en vertu de cette autorisation, comprennent une prime d'émission,

le montant de cette prime d'émission doit être placé sur un compte spécial indisponible, appelé "Primes d'émission", qui constitue, à l'instar du capital, une garantie des tiers et qui ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant suivant les conditions de présence et de majorité requises pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital, comme prévu ci-dessus.

A ce jour, le conseil d'administration a fait usage de l'autorisation qui lui a été accordée d'utiliser des montants du capital autorisé, dans le cadre de:

- l'augmentation de capital par apport en nature de droits de dividende, décidée le 23 mai 2013 à hauteur de € 2.051.424,65, hors une prime d'émission de € 1.811.703,19
- l'augmentation de capital par apport en nature de droits de dividende, décidée le 28 mai 2014 à hauteur de € 3.210.852,64, hors une prime d'émission de € 3.864.536,16
- l'augmentation de capital par apport en nature de droits de dividende, décidée le 27 mai 2015 à hauteur de € 869.725,90, hors une prime d'émission de € 1.435.246,70.

Le conseil d'administration peut ainsi encore augmenter de € 120.596.867,60 le capital placé dans le cadre du capital autorisé.

Augmentation de capital

Toute augmentation du capital sera réalisée conformément aux articles 581 à 607 du Code des sociétés, sous réserve de ce qui suit concernant le droit de préférence.

De plus, la société doit se conformer aux dispositions relatives à l'émission publique d'actions, prévues dans les articles 26 et 27 de la Loi SIR.

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire et sous réserve des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes:

1. il porte sur la totalité des titres nouvellement émis
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique
4. la période de souscription doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Les augmentations de capital par apports en nature sont soumises aux dispositions des articles 601 et 602 du Code des sociétés. De plus, conformément à l'article 26 §2 de la Loi SIR, les conditions suivantes doivent être respectées:

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital
2. le prix d'émission ne peut pas être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital, et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date
3. pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la porte des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel
4. sauf si le prix d'émission ou le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités, sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois
5. le rapport visé au point 1 doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ce qui précède ne s'applique pas à l'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Organes de décision

Les mandats des administrateurs sont révocables ad nutum. Si un ou plusieurs mandats sont déclarés vacants, les autres administrateurs, réunis au conseil d'administration, peuvent pourvoir temporairement au remplacement jusqu'à la prochaine assemblée générale des actionnaires, qui procédera alors à la désignation définitive.

Pour la modification des statuts, aucune autre réglementation n'est prévue que celle fixée dans le Code des sociétés.

Rachat d'actions

Conformément à l'article 9 des statuts, le conseil d'administration peut procéder au rachat d'actions libérées par achat ou conversion dans les limites légalement autorisées, lorsque cet achat est nécessaire pour épargner à la société un préjudice grave et imminent.

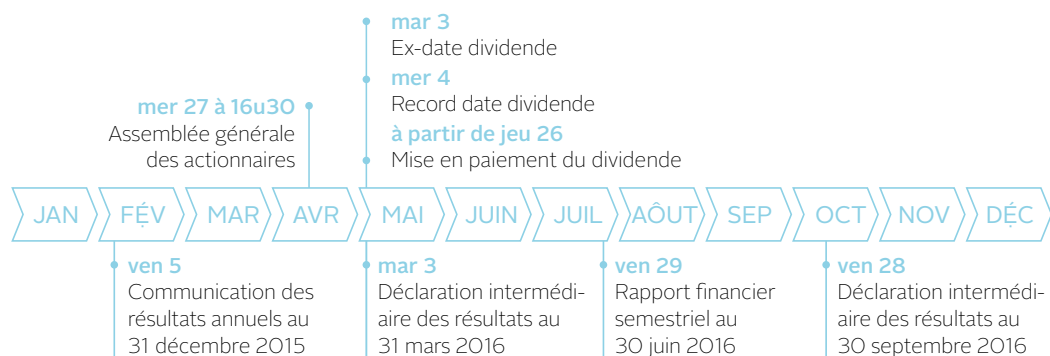
Cette autorisation est valable trois ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2013, i.e. à partir du 26 juin 2013. Cette autorisation est valable jusqu'au 26 juin 2016 et elle est renouvelable.

Au 31 décembre 2015, ni Intervest Offices & Warehouses ni ses filiales ne détiennent d'actions propres.

Conventions en cas de changement de contrôle après une offre publique d'acquisition

Il n'existe aucune convention importante souscrite par Intervest Offices & Warehouses qui entre en vigueur, subit des modifications ou expire en cas de changement de contrôle de la société après une offre publique d'acquisition.

5. Calendrier financier 2016



D'éventuelles modifications au calendrier financier seront annoncées par un communiqué de presse, qui le cas échéant pourra être consulté sur le site web de la société www.invest.be.



16

15

14

13

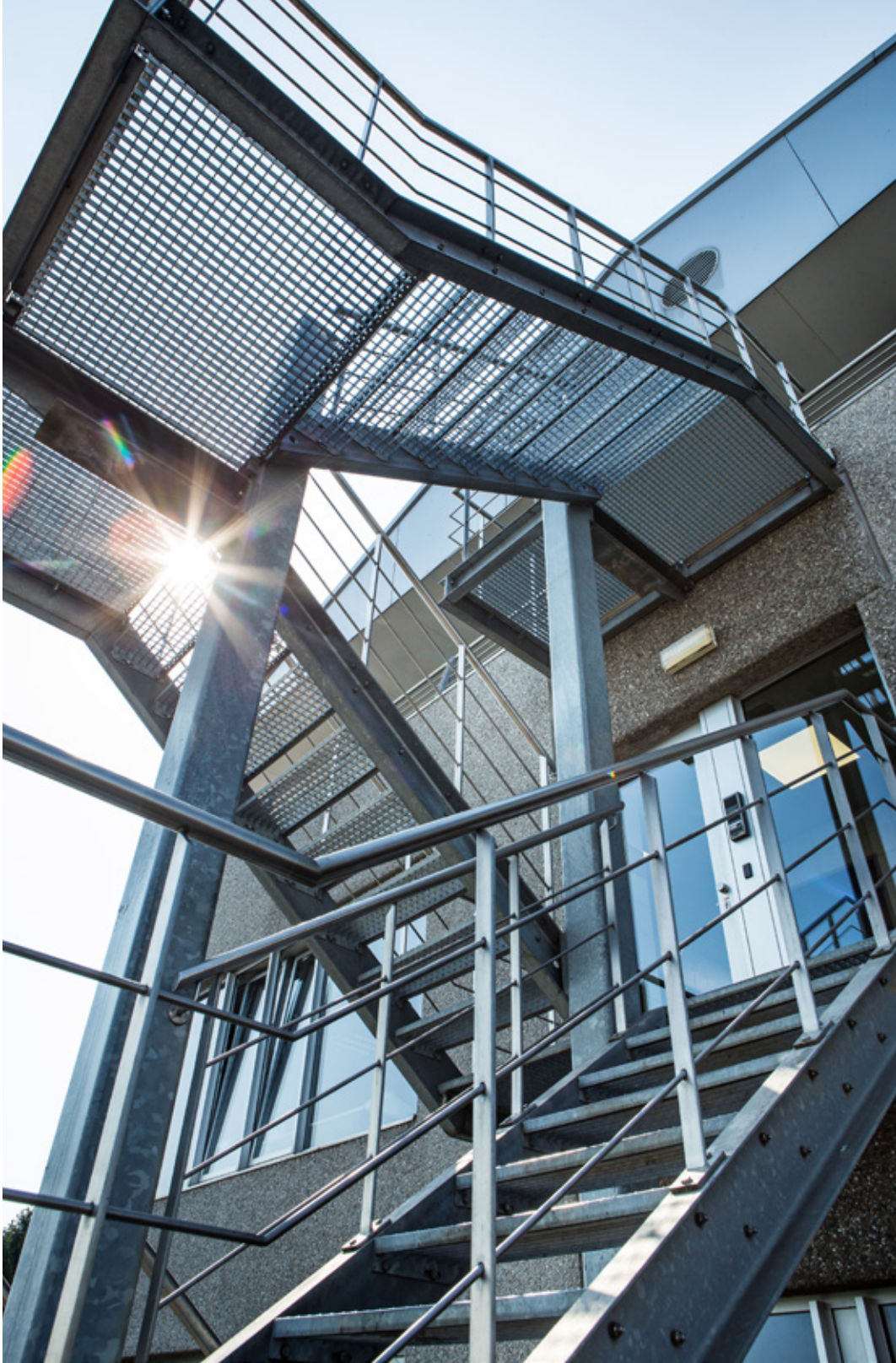
12

11

RAPPORT IMMOBILIER



- 1 Composition du portefeuille
- 2 Aperçu du portefeuille
- 3 Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers
- 4 Description du portefeuille de bureaux
- 5 Description de l'immobilier logistique



▲ Liège

1. Composition du portefeuille

Les activités et les résultats d'Interinvest Offices & Warehouses dépendent partiellement de l'évolution de la conjoncture économique générale. Cette dernière est mesurée au moyen du niveau de croissance ou de recul du produit intérieur brut de la Belgique et elle influence indirectement l'occupation des immeubles professionnels par le secteur privé.

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

La gestion opérationnelle et immobilière de tous les immeubles d'Interinvest Offices & Warehouses s'effectue entièrement en interne afin de garantir une relation continue avec les clients. Grâce au savoir-faire de ses propres équipes de gestion des actifs, qui se tiennent exclusivement au service des clients-locataires¹, la société applique sa stratégie dans tous les segments d'investissement. La société peut également s'appuyer sur des services internes dédiés aux aspects commerciaux, comptables et financiers, mais aussi aux ressources humaines et à la communication.

1.1. Portefeuille immobilier au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, le portefeuille immobilier présente une superficie de 717.073 m² (674.156 m² au 31 décembre 2014).

La hausse de la superficie locative totale de 42.917 m² ou 6% par rapport à la fin de l'année 2014 est consécutive à l'acquisition du site logistique à Liège, partiellement compensée par la vente de l'immeuble semi-industriel à Duffel.

1 A l'exception du property management de Mechelen Campus, assurée par Quares Property and Facility Management.

Immeubles	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie locative (m ²)
Bureaux		
E 19 (Malines incl.)		114.223
Malines - Intercity Business Park Generaal De Wittelaan 9 - 21 2800 Malines	1993 - 2000	42.542
Malines - Mechelen Business Tower Blarenberglaan 2C 2800 Malines	2001	13.574
Malines - Mechelen Campus Schaliënhoevedreef 20 A - J et T 2800 Malines	2000 - 2007	58.107
Bruxelles		87.481
Diegem - Campus 1 et 2 Berkenlaan 8b et 8a 1831 Diegem	2000 - 2002	17.632
Diegem - Hermes Hills Berkenlaan 6 1831 Diegem	1990	3.672
Diegem - Park Station Woluwelaan 148 - 150 1831 Diegem	2000	8.782
Dilbeek - Inter Access Park Pontbeekstraat 2 & 4 1700 Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	2000	6.391
Hoeilaart - Park Rozendal Terhulpssteenweg 6A 1560 Hoeilaart	1994 (2006)	2.830
Strombeek-Bever - Brussels7 I & II Nijverheidslaan 1 - 5 / Ringlaan 39 1853 Strombeek - Bever	1999 - 2002	11.182
Vilvorde - 3T Estate Luchthavenlaan 25 1800 Vilvorde	1998	8.904
Woluwe - Woluwe Garden Woluwedal 18-22 1932 Sint-Stevens-Woluwe	2000	24.460
Zellik - Exiten Zuiderlaan 91 1731 Zellik	2002	3.628
Anvers		27.965
Aartselaar Kontichsesteenweg 54 2630 Aartselaar	2000	4.138
Anvers - Gateway House Brusselstraat 59 / Montignystraat 80 2018 Anvers	1993 -1994 (2003)	11.171
Berchem - Sky Building Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	1988 (2006-2015-2016)	5.727
Edegem - De Arend Prins Boudewijnlaan 45 - 49 2650 Edegem	1997	6.929
Total bureaux		229.669

Location commerciale (€ 000)	Location commerciale + valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	Taux d'occupation ¹ (%)	Valeur locative estimée (VLE) ² (€ 000)
A	B	A/B	
13.070	15.815	83%	14.580
4.999	5.323	94%	4.716
2.637	2.637	100%	1.968
5.434	7.855	69%	7.895
11.182	12.783	87%	11.024
3.222	3.222	100%	2.244
502	502	100%	407
356	1.122	32%	1.113
853	891	96%	787
254	378	67%	360
871	1.225	71%	1.111
887	1.030	86%	956
3.668	3.809	96%	3.511
569	603	94%	534
3.059	3.461	88%	3.498
349	373	93%	386
1.048	1.425	74%	1.494
736	736	100%	722
926	926	100%	895
27.311	32.059	85%	29.102

1 Le taux d'occupation est calculé comme suit: revenus locatifs commerciaux divisés par les revenus locatifs commerciaux + VLE des emplacements non occupés.

2 La valeur locative estimée est la valeur locative déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour déterminer la valeur locative estimée, il est tenu compte du marché, de la location et de quelques caractéristiques du bien immobilier.

Immeubles	Année de construction (dernière rénovation/ extension)	Superficie locative (m ²)
Immobilier logistique		
Anvers-Liège (E313)		294.980
Herentals - Herentals Logistics 1 et 3 ¹ Atealaan 34b 2200 Herentals	1977 (2010 - 2012)	17.346
Herentals - Herentals Logistics 2 Atealaan 34c 2200 Herentals	2008 et 2011	50.912
Liège Première Avenue 32 4040 Liège	2000 - 2009	51.971
Houthalen Europark 1026 3530 Houthalen	2001	26.995
Oevel 1, 2 et 3 Nijverheidsstraat 9 - 9a -11 2260 Oevel	2004 - 2007 - 2013	46.134
Opglabbeek Weg naar Zwartberg 231 3660 Opglabbeek	1999 - 2012	77.442
Wommelgem Koralenhoeve 25 2160 Wommelgem	1998	24.180
Anvers (Malines incl.) (A12, E19)		160.838
Aartselaar Dijkstraat 1A 2630 Aartselaar	1994	9.865
Boom - Krekelenberg Industrieweg 18 2850 Boom	2000	24.881
Duffel Stocletlaan 23 2570 Duffel	1998	23.386
Mechelen 1 Oude Baan 12 2800 Malines	2004	15.341
Mechelen 2 Dellingstraat 57 2800 Malines	1998 (2010)	5.969
Puurs Koning Leopoldlaan 5 2870 Puurs	2001	43.534
Schelle Molenberglei 8 2627 Schelle	1993	8.323
Wilrijk 1 Boomsesteenweg 801 - 803 2610 Wilrijk	1986 (2013)	5.021
Wilrijk 2 Geleegweg 1 - 7 2610 Wilrijk	1989	24.518
Bruxelles		31.586
Huizingen Gustave Demeurslaan 69 - 71 1654 Huizingen	1987 (1993)	17.478
Merchtem Preenakker 20 1785 Merchtem	1992 (2002)	7.268
Berchem-Sainte-Agathe - Berchem Technology Center Technologiestraat 11, 15, 51, 55, 61 et 65 1082 Berchem-Sainte-Agathe	1992	6.840
Total immobilier logistique		487.404
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT		717.073

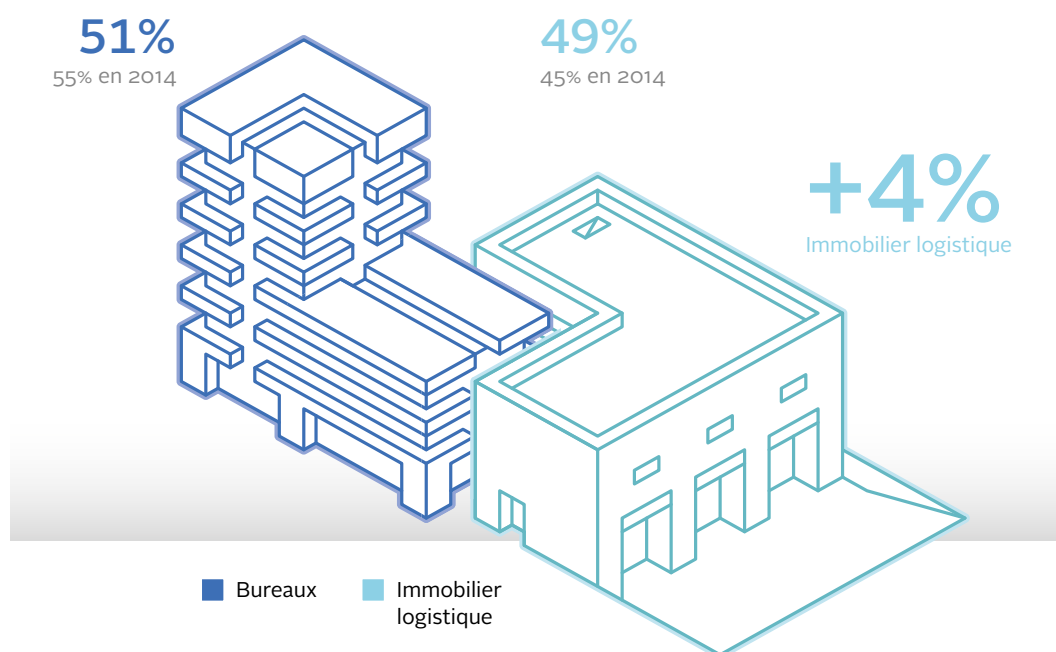
1 Au 31 décembre 2015, la société possède à Herentals, sur son site Herentals Logistics 3, une réserve de terrains d'une superficie de 32.100 m² pour la future construction potentielle d'un nouvel immeuble logistique de qualité sous la forme d'un hall logistique pouvant être scindé d'une superficie d'environ 19.000 m². Au 31 décembre 2015, cette réserve de terrains est évaluée comme terrains viabilisés avec permis de bâtir.

Location commerciale (€ 000)	Location commerciale + valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	Taux d'occupation ¹ (%)	Valeur locative estimée (VLE) ² (€ 000)
A	B	A/B	
14.135	14.232	99%	12.861
795	892	89%	903
2.420	2.420	100%	2.220
2.645	2.645	100%	2.284
1.064	1.064	100%	1.106
2.669	2.669	100%	2.227
3.225	3.225	100%	3.049
1.316	1.316	100%	1.072
7.072	7.851	90%	7.259
395	395	100%	393
1.239	1.239	100%	1.117
837	996	84%	905
208	682	31%	670
366	366	100%	280
2.193	2.193	100%	2.000
169	268	63%	433
632	632	100%	417
1.034	1.079	96%	1.043
1.330	1.548	86%	1.570
646	646	100%	734
241	321	75%	368
444	582	76%	468
22.538	23.630	95%	21.690
49.849	55.689	90%	50.792

1 Le taux d'occupation est calculé comme suit: revenus locatifs commerciaux divisés par les revenus locatifs commerciaux + VLE des emplacements non occupés.

2 La valeur locative estimée est la valeur locative déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour déterminer la valeur locative estimée, il est tenu compte du marché, de la location et de quelques caractéristiques du bien immobilier.

1.2. Nature du portefeuille



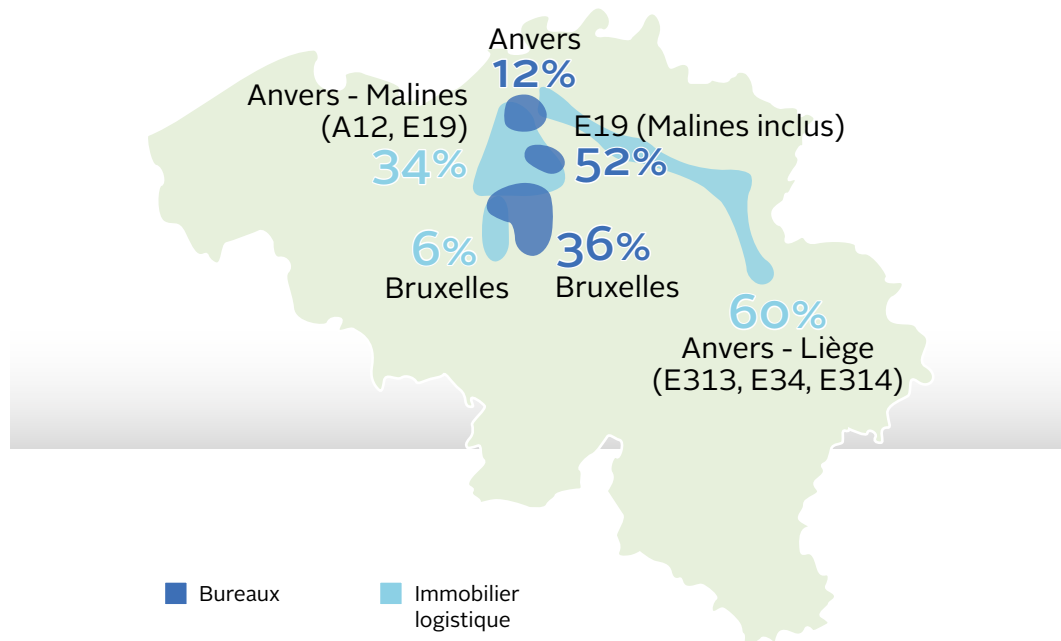
Au 31 décembre 2015, le portefeuille se compose de 51% de bureaux et 49% d'immobilier logistique, ce qui représente un glissement dans le cadre de la stratégie de la société par rapport à la situation au 31 décembre 2014 (55% de bureaux et 45%

d'immobilier logistique). Ce glissement de 4% s'explique pour 3% par l'acquisition du site logistique de Liège le 4 février 2015 et pour 1% par la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux en 2015.

Segment	Juste valeur (€ 000)	Revenus locatifs commerciaux (€ 000)	Part dans le portefeuille ¹ (%)	Valeur d'acquisition (€ 000)	Valeur assurée (€ 000)
Bureaux	326.371	27.311	51%	412.423	359.876
Logistique	308.045	22.538	49%	270.060	185.022
TOTAL	634.416	49.849	100%	682.483	544.898

1 Sur la base de la juste valeur du bien immobilier.

1.3. Répartition géographique du portefeuille



Bureaux

L'axe Anvers-Bruxelles reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. La totalité du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses se situe dans cette région. Le léger recul de la part du portefeuille à Bruxelles en 2015 s'explique par la baisse de la juste valeur de quelques immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise.

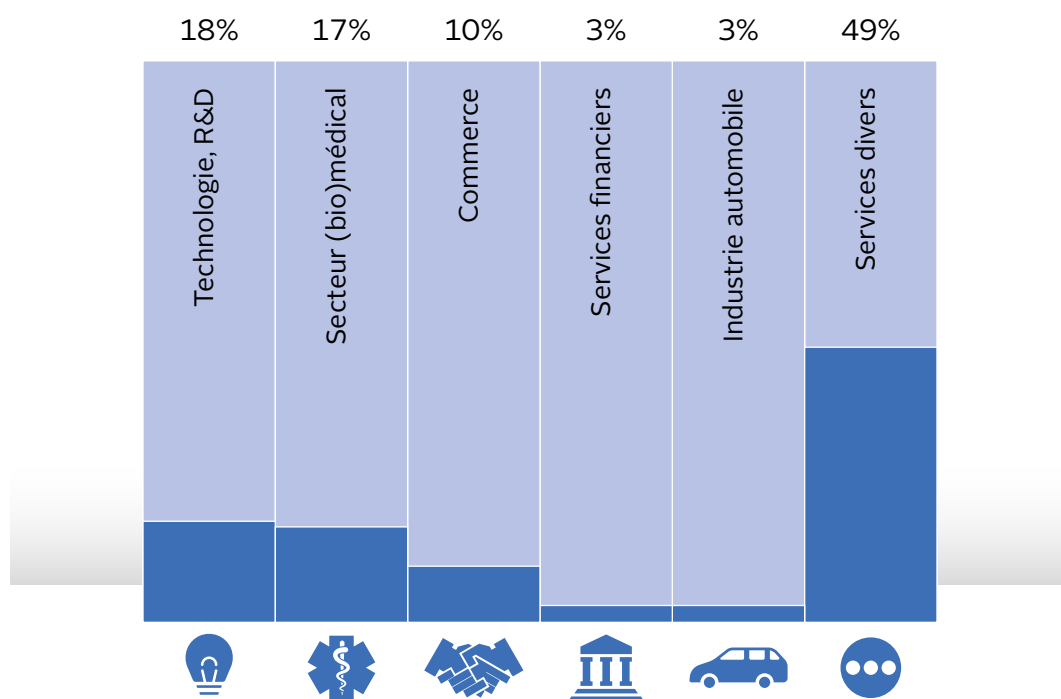
Immobilier logistique

94% du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Malines (E19 et A12) et Anvers-Liège (E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 6% des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles. Par rapport au 31 décembre 2014, la proportion de l'immobilier logistique sur l'axe Anvers- Liège a augmenté de 6% en raison de l'acquisition du site de Liège.

1.4. Répartition sectorielle du portefeuille¹

Bureaux

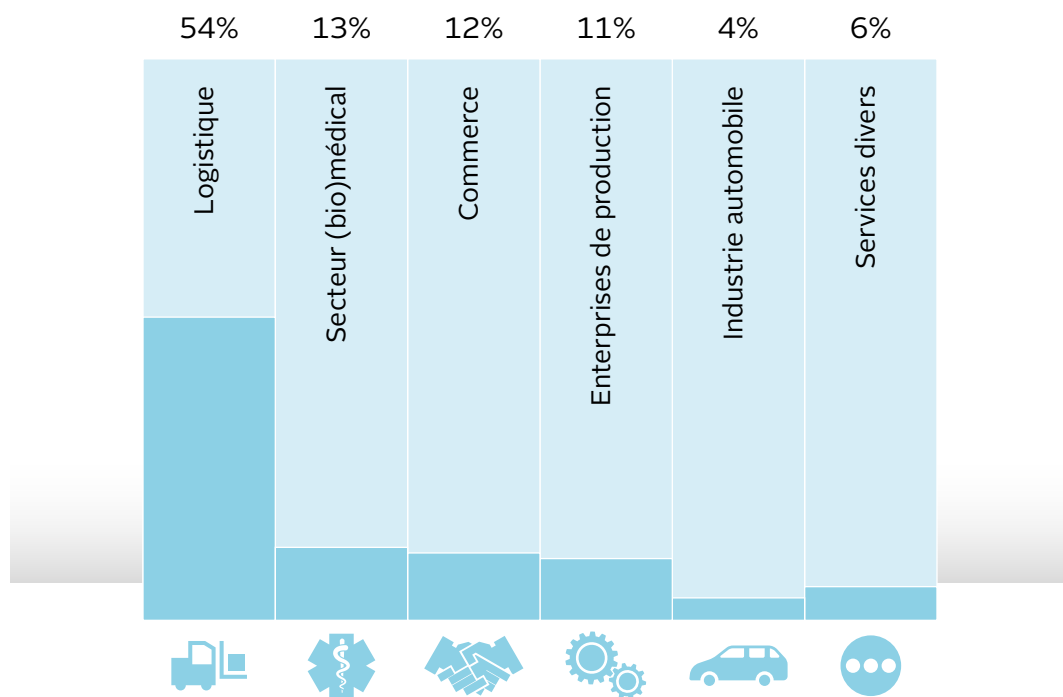
Les locataires sont bien répartis entre un grand nombre de secteurs économiques différents, ce qui réduit le risque d'une inoccupation importante en cas de mauvaise conjoncture, qui pourrait toucher plus durement certains secteurs.



1 Ces graphiques sont établis en tenant compte des rendements locatifs reçus.

Immobilier logistique

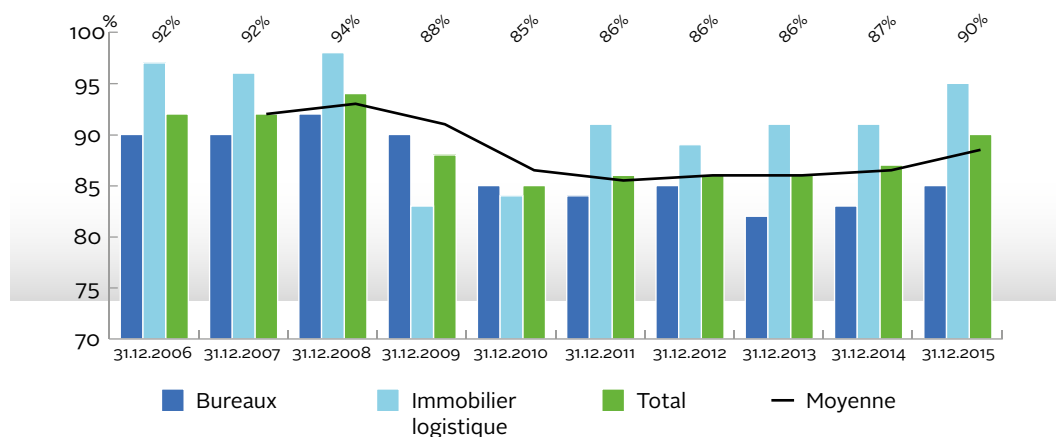
Environ 46% du portefeuille logistique est loué à des entreprises hors du secteur logistique, ce qui contribue à la stabilité des revenus locatifs, notamment en périodes de conjoncture moins favorable.



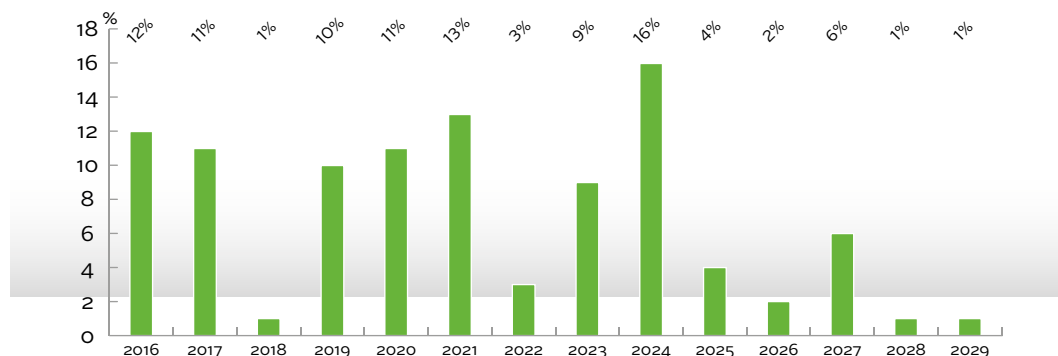
1.5. Taux d'occupation

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation d'Interinvest Offices & Warehouses est de 90%, ce qui représente une amélioration de 3% par rapport au 31 décembre 2014. Pour le portefeuille de bureaux, qui représente 51% de la juste valeur du portefeuille immobilier (55% au 31 décembre 2014), le taux d'occupation au 31 décembre 2015 est 85% (83% fin 2014). Pour le portefeuille logistique, qui représente 49% de la juste valeur du portefeuille immobilier (45% au 31 décembre 2014), le taux d'occupation est de 95% au 31 décembre 2015 (91% fin 2014).

Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses pendant la période de 10 ans entre 2006 et 2015, est de 89% avec un maximum de 94% (le 31 décembre 2008) et un minimum de 85% (le 31 décembre 2010).



1.6. Échéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille

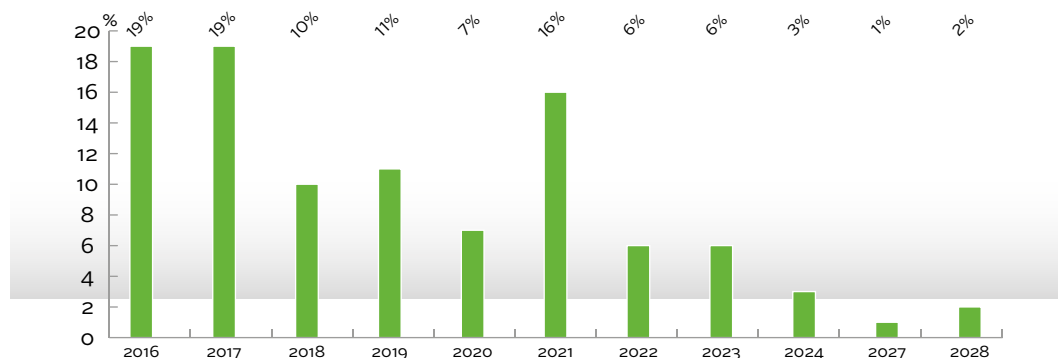


Les dates d'échéance sont bien réparties sur les prochaines années. Sur la base de la location annuelle, 12% des contrats ont une date d'échéance en 2016. Deux tiers d'entre elles (8%) correspondent au terme des contrats de Deloitte à Diegem le 31 décembre 2016. Des entretiens et des négociations sont déjà en cours avec la plupart

des autres locataires en vue de la prolongation de leur contrat.

En 2017, 11% des contrats viennent à échéance, principalement en raison de la fin de Fiege à Puurs (5%) et PGZ à Wommelgem (3%). En 2018, 1% des contrats seulement vient à échéance.

1.7. Prochaine échéance des contrats dans l'ensemble du portefeuille



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

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2015 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios qui est analysé et commenté dans les graphiques ci-après.

En 2016, 19% des contrats ont une échéance intermédiaire ou finale, dont 13% dans le portefeuille de bureaux et 6% dans l'immobilier logistique. Une grande partie se rapporte à la fin des contrats avec Deloitte à Diegem, étant donné qu'ils représentent 8% de l'ensemble du portefeuille. Pour les autres contrats ayant une échéance ou finale (5% du portefeuille de bureaux réparti sur plusieurs petits contrats de bail et 6% du portefeuille logistique), des pourparlers et négociations sont déjà en cours avec divers locataires en vue de la prolongation des contrats de bail et/ou des possibilités de déménagement dans le portefeuille sont étudiées.

1.8. Durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance pour l'ensemble du portefeuille

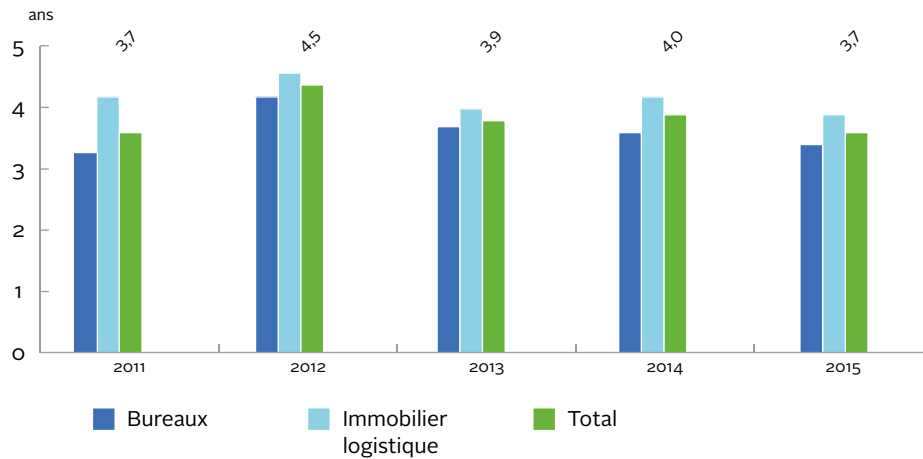
Au 31 décembre 2015, la durée moyenne restante des contrats pour l'ensemble du portefeuille est de 3,7 ans, par rapport à 4,0 ans au 31 décembre 2014.

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

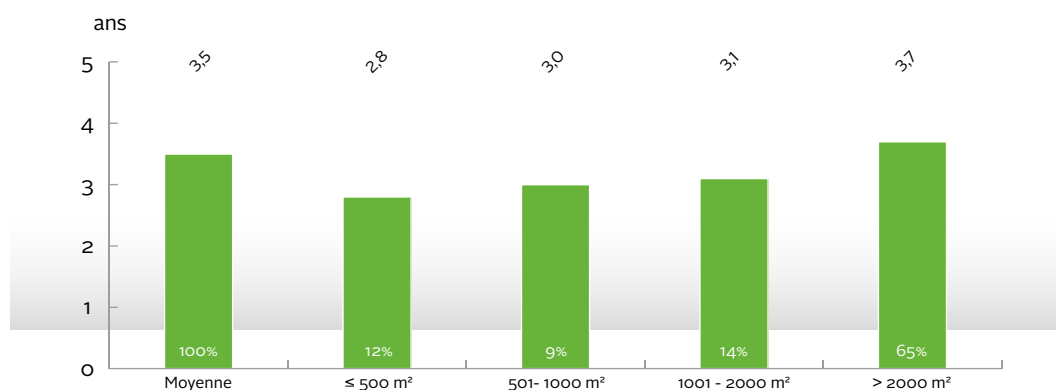
La durée moyenne jusqu'à la prochaine date de résiliation s'élève à 3,7 ans au 31 décembre 2015 (4,0 ans au 31 décembre 2014). Les bureaux affichent une baisse de 3,7 à 3,5 ans et l'immobilier logistique de 4,3 à 4,0 ans, essentiellement suite

au rapprochement de la prochaine échéance d'un certain nombre de contrats plus importants.

Abstraction faite des contrats de Deloitte à Diegem, qui se terminent le 31 décembre 2016 et qui représentent 8% du total des revenus locatifs annuels, la durée moyenne jusqu'à la prochaine date de résiliation est de 3,9 ans au 31 décembre 2015.



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



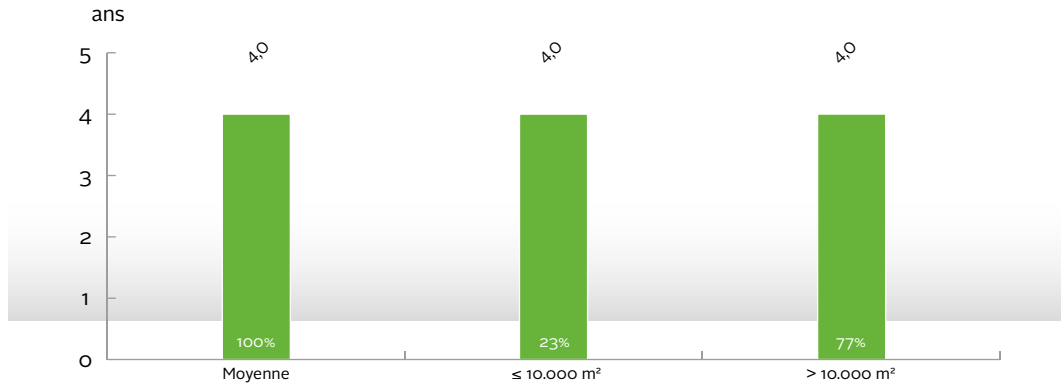
Pour les bureaux, la durée de location moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance est de 3,5 ans au 31 décembre 2015 par rapport à 3,7 ans au 31 décembre 2014. Du graphique ressort clairement que la période de location moyenne restante augmente à mesure que le locataire occupe une plus grande superficie. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 65% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance (au 1er janvier 2016) ne se situe en moyenne que dans 3,7

ans. Il s'agit d'une légère diminution par rapport à la situation au 31 décembre 2014, due essentiellement au rapprochement de la prochaine échéance d'un certain nombre de contrats.

Abstraction faite des contrats de Deloitte à Diegem, qui se terminent le 31 décembre 2016 et qui représentent 8% du total des revenus locatifs annuels, la durée de location moyenne restante pour les contrats de plus de 2.000 m² est de 4,5 ans et 3,9 ans pour l'ensemble du portefeuille de bureaux.

Au 31 décembre 2015, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 3,5 ans par rapport à 3,7 ans au 31 décembre 2014. Pour les superficies supérieures à 2.000 m², elle est de 3,7 ans par rapport à 4,2 ans au 31 décembre 2014.

Durée moyenne des contrats logistiques jusqu'à la prochaine date d'échéance



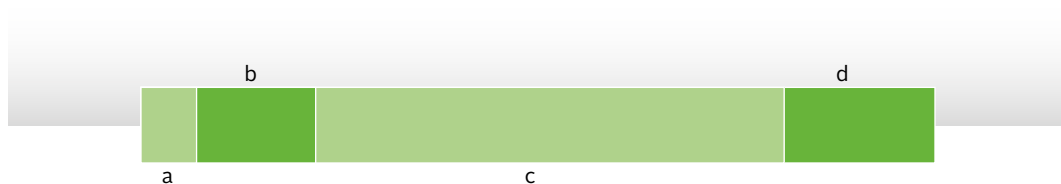
Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,0 ans au 31 décembre 2015, par rapport à 4,3 ans au 31 décembre 2014. Cette diminution provient essentiellement du rapprochement de la prochaine échéance d'un certain nombre de contrats importants, légèrement compensé par l'acquisition du site logistique de Liège en février 2015.

Pour les locataires importants (espace de stockage supérieur à 10.000 m²), la prochaine échéance n'intervient en moyenne que dans 4,0 ans (4,2 ans au 31 décembre 2014).

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats est de 4,0 ans par rapport à 4,3 ans au 31 décembre 2014.

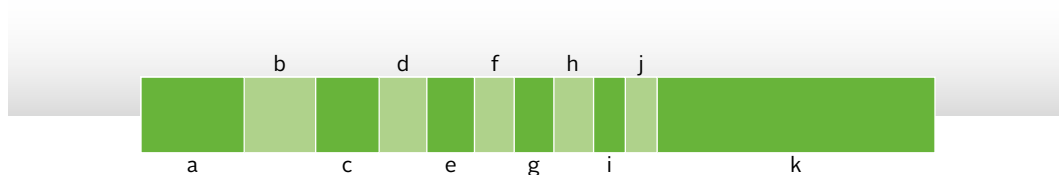
1.9. Âge moyen des immeubles

a	7%	0-5 ans	c	59%	11-15 ans
b	15%	6-10 ans	d	19%	> 15 ans



1.10. Répartition des risques des immeubles selon leur dimension

a	13%	Mechelen Campus	g	5%	Liège
b	9%	Intercity Business Park	h	5%	Puurs
c	8%	Herentals Logistics 1, 2, 3	i	4%	Mechelen Business Tower
d	6%	Woluwe Garden	j	4%	Wilrijk 1 et 2
e	6%	Oevel 1, 2, 3	k	35%	Autres
f	5%	Opglabbeek			

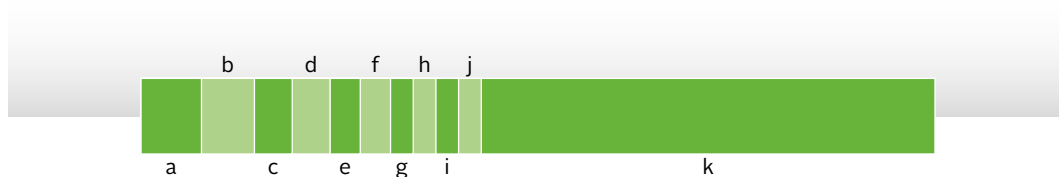


Intervest Offices & Warehouses tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaie de limiter la dimension des immeubles et complexes.

Avec une superficie de 58.107 m², Mechelen Campus est le plus grand complexe et se compose de onze immeubles. Woluwe Garden et Intercity Business Park sont aussi des complexes composés de plusieurs immeubles.

1.11. Répartition des risques selon les locataires

a	8%	Deloitte	g	3%	UTI Belgium
b	7%	PricewaterhouseCoopers	h	3%	Biocartis
c	5%	Hewlett-Packard Belgium	i	3%	PGZ Retail Concept
d	5%	Nike Europe	j	3%	Vincent Logistics
e	4%	Fiege	k	55%	Autres
f	4%	Medtronic (anciennement Covidien)			



Les locataires a, b, c et h (23%) appartiennent au segment des bureaux. Les locataires d, e, f, g, i et j (22%) font partie du segment logistique.

Les revenus locatifs d'Intervest Offices & Warehouses sont répartis sur plus de

200 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 45% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de groupes internationaux.

1.12. Rétention moyenne du portefeuille en 2015

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

En 2015, 70 contrats au total sont venus à échéance (fin de bail ou échéance intermédiaire). Parmi eux, 55 contrats ou 79% ont été prolongés, ce qui représente une légère baisse par rapport à 2014, lorsque 85% avaient été prolongés. Calculé en revenus locatifs, le pourcentage qui a été prolongé est de 83% alors qu'il s'élevait encore à 88% en 2014. Pour les contrats qui dépassent € 50.000 de revenus locatifs, 83% ont été prolongés (84% en revenus locatifs), ce qui correspond aux chiffres de 2014 (respectivement 80% et 87%).

- Plus spécifiquement pour 2015, 33 contrats ont atteint une première échéance (30 en 2014). Seulement 15% de ces contrats ont été résiliés (notamment 5 locataires sur un total de 33), ce qui correspond aux chiffres de 2014 (6 locataires sur 30 ou 20%).
- En 2015, 22 contrats de bail ont atteint une deuxième échéance ou échéance ultérieure. Seulement 36% de ces contrats ont été résiliés (8 sur un total de 22 contrats) ou seulement 20% sur la base des revenus locatifs. En 2014, 8% des contrats qui ont atteint une deuxième échéance ou une échéance ultérieure ont été résiliés (2 des 24 contrats) ou 1% sur base des revenus locatifs.
- Pour les locataires dont le contrat de bail a pris fin de manière contractuelle en 2015, 13 des 15 contrats de bail ont été prolongés ou 87% (et 96% sur la base des revenus locatifs). Pour 2014, cela représentait 6 des 7 contrats de bail ou 90% sur base des revenus locatifs.

Les chiffres mentionnés indiquent notamment que le marché des bureaux reste très compétitif, mais que malgré tout, le taux de rétention dans le portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses conserve un très bon niveau.

Un certain nombre de locataires profitent encore des opportunités qui se présentent actuellement sur le marché, où certains propriétaires sont disposés à louer leur immeuble à faible prix, dans certains cas même à des prix qui d'un point de vue économique ne sont pas en rapport aux coûts de construction. Intervest Offices & Warehouses désire offrir des loyers d'un niveau compétitif et adapte ainsi sa politique de location aux circonstances de marché, tout en veillant cependant à conserver des loyers d'un niveau sain.

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

En outre, en 2015, Intervest Offices & Warehouses a assisté un nombre sans cesse croissant de locataires nouveaux et existants lors de l'aménagement complet de leurs bureaux (projets d'investissement dits clés en main). Intervest Offices & Warehouses veut ainsi jouer un rôle beaucoup plus large que celui de simple propriétaire-bailleur d'immeubles de bureaux ou d'espaces logistiques. Offrir des solutions relatives à la location, ne pas louer uniquement des surfaces mais fournir également une assistance globale par une équipe spécialisée de 18 personnes environ, est le but principal.

2. Aperçu du portefeuille¹

ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012 ²	31.12.2011
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	634.416	609.476	580.709	581.280	581.305
Loyers en cours (€ 000)	49.849	46.556	43.499	45.359	43.651
Rendement sur juste valeur (%)	7,9%	7,6%	7,5%	7,8%	7,5%
Loyers en cours, y compris valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	55.689	53.807	50.868	52.674	50.576
Rendement en cas d'occupation totale sur juste valeur (%)	8,8%	8,8%	8,8%	9,1%	8,7%
Superficie locative totale (m ²)	717.073	674.156	604.428	614.308	627.096
Taux d'occupation (%)	90%	87%	86%	86%	86%

Au 31 décembre 2015, le rendement locatif de l'ensemble du portefeuille est de 7,9%.

- 1 Jusqu'au Rapport annuel 2014, le rendement a été calculé sur la valeur d'investissement des immeubles de placement. Pour uniformiser la méthode de calcul du rendement dans le secteur, le rendement est calculé, dans le Rapport annuel 2015, sur la juste valeur des immeubles de placement. Les chiffres comparatifs de 2014 et avant ont été recalculés sur la base de la juste valeur.
- 2 Ce tableau est un instantané pris au 31 décembre de chaque exercice. Au 31 décembre 2012, le nouveau contrat de bail avec PwC à Woluwe Garden était repris dans la valeur des immeubles de placement, mais pas encore dans les loyers en cours étant donné que le contrat de bail n'entrait en vigueur qu'au 1er janvier 2013. Les loyers en cours, adaptés pour le nouveau contrat de bail, s'élèveraient à € 44,7 millions, ce qui porterait le rendement sur la juste valeur du portefeuille immobilier à 7,7% au 31 décembre 2012. Les loyers en cours, y compris la valeur locative estimée pour l'inoccupation, s'élèveraient après l'adaptation pour le nouveau contrat de bail à € 52,0 millions, ce qui porterait le rendement généré en cas de location complète à 8,9% au 31 décembre 2012.

2.1. Par segment

BUREAUX	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012 ¹	31.12.2011
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	326.371	332.966	337.503	351.854	370.410
Loyers en cours (€ 000)	27.311	27.254	26.902	28.344	27.450
Rendement sur juste valeur (%)	8,4%	8,2%	8,0%	8,1%	7,4%
Loyers en cours, y compris valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	32.059	32.652	32.693	33.544	32.805
Rendement en cas d'occupation totale sur juste valeur (%)	9,8%	9,8%	9,7%	9,5%	8,9%
Superficie locative totale (m ²)	229.669	229.669	229.669	231.109	231.109
Taux d'occupation (%)	85%	83%	82%	85%	84%
IMMOBILIER LOGISTIQUE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	308.045	276.510	243.206	229.426	210.895
Loyers en cours (€ 000)	22.538	19.302	16.597	17.015	16.201
Rendement sur juste valeur (%)	7,3%	7,0%	6,8%	7,4%	7,7%
Loyers en cours, y compris valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	23.630	21.155	18.175	19.130	17.771
Rendement en cas d'occupation totale sur juste valeur (%)	7,7%	7,7%	7,5%	8,3%	8,4%
Superficie locative totale (m ²)	487.404	444.487	374.759	383.199	395.987
Taux d'occupation (%)	95%	91%	91%	89%	91%

1 Ce tableau est un instantané pris au 31 décembre de chaque exercice. Au 31 décembre 2012, le nouveau contrat de bail avec PwC à Woluwe Garden était repris dans la valeur des immeubles de placement, mais pas encore dans les loyers en cours étant donné que le contrat de bail n'entrait en vigueur qu'au 1er janvier 2013. Les loyers en cours, adaptés pour le nouveau contrat de bail, s'élèveraient à € 27,7 millions, ce qui porterait le rendement sur la juste valeur du portefeuille immobilier à 7,9% au 31 décembre 2012. Les loyers en cours, y compris la valeur locative estimée pour l'inoccupation, s'élèveraient après l'adaptation pour le nouveau contrat de bail, à € 32,9 millions, ce qui porterait le rendement généré en cas de location complète à 9,4% au 31 décembre 2012.

2.2. Valeur assurée

Le portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses est assuré pour une valeur de reconstruction totale de € 545 millions, hors les terrains sur lesquels les immeubles sont construits, pour une juste valeur des immeubles de placement de € 634 millions au 31 décembre 2015 (terrains inclus). La valeur assurée s'élève à € 360 millions pour les bureaux et € 185 millions pour le portefeuille logistique.

Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers rendus inutilisables en raison de pertes de loyers, frais de maintien et de nettoyage, recours des locataires et utilisateurs et recours des tiers. Le loyer perdu est remboursé tant que l'immeuble n'est pas reconstruit, sans limite dans la durée. Avec ces garanties supplémentaires, la valeur assurée est de € 945 millions. Cette valeur assurée est scindée en € 714 millions pour les bureaux et € 231 millions pour le portefeuille logistique.

Intervest Offices & Warehouses est assurée contre la responsabilité liée à ses activités ou ses investissements au moyen d'une assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels à hauteur de € 12,4 millions et les dommages matériels (autres que les dommages consécutifs à l'incendie et l'explosion) à hauteur de € 0,6 million. De plus, les administrateurs et les membres du comité de direction sont assurés par une assurance en responsabilité civile administrateur, qui couvre les dommages à hauteur de € 15 millions.

2.3. Analyse de sensibilité

Dans le cas d'une adaptation hypothétique négative du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (rendement ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,9% à 8,9% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers diminuerait de € 72 millions ou 11%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 54%.

Dans le cas contraire d'une adaptation hypothétique positive de ce rendement utilisé de 1% (de 7,9% à 6,9% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 93 millions ou 15%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 42%.

3. Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Au 31 décembre 2015, l'évaluation du portefeuille immobilier actuel d'Interinvest Offices & Warehouses a été effectuée par les experts immobiliers suivants:

- Cushman & Wakefield, représentée par Arnaud de Bergeyck
- Stadim, représentée par Philippe Janssens.

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

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

Le marché:

- offre et demande des preneurs et acheteurs de biens immobiliers comparables
- évolution des rendements
- prévision d'inflation
- taux d'intérêt actuels et prévisions concernant l'évolution des taux d'intérêt.

L'emplacement:

- facteurs environnementaux
- possibilités de parking
- infrastructure
- accessibilité par moyen propre et transports publics
- établissements tels que bâtiments publics, magasins, horeca, banques, écoles, etc.
- développements (de construction) de biens immobiliers comparables.

Les biens immobiliers:

- charges d'utilisation et autres
- nature de la construction et niveau de qualité
- état d'entretien
- âge
- emplacement et représentation
- possibilités d'utilisation actuelles et éventuelles.

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

Actualisation des revenus locatifs estimés

La valeur d'investissement résulte du rendement appliqué (yield ou taux de capitalisation, qui

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

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

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

Prix unitaires

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

Analyse discounted cash flow

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

Méthode des coûts

Cette méthode permet d'obtenir une valeur basée sur les coûts réels estimés pour la reproduction ou la réalisation d'une propriété de qualité, d'utilité et de négociabilité identiques, mais avec des techniques de fabrication modernes.

Le portefeuille immobilier est réparti comme suit:

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	393.834	403.680
Stadim	240.582	246.596
TOTAL	634.416	650.276

Conclusion de Cushman & Wakefield

Pour la partie du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses évaluée par Cushman & Wakefield, Cushman & Wakefield

a déterminé une valeur d'investissement de € 403.680.000 et une juste valeur de € 393.834.000 au 31 décembre 2015.

Ardalan Azari

Account Manager - Surveyor
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

Arnaud de Bergeyck

Partenaire
Head of Capital Markets Group Retail
Cushman & Wakefield

Conclusion de Stadim

Pour la partie du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses évaluée par Stadim, Stadim a déterminé une valeur

d'investissement de € 246.596.000 et une juste valeur de € 240.582.000 au 31 décembre 2015.

Céline Janssens

MRE, MRICS
Partenaire
Stadim

Yannick Stolk

Conseiller-Evaluateur
Stadim

Philippe Janssens

FRICS
Administrateur délégué
Stadim

4. Description du portefeuille de bureaux



4.1. Situation des bureaux en Belgique¹

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

¹ Classification selon la superficie des immeubles.

Mechelen Campus ▼





▲ Intercity Business Park

▼ Woluwe Garden





Mechelen Business Tower ▲

Brussels 7 ▼





▲ Gateway House

▼ 3T Estate





Diegem Campus 2 ▲

Diegem Campus 1 ▼





9

▲ Park Station

▼ De Arend



10



Inter Access Park ▲

Sky Building ▼



13



▲ Aartselaar

▼ Hermes Hills



14



Exiten ▲

Park Rozendal ▼



5. Description de l'immobilier logistique



5.1. Situation de l'immobilier logistique en Belgique¹

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| 1 Herentals Logistics 1 | 8 Boom - Krekelenberg |
| Herentals Logistics 2 | 9 Wommelgem |
| Herentals Logistics 3 | 10 Duffel |
| 2 Oplabbeek | 11 Huizingen |
| 3 Liège | 12 Mechelen 1 |
| 4 Oevel 1 et 3 | 13 Aartselaar |
| Oevel 2 | 14 Schelle |
| 5 Puurs | 15 Merchtem |
| 6 Wilrijk 1 | 16 Berchem Technology Center |
| Wilrijk 2 | 17 Mechelen 2 |
| 7 Houthalen | |

¹ Classification selon la superficie des immeubles.

Herentals Logistics 1 ▼



1



▲ Herentals Logistics 2

▼ Herentals Logistics 3





Oplabbeek ▲

Liège ▼





▲ Oevel 1 en 3

▼ Oevel 2





Puurs ▲

Wilrijk 1 ▼





▲ Wilrijk 2

▼ Houthalen





8

Boom - Krekelenberg ▲

Wommelgem ▼



9



▲ Duffel

▼ Huizingen





12

Mechelen 1 ▲

Aartselaar ▼



13



▲ Schelle

▼ Merchtem





16

Berchem Technology Center ▲

Mechelen 2 ▼



17



RAPPORT FINANCIER



- 1 Compte de résultats consolidés
- 2 Résultat global consolidé
- 3 Bilan consolidé
- 4 Bilan de mutation des capitaux propres consolidés
- 5 Aperçu des flux de trésorerie consolidés
- 6 Notes aux comptes annuels consolidés
- 7 Rapport du commissaire
- 8 Comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA

Index

Compte de résultats consolidés	171	Note 12. Impôts	197
Résultat global consolidé	173	Note 13. Actifs non courants	198
Bilan consolidé	174	Note 14. Actifs courants	202
Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	176	Note 15. Capitaux propres	204
Aperçu des flux de trésorerie consolidé	178	Note 16. Provisions	207
Notes aux comptes annuels consolidés	179	Note 17. Passifs courants	207
Note 1. Schéma des comptes annuels pour les sociétés immobilières réglementées	179	Note 18. Dettes financières non courantes et courantes	209
Note 2. Principes de reporting financier	179	Note 19. Instruments financiers	212
Note 3. Information segmentée	187	Note 20. Calcul du taux d'endettement	216
Note 4. Résultat immobilier	188	Note 21. Parties liées	216
Note 5. Charges immobilières	191	Note 22. Liste des entreprises consolidées	217
Note 6. Frais généraux	193	Note 23. Honoraire du commissaire et des entités liées au commissaire	217
Note 7. Rémunérations du personnel	194	Note 24. Droits et obligations conditionnels	218
Note 8. Résultat sur ventes des immeubles de placement	195	Note 25. Règlement conflit d'intérêt	219
Note 9. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	195	Note 26. Événements postérieurs à la période du reporting	220
Note 10. Autre résultat sur portefeuille	196		
Note 11. Charges d'intérêt nettes	196		
		Rapport du commissaire	221
		Comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA	224

1. Compte de résultats consolidés

en milliers €	Note	2015	2014
Revenus locatifs	4	46.147	40.037
Charges relatives à la location	4	30	-22
RÉSULTAT LOCATIF NET		46.177	40.015
Récupération de charges immobilières	4	3.183	982
Récupération de charges locatives et taxes normalement par le locataire sur immeubles loués	4	9.388	8.636
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état		-409	-217
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-9.388	-8.636
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	74	132
RÉSULTAT IMMOBILIER		49.025	40.912
Frais techniques	5	-1.211	-997
Frais commerciaux	5	-263	-209
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-783	-771
Frais de gestion immobilière	5	-2.791	-2.406
Autres charges immobilières	5	-271	-49
Charges immobilières		-5.319	-4.432
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		43.706	36.480
Frais généraux	6	-1.768	-1.664
Autres revenus et charges d'exploitation		144	72
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		42.082	34.888
Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	125	-589
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	-5.347	-5.198
Autre résultat sur portefeuille	10	-243	-616
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		36.617	28.485
Revenus financiers		105	61
Charges d'intérêt nettes	11	-11.011	-11.856
Autres charges financières		-7	-20
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	19	558	-344
Résultat financier		-10.355	-12.159
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		26.262	16.326
Impôts	12	-310	-36
RÉSULTAT NET		25.952	16.290

en milliers €	Note	2015	2014
Note:			
Résultat d'exploitation distribuable		30.859	23.038
Résultat sur portefeuille	8-10	-5.465	-6.404
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	19	558	-344
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		25.954	16.292
Intérêts minoritaires		-2	-2

RÉSULTAT PAR ACTION	Note	2015	2014
Nombre d'actions en fin d'année		16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes		16.239.350	14.777.342
Moyenne pondérée du nombre d'actions		16.200.911	14.672.873
Résultat net (€)		1,60	1,11
Résultat net dilué (€)		1,60	1,11
Résultat d'exploitation distribuable (€)		1,90	1,56

2. Résultat global consolidé

en milliers €	Note	2015	2014
RÉSULTAT NET		25.952	16.290
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)			
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	19	0	180
RÉSULTAT GLOBAL		25.952	16.470
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		25.954	16.472
Intérêts minoritaires		-2	-2

3. Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2015	31.12.2014
ACTIFS NON COURANTS		635.218	609.722
Immobilisations incorporelles		3	16
Immeubles de placement	13	634.416	609.476
Autres immobilisations corporelles		792	215
Créances commerciales et autres actifs non courants		7	15
ACTIFS COURANTS		13.181	8.868
Créances commerciales	14	6.957	3.861
Créances fiscales et autres actifs courants	14	3.593	1.655
Trésorerie et équivalents de trésorerie		598	1.259
Comptes de régularisation	14	2.033	2.093
TOTAL DE L'ACTIF		648.399	618.590

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	Note	31.12.2015	31.12.2014
CAPITAUX PROPRES		321.736	314.167
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		321.703	314.132
Capital	15	147.980	147.110
Primes d'émission	15	84.220	82.785
Réserves	15	63.549	67.945
Résultat net de l'exercice		25.954	16.292
Intérêts minoritaires	22	33	35
PASSIF		326.663	304.423
Passifs non courants		231.467	177.162
Dettes financières non courantes	18	226.054	171.478
<i>Etablissements de crédit</i>		166.625	112.184
<i>Emprunt obligataire</i>		59.426	59.291
<i>Location-financement</i>		3	3
Autres passifs financiers non courants	19	4.507	5.066
Autres passifs non courants		906	618
Passifs courants		95.196	127.261
Provisions	16	0	172
Dettes financières courantes	18	79.158	112.465
<i>Etablissements de crédit</i>		79.157	37.533
<i>Emprunt obligataire</i>		0	74.925
<i>Location-financement</i>		1	7
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	6.335	3.656
Autres passifs courants		186	187
Comptes de régularisation	17	9.517	10.781
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		648.399	618.590
TAUX D'ENDETTEMENT en %	Note	31.12.2015	31.12.2014
Taux d'endettement (max. 65%)	20	48,2%	46,6%
VALEUR NETTE PAR ACTION en €		31.12.2015	31.12.2014
Valeur nette (juste valeur)		19,81	19,46
Valeur nette (valeur d'investissement)		20,75	20,36
Valeur active nette EPRA		20,09	19,77

4. Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves		
			Réserves légales	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserve de l'impact sur la juste valeur ¹
Bilan au 31 décembre 2013	131.447	65.190	90	72.204	-14.531
Résultat global 2014					
Transferts par l'affectation du résultat 2013:					
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				7.827	
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					14
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
• Transfert des résultats reportés des exercices précédents					
• Transfert des réserves					
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2013	3.211	3.864			
Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 du Code des sociétés)	12.452	13.731			
Dividende de l'exercice 2013					
Bilan au 31 décembre 2014	147.110	82.785	90	80.030	-14.517
Résultat global 2015					
Transferts par l'affectation du résultat 2014:					
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				-5.685	
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-719
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
• Transfert aux résultats reportés des exercices précédents					
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2014	870	1.435			
Dividende de l'exercice 2014					
Bilan au 31 décembre 2015	147.980	84.220	90	74.345	-15.236

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

Réserves						Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices précédents	Total réserves			
	-180	-6.888	650	3.921	55.265	34.582	37	286.521
	180				180	16.292	-2	16.470
					7.827	-7.827		0
					14	-14		0
		2.166			2.166	-2.166		0
				2.505	2.505	-2.505		0
				-12	-12			-12
								7.075
								26.183
						-22.070		-22.070
	0	-4.722	650	6.414	67.945	16.292	35	314.167
						25.954	-2	25.952
					-5.685	5.685		0
					-719	719		0
		-344			-344	344		0
				2.352	2.352	-2.352		0
								2.305
						-20.688		-20.688
	0	-5.066	650	8.766	63.549	25.954	33	321.736

5. Aperçu des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	Note	2015	2014
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		1.259	691
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation		23.937	24.790
Résultat d'exploitation		36.617	28.485
Intérêts payés		-12.534	-9.855
Autres éléments non opérationnels		346	-338
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		2.216	7.050
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		165	132
• Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	-125	589
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	5.347	5.198
• Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	10	-356	183
• Autre résultat sur portefeuille	10	243	616
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	19	-558	344
• Indemnités de remise en état non encore perçues		-2.500	0
• Autres transactions de nature non cash-flow		0	-12
Variation du besoin en fonds de roulement		-2.708	-552
Mouvement de l'actif		-2.105	-867
Mouvement du passif		-603	315
2. Flux de trésorerie des activités d'investissements		-21.941	-2.726
Investissements dans des immeubles de placement existants	13	-3.845	-4.524
Extensions des immeubles de placement existants	13	0	-139
Revenus/frais de la vente des immeubles de placement	8	3.619	2.038
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		-728	-101
Acquisitions d'actions de sociétés immobilières	13	-20.987	0
3. Flux de trésorerie des activités de financement		-2.657	-21.496
Remboursement d'emprunts	18	-12.229	-122.092
Retrait d'emprunts	18	102.664	56.325
Remboursement /émission emprunt obligataire	18	-75.000	59.190
Remboursement/retrait de passifs de location-financement	18	-6	-7
Passifs non courants reçus comme garantie		297	82
Païement de dividendes		-18.383	-14.994
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		598	1.259

En 2015, Intervest Offices & Warehouses a généré un flux de trésorerie de € 24 millions de ses activités d'exploitation. Ainsi (i) des activités d'investissement ont été réalisées à concurrence de € 22 millions, dont l'achat d'un site logistique à Liège, et

(ii) € 3 millions d'activités de financement, composées du paiement du dividende de l'exercice 2014 pour un montant de € 18 millions et une utilisation nette de crédits pour un montant de € 15 millions.

6. Notes aux comptes annuels consolidés

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

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

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

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

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

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

Note 2. Principes de reporting financier

Déclaration de conformité

Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée publique dont le siège social est en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2015 comprennent la société et ses filiales (le "Groupe"). Les comptes annuels d'Intervest Offices & Warehouses ont été approuvés et libérés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 14 mars 2016 et seront proposés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2016.

Les comptes annuels consolidés sont rédigés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne, conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Ces normes comprennent toutes les normes nouvelles et révisées et les interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board ('IAS B') et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), pour autant qu'elles soient

d'application pour les activités du Groupe et effectives pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2015.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours le 1er janvier 2015

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations émises par l'IFRIC sont d'application pour période actuelle mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société: Annual Improvements to IFRSs (2010-2012) (1/2/2015); Annual Improvements to IFRSs (2011-2013) (1/1/2015); Amendments to IAS 19 *Employee Benefits – Employee Contributions* (1/2/2015);

IFRIC 21 – Levies (1/7/2014) indique dans quelle circonstance une taxe imposée par l'autorité doit être comptabilisée conformément à l'IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. Cette interprétation n'a pas d'influence majeure sur les comptes annuels consolidés du Groupe mais influence bien l'évolution du résultat pendant l'exercice par la modification du moment de comptabilisation du précompte immobilier: par l'application de l'interprétation IFRIC 21, le précompte immobilier est comptabilisé intégralement en dette et charge au 1er janvier 2015 et la répercussion de ce précompte immobilier aux locataires et la récupération du précompte immobilier sur les biens inoccupés dans le chef des pouvoirs publics sont comptabilisées intégralement comme une créance et un revenu au 1er janvier 2015. L'impact net sur le compte de résultats reste donc limité au précompte immobilier non répercutable/récupérable qui est désormais acté, à partir du 1er janvier, comme une charge et non plus étalé sur l'exercice. La société ne connaît pas d'autres taxes des pouvoirs publics, la comptabilisation d'un passif variant par son moment et son montant en application de cette interprétation.

Nouvelles normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2015

Les modifications suivantes qui seront d'application à partir de l'année prochaine ou ultérieurement n'auront pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la SIR: IFRS 9 *Financial Instruments and subsequent amendments* (1/1/2018); IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (1/1/2016); IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers* (1/1/2017); Amendments to IFRS 11 *Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations* (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 *Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation* (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 *Agriculture: Bearer Plants* (1/1/2016); Annual Improvements to IFRSs (2012-2014) (1/1/2016); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception* (1/1/2016); Amendments to IFRS 10 and IAS 28 *Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture* (not yet endorsed in the EU); Amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Statements – Disclosure Initiative* (1/1/2016); Amendments to IAS 27 *Separate Financial Statements - Equity Method* (1/1/2016), IFRS 16 *Leases* (1/1/2019).

Base de présentation

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

Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente.

Principes de consolidation

Filiales

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

Transactions éliminées

Toutes les transactions entre les entreprises du Groupe, tous les soldes ainsi que tous les profits et pertes non réalisés sur les transactions entre les entreprises du Groupe sont, lors de la rédaction des comptes annuels consolidés, éliminés. La liste des filiales est reprise à la Note 22.

Regroupements d'entreprises et goodwill

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

Tous les frais de transaction sont immédiatement pris à charge et ne forment pas un élément de la détermination de la valeur d'acquisition.

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

Après sa comptabilisation initiale le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation (impairment test) qui doit être effectué au moins annuellement pour les entités génératrice de flux de trésorerie auxquelles le goodwill avait été affecté. Si la valeur comptable de l'entité génératrice de flux de trésorerie dépasse la valeur d'utilité, la dépréciation qui en découle est comptabilisée dans le résultat et affecté en premier lieu comme réduction du goodwill éventuel et affecté ensuite aux autres actifs de l'entité, en relation à leur valeur comptable. Une perte de valeur comptabilisée sur le goodwill n'est pas comptabilisée à nouveau au cours de l'année suivante.

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

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

Devises étrangères

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

Résultats immobiliers

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

Les revenus locatifs, les paiements reçus dans le cadre de leasings opérationnels et les autres revenus et charges sont comptabilisés de façon linéaire dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles ils se rapportent.

Les réductions et avantages locatifs (*incentives*) sont répartis sur la période allant de la prise d'effet du contrat de location à la première possibilité de résiliation d'un contrat.

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

Charges immobilières et frais généraux

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

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

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

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

Résultat financier

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

Impôts sur le résultat

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

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

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

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

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

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

Résultat ordinaire net et résultat net dilué par action

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

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

Immobilisations incorporelles

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

Immeubles de placement (y compris de droits de mutation)

Définition

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

Comptabilisation initiale et évaluation

La comptabilisation initiale au bilan est réalisée à la valeur d'acquisition y compris les frais de transactions tels que les honoraires professionnels, les services légaux, les droits d'enregistrement et autres impôts de transfert. Egalement l'exit tax due par les sociétés qui sont absorbées par la société immobilière fait partie de la valeur d'acquisition.

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

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

Évaluation après comptabilisation initiale

Après la comptabilisation initiale les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur (fair value) conformément à IAS 40. La juste valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre parties informées, consentantes et agissant dans les circonstances de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement. La juste valeur est donc obtenue en déduisant de la valeur d'investissement une quotité ajustée des droits d'enregistrement:

- La valeur d'investissement est prix pour lequel le site sera probablement négocié entre acheteurs et vendeurs qui sont bien informés en absence d'asymétrie d'information et qui souhaitent réaliser pareille opération, sans qu'il soit tenu compte d'un arrangement particulier entre eux. Cette valeur est la valeur d'investissement lorsque celle-ci correspond au prix total à payer par l'acheteur, augmenté d'éventuels droits d'enregistrement ou de la TVA lorsqu'il s'agit d'un achat soumis à la TVA.
- L'association belge des Assets Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 un communiqué concernant l'importance de ces droits d'enregistrement. (voir www.beama.be - publications – communiqués de presse: "Première application des règles comptables IFRS"). Un groupe d'experts immobiliers indépendants, qui procède à la détermination périodique de la valeur des immeubles des SIR, a jugé que pour les transactions concernant des immeubles situés en Belgique, ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il fallait tenir compte de droits d'enregistrement allant de 10,0% à 12,5% suivant la région où se trouve l'immeuble. Pour les transactions concernant des immeubles d'une valeur globale supérieure à € 2,5 millions et vu l'éventail des méthodes de transfert de propriété utilisées en Belgique, les mêmes experts ont estimé - à partir d'un échantillon représentatif de 220 transactions réalisées sur le marché entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards – la moyenne pondérée de ces droits à 2,5%.

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

La différence entre la juste valeur de l'immobilier et la valeur d'investissement de l'immobilier telle que fixée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans le compte des résultats dans la rubrique XVIII "Variations de la juste valeur des immeubles de placement"

Après l'approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant) la différence entre la juste valeur des biens immobiliers et de la valeur d'investissements des biens immobiliers est attribuée à la réserve "c. Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" dans les capitaux propres.

Détention de biens immobiliers et processus d'évaluation

Les immeubles de placement sont évalués par les experts immobiliers indépendants à la valeur d'investissement. Les immeubles de placement sont évalués trimestriellement sur base de la valeur au comptant des loyers sur le marché et/ou des revenus locatifs effectifs, le cas échéant après déduction de charges liées conformément aux International Valuation Standards 2001, rédigés par l'International Valuation Standards Committee. Les évaluations sont effectuées en actualisant le loyer annuel net reçu des locataires en déduisant les frais y afférents. L'actualisation est effectuée sur la base du facteur de rendement, qui varie en fonction du risque inhérent à l'immeuble concerné.

Les pertes ou profits qui résultent de la variation de la juste valeur d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans le compte de résultats à la rubrique XVIII "Variations de la juste valeur des immeubles de placement" dans la période au cours de laquelle elles/ils apparaissent et lors de la répartition du bénéfice de l'année suivante elles/ils sont attribués à la réserve "b. Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers". Lors de cette attribution une différence est faite dans cette réserve entre les variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers et les droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de sorte que cette dernière rubrique correspond toujours à la différence entre la valeur d'investissement des biens immobiliers et la juste valeur des biens immobiliers.

Sortie d'un immeuble de placement

Lors de la vente d'un immeuble de placement les profits et pertes réalisés sur la vente sont comptabilisés dans le compte de résultats pour la période de reporting sous la rubrique "Résultat sur vente des immeubles de placement". Les droits de mutation sont comptabilisés en sens inverse lors de la vente. Les commissions payées à des courtiers dans le cadre de la vente des immeubles et les obligations engagées lors de ces transactions sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la perte ou le profit.

Lors de l'affectation du résultat de l'année suivante les profits et pertes sont attribués à la réserve "b. Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers". Lors de cette attribution une différence est faite dans cette réserve entre les variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers et les droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de sorte que cette dernière rubrique correspond toujours à la différence entre la valeur d'investissement des biens immobiliers et la juste valeur des biens immobiliers.

Actifs détenus en vue de la vente

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

Autres immobilisations corporelles

Définition

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

Évaluation

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

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

Amortissements et pertes de valeur particulières

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

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

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

Sortie et mise hors service

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

Pertes de valeur

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

Instruments financiers

Créances commerciales

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

Investissements

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

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Passifs financiers et capitaux propres

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

Prêts porteurs d'intérêt

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

Dettes commerciales

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

Instruments de capitaux propres

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

Dérivés

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

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

Actions propres

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

Provisions

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

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

Indemnité de départ

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

Distribution de dividendes

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

Événements postérieurs à la période du reporting

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

Évaluations significatives et principales sources d'incertitudes relatives aux évaluations

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement d'Intervest Offices & Warehouses est évaluée trimestriellement par les experts immobiliers indépendants. Cette évaluation par les experts immobiliers est destinée à déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des immeubles en question. Les experts immobiliers utilisent les principes décrits au chapitre "Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers" dans le Rapport immobilier et à la "Note 13. Actifs non courants: immeubles de placement" du Rapport financier. Le portefeuille immobilier est comptabilisé dans les comptes annuels consolidés à la juste valeur telle que déterminée par les experts immobiliers.

Dérivés financiers

La juste valeur des dérivés financiers d'Intervest Offices & Warehouses est évaluée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Une ample description est donnée à la "Note 19. Instruments financiers" du Rapport financier.

Litiges

La société est, et peut à l'avenir, être impliquée dans des procédures judiciaires. Au 31 décembre 2015 Intervest Offices & Warehouses est impliquée dans une procédure auprès de Tribunal de Première Instance, chambre fiscale, ainsi que dans des procédures de réclamations vis-à-vis du directeur régional du centre de contrôle des grandes entreprises concernant l'imputation de l'exit tax de l'année d'imposition 1999 spéciale (voir "Note 24. Droits et obligations conditionnels" du Rapport financier). La société estime que cette procédure n'aura pas de répercussion importante sur les résultats de la société.

Note 3. Information segmentée

Par segment d'activité

Les deux segments d'activités comprennent les activités suivantes.

- La catégorie "bureaux" comprend les biens immobiliers loués à des fins professionnelles aux entreprises en tant qu'espaces de bureaux
- La catégorie "immobilier logistique" se rapporte

aux immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et les immeubles high-tech.

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

Compte de résultats par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux		Immobilier logistique		Corporate		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
en milliers €								
Revenus locatifs	25.112	24.510	21.035	15.527			46.147	40.037
Charges relatives à la location	17	-3	13	-19			30	-22
RÉSULTAT LOCATIF NET	25.129	24.507	21.048	15.508			46.177	40.015
Revenus et charges relatifs à la gestion immobilière	2.685	819	163	78			2.848	897
RÉSULTAT IMMOBILIER	27.814	25.326	21.211	15.586			49.025	40.912
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	24.238	22.192	19.562	14.287	-1.718	-1.591	42.082	34.888
Résultat sur ventes des immeubles de placement	172	0	-47	-589			125	-589
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.347	-6.971	4.000	1.773			-5.347	-5.198
Autre résultat sur portefeuille	-714	-266	471	-350			-243	-616
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	14.349	14.955	23.986	15.121	-1.718	-1.591	36.617	28.485
Résultat financier					-10.355	-12.159	-10.355	-12.159
Impôts					-310	-36	-310	-36
RÉSULTAT NET	14.349	14.955	23.986	15.121	-12.383	-13.786	25.952	16.290

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

Chiffres clés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
en milliers €						
Juste valeur des biens immobiliers	326.371	332.966	308.045	276.510	634.416	609.476
Investissements au cours de l'exercice (juste valeur)	2.752	2.434	1.094	34.158	3.846	36.592
Acquisition d'actions de sociétés immobilières	0	0	30.107	0	30.107	0
Désinvestissements au cours de l'exercice (juste valeur)	0	0	3.666	2.627	3.666	2.627
Valeur d'investissement des biens immobiliers	334.530	341.290	315.746	283.423	650.276	624.713
Surface locative totale (m ²)	229.669	229.669	487.404	444.487	717.073	674.156
Taux d'occupation (%)	85%	83%	95%	91%	90%	87%

Note 4. Résultat immobilier

Revenus locatifs

en milliers €	2015	2014
Loyers	48.960	43.273
Revenus garantis	0	0
Réductions de loyer	-3.100	-3.311
Avantages locatifs ('incentives')	-42	-53
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	329	128
Total des revenus locatifs	46.147	40.037

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

Les revenus locatifs d'Interinvest Offices & Warehouses sont répartis sur 200 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires qui représentent 45% (47% en 2014) des loyers annuels sont souvent des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font souvent partie

de compagnies internationales. Le locataire principal, appartenant au segment des bureaux, représente 8% des loyers annuels au 31 décembre 2015 (8% en 2014). En 2015, il y a 4 locataires dont le loyer annuel sur base individuelle représente plus de 5% de l'ensemble des loyers annuels d'Interinvest Offices & Warehouses (5 locataires en 2014).

L'augmentation des revenus locatifs de € 6,1 millions ou environ 15 % en 2015 par rapport à l'exercice 2014 (€ 40 millions) provient principalement de l'acquisition des sites logistiques à Oplabbeek en décembre 2014 et à Liège en février 2015. Les revenus locatifs du portefeuille de bureaux ont légèrement augmenté suite aux indexations et locations.

Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail au cours de l'exercice 2015, une réduction de loyer

a été accordée pour 81% de la valeur contractuelle (89% en 2014) de 11% en moyenne des revenus locatifs annuels.

En outre, il est en général stipulé que le locataire doit rembourser entièrement ou partiellement les réductions de loyer s'il devait résilier le contrat à la première échéance du contrat de bail.

Au cours de l'exercice 2015, lors de l'extension et/ou de la prolongation d'un contrat de bail une réduction locative a été accordée pour en moyenne 71% de la valeur du contrat (92% en 2014). Cette réduction de loyer comprend en moyenne 11% des revenus locatifs annuels (8% en 2014).

Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

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

en milliers €	2015	2014
Créances avec une échéance restante de:		
Echéant dans l'année	39.394	41.267
Entre un et cinq ans	80.679	75.811
A plus de cinq ans	15.253	21.361
Total des futurs revenus locatifs minimaux	135.326	138.439

La baisse des futurs revenus locatifs minimaux de € 3 millions par rapport au 31 décembre 2014 correspond à la baisse de la durée moyenne des contrats.

Charges relatives à la location

en milliers €	2015	2014
Loyers à payer sur actifs loués et indemnités des baux emphytéotiques	-21	-20
Réductions de valeur sur créances commerciales	-14	-2
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	65	0
Total des charges relatives à la location	30	-22

Les pertes sur les créances locatives (avec récupération) ne représentent pour la période 2006-2015 que 0,1 % du chiffre d'affaires total. Une forte dégradation de la conjoncture économique générale peut accroître les pertes sur les créances locatives. La société immobilière limite ce risque au moyen de cautions locatives et de garanties bancaires fournies par les locataires. La faillite éventuelle d'un locataire important peut représenter une perte considérable pour la société, ainsi qu'une inoccupation imprévue et également une location des superficies libérées à un prix qui est inférieur au prix du contrat non respecté.

Les charges relatives à la location se rapportent principalement aux réductions de valeur et reprises de réductions de valeur sur les créances commerciales qui sont comptabilisées dans le résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée. Cette rubrique comprend également les charges pour la location par la société de terrains et immeubles aux locataires.

Récupération des charges immobilières

en milliers €	2015	2014
Indemnités reçues pour dégâts locatifs	2.579	379
Autres	604	603
<i>Montants reçus des locataires pour la gestion des immeubles</i>	604	603
Total de la récupération des charges immobilières	3.183	982

La récupération des charges immobilières se rapporte essentiellement à la prise en résultat des indemnités reçues des locataires pour les dégâts locatifs lorsqu'ils quittent les espaces loués,

ainsi qu'aux montants que le Groupe reçoit des locataires pour la gestion des immeubles loués et à la facturation des charges locatives aux locataires, comme démontré dans les tableaux suivants.

Facturation des charges locatives et taxes

Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2015	2014
Facturation de charges locatives assumées par le propriétaire	5.301	4.616
Facturation des précomptes et taxes sur immeubles loués	4.087	4.020
Total de la récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	9.388	8.636

Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2015	2014
Charges locatives assumées par le propriétaire	-5.301	-4.616
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-4.087	-4.020
Total des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-9.388	-8.636
Solde total des charges locatives et taxes récupérées	0	0

Les charges locatives et les taxes sur les immeubles loués et la récupération de ces charges se rapportent aux charges qui, selon la loi ou les usages, sont à charge du locataire ou du lessee.

Ces charges comprennent essentiellement le pré-compte immobilier, l'électricité, l'eau, le nettoyage, l'entretien des vitres et fenêtres, la maintenance technique, l'entretien des espaces verts, etc. Le propriétaire prend en charge la gestion des immeubles (immeubles de bureaux) ou la donne en sous-traitance à des gestionnaires immobiliers externes (pour Mechelen Campus).

Le propriétaire portera ou ne portera pas en compte ces charges selon les clauses du contrat conclu avec le locataire. Le décompte se fait sur base semestrielle (à l'exception de quelques immeubles de bureaux dont le décompte se fait sur base trimestrielle). Au cours de l'exercice des acomptes sont facturés aux locataires.

Autres revenus et charges relatifs à la location

en milliers €	2015	2014
Indemnités de coordination reçues des solutions clé en main	32	68
Charges et revenus à l'exploitation RE:flex	-87	-69
Autres	129	133
Total autres revenus et charges relatifs à la location	74	132

Note 5. Charges immobilières

Frais techniques

en milliers €	2015	2014
Frais techniques récurrents	-1.205	-999
Entretien et réparations	-1.131	-984
Primes d'assurance	-74	-15
Frais techniques non récurrents	-6	2
Sinistres	-6	2
<i>Sinistres (frais)</i>	-155	-81
<i>Sinistres (revenus)</i>	149	83
Total des frais techniques	-1.211	-997

Les frais techniques comprennent, entre autres, les frais d'entretien et les primes d'assurance. L'augmentation provient principalement du plus vaste programme d'entretien pour les immeubles logistiques de la société.

Les frais d'entretien qui peuvent être considérés comme rénovation d'un immeuble existant parce qu'ils impliquent une amélioration du rendement ou du loyer, ne sont pas comptabilisés comme frais mais sont activés.

Frais commerciaux

en milliers €	2015	2014
Commissions des agents immobiliers	0	-9
Publicité	-145	-149
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-118	-51
Total des frais commerciaux	-263	-209

Les frais commerciaux comprennent, entre autres, les commissions des agents immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont activées, étant donné que les experts immobiliers, après une période d'inoccupation, réduisent les commissions estimées de la valeur estimée des biens immobiliers.

Les commissions payées aux agents après une relocation immédiate, sans période d'inoccupation, ne sont pas activées et sont à charge du résultat étant donné que les experts immobiliers ne tiennent pas compte de ces commissions lors de leur évaluation.

Charges et taxes sur immeubles non loués

en milliers €	2015	2014
Frais d'inoccupation de l'exercice	-730	-757
Frais d'inoccupation de l'exercice précédent	21	91
Précompte immobilier sur inoccupation	-602	-657
Récupération du précompte immobilier sur inoccupation	528	552
Total des charges et taxes sur immeubles non loués	-783	-771

Les charges et taxes sur immeubles non loués restent quasiment stables au cours de l'exercice 2015 et s'élèvent à € 0,8 million. Les frais d'inoccupation représentent pour l'exercice 2015 environ 1,7% de l'ensemble des revenus locatifs de la société (1,9% en 2014).

Intervest Offices & Warehouses récupère en grande partie le précompte immobilier payé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts.

Frais de gestion immobilière

en milliers €	2015	2014
Honoraires versés aux gérants externes	-10	-15
Frais de gestion (interne) du patrimoine	-2.781	-2.391
<i>Rémunération du personnel</i>	-1.897	-1.611
<i>Expert immobilier</i>	-156	-156
<i>Autres frais</i>	-728	-624
Total des frais de gestion immobilière	-2.791	-2.406

Les frais de gestion immobilière désignent les frais qui se rapportent à la gestion des immeubles. Ceux-ci comprennent les frais de personnel et les frais indirects de la direction et du personnel (tels que les frais de bureaux, les frais de fonctionnement, etc.) qui assument la gestion du portefeuille

et des locations, ainsi que les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation pouvant être affectées à la gestion des biens immobiliers.

Autres charges immobilières

en milliers €	2015	2014
Charges incombant au propriétaire	-79	-39
Précompte immobilier incombant contractuellement au propriétaire	-172	0
Autres charges immobilières	-20	-10
Autres charges immobilières	-271	-49

Les charges incombant au propriétaire se rapportent aux dépenses qui sur base d'accords contractuels ou commerciaux avec les locataires sont à charge du Groupe. Ce sont en majeure partie des réductions pour le paiement des charges

communes. Pour l'exercice 2015 ces interventions commerciales s'élèvent à environ € 0,3 million sur base annuelle ou 0,5% de l'ensemble des revenus locatifs de la société (€ 0,05 millions ou environ 0,1% pour l'exercice 2014).

Note 6. Frais généraux

en milliers €	2015	2014
Impôt OPC	-291	-265
Honoraires du commissaire	-74	-74
Rémunération des administrateurs	-54	-30
Pourvoyeur de liquidité	-15	-15
Service financier	-18	-26
Rémunérations du personnel	-854	-698
Frais de conseil	-145	-203
Autres frais	-317	-353
Total des frais généraux	-1.768	-1.664

Les frais généraux désignent tous les frais liés à la gestion de la société, ainsi que les frais qui ne peuvent être imputés à la gestion des biens immobiliers. Ces charges d'exploitation incluent notamment les frais généraux administratifs, les coûts liés au personnel assumant la gestion de la société, les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation.

Les frais généraux s'élèvent à € 1,8 million et ont augmenté de € 0,1 million par rapport à 2014 (€ 1,7 million), principalement en raison de l'augmentation des frais de personnel due à la hausse de l'effectif.

Note 7.

Rémunérations du personnel

en milliers €	2015			2014		
	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL
Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants	1.590	607	2.197	1.302	433	1.735
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	926	472	1.398	794	339	1.133
Pensions et rémunérations après départ	36	9	45	34	7	41
Sécurité sociale	249	59	308	210	44	254
Rémunérations variables	82	19	101	119	25	144
Indemnités de rupture	122	0	122	0	0	0
Autres charges	175	48	223	145	17	162
Rémunérations du comité de direction	307	247	554	309	265	573
Président comité de direction	85	86	171	104	104	208
<i>Rémunération fixe</i>	73	74	147	92	92	184
<i>Rémunération variable</i>	12	12	24	12	12	24
Autres membres du comité de direction	222	161	383	205	161	365
<i>Rémunération fixe</i>	187	120	307	185	119	304
<i>Rémunération variable</i>	35	24	59	20	24	44
<i>Obligations de pension</i>	0	17	17	0	17	17
Total rémunérations du personnel	1.897	854	2.751	1.611	698	2.308

Le nombre d'employés et de collaborateurs indépendants à la fin de l'année 2015, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 18 membres du personnel pour la gestion interne du patrimoine (17 en 2014) et à 7 membres du personnel pour la gestion de la société (6 en 2014). Le nombre de membres de la direction s'élève à 4, dont 1 non rémunéré.

En ce qui concerne le personnel fixe, les rémunérations, les gratifications supplémentaires, les indemnités de départ, les indemnités de licenciement et les indemnités de rupture sont régies par la loi sur les contrats de travail du 4 juillet 1978, la loi sur les congés annuels du 28 juin 1971, la commission paritaire de laquelle ressort l'entreprise et les CCT d'application comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les pensions et rémunérations après la fin des prestations comprennent les pensions, les cotisations pour les assurances de groupe, les assurances vie et d'invalidité et les assurances hospitalisation. Intervest Offices & Warehouses a conclu pour son personnel fixe un contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" auprès d'une compagnie d'assurances externe. A la suite de la législation modifiée fin décembre 2015 (le 18 décembre 2015, la loi visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite a été approuvée), l'employeur doit garantir un rendement minimum et, par conséquent, ce contrat doit être classé comme un plan du type "prestations définies". La société verse des cotisations à ce fonds qui est indépendant de la société. Les cotisations du plan d'assurance sont

financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance de groupe respecte la Loi Vandebroucke sur les pensions. Les obligations en matière de cotisations sont comptabilisées dans le compte de résultats au cours de la période concernée. Pour l'exercice

2015 ces cotisations s'élèvent à € 62.000 (€ 58.000 en 2014). La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2015 le déficit pour garantir le rendement minimum n'est pas matériel.

Note 8. Résultat sur ventes des immeubles de placement

en milliers €	2015	2014
Valeur d'acquisition	5.225	2.914
Plus-values accumulées et réductions de valeur particulières	-1.559	-287
Valeur comptable (juste valeur)	3.666	2.627
Prix de vente	3.700	2.049
Frais de vente	-81	-11
Reprise provision garanties locatives (note 16)	172	0
Revenu net de la vente	3.791	2.038
Total du résultat sur ventes des immeubles de placement	125	-589

Intervest Offices & Warehouses a vendu en 2015 un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Duffel, Notmeir, pour un montant de € 3,7 millions au locataire/utilisateur de l'immeuble. Il s'agit d'un petit immeuble semi-industriel comprenant un hall d'entreposage (8.986 m²) et une superficie restreinte de bureaux (228 m²).

Le prix de vente correspond environ à la valeur comptable au 31 décembre 2014 qui s'élevait à € 3,7 millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société). L'immeuble ne représente que 0,6% de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la société. Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement.

Note 9. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

en milliers €	2015	2014
Variations positives des immeubles de placement	5.592	4.188
Variations négatives des immeubles de placement	-10.939	-9.386
Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.347	-5.198

En 2015, les variations de la juste valeur des immeubles de placement sont négatives et s'élèvent à € -5,3 millions en comparaison aux variations négatives de € -5,2 millions en 2014. En 2015, les variations sont l'effet combiné de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux et de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique.

La baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux s'élève à € 9 millions ou 2,8% par rapport à la juste valeur du portefeuille de bureaux au 31 décembre 2014. Cette baisse provient essentiellement de l'ajustement des rendements de certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et de nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés. L'augmentation de la juste valeur

du portefeuille logistique s'élève à € 4 millions ou 1,4% par rapport à la juste valeur du portefeuille logistique au 31 décembre 2014 suite aux

nouvelles locations et aux prolongations des contrats de bail existants.

Note 10. Autre résultat sur portefeuille

en milliers €	2015	2014
Résultat sur portefeuille suite à des opérations de fusion et des opérations qui y sont assimilées	114	-800
Autres	-357	184
<i>Variations étalement des réductions locatives et concessions aux locataires</i>	-357	182
<i>Prise en résultat des étalements futurs des réductions de loyer et des avantages locatifs octroyés aux locataires suite à la vente des immeubles de placement</i>	0	2
Total autre résultat sur portefeuille	-243	-616

L'autre résultat sur portefeuille comprend en plus des variations de l'étalement des réductions locatives et le concessions aux locataires, les revenus

liés à l'acquisition d'actions du site logistique à Liège et les impôts latents relatifs à ce site.

Note 11. Charges d'intérêt nettes

en milliers €	2015	2014
Charges d'intérêt nominales sur prêts	-8.299	-9.097
Prêts auprès institutions financières	-3.740	-3.099
<i>À taux d'intérêt fixe</i>	-319	-190
<i>À taux d'intérêt variable</i>	-3.421	-2.909
Emprunts obligataires	-4.164	-5.535
Charges d'intérêt sur crédits non utilisés	-395	-463
Charges des instruments de couverture autorisés	-2.317	-2.356
Instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée comme défini par IFRS	-2.317	-2.356
Autres charges d'intérêt	-395	-403
Total des charges d'intérêt nettes	-11.011	-11.856

Les charges d'intérêt nettes s'élèvent à € -11,0 millions en comparaison à € -11,9 millions en 2014. La baisse des frais de financement provient essentiellement du refinancement à un taux d'intérêt moins élevé de l'emprunt obligataire de € 75 millions échu en juin 2015 et qui a été remboursé.

Cette baisse des frais de financement est partiellement compensée par l'acquisition de deux sites logistiques (à Opglabbeek fin 2014 et à Liège en février 2015), de sorte que l'utilisation de crédits auprès des institutions financières est supérieure de € 29 millions en comparaison à 2014.

Charges d'intérêt nettes réparties selon la date d'échéance de la ligne de crédit

en milliers €	2015	2014
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières non courantes	-7.860	-8.125
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières courantes	-3.151	-3.731
Total des charges d'intérêt nettes	-11.011	-11.856

Le taux d'intérêt moyen total s'élève en 2015 à 3,5% y compris les marges bancaires en comparaison à 4,1% en 2014. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2015 à 3,7% y compris les marges bancaires (4,1% en 2014). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève en 2015 à 3,0% y compris les marges bancaires (4,2% en 2014).

Le futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt pour 2015 des prêts utilisés au 31

décembre 2015 à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable au 31 décembre 2015 s'élève à € 8,3 millions (€ 10,2 millions en 2014). Cette baisse résulte du refinancement de l'emprunt obligataire en 2014.

Pour l'exercice 2015, l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une augmentation (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1%, comprend environ € 0,4 million en négatif (€ -0,4 million en 2014).

Note 12. Impôts

en milliers €	2015	2014
Impôt des sociétés	-310	-36
Total impôts	-310	-36

Par la loi SIR (précédemment l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995), le législateur a donné un statut fiscal favorable aux SIR. Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR, elle doit payer un impôt unique (exit tax). Ensuite la société immobilière est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les "dépenses rejetées". Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur

les ventes des immeubles de placement, aucun impôt des sociétés n'est payé.

En 2015, l'impôt des sociétés provient principalement de l'acquisition des actions de Stockage Industriel SA, qui comprend le site à Liège. Cette société était soumise à l'impôt des sociétés et a été fusionnée le 16 février 2016 avec Intervest Offices & Warehouses SA.

Note 13. Actifs non courants

Recherche et développement, octrois et licences

Au niveau de la recherche et du développement aucune activité propre n'a été développée par la société.

Tableau des investissements et des revalorisations immeubles de placement

	2015			2014		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
Bilan au 1 janvier	332.966	276.510	609.476	337.503	243.206	580.709
• Acquisition des immeubles de placement	0	0	0	0	33.033	33.033
• Acquisition de sociétés immobilières	0	30.107	30.107	0	0	0
• Investissements dans des immeubles de placement existants	2.752	1.094	3.846	2.434	986	3.420
• Extensions des immeubles de placement existants	0	0	0	0	139	139
• Ventes des immeubles de placement	0	-3.666	-3.666	0	-2.627	-2.627
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.347	4.000	-5.347	-6.971	1.773	-5.198
Bilan 31 décembre	326.371	308.045	634.416	332.966	276.510	609.476
AUTRE INFORMATION						
Valeur d'investissement des biens immobiliers	334.530	315.746	650.276	341.290	283.423	624.713

Les immeubles de placement se composent de:

	2015	2014
en milliers €		
Biens immobiliers destinés à la location	628.860	604.021
Autres : réserve de terrains	5.556	5.455
Total des immeubles de placement	634.416	609.476

Au 31 décembre 2015, Interinvest Offices & Warehouses n'a pas de projets de développement ni des actifs pour usage propre.

Il est référé à la Note 9 pour le commentaire sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

La **juste valeur des immeubles de placement** augmente en 2015 d'environ € 25 millions et s'élève au 31 décembre 2015 à € 634 millions (€ 609 millions au 31 décembre 2014). En 2015, il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a connu l'évolution suivante:

- d'une part l'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** de € 31 millions ou 11% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014, qui provient essentiellement de:
 - € 30 millions suite à l'acquisition du site logistique à Liège
 - € 4 millions suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant
 - € 1 million d'investissements dans le portefeuille logistique existant
 - € -4 millions suite à la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique situé à Duffel
- d'autre part de la baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** de € 6 millions ou 2% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2014, qui provient principalement de:
 - € -9 millions ou 3% résultant de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant suite à l'ajustement des rendements de certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et aux nouveaux contrats de bail à des loyers moins élevés
 - € 3 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.

Le site logistique à Liège a été acquis par le reprise des actions de Stockage Industriel SA. IFRS 3 ne s'applique pas à cette acquisition.

Pour l'acquisition de ces actions un prix de € 21 millions a été payé (voir l'aperçu des flux de trésorerie consolidés). La valeur immobilière s'élève à 29 millions. Lors de cette transaction, des dettes d'un montant de € 5 millions ont été reprises. En outre, un montant de € 3 millions d'exit tax à payer lors de fusion (réalisée le 17 février 2016) a été porté en diminution du prix de vente. Au moment de l'achat le bien immobilier a été réévalué par l'expert immobilier indépendant à € 30 millions.

Le 31 décembre 2015 la société possède à Herentals sur son site Herentals Logistics 3 une réserve de terrains d'une superficie de 32.100 m² pour la future construction potentielle d'un nouvel immeuble logistique sous la forme d'un hall d'entreposage d'environ 19.000 m² (pouvant être scindé). Fin 2015 cette réserve de terrains a été évaluée comme terrains viabilisés avec permis.

Fin 2015, aucun mandat hypothécaire n'a été accordé sur des immeubles de placement pour les prêts et facilités de crédit auprès des institutions financières. Pour la description de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble logistique situé à Aartselaar, Dijkstraat pour garantir la dette fiscale due, il est référé à la Note 24.

IFRS 13

IFRS 13 est d'application pour les exercices comptables qui prennent cours le 1er janvier 2013 ou ultérieurement et introduit un cadre uniforme pour l'évaluation à la juste valeur et pour les informations à fournir concernant l'évaluation à la juste valeur où le principe de cette évaluation sur base d'autres normes IFRS est obligatoire ou autorisée. En outre, la juste valeur est spécifiquement déterminée comme le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou qui devrait être payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre les intervenants du marché à la date d'évaluation. L'obligation d'information à fournir en IFRS 13 concernant les évaluations à la juste valeur sert également de remplacement ou d'extension aux obligations des autres normes IFRS, dont IFRS 7 Instrument financiers: Informations à fournir.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- niveau 1: évaluation sur base des prix de marché cotés sur des marchés actifs

- niveau 2: valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de l'évaluation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants.

Pour la détermination de valeur de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles et les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté d'obtenir des données de transactions qui sont comparables de manière incontestable, le niveau d'évaluation des immeubles d'Intervest Offices & Warehouses conformément à la norme d'IFRS 13, correspond au niveau 3 et ce pour l'ensemble du portefeuille.

Évaluation des immeubles de placement

Tous les immeubles de placement de la société sont évalués chaque trimestre à la juste valeur par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est basée sur la valeur de marché (corrigée par conséquent de 2,5% pour les coûts d'achat comme décrit dans les "Principes de reporting financier - Immeubles de placement" – voir ci-dessus), c'est-à-dire le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

Lorsqu'il n'y a pas des prix de marché actuels disponibles sur un marché actif, les évaluations sont réalisées sur base d'un calcul du rendement brut, où les loyers de marché bruts sont capitalisés. Ces évaluations obtenues sont corrigées sur base de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail actuels. Les réductions de loyers et les périodes de gratuité locative sont portées en compte. Pour les immeubles qui sont entièrement ou partiellement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de

l'inoccupation et des frais (frais locatifs, frais de publicité) pour les parties inoccupées.

Les rendements utilisés sont spécifiques pour le type de bien immobilier, l'emplacement, l'état d'entretien et les possibilités de location de chaque immeuble. La base pour déterminer des rendements est formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles. Lors de la détermination de la valeur des transactions comparables sur le marché sont prises en considération.

Les rendements¹ décrits dans le rapport immobilier sont calculés en divisant le loyer brut (théorique) du bien immobilier par la valeur d'investissement des immeubles de placement exprimée en pourcentage. Le rendement brut moyen de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2015 à 8,8% (8,8% 31 décembre 2014).

Pour chaque immeuble, locataire et espaces inoccupés des hypothèses sont faites sur la possibilité de (re)louer, du nombre de mois d'inoccupation, des avantages locatifs et des frais de location.

Les principales hypothèses relatives à l'évaluation des immeubles de placements sont:

	2015	2014
Loyer de marché brut moyen par m² (€)		
• Bureaux	140	142
• Immobilier logistique	48	48
Rendement brut moyen² lors d'occupation totale (%)	8,8%	8,8%
• Bureaux	9,8%	9,8%
• Immobilier logistique	7,7%	7,7%
Rendement net moyen³ (%)	7,8%	7,9%
• Bureaux	8,4%	8,6%
• Immobilier logistique	7,1%	7,0%
Pourcentage d'inoccupation (%)	10%	13%

En cas d'une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (yield ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,9% à 8,9% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 72 millions ou 11%. Le taux

d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 54%.

Dans le cas inverse d'une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1% (de 7,9% à 6,9% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 93 millions ou 15%.

1,2,3 Jusqu'au Rapport annuel 2014, le rendement a été calculé sur la valeur d'investissement des immeubles de placement. Pour uniformiser la méthode de calcul du rendement dans le secteur, le rendement est calculé, dans le Rapport annuel 2015, sur la juste valeur des immeubles de placement. Les chiffres comparatifs de 2014 et avant ont été recalculés sur la base de la juste valeur.

Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 42%.

En cas d'une baisse hypothétique des loyers actuels de la société (à rendement constant) de € 1 million (de € 49,8 millions à € 48,9 millions), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 13 millions ou 2%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 1% et s'élèverait à environ 49%. Dans le cas inverse une augmentation hypothétique des loyers actuels de la société (à

rendement constant) de 1 million (de € 49,8 millions à € 50,8 millions), ferait augmenter la juste valeur des biens immobiliers de € 13 millions ou 2%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 1% et s'élèverait à environ 47%.

Il existe une corrélation entre l'évolution des loyers actuels et les rendements utilisés lors de l'évaluation de biens immobiliers. Ce n'est toutefois pas pris en considération dans l'analyse de sensibilité ci-dessus.

Processus d'évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur base des rapports d'évaluation rédigés par des experts immobiliers indépendants. Ces rapports sont basés sur l'information fournie par la société et sur les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers.

L'information qui est fournie par la société comprend les loyers actuels, les délais et conditions des contrats de bail, les charges, les investissements, etc. Ces informations proviennent du

système financier et de gestion de la société et sont soumises au système de contrôle général en vigueur dans la société.

Les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers se rapportent essentiellement à la situation de marché comme les rendements et le taux d'escompte. Ils sont basés sur leur jugement professionnel et l'observation du marché.

Paramètres non observables (inputation au 31.12.2015)	Portée	Moyenne pondérée
ERV (en €/m²)		
• Bureaux	93 – 147 €/m ²	127 €/m ²
• Immobilier logistique	39 – 83 €/m ²	45 €/m ²
Rendement (en %)¹		
• Bureaux	7,9% – 10,6%	8,9%
• Immobilier logistique	6,5% – 8,3%	7,1%

Pour une description détaillée de la méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers il est référé au chapitre "Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers" du Rapport immobilier.

L'information mise à disposition des experts immobiliers, ainsi que les suppositions et les modèles d'évaluation sont contrôlés par le business analyste de la société, ainsi que par la direction de la société. Cela comprend un contrôle des variations de la juste valeur au cours de la période en question.

1 Dans la présentation de la portée le chiffre le plus élevé et le plus ont à chaque fois été éliminés.

Note 14. Actifs courants

Créances commerciales

en milliers €	2015	2014
Créances commerciales	1.018	568
Facturations anticipées des loyers	2.921	2.740
Factures à établir	465	464
Débiteurs douteux	236	409
Provision débiteurs douteux	-236	-409
Indemnités de remise en état non perçues	2.500	0
Autres créances commerciales	53	89
Total des créances commerciales	6.957	3.861

Début 2015, Intervest Offices & Warehouses a conclu un accord avec son locataire Deloitte pour faire correspondre la date de départ pour les 3 immeubles concernés (Diegem Campus 1 et 2 et Hermes Hills, au total approximativement 0.000 m²) dont les échéances se situaient initialement en 2016 et 2017 et pour la fixer au 31 décembre

2016. Dans ce cadre, le coût de la remise en état à charge du locataire en vertu des contrats de bail a été évalué à € 2,5 millions et il a été convenu que Deloitte payerait ce montant en 2016.

Par un contrôle de crédit stricte, le crédit clients dû est seulement de 7 jours.

Analyse d'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2015	2014
Créances < 30 jours	488	259
Créances 30-90 jours	214	117
Créances > 90 jours	316	192
Total des créances commerciales dues	1.018	568

Pour le suivi des risques débiteurs utilisé par Intervest Offices & Warehouses, il est référé à la description du chapitre "Principaux facteurs de risques" (Risques d'exploitation et risques liés aux débiteurs).

Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2015	2014
Impôts (retenus suite à la situation fiscale du Groupe)	3.485	1.552
<i>Impôt de sociétés à récupérer</i>	215	215
<i>Exit tax à récupérer</i>	459	459
<i>Précompte mobilier à récupérer sur les bonus de liquidation suite aux fusions</i>	2.811	878
Autre	108	103
Total des créances fiscales et autres actifs courants	3.593	1.655

Pour le commentaire sur la situation fiscale du Groupe, il est référé à la Note 24.

Comptes de régularisation

en milliers €	2015	2014
Revenus immobiliers courus non échus	1.626	1.479
<i>Précompte immobilier à récupérer</i>	1.593	1.479
<i>Sinistres à récupérer</i>	33	0
Charges immobilières payées d'avance	12	153
Intérêts payés d'avance et autres charges financières	304	395
Autre	91	66
Total des comptes de régularisation	2.033	2.093

Intervest Offices & Warehouses récupère en grande partie le précompte immobilier facturé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts.

Note 15. Capitaux propres

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	Opération	Mouvement du capital	Total capital investi après l'opération	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
		en milliers €		en unités	
08.08.1996	Constitution	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en nature (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission et réduction de capital par incorporation des pertes reportées	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Division des actions	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusion par absorption des sociétés anonymes Catian, Innotech, Greenhill Campus et Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusion par absorption des sociétés appartenant au groupe VastNed	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Augmentation de capital par apport en nature (De Arend, Sky Building et Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre de l'offre	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusion avec Siref SA; échange de 111.384 actions Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusion par absorption des sociétés anonymes Apibi, Pakobi, PLC, MCC et Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 et Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 3 et Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusion par absorption de la société anonyme Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 Code des sociétés)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	870	147.980	95.444	16.239.350

Au 31 décembre 2015, le capital social s'élève à € 147.979.792,22 et est réparti en 16.239.350 actions libérées sans mention de la valeur nominale.

Primes d'émission

ÉVOLUTION PRIMES D'ÉMISSION en milliers €		Augmen- tation du capital	Apport en nature	Apport en valeur	Primes d'émission
Date	Opération				
05.02.99	Augmentation de capital par apport en nature	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Apurement des pertes comptables suite à la fusion par absorption des sociétés appartenant au Groupe VastNed	0	0	0	-13.747
31.01.02	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre de l'offre	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 Code des sociétés)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.15	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	870	0	2.305	1.435
Total primes d'émission					84.220

Les primes d'émission s'élèvent au 31 décembre 2015 à € 84 millions.

Réserves

Pour le mouvement des réserves au cours de l'exercice 2015 il est référé à l'aperçu de mutation des capitaux propres.

Les réserves sont composées comme suit:

en milliers €	2015	2014
Réserves légales	90	90
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	59.109	65.513
<i>Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	74.345	80.030
<i>Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-15.236	-14.517
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée comme défini par IFRS	-5.066	-4.722
Autres réserves	650	650
Résultats reportés des exercices précédents	8.766	6.414
Total des réserves	63.549	67.945

Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

en milliers €	2015	2014
Solde au terme de l'exercice précédent	-14.517	-14.531
Variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement	21	-296
Acquisitions des immeubles de placement de l'exercice précédent	-806	0
Vente des immeubles de placement de l'exercice précédent	66	310
Total de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-15.236	-14.517

La différence entre la juste valeur des biens immobiliers (conformément IAS 40) et la valeur d'investissement des biens immobiliers, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans cette rubrique.

Le transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement n'est plus effectué à partir de l'exercice 2010 au cours de l'exercice mais uniquement après l'approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant). Étant donné qu'il s'agit d'un transfert au sein de deux postes des capitaux propres, cela n'a pas d'impact sur les capitaux propres de la société.

Note 16. Provisions

en milliers €	2015	2014
Autres	0	172
Provision garanties locatives de la vente des immeubles de placement	0	172
Total des provisions	0	172

Jusqu'en 2014 les provisions courantes comprenaient les garanties locatives restantes provenant de la vente des immeubles de placement.

Note 17. Passifs courants

Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2015	2014
Exit tax	3.157	332
Autres	3.178	3.324
<i>Fournisseurs</i>	1.451	1.437
<i>Locataires</i>	690	1.417
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	1.037	470
Total des dettes commerciales et autres dettes courantes	6.335	3.656

Autres passifs courants

en milliers €	2015	2014
Dividendes à payer	186	187
Total autres passifs courants	186	187

Comptes de régularisation

en milliers €	2015	2014
Revenus immobiliers reçus par anticipation	5.036	4.442
<i>Obligations liées aux indemnités pour la résiliation anticipée de contrats de bail</i>	1.250	1.200
<i>Indemnités reçues pour remise en état</i>	21	140
<i>Revenus locatifs facturés par anticipation</i>	3.765	3.102
Intérêts courus non échus et autres charges	2.748	4.571
<i>Intérêts relatifs aux emprunts obligataires</i>	1.710	3.648
<i>Autres intérêts et charges financières</i>	1.038	923
Autres	1.733	1.768
<i>Autres charges à attribuer</i>	735	695
<i>Autres revenus à reporter</i>	998	1.073
Total des comptes de régularisation	9.517	10.781

Au 31 décembre 2015, les comptes de régularisation comprennent € 5,0 millions de revenus immobiliers reçus d'avance, dont € 1,3 million de passifs se rapportant aux indemnités reçues suite à la résiliation anticipée des contrats de bail par Tibotec-Virco en 2010 à l'Intercity Business Park à Malines et le montant des factures à payer d'avance pour les revenus locatifs du premier trimestre de l'exercice suivant, qui s'élève à € 3,8 millions.

Les intérêts courus non échus et autres charges s'élèvent en 2015 à € 2,7 millions, et comprennent, entre autres, les intérêts de l'emprunt obligataire qui sont dus le 1er avril 2016 sur l'emprunt obligataire émis en mars 2014. En 2014, cette rubrique comprenait également les intérêts sur l'emprunt obligataire de € 75 millions qui a été remboursé en juin 2015.

Note 18. Dettes financières non courantes et courantes

Il est référé au Rapport du comité de direction pour la description de la Structure financière de la société.

Répartition selon l'échéance des crédits utilisés

	2015					2014				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage
< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	< 1 an			> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			
Etablissements de crédit: crédits utilisés	79.157	159.092	7.533	245.782	81%	37.533	101.450	10.734	149.717	53%
Emprunt obligataire	0	24.443	34.983	59.426	19%	74.925	24.702	34.589	134.216	47%
Location-financement	1	3	0	4	0%	7	3	0	10	0%
TOTAL	79.158	183.538	42.516	305.212	100%	112.465	126.155	45.323	283.943	100%
Pourcentage	26%	60%	14%	100%		40%	44%	16%	100%	

Garanties en matière de financement

Les conventions de crédit bancaires d'Intervest Offices & Warehouses sont, en plus de l'exigence du maintien du statut de SIR, soumises au respect des ratios financiers imposés par la Loi SIR, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées de la société ou à sa charge d'intérêt, à l'interdiction d'hypothéquer ou de donner en gage des immeubles de placement et au traitement pari passu des créanciers. Les ratios financiers limitent le montant qu'Intervest Offices & Warehouses pourrait encore emprunter.

Pour le financement de la société aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni aucune procuration hypothécaire accordée au 31 décembre 2015.

Pour la majorité des financements les institutions de crédit exigent d'ordinaire une relation de couverture des taux d'intérêt de plus de 2 (voir description de la Structure financière dans le Rapport du comité de direction).

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2015. Si Intervest Offices & Warehouses ne devait plus respecter ces ratios, les institutions financières pourraient exiger l'annulation, la renégociation, la résiliation ou le remboursement anticipé des conventions de financement de la société.

Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

	2015					2014				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage
< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	< 1 an			> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			
Établissements de crédit: crédits utilisés	79.157	159.092	7.533	245.782	72%	37.533	101.450	10.734	149.717	40%
Lignes de crédit non utilisées	35.225	0	0	35.225	10%	50.479	40.200	0	90.679	24%
Emprunt obligataire	0	24.443	34.983	59.426	18%	74.925	24.702	34.589	134.216	36%
TOTAL	114.382	183.535	42.516	340.433	100%	162.937	166.352	45.323	374.612	100%
Pourcentage	34%	54%	12%	100%		43%	45%	12%	100%	

Le tableau ci-dessus "Répartition selon l'échéance des lignes de crédit" comprend un montant de € 35 millions de lignes de crédit non utilisées (€ 91 millions au 31 décembre 2014). Celles-ci ne représentent pas une dette effective à la date de clôture mais sont uniquement une dette potentielle sous

forme d'une ligne de crédit disponible. Le pourcentage est calculé comme la relation de chaque composant par rapport à la somme des lignes de crédit utilisées, des lignes de crédit non-utilisées et à l'emprunt obligataire.

Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire

	2015		2014	
	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Crédits à taux d'intérêt variable	78.782	26%	42.717	15%
Crédits couverts par des swaps de taux d'intérêt	160.000	52%	100.000	35%
Crédits à taux d'intérêt fixe	66.426	22%	141.216	50%
TOTAL	305.208	100%	283.933	100%

Dans le tableau ci-dessus "Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire" le pourcentage est calculé comme le rapport de chaque composant par rapport au montant des lignes de crédits utilisées.

Caractéristiques des emprunts obligataires

Placement privé d'obligations de € 60 millions

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

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

Emprunt obligataire public 2010-2015

En juin 2010, Intervest Offices & Warehouses a émis un emprunt obligataire sur le marché belge d'un montant de € 75 millions et d'une durée de 5 ans. Le prix d'émission a été fixé à 100,875 % de la valeur nominale des obligations assorti d'un coupon de 5,10 % brut payable annuellement le 29 juin. Le rendement actuariel s'élevait à 4,90 % brut (sur le prix d'émission de 100,875 %). L'emprunt obligataire était coté sur Euronext Brussels. L'emprunt obligataire a été remboursé en juin 2015 à la valeur nominale de € 75 millions.

Note 19. Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Interinvest Offices & Warehouses se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de

trésorerie et d'équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS).

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS			2015		2014	
en milliers €	Catégories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
INSTRUMENTS FINANCIERS A L'ACTIF						
Actifs non courants						
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	7	7	15	15
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	6.957	6.957	3.861	3.861
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	3.593	3.593	1.655	1.655
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	598	598	1.259	1.259
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	226.054	231.566	171.478	177.165
Autres passifs financiers non courants	C	2	4.507	4.507	5.066	5.066
Autres passifs non courants	A	2	906	906	618	618
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	79.158	79.158	112.465	113.811
Autres passifs financiers courants	C	2	0	0	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	6.335	6.335	3.656	3.656
Autres passifs courants	A	2	186	186	187	187

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. actifs et passifs financiers (y compris les créances et prêts) détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- B. placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- C. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- niveau 1: évaluation sur base des prix cotés sur le marché sur les marchés actifs
- niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- niveau 3: niveau 3: évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information (externe) non observable.

Les instruments financiers d'Intervest Offices & Warehouses correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont les suivantes:

- pour les rubriques "Autres passifs financiers non courants", "Autres passifs financiers courants" qui se rapportent aux swaps de taux d'intérêt, la juste valeur est déterminée au moyen de données observables, notamment les forward taux d'intérêt qui sont d'application sur les marchés actifs, fournis en général par les institutions financières

- la juste valeur des autres actifs et passifs financiers du niveau 2 correspond quasiment à leur valeur comptable soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances commerciales et les dettes), soit parce qu'ils ont un taux d'intérêt variable
- lors du calcul de la juste valeur des dettes financières porteuses d'intérêt les dettes financières à taux d'intérêt fixe sont prises en considération, où les futurs cash-flows (taux d'intérêt et remboursement du capital) sont escomptés sur base d'un rendement conforme au marché. Les dettes financières à taux d'intérêt variable ou couvertes par un dérivé financier ne sont pas prises en considération.

Intervest Offices & Warehouses utilise des swaps de taux d'intérêt pour couvrir d'éventuelles modifications des charges d'intérêt d'une partie des dettes financières ayant un taux d'intérêt variable (Euribor à court terme). Les swaps de taux d'intérêts sont classés comme une couverture des flux de trésorerie où il est constaté si ces couvertures sont effectives ou non.

- La part effective des changements de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie est reprise dans le résultat global à la ligne "Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture de flux de trésorerie". Sur ces swaps de taux d'intérêt, la comptabilité de couverture a par conséquent été appliquée, sur base de laquelle les mutations de valeur de ces swaps de taux d'intérêt sont reprises directement dans les capitaux propres et non comptabilisées dans le compte de résultats.
- La part non effective est comptabilisée dans le compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)" dans le résultat financier.

Juste valeur des dérivés financiers

Au 31 décembre 2015 la société possède les dérivés financiers suivants:

	Début	Echéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur		
en milliers €					Oui/non	2015	2014	
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Non	-1.280	-2.309
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Non	-236	-422
3	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Non	-515	-694
4	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Non	-509	-681
5	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-437	-480
6	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-437	-480
7	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Non	-361	0
8	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Non	-249	0
9	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Non	-306	0
10	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Non	-177	0
<i>Instruments de couverture autorisés</i>							-4.507	-5.066
Total des autres passifs financiers non courants:							-4.507	-5.066
Traitement comptable au 31 décembre:								
<ul style="list-style-type: none"> Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée 							-5.066	-4.722
<ul style="list-style-type: none"> Dans le compte de résultats: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) 							558	-344
Total de la juste valeur des dérivés financiers							-4.507	-5.066

Au 31 décembre 2015, ces swaps de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de € -4,5 millions (montant notionnel contractuel € 160 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

Au 31 décembre 2015, Intervest Offices & Warehouses ne classe aucun swap de taux d'intérêt comme une couverture de flux de trésorerie. Les fluctuations de valeur des swaps de taux d'intérêt existants sont traitées directement dans le compte de résultats.

Gestion des risques financiers

Les principaux risques financiers d'Interinvest Offices & Warehouses sont les risques liés au financement, les risques liés à la liquidité et les risques liés aux taux d'intérêt.

Risques liés au financement

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés au financement" à la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

Pour le financement des biens immobiliers Interinvest Offices & Warehouses aspire toujours à une relation équilibrée entre les capitaux propres et les capitaux étrangers. En outre, Interinvest Offices & Warehouses aspire par une fourniture d'information transparente, par des contacts réguliers avec les financiers et les actionnaires (potentiels) et par l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux. Enfin par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2015, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est 3,4 ans. Interinvest Offices & Warehouses a également diversifié ses sources de financement en faisant appel à 8 institutions financières européennes et par l'émission d'emprunts obligataires.

Plus d'informations relative à la composition du portefeuille de crédits d'Interinvest Offices & Warehouses peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 18. Dettes non courantes et courantes" du Rapport financier.

Risques liés à la liquidité

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés à la liquidité" à la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

Les conventions de crédits bancaires d'Interinvest Offices & Warehouses dépendent du respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées d'Interinvest Offices & Warehouses ou de ses charges d'intérêt financières. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut se conformer de façon continue aux conditions des facilités de crédit. Au 31 décembre 2015, la société dispose encore de € 35 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité.

Plus d'informations relative à la composition du portefeuille de crédits d'Interinvest Offices & Warehouses peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 18. Dettes financières non courantes et courantes" du Rapport financier.

Risques liés aux taux d'intérêt

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés aux taux d'intérêt" dans la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également du développement des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum est recherchée. Au 31 décembre 2015 les taux d'intérêt des crédits de la société sont fixés pour une durée moyenne restante de 3,5 ans.

Plus d'informations relative à la composition du portefeuille de crédits d'Interinvest Offices & Warehouses peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du Rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 18. Dettes non courantes et courantes" et "Note 11. Charges d'intérêt nettes" du Rapport financier.

Note 20. Calcul du taux d'endettement

en milliers €	Note	2015	2014
Dettes financières non courantes	18	226.054	171.478
Autres passifs non courants		906	618
Dettes financières courantes	18	79.158	112.465
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	6.335	3.656
Autres passifs courants	17	186	187
Total du passif pour le calcul du taux d'endettement		312.639	288.404
Total de l'actif		648.399	618.590
Taux d'endettement		48,2%	46,6%

Pour plus d'information concernant l'évolution du taux d'endettement il est référé au commentaire

relatif à la Structure financière dans le Rapport du Comité de direction.

Note 21. Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont ses actionnaires et les entreprises liées, ainsi

que ses filiales (voir Note 22) et ses administrateurs et membres de la direction.

Relation avec les entreprises liées

en milliers €	2015	2014
Intérêts payés sur le compte courant	5	5

Administrateurs et membres de la direction

La rémunération des administrateurs et des membres de la direction est reprise dans les rubriques "Frais de gestion immobilière" et "Frais généraux" (voir Notes 5 et 6). Pour plus de détails

concernant la composition de la rémunération des membres de la direction il est référé à la "Note 7 - Rémunérations du personnel".

en milliers €	2015	2014
Administrateurs	109	61
Membres de la direction	554	574
Total	663	635

Les administrateurs et membres de la direction ne reçoivent pas des avantages supplémentaires à charge de la société.

Note 22. Liste des entreprises consolidées

Les sociétés mentionnées ci-dessous sont consolidées selon la méthode de la consolidation intégrale:

Nom de l'entreprise	Adresse	Numéro d'entreprise	Valeur participation dans les comptes annuels statutaires	Part détenue du capital (en %)	Intérêts minoritaires (en milliers €)	
					2015	2014
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	€ -206.476	99%	-1	1
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	€ 3.158.935	99%	32	33
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	€ 1.894.598	99,9%	2	1
Stockage Industriel SA	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0438.634.295	€ 22.272.193	100%	0	0
Total des intérêts minoritaires					33	35

Note 23. Honoraires du commissaire et des entités note liées au commissaire

en milliers €	2015	2014
Hors TVA		
Rémunération du commissaire	66	67
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions particulières exécutés au sein de la société par le commissaire concernant:		
D'autres missions de contrôle	4	20
Des missions de conseil fiscal	15	0
D'autres missions en dehors des missions de révision	35	105 ¹
Total des honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire	120	192

1 Y compris les missions de due diligence dans le cadre d'éventuelles acquisitions.

Impositions contestées

Par la Loi SIR (anciennement l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995) le législateur a accordé un statut fiscal favorable aux SIR. Si une société passe du statut SIR ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR, elle doit payer une taxe unique (exit tax). Ensuite la SIR a uniquement une imposition sur des parties très spécifiques, telles que "dépenses rejetées". Sur la majeure partie du bénéfice qui provient des locations et des plus-values des ventes sur des biens immobiliers aucun impôt de société n'est payé. Le tarif de cette exit tax s'élève depuis le 1er janvier 2005 à 16,995 % (16,5% + 3% d'impôt de crise).

Selon la législation fiscale la base imposable doit être calculée comme la différence entre la valeur effective du patrimoine social et la valeur comptable (fiscale). Le Ministère des Finances a décidé par une circulaire (du 23 décembre 2004) que lors de la détermination de la valeur effective il ne faut pas tenir compte des frais de transferts relatifs à la transaction, mais stipule que les primes de titrisation restent soumises à l'impôt des sociétés. Les impositions sur base d'une prime de titrisation seraient donc bien redevables. Intervest Offices & Warehouses conteste cette interprétation et a encore des requêtes d'opposition d'un montant d'environ € 4 millions.

Actuellement l'impôt à payer et les intérêts de retard s'élèvent à environ € 6,7 millions conformément aux avis d'imposition. Certes, un allègement n'a pas encore été accordé concernant la disposition qui stipule (depuis la circulaire du 23 décembre 2004) que pour le calcul de l'exit tax la valeur hors frais de transfert doit être utilisée au lieu de la valeur d'investissement. Le véritable litige fiscal se rapporte selon Intervest Offices & Warehouses uniquement à l'avis qu'il faut également prendre la prime de titrisation en considération lors de la détermination de l'exit tax (la dette fiscale totale s'élève à environ € 4 millions au lieu d'environ € 6,7 millions).

Lors d'un procès entre une autre SIR publique belge (à l'époque sicaf immobilière) et l'Etat belge au sujet de cette problématique, le Tribunal de Première Instance de Louvain a jugé le 2 avril 2010 qu'il n'y a pas de raison "*pourquoi la valeur effective du patrimoine social à la date de l'agrément comme sicaf immobilière par l'autorité des Services et Marchés Financiers (FS MA) ne puisse pas être inférieure aux prix des actions présentées au public*".

Ces dettes fiscales supplémentaires d'un montant d'environ € 4 millions sont garanties par les deux anciens promoteurs de Siref qui suite à l'agrément de cette sicaf immobilière, ainsi que dans le cadre de l'approbation du prospectus de la sicaf immobilière Siref en vue de l'admission à la cotation en bourse, ont remis une déclaration unilatérale datant du 8 février 1999 à la FS MA dans laquelle ils déclarent qu'ils payeront l'exit tax, redevable lors d'une modification éventuelle de la déclaration. Un des promoteurs a certes contesté par courrier du 24 mai 2012 qu'Intervest Offices & Warehouses puisse faire valoir ses droits à propos de cette déclaration.

En 2008, l'administration fiscale (Receveur des impôts directs) a pris une inscription hypothécaire légale pour garantir la dette fiscale due, sur un immeuble logistique à Aartselaar, Dijkstraat. Aucune provision n'a été constituée pour ces impositions contestées.

Au cours de l'année 2013, l'administration fiscale a rejeté une des requêtes d'opposition et Intervest Offices & Warehouses a introduit le 8 juillet 2013 une requête auprès du Tribunal de Première Instance à Anvers. Par sentence du 3 avril 2015 le Tribunal de Première Instance a donné tort à Intervest Offices & Warehouses. La société a fait appel à cette sentence et la date des plaidoiries est fixée en mars 2017.

Le règlement des autres requêtes est suspendu en attente de la décision de la Cour d'Appel.

Droits conditionnels

Interinvest Offices & Warehouses a des droits conditionnels relatifs aux indemnités de remise en état et aux indemnités à percevoir lors du départ de locataires. Le montant de ces indemnités dépend en grande mesure d'un nombre de conditions suspensives pouvant ou non être réalisées au

cours des prochaines années. L'indemnité totale pourrait se situer entre € 2 millions et € 5 millions au maximum. Ces indemnités seront utilisées le plus possible pour la remise en état et la rénovation d'immeubles.

Note 25. Règlement conflit d'intérêt

En cas d'un éventuel conflit d'intérêt avec un actionnaire majoritaire de la société la procédure de l'article 524 du Code des sociétés est appliquée. Il faut, en outre, référer à l'article 37 de la Loi SIR relative à la prévention de conflits d'intérêt.

NSI nv (par sa filiale VastNed Offices Benelux Holding bv), actionnaire exerçant le contrôle de la société, a déposé une requête auprès du conseil d'administration en avril 2015 pour accorder sa collaboration en vue de la préparation d'une éventuelle transaction de vente de ses actions détenues dans Interinvest Offices & Warehouses au moyen d'un placement accéléré ("accelerated bookbuilding") auprès d'investisseurs institutionnels.

La requête comprenait que le management de la société (i) répondrait à des questionnaires de due diligence juridique, financier et comptable relatifs à la société, (ii) participerait à des présentations de management de la société pour certains investisseurs potentiels, (iii) organiserait ou participerait à des roadshows concernant la société et (iv) mènerait des négociations concernant le renoncement des banques qui financent la société aux dispositions de changement de contrôle suite à la transaction.

Par décision du 23 avril 2015, le conseil d'administration a, par conséquent, nommé un comité de trois administrateurs indépendants, en la personne de Paul Christiaens, Nick van Ommen et bvba EMSO, représentée de façon permanente par Chris Peeters, qui ont nommé à leur tour un expert en la personne de Linklaters LLP. Ce comité a donc émis, en concertation avec et assisté de Linklaters LLP, un avis, dont la conclusion est la suivante:

"Le Comité est d'avis que sur base de l'intérêt de la société il est justifié de donner suite à la requête de VastNed Offices Benelux Holding bv et que la société ne subit pas de préjudice, à condition que cette information soit libérée aux conditions et selon les modalités définies sous [4 - voir ci-après, texte repris dans la décision du conseil d'administration]."

Le 24 avril 2015 le conseil d'administration a ensuite décidé:

"Dans le cadre de la transaction ce qui suit est autorisé:

- I. répondre à des questionnaires de due diligence juridique, financier et comptable relatifs à la société dans le cadre de la transaction;*
- II. donner des présentations de management de la société pour certains investisseurs potentiels;*
- III. organiser ou participer à des roadshows concernant la société; et*
- IV. mener des négociations concernant le renoncement des banques qui financent la société aux dispositions de changement de contrôle suite à la transaction et assistance au niveau du marketing*

étant donné que cela peut être fondamentalement justifié sur base de l'intérêt de la société.

Le conseil d'administration est néanmoins d'avis que l'autorisation des questions de due diligence relatif à la société et l'information à certains actionnaires potentiels sérieux doivent être soumises à de strictes conditions et modalités.

Les banques d'investissement qui assistent Vastned lors de la transaction, et les actionnaires potentiels à contacter doivent s'engager à préserver la confidentialité des informations non publiques concernant la société qu'ils reçoivent dans le cadre du bring down due diligence calls ou sessions d'information du management, et à ne pas utiliser ses informations pour d'autres buts que ceux de la transaction. Uniquement les informations demandées qui sont requises pour assister la transaction peuvent être données sans divulgation des informations jugées commercialement sensibles par le président du comité de direction.

Si au cours de la procédure la société disposait d'information privilégiée, et si elle décidait conformément aux règles applicables concernant l'abus de marché de retarder la divulgation de cette information privilégiée, cette information non communiquée ne peut être communiquée."

En outre, le conseil d'administration a demandé au commissaire de la société, Deloitte Réviseurs d'Entreprises, SC s.f.d. SCRL, représentée par Kathleen De Brabander, réviseur d'entreprise, en application de l'article 524 §3 du Code des sociétés, d'émettre une opinion concernant l'exactitude des données qui sont mentionnées dans l'avis du comité des trois administrateurs indépendants, assisté d'un expert indépendant. Le commissaire a émis à ce sujet l'opinion suivante:

"Sur base des travaux précités nous pouvons conclure que les données mentionnées dans l'avis du comité et le procès-verbal du conseil d'administration sont rendues fidèlement. Cela ne comprend toutefois pas que nous ayons émis un jugement d'opportunité concernant l'avis du comité et la décision du conseil d'administration."

Note 26. Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la clôture du bilan au 31 décembre 2015, à l'exception de la fusion silencieuse qui a eu lieu le 17 février 2016 entre Intervest Offices & Warehouses et Stockage Industriel SA, sa filiale à 100%.

7. Rapport du commissaire

Deloitte Bedrijfsrevisoren /
Reviseurs d'Entreprises
Lange Lozanastraat 270
2018 Antwerpen
Belgium
Tel. + 32 3 800 88 00
Fax + 32 3 800 88 01
www.deloitte.be

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge

**Rapport du commissaire
à l'assemblée générale
sur les comptes consolidés
clôturés le 31 décembre 2015**

Le texte original de ce rapport est en néerlandais

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Siège social: Berkenlaan 8b, B-1631 Diegem
TVA BE 0429.053.863 - RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge

Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2015

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 31 décembre 2015, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé clôturé s'élève à 648.399 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 25.954 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standard on Auditing - ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2015, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 14 mars 2016

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Kathleen De Brabander

8. Comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA

Les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses sont rédigés sur base des normes IFRS et conformément à l'Arrêté Royal 13 juillet 2014. La version complète des comptes statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA, de même que le rapport annuel et le rapport du commissaire, seront déposés dans les délais légaux auprès de la Banque nationale de Belgique et

peuvent être obtenus gratuitement sur le site web de la société (www.interinvest.be) ou sur demande au siège social.

Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses SA.

8.1. Compte de résultats

en milliers €	2015	2014
Revenus locatifs	43.778	40.037
Charges relatives à la location	29	-22
RÉSULTAT LOCATIF NET	43.807	40.015
Récupération de charges immobilières	3.302	982
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9.204	8.636
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-409	-217
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9.204	-8.636
Autres revenus et charges relatifs à la location	12	132
RÉSULTAT IMMOBILIER	46.712	40.912
Frais techniques	-1.084	-997
Frais commerciaux	-261	-209
Charges et taxes sur immeubles non loués	-784	-771
Frais de gestion immobilière	-2.791	-2.406
Autres charges immobilières	-89	-48
Charges immobilières	-5.009	-4.431
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	41.703	36.481
Frais généraux	-1.753	-1.656
Autres revenus et charges d'exploitation	135	72
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	40.085	34.897
Résultat sur ventes des immeubles de placement	125	-589
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.396	-5.198
Autre résultat sur portefeuille	-464	-617

en milliers €	2015	2014
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	34.350	28.493
Revenus financiers	464	253
Charges d'intérêt nettes	-10.979	-11.856
Autres charges financières	-6	-21
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	558	-344
Variations de la juste valeur des actifs financiers non courants	1.607	-232
Résultat financier	-8.356	-12.200
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	25.994	16.293
Impôts	-40	-36
RÉSULTAT NET	25.954	16.257
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	29.330	23.006
Résultat sur portefeuille	-5.735	-6.405
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables ¹	2.359	-344
RÉSULTAT PAR ACTION	2015	2014
Nombre d'actions en fin d'année	16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.200.911	14.672.873
Résultat net (€)	1,60	1,11
Résultat net dilué (€)	1,60	1,11
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,81	1,56

8.2. Résultat global

en milliers €	2015	2014
RÉSULTAT NET	25.954	16.257
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	180
RÉSULTAT GLOBAL	25.954	16.437

1 Les variations de la juste valeurs des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives – IAS 39) et les autres éléments non distribuables comprennent pour l'exercice 2015, outre les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers de € 0,6 million, la revalorisation positive de la participation de Stockage Industriel SA de € 1,8 million. Etant donné que la fusion n'a pas encore eu lieu au 31 décembre 2015, ce résultat est considéré comme non distribuable. Pour l'exercice 2014 il n'y avait pas d'éléments non distribuables.

8.3. Affectation du résultat (selon le schéma de la Section 4 de la Partie 1 du Chapitre 1 de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR du 13 juillet 2014)

en milliers €	2015	2014
A. RÉSULTAT NET	25.954	16.257
B. TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES		
1. Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur ¹ des biens immobiliers:		
• Exercice comptable	5.906	5.028
• Réalisations de biens immobiliers	-34	655
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-138	722
5. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-558	0
6. Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	0	344
11. Transfert aux/des résultats reportés des exercices comptables antérieurs	-3.361	-2.318
C. RÉMUNERATION DU CAPITAL conformément à l'article 13, §1, alinéa 1 de l'Arrêté Royal SIR	21.426	18.512
D. RÉMUNERATION DU CAPITAL, autre que C	6.343	2.176

8.4. Bilan

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2015	31.12.2014
Actifs non courants		623.002	609.689
Immobilisations incorporelles		3	16
Immeubles de placement		595.081	600.668
Autres immobilisations corporelles		792	215
Actifs financiers non courants	8.6	27.119	8.775
Créances commerciales et autres actifs non courants		7	15
ACTIFS COURANTS		20.172	8.866
Créances commerciales		6.652	3.861
Créances fiscales et autres actifs courants		10.960	1.655
Trésorerie et équivalents de trésorerie		527	1.257
Comptes de régularisation		2.033	2.093
TOTAL DE L'ACTIF		643.174	618.555

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

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2015	31.12.2014
Capitaux propres	321.704	314.134
Capital	147.980	147.110
Primes d'émission	84.220	82.785
Réserves	63.550	67.982
Résultat net de l'exercice	25.954	16.257
PASSIF	321.470	304.421
Passifs non courants	231.467	177.162
Dettes financières non courantes	226.054	171.478
<i>Établissements de crédit</i>	166.625	112.184
<i>Emprunt obligataire</i>	59.426	59.291
<i>Location-financement</i>	3	3
Autres passifs financiers non courants	4.507	5.066
Autres passifs non courants	906	618
Passifs courants	90.003	127.259
Provisions	0	172
Dettes financières courantes	78.013	112.465
<i>Établissements de crédit</i>	78.012	37.533
<i>Emprunt obligataire</i>	0	74.925
<i>Location-financement</i>	1	7
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.817	3.656
Autres passifs courants	185	187
Comptes de régularisation	8.988	10.779
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	643.174	618.555
TAUX D'ENDETTEMENT en %	31.12.2015	31.12.2014
Taux d'endettement (max. 65%)	47,9 %	46,6%
VALEUR NETTE PAR ACTION en €	31.12.2015	31.12.2014
Valeur nette (juste valeur)	19,81	19,46
Valeur nette (valeur d'investissement)	20,73	20,34
Valeur active nette EPRA	20,09	19,77

8.5. Bilan de mutation des capitaux propres statutaires

En milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves		
			Réserves légales	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	Réserve de l'impact sur la juste valeur*
Bilan au 31 décembre 2013	131.447	65.190	90	71.552	-14.307
Résultat global 2014					
Transferts par l'affectation du résultat 2013:					
• Transfert à la réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				7.827	
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					14
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
• Transfert aux résultats reportés des exercices précédents					
• Transfert des réserves					
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2013	3.211	3.864			
Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 du Code des sociétés)	12.452	13.731			
Dividende de l'exercice 2013					
Bilan au 31 décembre 2014	147.110	82.785	90	79.379	-14.293
Résultat global 2015					
Transferts par l'affectation du résultat 2014:					
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				-5.683	
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-722
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
• Transfert aux résultats reportés des exercices précédents					
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2014	870	1.435			
Dividende de l'exercice 2014					
Bilan au 31 décembre 2015	147.980	84.220	90	73.695	-15.015

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

Réserves						Résultat net de l'exercice	TOTAL CAPITAUX PROPRES
	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices précédents	Total réserves		
	-180	-6.888	427	4.609	55.303	34.581	286.521
	180				180	16.257	16.437
					7.827	-7.827	0
					14	-14	0
		2.166			2.166	-2.166	0
				2.504	2.504	-2.504	0
				-12	-12		-12
							7.075
							26.183
						-22.070	-22.070
	0	-4.722	427	7.101	67.982	16.257	314.134
						25.954	25.954
					-5.683	5.683	0
					-722	722	0
		-344			-344	344	0
				2.318	2.318	-2.318	0
							2.305
						-20.688	-20.688
	0	-5.066	427	9.419	63.550	25.954	321.704

8.6. Annexes aux comptes annuels statutaires

Mouvement du nombre d'actions

MOUVEMENT DU NOMBRE D' ACTIONS	2015	2014
Nombre d'actions au début de l'exercice	16.143.906	14.424.982
Nombre d'actions émises lors du dividende optionnel	95.444	352.360
Nombre d'actions émises lors de l'apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission ou une scission partielle (article 677 du Code des sociétés)	0	1.366.564
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Ajustements pour le calcul de la moyenne pondérée du nombre d'actions	-38.439	-104.469
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.200.911	14.672.873

Actifs financiers non courants

MOUVEMENT DU NOMBRE D' ACTIONS	2015	2014
Participation Stockage Industriel	22.272	0
Participation Aartselaar Business center	-207	-145
Participation Mechelen Research Park	1.895	1.931
Participation Mechelen Business Center	3.159	3.255
C/C Mechelen Business Center	0	1.873
C/C Mechelen Research Park	0	682
C/C Aartselaar Business Center	0	1.179
TOTAL	27.119	8.775

Les actifs financiers non courants comprennent la valeur des participations dans les filiales à la fin de l'exercice, ainsi que les créances à long terme sur ces filiales en 2014. A partir de 2015 ces créances sont reprises dans les créances fiscales et autres actifs courants.

Détermination du montant de la distribution obligatoire du dividende

Le montant qui peut être distribué est déterminé conformément à l'article 13 §1 de l'Arrêté Royal SIR et au Chapitre III de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2015	2014
Résultat net	25.954	16.257
Transactions de nature non cash-flow à ajuster, comprises dans le résultat net:		
• Amortissements	165	132
• Réductions de valeur	14	2
• Reprises de réductions de valeur	-64	0
• Autres éléments non monétaires	-4.557	962
• Résultats sur vente de biens immobiliers	-125	589
• Variations de la juste valeur de biens immobiliers	5.396	5.198
Résultat corrigé (A)	26.783	23.140
Plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non exonérés de la distribution obligatoire (B)	0	0
Total (A + B) x 80%	21.426	18.512
Réduction de dette (-)	0	0
Distribution obligatoire	21.426	18.512
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels statutaires)	29.330	23.006
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels consolidés)	30.858	23.038

Les autres éléments non monétaires comprennent en 2015, outre les indemnités de remise en état de € 2,5 millions allouées mais non encore reçues, les variations de la juste valeur des actifs financiers courants de € 1,6 million, l'autre résultat sur portefeuille de € -0,5 million, l'étalement des réductions locatives et les avantages locatifs de € 0,3 million et les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers de € 0,6 million.

Le résultat corrigé ne doit pas subir des adaptations pour d'éventuelles plus-values non exonérées sur les ventes des immeubles de placement ou pour les réductions des dettes. Par conséquent,

le résultat corrigé est égal au montant applicable pour la distribution obligatoire de 80% conformément à l'article 45,2° de la Loi SIR.

Le bénéfice distribuable en tant que dividende, basé sur les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses, s'élève en 2015 à € 29,3 millions en comparaison à € 23,0 millions en 2014.

La différence comparée au résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels consolidés se rapporte essentiellement au résultat d'exploitation distribuable de la filiale Stockage Industriel SA.

Calcul du résultat par action

	2015	2014
Résultat net (€ 000)	25.954	16.257
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.200.911	14.672.873
Résultat net ordinaire par action (€)	1,60	1,11
Résultat net dilué par action (€)	1,60	1,11
Résultat d'exploitation distribuable (€ 000)	29.330	23.006
Nombre d'actions copartageantes	16.239.350	14.777.342
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,81	1,56

Dividende proposé par action

Dans l'environnement compétitif actuel, il est essentiel qu'Intervest Offices & Warehouses puisse continuer à réaliser sa stratégie. Investir dans de la qualité et par conséquent dans la location des immeubles est fondamental pour l'exploitation à long terme du potentiel de valeur de la société. Intervest Offices & Warehouses estime donc qu'il est nécessaire de porter le taux de distribution à 90%, tout comme pour l'exercice 2014, de sorte qu'il reste suffisamment de liquidités provenant des activités d'exploitation pour continuer à investir dans le portefeuille.

Pour l'exercice 2015, Intervest Offices & Warehouses a opté de distribuer à ses actionnaires

90% du résultat d'exploitation distribuable consolidé et fait par conséquent une distribution supplémentaire provenant des réserves statutaires de la société à concurrence de la différence entre le résultat d'exploitation distribuable statutaire et consolidé. Cela revient à une distribution du dividende de 95% du résultat d'exploitation distribuable statutaire.

Par conséquent, un dividende brut par action de € 1,71 sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2015 par rapport à € 1,40 en 2014.

Ce dividende brut offre aux actionnaires de la société un rendement brut du dividende de 7,0% sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2015.

	2015	2014
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,81	1,56
Distribution de dividendes exprimée en pourcentage du résultat d'exploitation distribuable statutaire (%)	95%	90%
Dividende brut par action (€)	1,71	1,40
Rémunération du capital (€ 000)	27.769	20.688

Après la clôture de l'exercice, cette distribution de dividende a été proposée par le conseil d'administration. Celle-ci sera présentée à l'assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2016. La distribution de dividendes n'a pas été reprise en tant que passif, conformément IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

Détermination du montant conformément à l'article 617 du Code des sociétés

Le montant tel que stipulé à l'article 617 du Code des sociétés, du capital libéré ou si ce montant est supérieur du capital appelé, augmenté de

toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées, est déterminé au Chapitre 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2015	2014
Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital libéré	147.980	147.110
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	84.220	82.785
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	58.680	65.086
<i>Réserve du solde positif des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	73.695	79.379
<i>Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-15.015	-14.293
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-5.066	-4.722
Réserves légales	90	90
Résultat de l'exercice qui conformément au Chapitre I de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 doit être attribué aux réserves non distribuables		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹	-5.906	-5.028
Variations de la juste valeur ² des immeubles de placement suite à la réalisation des immeubles de placement	34	-655
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	138	-722
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couverture non effective - IAS 39)	558	-344
Total des capitaux propres non distribuables	280.728	283.600
Capitaux propres statutaires	321.704	314.134
Distribution du dividende envisagée	27.769	20.688
Nombre d'actions	16.239.350	14.777.342
Dividende brut par action (€)	1,71	1,40
Capitaux propres après distribution du dividende	293.935	293.446
Réserve subsistant après distribution	13.207	9.846

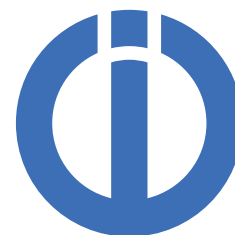
En portant le pourcentage de distribution du dividende à 90% sur base du résultat d'exploitation distribuable consolidé, un montant de € 1,71 par action est distribué pour l'exercice 2015 par rapport au résultat d'exploitation distribuable par action de € 1,90. Principalement en raison de ceci, la réserve qui reste après distribution augmente ainsi de € 3,4 millions par rapport à l'exercice précédent.

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

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



INFORMATIONS GÉNÉRALES



- 1 Identification
- 2 Extraits des statuts
- 3 Commissaire
- 4 Pourvoyeur de liquidités
- 5 Experts immobiliers
- 6 Gestionnaires immobiliers
- 7 SIR — Cadre légal
- 8 SIR — Statut fiscal
- 9 Déclarations relatives au rapport annuel

1. Identification

1.1. Nom

Intervest Offices & Warehouses SA est une SIR publique de droit belge.

Le 27 octobre 2011, La dénomination de la société "Intervest Offices" a été changé en "Intervest Offices & Warehouses".

1.2. Siège social

Uitbreidingstraat 66, 2600 Anvers-Berchem.

Joignable par téléphone au numéro 03/287 67 67.

1.3. Numéro d'entreprise (RPM Anvers)

La société est inscrite à la Banque-carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.623.918.

1.4. Forme juridique, constitution, publication

Intervest Offices & Warehouses SA a été constituée comme société anonyme sous la dénomination "Immo- Airway" le 8 août 1996 par acte passé devant Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 22 août 1996 sous le numéro BBS 960822-361.

Par acte passé le 5 février 1999 devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles et Maître Max Bleeckx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 24 février 1999 sous le numéro BBS 990224-79, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société anonyme, a été transformée en société en commandite par actions et la dénomination a été changée en "PeriFund".

Par acte passé le 29 juin 2001 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, avec l'intervention de Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles,

et publié aux annexes du Moniteur belge du 24 juillet 2001 sous le numéro BBS 20010724-935, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société en commandite par actions, a été transformée en société anonyme et la dénomination a été changé en "Intervest Offices". Par acte passé le 27 octobre 2011 devant Maître Eric de Bie, notaire à Anvers- Ekeren, et publié aux annexes du Moniteur belge du 21 novembre 2011 sous le numéro 2011-11-21/0174565, le nom a été modifié en "Intervest Offices & Warehouses". Les statuts qui ont été modifiés en raison de l'acte passé le 23 mai 2013 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 10 juin 2013 sous le numéro 2013-06-10/0086866.

Les statuts ont été modifiés par acte passé devant notaire Eric De Bie le 27 octobre 2014, publiés aux annexes du Moniteur belge sous le numéro

2014-11-14/O207173, actant le changement d'objet social étant donné que la société est devenue une société immobilière réglementée publique comme mentionné à l'article 2,2° de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (et n'est donc plus une sicaf immobilière publique) et également d'autres modifications des statuts afin de référer à la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées au lieu d'à la législation relative aux sicaf immobilières.

Le 15 mars 1999, Intervest offices & Warehouses a été agréée comme "société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge", en abrégé sicaf immobilière de droit belge. Compte tenu de l'entrée en vigueur de la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (la "loi AIFMD"), la société a opté pour demander le statut de société immobilière réglementée publique, telle qu'introduite par la Loi SIR, au lieu du statut de sicaf immobilière publique. Dans ce cadre la société a demandé le 17 juillet 2014 son agrément de société immobilière réglementée auprès de la FSMA. Ensuite, la société a été agréée par la FSMA, conformément aux articles 9, §3 et 77 de la Loi SIR, en tant que société immobilière réglementée le 9 septembre 2014, et ce sous la condition suspensive de l'adaptation des statuts de la société et l'observation des clauses de l'article 77, §2 et suivant de la Loi SIR. L'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 27 octobre 2014 a finalement approuvé à une majorité de 99,99 % les modifications des statuts d'Intervest Offices & Warehouses en vue d'un changement de statut de sicaf immobilière publique en statut de société immobilière réglementée publique. Étant donné qu'aucun droit de retrait n'a été exercé à

l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires précitée et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires et l'agrément par la FSMA étaient soumises, ont été réalisées, Intervest Offices & Warehouses bénéficie depuis le 27 octobre 2014 du statut de société immobilière réglementée publique. En tant que société immobilière réglementée la société n'est plus soumise aux clauses de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et ni à la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles d'organismes de placement, mais depuis le 27 octobre 2014 à la législation relative à la Loi SIR et à l'Arrêté Royal SIR.

Par décision du 4 mai 2015, passée par acte devant notaire Eric De Bie et publié aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 2015-05-22/OO73359, le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté conditionnellement le capital en exécution de la décision d'attribuer un dividende optionnel. Les statuts ont été modifiés une dernière fois par décision du 27 mai 2015, passée par acte devant notaire Eric De Bie et déposé au greffe du tribunal de commerce d'Anvers pour publication aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 2015-06-12/OO83249, par lequel la réalisation de l'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé a été acté.

La société est inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

1.5. Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

1.6. Exercice

L'exercice débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

1 La loi transpose la directive européenne en droit belge relative aux gestionnaires de fonds de placements alternatifs (en anglais, "alternative investment funds manager", de sorte que cette directive est nommé "directive AIFMD" et que cette loi est nommée "Loi AIFMD").

1.7. Consultation de documents

- Les statuts d'Intervest Offices & Warehouses peuvent être consultés au Greffe du tribunal de Commerce d'Anvers et au siège social.
- Les comptes annuels sont déposés à la centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique.
- Les comptes annuels et les rapports annexes sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande.
- Les décisions portant sur la nomination et démission des membres des organes sont publiées aux annexes du Moniteur belge.
- Les communications financières ainsi que les convocations aux assemblées générales sont publiées dans la presse financière.
- Les documents de la société qui sont importants pour le public sont disponibles sur le site web www.intervest.be.

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la société.

1.8. Objet social

Article 4 des statuts

4.1. La société a pour objet exclusif:

- a. de mettre directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la Loi SIR et en exécution des arrêtés et règlements, des biens immobiliers à dispositions d'utilisateurs; et,
- b. dans les limites de la réglementation en vigueur pour les sociétés immobilières réglementées, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi SIR.

Par biens immobiliers dans le sens de l'article 2,5° de la Loi SIR, il faut entendre:

- i. *les immeubles tels que visés aux articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur les biens immobiliers, à l'exception des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;*
- ii. *les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, qui sont contrôlées exclusivement ou collectivement par la société;*
- iii. *les droits d'option sur des biens immobiliers;*
- iv. *les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition qu'elles soient soumises dans ce dernier cas, à un contrôle collectif ou exclusif de la société;*
- v. *les droits découlant de contrats où un ou plusieurs biens sont donnés en location-financement, ou auxquels des droits d'usage analogues sont accordés;*
- vi. *des actions de sicaf immobilières publiques;*
- vii. *les droits de participation dans d'autres organismes de placement collectif en biens immobiliers étrangers inscrits sur la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative établissements alternatifs d'investissements collectifs et leurs gestionnaires.*
- viii. *les droits de participations dans des organismes de placement collectif en biens immobiliers qui sont établis dans un autre état membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits sur la liste visée à l'article 260 de la Loi du 19 avril 2014 relative aux établissements alternatifs d'investissements collectifs et leurs gestionnaires, pour autant qu'ils soient soumis à un contrôle similaire que les sicaf immobilières publiques;*
- ix. *les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre état membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les "REIT");*
- x. *les certificats immobiliers visés à l'article 5, §4 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres*

publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

La société développe une stratégie de sorte qu'elle puisse être présente dans tous les stades de la chaîne de valeur du secteur immobilier. Dans ce but la société acquiert et cède des biens immobiliers et des droits réels concernant des biens immobiliers en vue de la mise à disposition à ses utilisateurs mais la société peut également gérer le développement (la rénovation, le développement, l'extension, la création, ...) et la gestion quotidienne de biens immobiliers en sa possession. Elle peut être le syndic d'un bien immobilier dont elle est le copropriétaire ou "property manager" d'un complexe d'immeubles dont elle est l'un des propriétaires. Dans ce cadre elle peut exercer toutes autres activités signifiant une plus-value pour ses biens immobiliers ou pour ses utilisateurs (facility management, organisations, services de gardiennage, travaux de transformation adaptés aux besoins spécifiques du locataire, ...). La société peut offrir des solutions immobilières sur mesure pour lesquelles les biens immobiliers sont adaptés aux besoins spécifiques de leurs utilisateurs.

A cet effet la société:

- a. exerce elle-même ses activités, sans que cet exercice puisse être délégué d'une façon ou d'une autre à un tiers ou une société liée, conformément aux articles 19 et 34 de la Loi SIR, de sorte que l'asset management ne peut être délégué;
 - b. entretien des relations directes avec ses clients et fournisseurs;
 - c. a, en vue de l'exercice de ses activités définies dans cet article, des équipes opérationnelles à sa disposition qui constituent une grande partie de son effectif.
- 4.2. La société peut investir à titre accessoire ou temporaire dans des valeurs mobilières qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation qui est d'application pour les sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront réalisés conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques appropriée. La société peut également détenir des liquidités non affectées dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou sous la forme d'un instrument du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisé.
 - La société peut en outre souscrire des instruments de couverture, pour autant que ceux-ci servent uniquement à couvrir le risque de taux d'intérêt et les risques de taux de change dans le cadre de financement et la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.
 - 4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs biens immobiliers en location-financement (dont question dans les normes IFRS). L'activité de donner en location-financement avec option d'achat (dont question dans les normes IFRS) ne peut être exercée qu'à titre accessoire, à moins que ces biens immobiliers soient destinés à un but d'intérêt général y compris les logements sociaux et l'enseignement (dans ce cas l'activité peut être exercée comme activité principale).
 - 4.4. Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, la société peut s'immiscer dans:
 - l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, l'apport sous le régime de copropriété de l'immobilier tel que décrit ci-dessus;
 - uniquement dans le cadre du financement de ses activités immobilières consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties conformément à l'article 43 de la Loi SIR;
 - octroyer des crédits et constituer des sûretés ou donner des garanties au bénéfice d'une filiale de la société conformément à l'article 42 de la Loi SIR.
 - 4.5. La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et l'exploitation de tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de société immobilière réglementée, la société

peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, souscription, participation, intervention financière ou d'une autre façon, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises

existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

2. Extraits des statuts¹

2.1. Capital — Actions

Article 7 — Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant de € 126.728.870,79; pour une période de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du pouvoir de décision de l'assemblée générale. Ce pouvoir peut être renouvelé.

Le conseil d'administration est habilité à procéder à une augmentation du capital par apport en numéraire ou par apport en nature, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, par l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, par les présents statuts et par la législation qui s'appliquent aux sociétés immobilières réglementées. Cette autorisation se rapporte uniquement au montant du capital social et non à la prime d'émission.

Lors de chaque augmentation du capital le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

Article 8 — Nature des titres

Les actions sont nominatives ou sous forme de titres dématérialisés. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de décès, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

Chaque titre nominatif peut être échangé à tout instant en actions sous forme dématérialisée à la demande écrite et aux frais de l'actionnaire.

¹ Ces articles ne sont pas la reproduction complète, ni la reproduction littérale des statuts. Les statuts complets sont à consulter au siège de la société et sur le site web www.intervest.be.

Article — 11 Règlement de transparence

Conformément aux réglementations légales en la matière toute personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

En plus des seuils légaux mentionnés au paragraphe précédent, la société prévoit également un seuil statutaire de trois pour cent (3%).

Cette déclaration est également obligatoire en cas de transfert d'actions, lorsque suite à ce transfert le nombre de droits de vote dépasse ou descend en dessous des seuils déterminés dans le premier ou deuxième alinéa.

2.2. Administration et représentation

Article 12 — Nomination - démission - vacance

La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins trois administrateurs, actionnaires ou non, nommés pour six ans au maximum par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. En cas d'inoccupation d'un ou plusieurs mandats d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 13 de la Loi SIR, le conseil d'administration de la société est composé de telle sorte que la société peut être gérée conformément à l'article 4 de la Loi SIR.

Au moins trois administrateurs indépendants doivent siéger au conseil d'administration de la société, au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

La direction effective de la société immobilière réglementée publique doit être confiée à au moins deux personnes.

Dans le cadre de l'exercice de leur fonction tous les administrateurs doivent posséder l'honorabilité professionnelle et l'expérience adéquate, tel que stipulé l'article 14 §1 de la Loi SIR. Ils ne peuvent se trouver dans un des cas mentionnés à l'article 20 de la Loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

Les membres du conseil d'administration et les personnes chargées de la direction effective doivent se conformer aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

Sans préjudice des clauses de transitions telles que prévues à l'article 38, les membres du conseil d'administration et les personnes chargées de la direction effective sont exclusivement des personnes physiques.

Article 15 — Transfert de compétences

Le conseil d'administration peut, en application de l'article 524bis du Code des sociétés, constituer un comité de direction dont les membres sont élus au sein ou hors du conseil. Les compétences à transférer au comité de direction sont toutes les compétences d'administration à l'exception des compétences administratives susceptibles d'être liées à la politique générale de la société, des actions qui sont réservées au conseil d'administration sur la base de dispositions légales ou des actions et mesures qui pourraient entraîner l'application de l'article 524 du Code des sociétés. Lorsqu'un comité de direction est nommé, le conseil d'administration est chargé de la surveillance dudit comité.

Le conseil d'administration détermine les conditions de nomination des membres du comité de direction, de leur licenciement, de leur rémunération, de leurs éventuelles indemnités de licenciement, de la durée de leur mandat et de la méthode de travail.

Si un comité de direction a été nommé, ce dernier seulement peut déléguer l'administration quotidienne de la société.

Si aucun comité de direction n'a été nommé, le conseil d'administration peut déléguer l'administration quotidienne de la société comme stipulé à l'article 13, quatrième paragraphe des statuts actuels.

Le conseil d'administration, le comité de direction ainsi que les administrateurs délégués chargés de l'administration quotidienne dans le cadre de cette administration quotidienne, peuvent également déléguer certaines compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix, dans les limites de leurs compétences respectives.

Le conseil d'administration peut fixer l'indemnité de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été attribuées et ce, conformément à la législation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

Sans préjudice des clauses de transitions telles que prévues à l'article 38, les membres du comité de direction est exclusivement des personnes physiques et elles doivent se conformer aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

Article 17 — Conflits d'intérêt

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues aux articles 36, 37 et 38 de la Loi SIR et dans le Code des sociétés, telles qu'elles peuvent être modifiées, le cas échéant.

Article 18 — Contrôle

Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs commissaires, nommés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'entreprises pour un terme renouvelable de trois ans. La rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de sa nomination.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société.

La mission du commissaire ne peut uniquement être confiée à un ou plusieurs réviseurs ou une ou plusieurs entreprises de réviseurs reconnus par la FSMA. Pour la désignation de commissaires de société l'accord préalable de la FSMA est requis. Cet accord est également nécessaire pour le renouvellement d'une mission.

2.3. Assemblée générale

Article 19 — Assemblée générale ordinaire, spéciale et extraordinaire

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le dernier mercredi du mois d'avril à seize heures trente minutes.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le jour ouvrable suivant.

A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée pour débattre et statuer de toute question appartenant à sa compétence et n'impliquant pas de modification des statuts. A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée devant le notaire pour se concerter et prendre des décisions concernant une modification des statuts.

Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

Article 22 — Participation à l'assemblée

Le droit d'être admis à l'assemblée générale et d'y exercer un droit de vote, est subordonné à l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire le quatorzième jour avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (nommé ci-après la 'date d'enregistrement'), soit par leur inscription dans le registre des actionnaires des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la transmission des actions au porteur à

un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Les titulaires d'actions dématérialisées désirant participer à l'assemblée générale doivent déposer une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans leurs comptes à la date de l'enregistrement ou le nombre d'actions au porteur qui ont été déposées à la date de l'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale de la société. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée générale au siège social ou auprès des institutions mentionnées dans la convocation.

Les titulaires d'actions nominatives désirant assister à l'assemblée générale doivent informer la société de leur intention par simple lettre, fax ou email au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Article 26 — Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourra être exercé que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'usufruitier sauf si le nu-proprétaire s'y oppose.

2.4. Documents sociaux - répartition du bénéfice

Article 30 — Affectation du bénéfice

En application de l'article 45, 2° de la Loi SIR, la société distribue annuellement à titre de rémunération du capital 80% au moins du résultat comme déterminé par la Loi SIR et en exécution des résolutions et règlements. Cette obligation ne porte pas préjudice à l'article 617 du Code des sociétés.

3. Commissaire

Le 24 avril 2013, Deloitte Réviseurs d'entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Kathleen De Brabander, dont les bureaux sont sis à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, est renommée commissaire d'Intervest Offices & Warehouses. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle en 2016.

La rémunération du commissaire est déterminée sur base de tarifs conformes au

marché et indépendamment d'Intervest Offices & Warehouses, en accord avec la déontologie et les normes de l'Institut des Réviseurs d'entreprises et en conformité avec les stipulations relatives à l'indépendance du commissaire, telle que décrite dans le Code des sociétés.

La rémunération du commissaire s'élève à € 66.600 (hors TVA, frais inclus) pour l'exercice qui a pris cours le 1er janvier 2015 pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés.

4. Pourvoyeur de liquidités

En 2003 un accord de liquidité a été conclu avec la Banque ING, avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles afin de stimuler la négociabilité des actions. En pratique ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

La rémunération correspondante s'élève à un montant fixe de € 15.000 par an.

5. Experts immobiliers

Au 31 décembre 2015, les experts immobiliers de la société immobilière sont:

- Cushman & Wakefield, domiciliée à 1000 Bruxelles, avenue des arts 56. La société est représentée par Arnaud de Bergeyck. Ils évaluent le portefeuille immobiliers et les sites logistiques Opglabbeek et Herstal.

Stadim, domiciliée à 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 10 -16. La société est représentée par Philippe Janssens. Ils évaluent l'immobilier logistique, à l'exception des sites Opglabbeek et Herstal.

Conformément à la Loi SIR, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an. Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble.

Pour l'exercice comptable 2015, la rémunération totale des experts immobiliers s'élève € 141.768 (hors TVA).

6. Gestionnaires immobiliers

Intervest Offices & Warehouses exerce elle-même ces activités et ne les délègue pas à un tiers, à l'exception du facility management de Mechelen Campus qui est géré par le gestionnaire externe Quares Property and Facility Management. Ce facility management est toutefois supervisé par le coo d'Intervest Offices & Warehouses qui a incorporé les contrôles internes nécessaires.

7. SIR — cadre légal

Le statut de société immobilière réglementée est réglementé par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrête Royal SIR) pour promouvoir les investissements collectifs en biens immobiliers. Le concept ressemble fortement à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA), Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Pays-Bas) et des Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC – France) et les REIT au Royaume-Uni et en Allemagne.

La SIR est en tant que société immobilière publique avec un statut particulier de REIT, soumise à une législation stricte en vue de la protection des actionnaires et des financiers. Le statut offre aussi bien aux financiers qu'aux investisseurs privés la possibilité d'avoir accès d'une manière équilibrée, efficace au niveau des coûts et en toute transparence fiscale au portefeuille immobilier diversifié.

L'intention du législateur est qu'une SIR garantisse une transparence optimale des investissements immobiliers et assure la distribution d'un cash-flow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La SIR est placée sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- une société à capital fixe et un nombre fixe d'actions
- cotation boursière obligatoire avec une dispersion d'au moins 30% des actions auprès du public
- la société immobilière réglementée a pour objet exclusif (a) directement ou par une société dans laquelle elle détient une participation conformément les clauses de la Loi SIR et en exécution de ses arrêtés et règlements, de mettre à disposition des biens immobiliers d'utilisateurs et (b) le cas échéant et dans les limites de l'article 7, b) de la Loi SIR, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2,5°, vi à x de la Loi SIR; la SIR n'a donc pas de politique d'investissement ancrée statutairement mais elle développe une stratégie où ses activités peuvent s'étendre à toute la chaîne de valeur du secteur immobilier
- possibilité limitée de prendre des hypothèques
- un taux d'endettement limité à 65% du total de l'actif; si le taux d'endettement dépasse 50%, un plan financier doit être rédigé conformément aux clauses de l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR. En cas d'une dérogation accordée par la FSMA sur base de l'article 30, §3 et §4 de la Loi SIR, le taux d'endettement consolidé de la SIR publique ne peut conformément aux clauses de l'article 30 §4 de la Loi SIR être supérieur à 33%
- les charges d'intérêt financières annuelles provenant de l'endettement ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil de 80% du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté des revenus financiers de la société
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissements
- une évaluation trimestrielle du patrimoine
- adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.200.000

- immobilier par des experts indépendants, soumis à un système de rotation tous les trois ans
- une répartition du risque: 20% au maximum du total de l'actif sur base consolidée peut être investi dans un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- une SIR ne peut s'engager dans des "activités de développement"; ceci signifie qu'une SIR ne peut agir comme promoteur immobilier dans le but de construire des immeubles pour les revendre et d'encaisser le bénéfice du développement
- la possibilité de créer des filiales qui prennent la forme d'un "SIR institutionnelle" qui est doit sous le contrôle exclusif ou conjoint d'une SIR publique, en vue de réaliser des projets spécifiques avec un tiers, étant 1) des clients professionnels tels que des établissements, des sociétés d'investissement et des institutions de placement collectifs, ou 2) des personnes morales qui peuvent être considérées comme investisseur éligible par une simple demande adressée à la FSMA sans que des conditions supplémentaires doivent être remplies
- au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés siègent au conseil d'administration
- la rémunération fixe des administrateurs et des dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la SIR publique ou ses filiales: il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur base du chiffre d'affaires. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Si une rémunération variable est définie en fonction du résultat, elle peut uniquement provenir du résultat d'exploitation distribuable consolidé.

Ces règles ont pour but de limiter le risqué pour les actionnaires.

8. SIR — statut fiscal

Par la Loi SIR le législateur a accordé un statut fiscal favorable aux SIR.

La SIR est soumise à l'impôt des sociétés à un tarif normal, mais uniquement sur une base imposable limitée, composée de la somme (1) des avantages anormaux et bénévoles qu'elle a perçus, des dépenses et charges non déductibles comme les frais professionnels, autres que les moins-values et plus-values sur actions. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de la vente moins les dépenses d'exploitation et charges financières) sont donc exempts de l'impôt des sociétés à condition que le résultat d'exploitation distribuable soit distribué à concurrence d'au moins 80%. En outre la SIR peut être soumise au régime spéciale des commissions secrètes de 309% sur les commissions et rémunérations payées non justifiées par des fiches individuelles et un relevé récapitulatif.

Le précompte mobilier sur dividendes qui est distribué par une SIR publique s'élève à partir du 1er janvier 2016 à 27%, à déduire lors de la mise en paiement du dividende (sauf certaines exonérations). A partir du 1er janvier 2016, le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques est suite à la Loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat, publiée au Moniteur Belge du 30 décembre 2015, passé de 25% à 27%.

Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers résidents en Belgique.

Si une société adopte le statut de SIR, ou si une

société (ordinaire) fusionne avec une SIR ou scinde une partie de son patrimoine immobilier par le transfert dans une SIR, elle doit payer un impôt unique (ladite exit tax) de 16,995% (16,5% augmenté de la contribution de crise de 3%). Ensuite la SIR est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les dépenses rejetées et avantages anormaux. Cette exit tax est le prix fiscal que les sociétés doivent payer pour abandonner le régime fiscal de droit commun. D'un point de vue fiscal cette transition est traitée comme une répartition (partielle) de l'avoir social par le société à la SIR. Lors de la répartition de l'avoir, la société doit considérer comme dividende la différence positive entre les prestations en espèces, les titres ou sous quelque autre forme, et la valeur revalorisée du capital libéré (en d'autres termes la plus-value présente dans la société).

Le Code des Impôts sur les Revenus déclare que la somme distribuée correspond à la valeur réelle du patrimoine social à la date de l'opération réalisée (art. 210, §2 W.I.B. 1992). La différence entre la valeur réelle du patrimoine social et la valeur revalorisée du capital libéré est égale à un dividende distribué. De cette différence les réserves déjà imposées peuvent être déduites. Ce qui subsiste ensuite forme donc généralement la base imposable qui est soumise au tarif de 16,995%.

L'exit tax est calculée compte tenu de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 de l'administration fiscale belge du 23 décembre 2004, dont l'interprétation sur l'application pratique pourrait toujours être modifiée. La "valeur réelle fiscale" telle que mentionnée dans cette circulaire est calculée sous

déduction des droits d'enregistrement ou TVA (qui serait d'application en cas de vente des actifs) et elle peut varier de la juste valeur des biens immobiliers telle que reprise au bilan de la SIR publique conformément à IAS 40.

Certes l'administration fiscale estime encore (voir point 3 de la circulaire du 23 décembre 2004) que la valeur réelle de l'avoir social à la date de la reconnaissance comme SIR ne peut être inférieure à un montant correspondant à la valeur de l'avoir social telle qu'elle aurait été déterminée au regard, selon le cas, de la valeur des actions ou parts

émises ou du prix des actions ou parts acquises ou offertes au public, diminuée des droits d'enregistrement et de la TVA qui ont été inclus dans la valeur d'expertise susmentionnée. Le but est de reprendre ladite prime de titrisation dans la base imposable de l'exit tax. La prime de titrisation est la prime que les investisseurs dans la SIR sont disposés à payer en plus de l'actif net qui reflète la plus-value émanant de la reconnaissance de la SIR par la FSMA. Comme décrit à la Note 24 du rapport Financier Intervest Offices & Warehouses conteste cette interprétation.

DÉCLARATION RELATIVE AU RAPPORT ANNUEL

Conformément à l'article 13 §2 de l'arrêté Royal du 14 novembre 2007 le conseil d'administration, composé de Paul Christiaens (président), Nick van Ommen, EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, Thomas Dijkman, Johan Buijs, Daniel van Dongen et Nico Tate, déclare qu'à sa connaissance:

- a. les comptes annuels qui sont rédigés conformément au "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'acceptés par l'Union européenne et selon la Loi du 12 mai 2014, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses et des entreprises reprises dans la consolidation
- b. le rapport annuel donne une analyse fidèle du développement et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses au cours de l'exercice courant et de la position de la société et des entreprises reprises dans la consolidation, ainsi que des principaux risques et incertitudes auxquels Intervest Offices & Warehouses est confrontée
- c. que les données du rapport annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport annuel.

Liste de terminologie

Arrêté Royal SIR

L'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Dividende brut

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribuable divisé par le nombre d'actions copartageantes.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 25% de précompte mobilier (à partir de l'année d'imposition 2013).

EPRA pourcentage de vacance locative

L'EPRA pourcentage de vacance est calculé comme le rapport entre la valeur locative estimée pour les emplacements non occupés disponibles à la location et la même valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.

Gouvernance d'entreprise

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la société immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

Juste valeur d'un immeuble de placement (conformément l'interprétation Beama d'IAS 40)

Cette valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

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

Liquidité de l'action

Le rapport entre le nombre d'actions négociées quotidiennement et le nombre d'actions.

Loi SIR

La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Loyers actuels

Loyer annuel brut sur base de la situation locative à un certain moment dans le temps.

Loyer de marché brut

Le loyer de marché brut comprend les loyers actuels augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

Marge libre

La marge libre est le nombre d'actions qui circulent librement en bourse et qui ne sont par conséquent pas en mains fixes.

Pourcentage d'inoccupation

Le pourcentage d'inoccupation est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative estimée des emplacements non occupés et cette même valeur locative estimée augmentée des revenus locatifs commerciaux.

Rendement

Le rendement est le rapport entre les loyers actuels (augmentés ou non de la valeur locative estimée des emplacements non occupés) et de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Rendement brut

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre le loyer de marché brut et la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Rendement brut du dividende

Le rendement brut du dividende est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Rendement net du dividende

Le rendement net du dividende est le dividende net divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Rendement net

Le rendement net est calculé comme étant le rapport entre le loyer de marché brut, moins les charges immobilières attribuables, et la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Résultat d'exploitation distribuable

Le résultat d'exploitation distribuable est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et impôts, et hors les variations de la juste valeur des dérivés financiers (qui sont considérés comme couverture non effective conformément à IAS 39) et les autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA.

Revenus locatifs commerciaux

Les revenus locatifs commerciaux sont les revenus locatifs contractuels des contrats de bail déjà signés relatifs aux espaces qui sont contractuellement vides à la date du bilan.

Résultat net dilué

Le résultat net dilué par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par le nombre moyen pondéré d'actions diluées adaptées à cet effet aux actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Résultat net par action

Le résultat par action est le résultat net, tel qu'il apparaît au compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) au cours de l'exercice.

Société immobilière réglementée (SIR)

Le statut de société immobilière réglementée est régi par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrêté Royal SIR) ayant pour but d'encourager les investissements collectifs dans des biens immobiliers.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement représente la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. La méthode de calcul est conforme à l'article 31, §1 deuxième paragraphe de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Moyennant cet Arrêté Royal le taux d'endettement maximal pour la société immobilière est de 65%.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

Valeur active nette EPRA

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, corrigé pour la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés, divisé par le nombre d'actions en fin d'année.

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat ou l'acquisition. Si des frais de mutation ont été payés ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

C'est la valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de "valeur d'investissement".

Valeur locative estimée

La valeur locative estimée et la valeur locative telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Valeur nette (valeur d'investissement)

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions en fin d'année.

Valeur nette (juste valeur)

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère divisés par le nombre d'actions en fin d'année. Valeur d'acquisition d'un bien immobilier C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat ou l'acquisition. Si des frais de mutation ont été payés ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

Vélocité

La vélocité de l'action est calculée comme étant la relation entre le nombre total d'actions traitées annuellement, divisé par le nombre total d'actions à la fin de la période.

Intervest Offices & Warehouses SA
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T +32 3 287.67.67
F +32 3 287.67.89

R.P.M. Anvers

TVA BE 0458.623.918

www.intervest.be

Remarques? Questions?
intervest@intervest.be



Le Rapport annuel en français est une traduction du Rapport annuel en néerlandais. Seule la version en néerlandais a force de preuve. Le Rapport annuel a été traduit sous la responsabilité d'Intervest Offices & Warehouses. Le Rapport annuel en néerlandais peut être obtenu sur demande au siège social de la société.

Ce document contient de l'information réglementée au sens de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

Ce Rapport annuel est un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et admissions d'instruments de placement à la négociation sur un marché réglementé. Il a été approuvé par la FSMA, conformément à l'article 23 de la loi précitée, le 22 mars 2016.

This annual report is also available in English.

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 67 69

info@intervest.be
www.intervest.be

