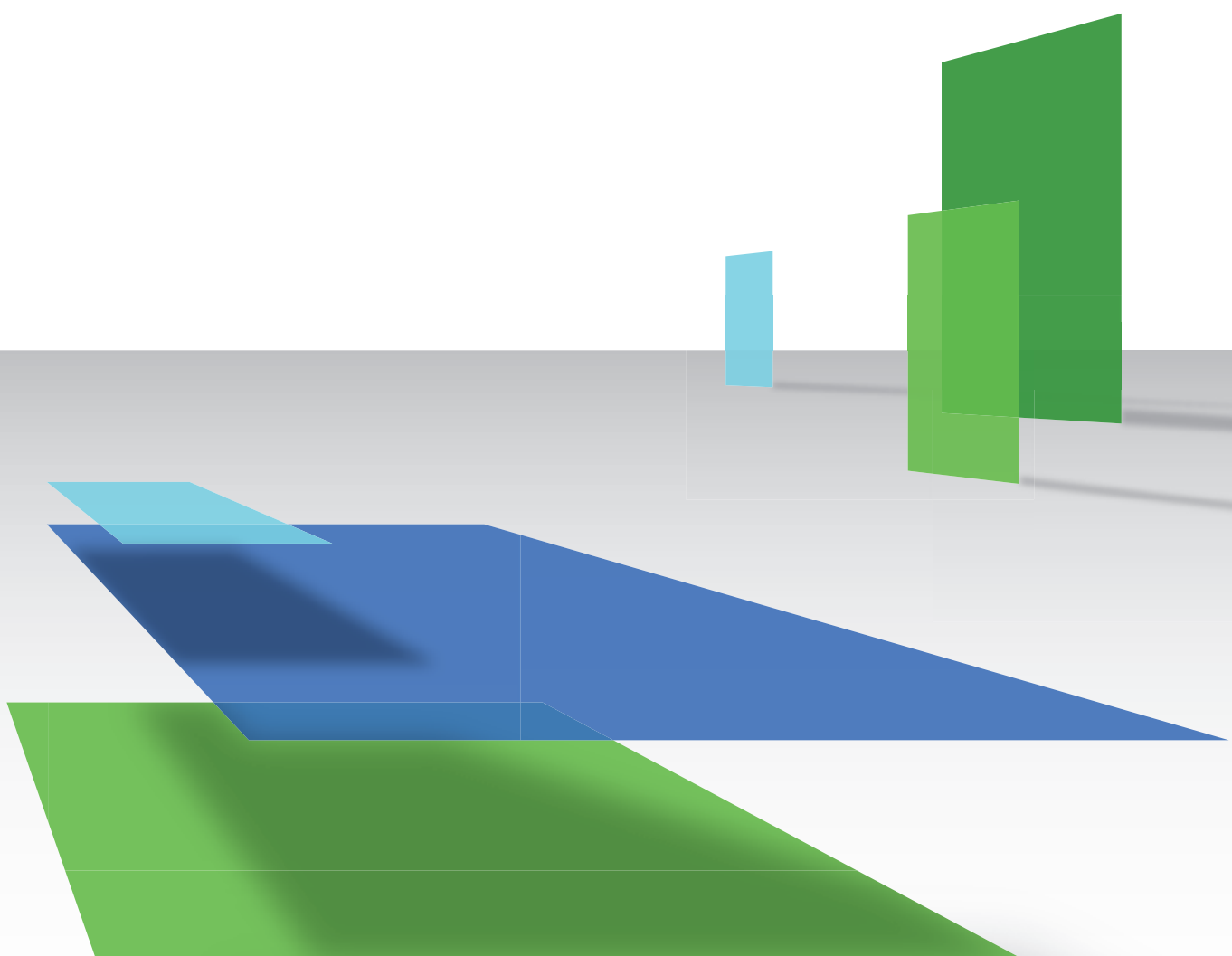


JAARVERSLAG 2015



JAARVERSLAG 2015



INHOUDSOPGAVE

Risicofactoren	5	Vastgoedverslag	123
Geschiedenis en mijlpalen	21	Samenstelling van de portefeuille	125
Kerncijfers	25	Overzicht van de portefeuille	141
Brief aan de aandeelhouders	35	Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	144
Verslag van de raad van bestuur	41	Beschrijving van de kantorenportefeuille	146
Profiel	42	Beschrijving van het logistiek vastgoed	156
Investeringsstrategie	44	Financieel verslag	169
Corporate governance verklaring	47	Index	170
Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen	64	Geconsolideerde resultatenrekening	171
Verslag van het directiecomité	71	Geconsolideerd globaalresultaat	173
De markt van kantoren en logistiek vastgoed	72	Geconsolideerde balans	174
Belangrijke ontwikkelingen in 2015	77	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	176
Financiële resultaten 2015	90	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	178
Financiële structuur	96	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	179
Winstbestemming 2015	101	Verslag van de commissaris	221
EPRA Best Practices	102	Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv	224
Vooruitzichten	108	Algemene inlichtingen	235
Verslag betreffende het aandeel	111	Identificatie	236
Beursgegevens	112	Uittreksel uit de statuten	240
Dividend en aantal aandelen	116	Commissaris	244
Aandeelhouders	117	Liquidity provider	244
Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007	118	Vastgoeddeskundigen	244
Financiële kalender 2016	121	Vastgoedbeheerders	245
		GVV — wettelijk kader	245
		GVV — fiscaal stelsel	246
		Verklaring bij het jaarverslag	248
		Begrippenlijst	249



RISICOFACTOREN



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

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Offices & Warehouses onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's.

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

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

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

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

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

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

1. Marktrisico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Economische conjunctuur</p> <p>Materiële verslechtering van de economische conjunctuur.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vermindering van de vraag naar kantoren en opslag- en distributieruimten. 2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring. 3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettowaarde. 4. Mogelijke faillissementen van huurders. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstekende locatie van de panden. (2/3) • Lange looptijd van de huurovereenkomsten. (1/2/3) • Sectorale diversificatie van huurders en een lage gemiddelde contractuele huurprijs. (4) • Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren. (1/4) 	<p>Vastgoedverslag » Samenstelling van de portefeuille</p>
<p>Verhuurmarkt voor kantoorgebouwen en logistiek vastgoed</p> <p>Afzwakkende vraag naar kantoorgebouwen en logistiek vastgoed, overaanbod, verzwakking financiële toestand huurders.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring. 2. Vermindering solvabiliteit huurdersbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt. 3. Daling reële waarde van de vastgoedportefeuille en als gevolg ook de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gediversifieerde huurdersbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders. (1/2) • Diepe verankering in de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams. (1) • Enkel sites op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. (1/3) • Hoge graad van bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid en overeenkomstig wettelijke normen en standaarden, wat polyvalentie en multifunctionaliteit impliceert. (1/3) • Flexibele vastgoedspeler die tegemoet wil komen aan de veranderende noden van huurders. (1) 	<p>Vastgoedverslag » Samenstelling van de portefeuille</p> <p>Verslag van de raad van bestuur » Investeringsstrategie</p>
<p>Type vastgoed</p> <p>Vermindering van de aantrekkelijkheid van de vastgoedbeleggingen door o.a. verslechterende economische omstandigheden, overaanbod op bepaalde vastgoedmarktsegmenten of wijzigende gebruiken in de duurzaamheidsstandaard van de gebouwen of in de samenleving.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Adequate sectorale en regionale spreiding. Strategische keuze voor investeringen in de kantoorsector en de logistieke sector. Bij het nemen van investeringsbeslissingen wordt gestreefd naar een adequate sectorale spreiding met een voldoende percentage aan investeringen in liquide vastgoedmarkten, alsook naar een beperking qua exposure van investeringen in een bepaalde plaats/regio. (1/2/3) • Proactieve opvolging en jarenlange ervaring. De vastgoedbeleggingen worden op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Op deze manier zijn trends in de vastgoedmarkt snel zichtbaar en kunnen er proactief maatregelen genomen worden. Bovendien is er een diepe verankering in en kennis van de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams. (1/2/3) 	<p>Vastgoedverslag » Samenstelling van de portefeuille</p> <p>Vastgoedverslag » Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Tijdstip van investeren en desinvesteren</p> <p>Het tijdstip van een transactie (investeren of desinvesteren van vastgoed) houdt het risico in dat bij een foute timing van een transactie in de conjunctuurcyclus, vastgoed gekocht kan worden aan een te hoge prijs t.o.v. de reële waarde, respectievelijk verkocht kan worden aan een te lage prijs t.o.v. de reële waarde.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal een eerder gematigd beleid inzake investeringen gevoerd worden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de reële waarde en de bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende reële waarden van de vastgoedbeleggingen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de vennootschap niet te laten oplopen boven de wettelijk toegestane niveaus. (1/2/3) • Adequate sectorale en regionale spreiding. (1/2/3) • Aan te kopen en te verkopen vastgoed dient te worden geschat voor de acquisitie of verkoop door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. (1/2/3) 	<p>Verslag van de raad van bestuur » Investeringsstrategie</p> <p>Vastgoedverslag » Samenstelling van de vastgoedportefeuille</p>
<p>Deflatie</p> <p>Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de huurinkomsten, onder andere via neerwaartse druk op markthuurniveaus en een vermindering of negatieve indexatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Clause in de meeste huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basisuur of die stelt dat er geen negatieve indexatie kan plaatsvinden. (1) 	/
<p>Volatiliteit van de interestvoeten</p> <p>Toekomstige schommelingen in de toonaangevende korten- of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de interestvoeten. 2. Waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter dekking van de schulden. 3. Mogelijke negatieve invloed op de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge graad van dekking tegen schommelingen in interestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps). (1) • Opvolging van de evolutie van de interestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de dekkingen. (1) • De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld). (2/3) 	<p>Verslag van het directiecomité » Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag » Toelichting 19 Financiële instrumenten</p>
<p>Volatiliteit op de financiële markten</p> <p>Externe volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/ eigen vermogen op te halen en reductie in de opties met betrekking tot schuldfinanciering. 2. Schommelingen in de beurskoers van het aandeel. 3. Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieren van uitstaande obligatieleningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets. (1/2/3) • Opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve impact kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financiers naar het bedrijf toe. (1/3) • Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders. (1/3) 	<p>Verslag van het directiecomité » Financiële structuur</p>

2. Operationele risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Investeringsrisico</p> <p>Risico op foutieve investeringsbeslissingen en ongeschikte beleidskeuzes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voornamelijk veroorzaakt door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten en vastgoedtechnische kenmerken zoals bodemverontreiniging en energieprestatie. 3. Daling van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Interne controlemaatregelen: zorgvuldige inschatting van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, inschatting van toekomstige rendementen, screening van bestaande huurders, studie van milieu- en vergunningsvereisten, analyse van fiscale risico's, enz. (1/2/3) • Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (o.a. met betrekking tot fiscaal recht, regelgeving inzake GVV's, enz.). (1/2/3) • Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed. (2) • Voor elke vervreemding vormt de expertise-waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. (2) • Nauwlettend toezicht op de bij de transactie gestelde waarborgen zowel qua looptijd als qua waarde. (1) • Technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" voor elke acquisitie op basis van constante analyseprocedures, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde consulenten. (1/2/3) • Ervaring van het management en supervisie door de raad van bestuur, waarbij een duidelijke investeringsstrategie gedefinieerd is met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur. (1/2/3) 	<p>Verslag directie-comité » Belangrijke ontwikkelingen in 2015</p>
<p>Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen</p> <p>Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de nettowaarde. 2. Negatieve evolutie van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke experts waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen. (1/2) • Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten en op locaties met groeipotentieel. (1) • Goed gediversifieerde portefeuille. (1) • Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur. (2) 	<p>Verslag van de raad van bestuur » Investeringsstrategie</p> <p>Vastgoedverslag » Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen</p>

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

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Kostenbeheersingsrisico</p> <p>Risico van onverwachte volatiliteit en toename in de operationele kosten en investeringen voor onderhoud.</p>	<p>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast, onverwachte schommelingen in de vastgoedkosten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid. (1) • Goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen waarbij in functie van het bedrag, één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers. De technische afdeling maakt hierbij een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de vennootschap. (1) • Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en constante screening van de gebouwen door de technische managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de huurders. (1) • Tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen. (1) 	<p>Financieel verslag » Toelichting 5 Vastgoedkosten</p>
<p>Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken</p> <p>Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen: de staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering.</p>	<p>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring, stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekende servicekosten en onroerende voorheffing.</p> <p>2. Onderhouds- en renovatiekosten en investeringen zijn nodig om de vooraf ingeschatte huurprijs te realiseren.</p> <p>3. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen. (1) • Constante monitoring van het investeringsplan om de kwaliteit van de portefeuille te garanderen. (1/2/3) • Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid.(1/2/3) • Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de huurder (conform de contractuele afspraken gemaakt in de huurovereenkomst) een wederinstaatstellingsvergoeding voor huurschade te betalen aan de vennootschap. De huurschade wordt bepaald door een onafhankelijke expert die de ingaande plaatsbeschrijving vergelijkt met de uitgaande plaatsbeschrijving. Deze schadevergoedingen kunnen gebruikt worden om de vrijgekomen ruimte opnieuw klaar te maken voor ingebruikname door de volgende huurder.(1) • Verkoop van verouderde gebouwen. (1/2/3) 	<p>Verslag van het directiecomité » Belangrijke ontwikkelingen in 2015 » Operationele en commerciële optimalisaties (Sky Building en Diegem Campus)</p>
<p>Destructie van de gebouwen</p> <p>Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen.</p>	<p>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten door verlies van huurders.</p> <p>2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De vastgoedportefeuille is verzekerd voor reconstructiewaarde, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan. (1/2) • De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurdering, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, zonder tijdsbeperking. (1/2) 	<p>Vastgoedverslag » Overzicht van de portefeuille » Verzekerde waarde</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Debiteurenrisico</p> <p>Het risico dat de vennootschap een gebouw niet wenst te verhuren tegen de vooraf ingeschatte huurprijs aan een bepaalde huurder (resultierend in een hogere leegstand) of dat de huur niet (meer) kan worden geïnd wegens solvabiliteitsproblemen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, alsook door stijging van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. (1/2) • Bij het afsluiten van huurcontracten worden steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract voor kantoren wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien en voor logistieke gebouwen ter waarde van 4 maanden. (1) • Strikt debiteurenbeheer om een tijdige inning van huurvorderingen te waarborgen alsook de adequate opvolging van huurachterstanden. (1) • Huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks of driemaandelijks basis. Voor huurlasten en taksen die contractueel kunnen doorgerekend worden aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. (1) 	<p>Financieel verslag » Toelichting 14 Vlottende activa » Handelsvorderingen en Toelichting 4 Vastgoedresultaat » Met verhuur verbonden kosten</p>
<p>Juridische en fiscale risico's: contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties</p> <p>Inadequate contracten afgesloten met derde partijen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve impact op operationeel resultaat, cashflow en nettowaarde. 2. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 3. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs. (1/2/3) • Verzekering tegen aansprakelijkheid voortkomend uit de activiteiten of investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade en stoffelijke schade dekt. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid. (1/2) • Vennootschapsrechtelijke reorganisaties (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan "due diligence"-werkzaamheden, begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren. (1/2/3) 	<p>Vastgoedverslag » Overzicht van de portefeuille » Verzekerde waarde</p>
<p>Verloop van sleutelpersoneel</p> <p>Risico dat sleutelpersoneel de onderneming verlaat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op bestaande professionele relaties. 2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces. 	<ul style="list-style-type: none"> • Marktconform remuneratiepakket. (1/2) • Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken. (1/2) • Duidelijke en consistente procedures en communicatie. (1/2) 	<p>Financieel verslag » Toelichting 7 Personeelsbeloningen</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Compliance risico</p> <p>Risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van de gehele business en de operationele werking, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. 2. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij de aanwerving van medewerkers wordt extra aandacht besteed aan het screenen van integriteit. Er wordt bij de medewerkers een bewustzijn gecreëerd omtrent dit risico en er wordt voor gezorgd dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen is een interne gedragscode ("code of conduct") en een klokkenluidersregeling opgesteld. (1/2) • Adequate interne controlemechanismen, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken. (1/2) • Aanwezigheid van een onafhankelijke compliancefunctie (conform artikel 17, §4 van de GVV-Wet) gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig. (1/2) 	<p>Verslag van de raad van bestuur » Corporate Governance verklaring » Onafhankelijke controlefuncties</p>

3. Financiële risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Financieringsrisico</p> <p>Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde "leverage"), maar tegelijkertijd ook in een verhoogd risico.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Het niet meer kunnen voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen in geval van tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het niet verkrijgen van financiering met nieuw vreemd vermogen of slechts tegen zeer ongunstige condities. De gedwongen verkoop van vastgoedbeleggingen aan minder gunstige voorwaarden om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen met een negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> Een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen voor de financiering van het vastgoed met het handhaven van de schuldgraad tussen 50% en 55%. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1/2/3) Een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata van de langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1/2) Streven naar het veilig stellen van de toegang tot de kapitaalmarkt door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1/2/3) 	<p>Verslag van het directiecomité » Financiële structuur</p>
<p>Bancair convenantenrisico</p> <p>Risico op het niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten en de wettelijke regimes waaronder de vennootschap valt: de bankkredietovereenkomsten zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau of de financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat nog zou kunnen geleend worden. Tevens is er een beperking qua ontleningscapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de GVV's toestaat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instellingen bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's. 	<ul style="list-style-type: none"> Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1) Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1) Opstellen van een financieel plan met een uitvoeringsschema zodra de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in het GVV-KB meer dan 50% bedraagt, conform art. 24 van dit GVV-KB. (1) 	<p>Verslag van het directiecomité » Financiële structuur</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Liquiditeitsrisico</p> <p>Risico van onvoldoende kasstromen om aan de dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel uitkeerbaar resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden door hogere bancaire marges. 2. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter betaling van interesten, kapitaal of operationele kosten. 3. Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperking van dit risico door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand of faillissementen van huurders wordt beperkt. (1) • Voldoende kredietruimte bij financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Om beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. (1/2/3) • Constante dialoog met financieringspartners om met hen een duurzame relatie op te bouwen. (2) • Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en financieringspartners. (1/2) 	<p>Verslag van het directiecomité » Financiële structuur</p>
<p>Renterisico</p> <p>Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het operationeel uitkeerbaar resultaat en het rendement tevens afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen van de rente.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel uitkeerbaar resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente bij de samenstelling van de kredietenportefeuille. (1) • Bescherming tegen het risico van stijgende rentevoeten door het gebruik van indekkingsinstrumenten. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. (1) • Bij de langetermijnfinancieringen streven naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1) 	<p>Verslag van het directiecomité » Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag » Toelichting 19 Financiële instrumenten</p>
<p>Risico verbonden aan het gebruik van financiële derivaten</p> <p>Bij een ongunstige marktontwikkeling (bijvoorbeeld een sterke daling van de rente) krijgen derivaten ter afdekking van het renterisico een negatieve waarde.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van het nettoresultaat en de nettowaarde. 2. Tegenpartijrisico tegenover wie de financiële derivaten zijn afgesloten (zie 'Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen'). 	<ul style="list-style-type: none"> • Schommelingen in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten hebben geen impact op de cash flow aangezien deze financiële derivaten worden aangehouden tot vervaldag van deze contracten. Enkel een vroegtijdige afwikkeling zou extra kosten met zich meebrengen. (1) • Alle financiële derivaten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (1) 	<p>Verslag van het directiecomité » Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag » Toelichting 19 Financiële instrumenten</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen</p> <p>Het sluiten van financieringscontracten of het gebruik van indekkingsinstrumenten met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel uitkeerbaar resultaat en cashflow aangetast door bijkomende financiële kosten en in sommige extreme omstandigheden stopzetting van het financieringscontract of indekkingsinstrument. 2. Verlies van deposito's. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beroep op verschillende referentiebanken op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van financieringen en rente-indekkingsinstrumenten te waarborgen waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten. (1/2) • Regelmatige herziening van de bankrelaties en de blootstelling aan elk. (1/2) • Strakke thesauriepositie zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden, tenzij reeds aangewend voor nieuwe investeringen. (2) 	<p>Verslag van het directiecomité » Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag » Toelichting 18 Langlopende en kortlopende financiële schulden</p>
<p>Risico verbonden aan de schuldkapitaalmarkten</p> <p>Risico om uitgesloten te worden van de internationale schuldkapitaalmarkt indien beleggers zouden vrezen dat de kredietwaardigheid van de vennootschap onvoldoende is om de jaarlijkse rentebetalingsovereenkomst en de terugbetalingsovereenkomst op vervaldatum van het uit te geven financieel instrument te voldoen.</p> <p>Risico dat de schuldkapitaalmarkt te volatiel zou zijn om beleggers er toe aan te zetten obligaties van de vennootschap te verwerven.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet beschikbaar zijn van financiering voor de dagdagelijkse werking en voor de verdere groei van de onderneming. 	<ul style="list-style-type: none"> • Op proactieve basis goede relaties onderhouden met haar huidige en potentiële obligatiehouders en aandeelhouders, alsook met haar huidige en potentiële bankiers door middel van een transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1) • Beleid om de schuldgraad te handhaven tussen 45% en 50% (niettegenstaande wettelijk statuut van GVV's een schuldgraad van 65% toelaat). (1) 	<p>Verslag van het directiecomité » Financiële structuur</p>
<p>Financieel verslaggevingsrisico</p> <p>Risico dat de financiële verslaggeving van de vennootschap onjuistheden van materieel belang bevat waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de vennootschap.</p> <p>Risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reputatieschade. 2. Stakeholders die beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn, wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> • Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd. (1/2) • Bespreking van deze cijfers binnen het directiecomité en controle van hun juistheid en volledigheid door onder andere analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken. (1/2) • Het directiecomité rapporteert elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. (1/2) • Controle van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers door de commissaris. (1/2) 	<p>Financieel verslag » Verslag van de commissaris</p>

4. Reglementaire risico's

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

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Veranderingen in internationale boekhoudregels (IFRS)</p> <p>Wijzigingen in internationale rapporteringsstandaarden (IFRS).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten, organisatie van de onderneming. 2. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering. 	<ul style="list-style-type: none"> • Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en het sectororgaan. (1/2) 	<p>Financieel verslag » Grondslagen voor de financiële verslaggeving</p>
<p>Onteigeningsrisico's</p> <p>Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies. 2. Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportuniteiten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle aandeelhouders. (1/2) 	<p>/</p>
<p>Veranderingen in diverse wetgeving</p> <p>Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen¹ of hun interpretatie en applicatie door agent-schappen (inclusief de fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van de activiteiten, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. (1) 	<p>/</p>

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



Geschiedenis en mijlpalen



Geschiedenis en mijlpalen

1996

Oprichting

1999

Verwerving kantoorgebouwen Atlas Park en Airway Park in Brusselse periferie

2001

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

2002

Verwerving logistieke portefeuille met 18 panden

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

Verwerving logistieke sites in Puurs en Merchtem



2007

Verwerving kantoorgebouwen op Mechelen Campus (fase 3)

Verwerving kantoorgebouw in Brusselse periferie, Exiten

Desinvestering van 6 kantoorgebouwen (oa Atlas Park en Airway Park)



2010

Verkoop kantoorgebouwen in Gent

2011

Investering in logistieke sites in Huizingen, Oevel en Houthalen

Bouw van ontwikkelingsproject Herentals Logistics 2

Desinvestering semi-industrieel gebouw Eigenlo in Sint-Niklaas

Naamswijziging, toevoeging: "& Warehouses"



2013

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

Desinvestering semi-industrieel gebouw in Kortenberg

2014

Verwerving logistieke site in Opglabbeek

Desinvestering semi-industrieel gebouw in Meer





2005

Verwerving kantoor-
gebouwen op Mechelen
Campus (fase 2)



2009

Verwerving logistieke site
Herentals Logistics 1



2012

Gedeeltelijke herontwik-
keling van Wilrijk 1 in
showroom Peugeot

Verwerving tweede
logistieke site in Oevel



2015

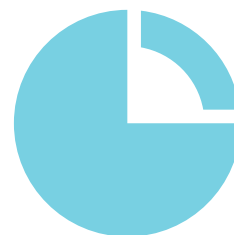
Verwerving logistieke site
in Luik

Desinvestering semi-indus-
trieel gebouw in Duffel





KERNCIJFERS



- 1 Vennootschap
- 2 Vastgoedportefeuille
- 3 Balansgegevens
- 4 Resultaten 2015
- 5 EPRA
- 6 Financiële kalender 2016



1. Vennootschap

Over Intervest Offices & Warehouses

Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) naar Belgisch recht sinds 27 oktober 2014.

Sinds 1999 is de vennootschap genoteerd op Euronext Brussels (INTO). Intervest Offices & Warehouses is gespecialiseerd in investeringen in kantoorgebouwen (51%) en logistiek vastgoed (49%) van prima kwaliteit, strategisch gelegen op goede locaties buiten het centrum van steden.

Haar investeringsstrategie is gebaseerd op 4 pijlers: toenemende focus op logistiek

vastgoed, een stevige verankering in de kantorenmarkt, proactieve klantgerichtheid en actief portfoliobeheer.

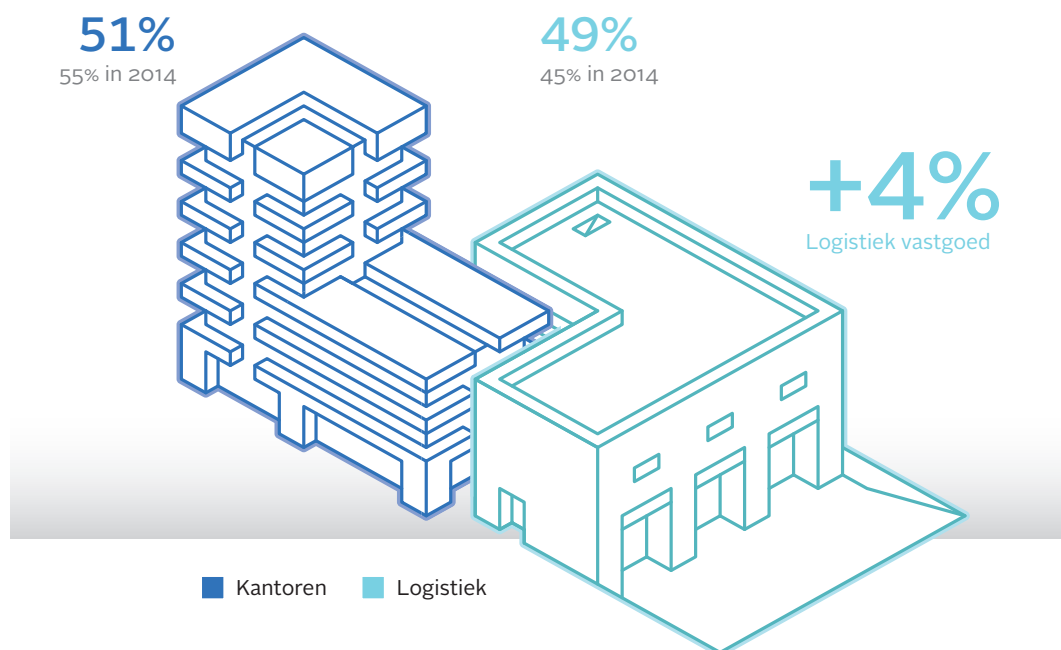
De totale verhuurbare oppervlakte bedraagt 717.073 m² en vertegenwoordigt een reële waarde van € 634 miljoen. De portefeuille heeft een bezettingsgraad van 90%.

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

2. Vastgoedportefeuille

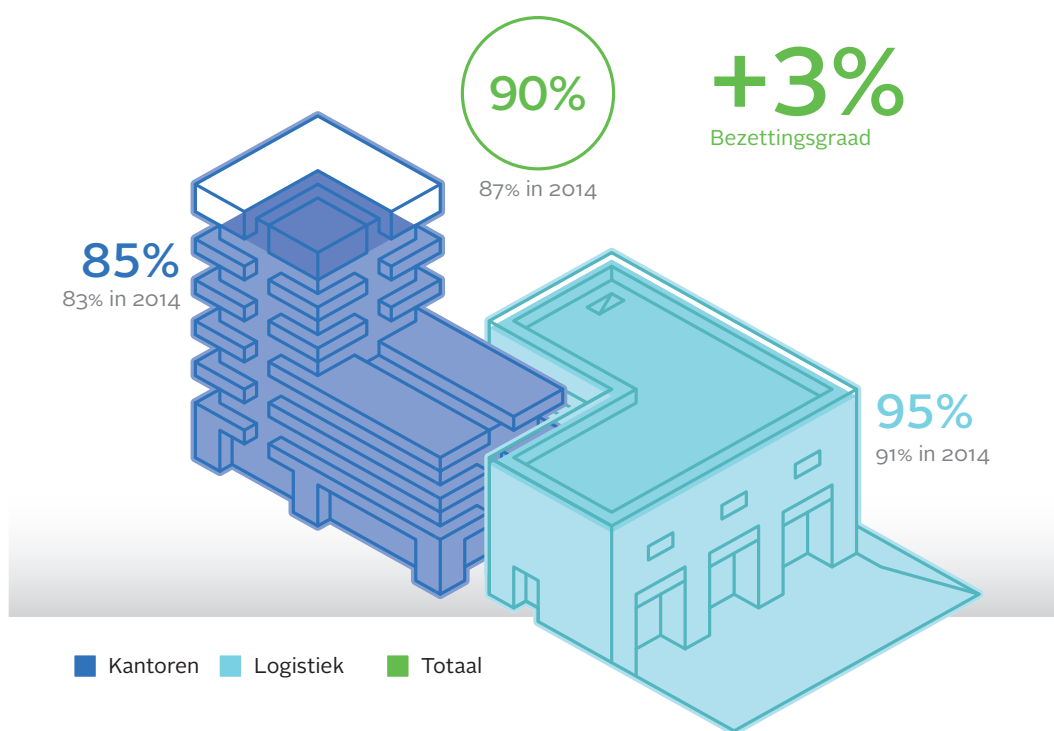
Aard van de vastgoedportefeuille

Strategische accentverschuiving in de portefeuille naar logistiek vastgoed: op 31 december 2015 bestaat 51% van de portefeuille uit kantoren en 49% uit logistiek vastgoed.



Bezettingsgraad

Verbetering van de totale bezettingsgraad met 3% in 2015: 90% op 31 december 2015 (87% op 31 december 2014); de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is toegenomen met 2% tot 85%, de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille is gestegen met 4% tot 95%.

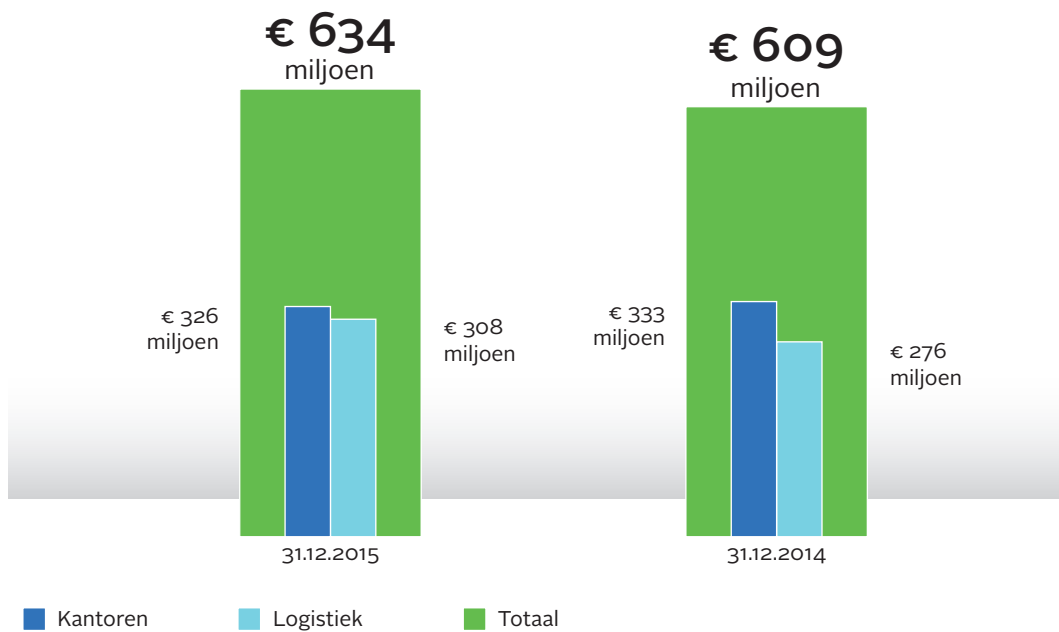


Totale verhuurbare oppervlakte

De totale verhuurbare oppervlakte is met 6% toegenomen tot 717.073 m² op 31 december 2015 (674.156 m² op 31 december 2014).

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille is toegenomen tot € 634 miljoen op 31 december 2015.

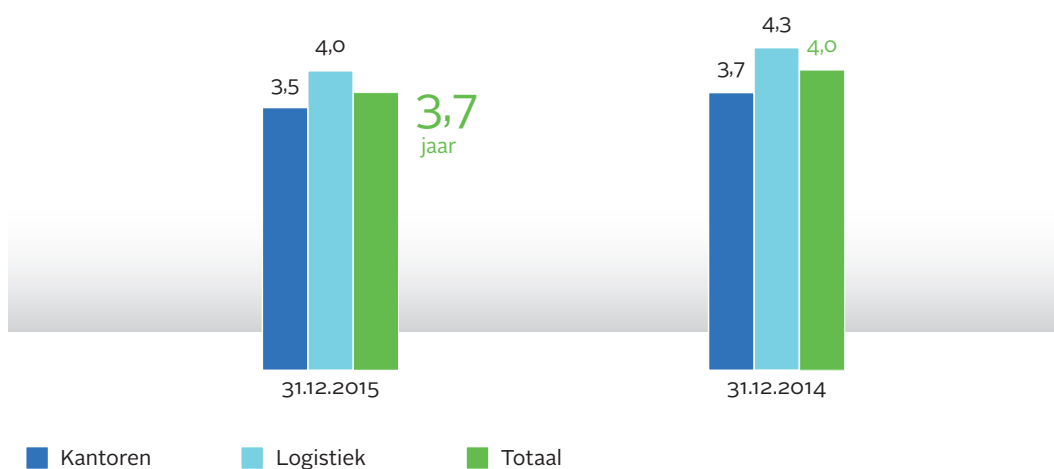


Uitbreiding van de logistieke portefeuille met 11%¹ in 2015 door verwerking van een moderne logistieke site van circa 52.000 m² op een toplocatie in Luik voor € 29 miljoen, met een netto-aanvangsrendement van 8,2%.

Zonder rekening te houden met nieuwe acquisities en desinvesteringen gerealiseerd in 2015 is de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille gedaald met 1% waarbij het logistiek segment een waardestijging kent van 1% en de kantoren een waardevermindering van 3%.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten



Actief jaar op vlak van verhuuractiviteit: verlenging van huurovereenkomsten voor 15% van de totale jaarlijkse nettohuurinkomsten. Er zijn in 2015 bovendien huurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders voor 4% van de totale jaarlijkse nettohuurinkomsten.

Turn-key solutions

Het “turn-key solutions” concept is verder uitgerold, zowel bij nieuwe verhuringen als bij verlengingen van huurovereenkomsten. Een evolutie die duidelijk past in het zgn. ‘ontzorgen’ van de klant.



▲ FIVE 4 U, Mechelen Campus

RE:flex

Uitbreiding van het RE:flex concept in Mechelen en geplande opening in 2016 van nieuwe vestiging in Antwerpen, Sky Building.



▲ RE:flex, Mechelen Campus

3. Balansgegevens

KERNCIJFERS	31.12.2015	31.12.2014
Eigen vermogen (€ 000)	321.736	314.167
Vreemd vermogen (€ 000)	326.663	304.423
Schuldgraad (%)	48,2%	46,6%
Marktkapitalisatie (€ 000)	395.753	363.238

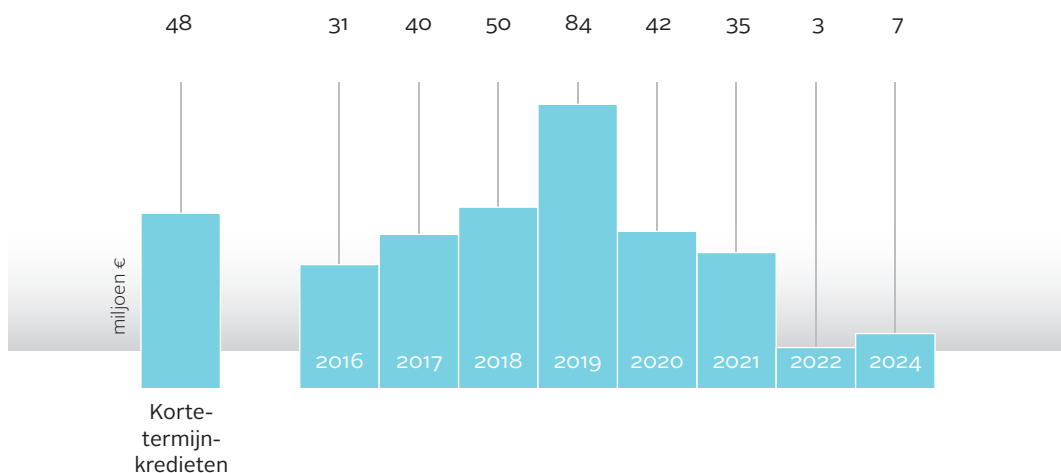
Versterking van het eigen vermogen met € 2 miljoen in mei 2015 door een keuzedividend voor het boekjaar 2014 waarbij 15% van de aandeelhouders voor aandelen heeft gekozen.

Schuldgraad van 48,2% op 31 december 2015.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	31.12.2015	31.12.2014
Aantal aandelen op jaareinde	16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,81	19,46
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,75	20,36
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,37	22,50
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	23%	16%

Verdere optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van de kredietlijnen en daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 4,0% in het eerste semester van 2015 naar 3,1% voor het tweede semester van 2015.

Vervaldagenkalender financiering



4. Resultaten 2015

RESULTATEN (€ 000)	2015	2014
Operationeel uitkeerbaar resultaat	30.859	23.038
Portefeuilleresultaat	-5.465	-6.404
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	558	-344
Nettoresultaat	25.952	16.290

RESULTATEN PER AANDEEL	2015	2014
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,90	1,56
Uitkeringspercentage (%)	90%	90%
Brutodividend (€)	1,71	1,40
Nettodividend ¹ (€)	1,2483	1,0500

Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt in 2015 € 1,90 per aandeel (€ 1,56 in 2014).

Dividenduitkering: € 1,71 per aandeel



Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses bedraagt € 1,71 per aandeel voor het boekjaar 2015 waarmee het op basis van de slotkoers op 31 december 2015 een brutodividendrendement van 7,0% biedt.

Het uitkeringspercentage voor het dividend is 90% in 2015.

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

5. EPRA

EPRA - KERNCIJFERS PER AANDEEL ¹	31.12.2015	31.12.2014
EPRA Resultaat (€)	1,90	1,57
EPRA NAW (€)	20,09	19,77
EPRA NNNAW (€)	19,47	19,02
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	6,6%	6,4%
EPRA Aangepast NIR (%)	7,0%	6,9%
EPRA Huurleegstandspercentage (%)	11,5%	14,8%
EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	15,4%	15,2%
EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	13,7%	13,3%

6. Financiële kalender 2016²



Bredere aandeelhoudersbasis en steun van meerdere referentie-aandeelhouders, door verkoop van hoofdaandeelhouder NSI nv van 35% van haar aandelen Intervest Offices & Warehouses in juni 2015.

- 1 Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op geregelde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW. Zie ook www.epra.com.
- 2 Eventuele wijzigingen in de financiële kalender zullen bekend gemaakt worden via een persbericht, dat desgevallend te raadplegen zal zijn op de website van de vennootschap, www.intervest.be.



▲ Biocartis, Intercity Business Park



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



Geachte aandeelhouders,

Het verheugt ons u te kunnen meedelen dat we in 2015 een aantal vooropgestelde strategische speerpunten hebben kunnen realiseren. Er zijn belangrijke stappen gezet op vlak van de accentverschuiving in de portefeuille naar logistiek vastgoed door de verwerving van een logistieke site in Luik, de bezettingsgraad is met 3% verbeterd, 19% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten zijn verlengd of vernieuwd, het onderliggend operationeel uitkeerbaar resultaat is met 12% verbeterd en het RE:flex concept is verder uitgebreid, om maar enkele realisaties te noemen.

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

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 haar logistieke portefeuille uitgebreid met een investering in Luik van € 29 miljoen, goed voor een **groei van circa 11%¹ van de logistieke portefeuille**. Mede hierdoor bestaat 49% van de totale vastgoedportefeuille op 31 december 2015 uit hoog kwalitatief logistiek vastgoed en is de verhouding tussen de beide segmenten in de vastgoedportefeuille op jaareinde 2015, 51% kantoren en 49% logistieke gebouwen. Eind 2014 was deze verhouding 55% kantoren en 45% logistiek vastgoed. Over de laatste 5 jaar betekent dit een verschuiving van 14% van de kantorenportefeuille richting de markt van het logistiek vastgoed.

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

Intervest Offices & Warehouses heeft opnieuw een erg actief jaar gekend op het vlak van **verhuringen**: 19% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten is verlengd of vernieuwd. Er zijn in totaal 62 verhuurtransacties afgesloten met nieuwe of zittende huurders voor 117.612 m².

De verhuuractiviteit heeft zich ook in 2015 zowel in de kantorenmarkt als voor het logistiek vastgoed vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn in 2015 circa 15% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten verlengd. Verhuringen aan nieuwe huurders zijn in beide vastgoedsegmenten beperkt gebleven tot 4% van de totale nettohuurinkomsten.

Voor boekjaar 2015 bedraagt het **operationeel uitkeerbaar resultaat** € 30,9 miljoen wat een toename betekent van € 7,9 miljoen of 34% ten opzichte van 2014. Deze stijging komt voort uit de toename van de huurinkomsten met € 6,1 miljoen of 15%, voornamelijk door de verwerving van de twee logistieke sites in Opglabbeek in december 2014 en in Luik in februari 2015. De toegekende wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders stijgen in 2015 met € 2,2 miljoen door de éénmalige toegekende wederinstaatstellingsvergoeding van huurder Deloitte die Diegem Campus zal verlaten op 31 december 2016.

Rekening houdend met 16.239.350 dividendgerechtigde aandelen, betekent dit een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** van € 1,90 voor het boekjaar 2015 ten opzichte van € 1,56 vorig jaar of een stijging met 22%. De operationele marge van Intervest Offices & Warehouses is 91% voor het boekjaar 2015.

Strategische accentverschuiving

51%

Kantoren

49%

Logistiek vastgoed

+3%

*Bezettingsgraad
van 87% naar 90%*

15%

Jaarlijkse huurinkomsten verlengd

4%

Nieuwe huurovereenkomsten

+34%

Operationeel uitkeerbaar resultaat

*Onderliggend operationeel
uitkeerbaar resultaat*

+12%

zonder éénmalige opbrengst

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

Zonder rekening te houden met de éénmalige toegekende wederinstellingsvergoeding van vertrekkende huurder Deloitte ten belope van € 2,5 miljoen, zou het operationeel uitkeerbaar resultaat voor 2015 stijgen met € 5,4 miljoen en € 28,4 miljoen bedragen. Dit zou neerkomen op € 1,74 per aandeel of een verbetering van het onderliggend operationeel uitkeerbaar resultaat met € 0,18 of 12% ten opzichte van boekjaar 2014.

€ 1,71
Brutodividenduitkering

Op basis van een uitkeringspercentage van 90% kunnen wij u voor het boekjaar 2015 een **brutodividend** aanbieden van € 1,71 per aandeel ten opzichte van € 1,40 voor 2014. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de vennootschap een brutodividendrendement van 7,0% op basis van de slotkoers van € 24,37 van het aandeel op 31 december 2015.

€ 634 miljoen
*Reële waarde
vastgoedportefeuille*

De **reële waarde** van de bestaande **vastgoedportefeuille** (zonder nieuwe acquisities en desinvesteringen) is in 2015 afgenomen met circa € 5 miljoen of 1%. Het logistiek segment heeft een waardestijging van € 4 miljoen of circa 1% gekend door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten, terwijl de kantoren zijn afgewaardeerd met € 9 miljoen of circa 3% voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse regio en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen.

De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is toegenomen tot € 634 miljoen op 31 december 2015.

*Maatschappelijke zetel
naar gerenoveerde*

Sky Building

Sinds half augustus 2015 is de **maatschappelijke zetel** van Intervest Offices & Warehouses gevestigd in het gerenoveerde kantoorgebouw Sky Building, nummer 66 in de Uitbreidingstraat, Berchem (Antwerpen) en zijn de kantoren van de vennootschap verhuisd naar de vijfde en zesde verdieping van dit gebouw. Voor deze renovatie heeft Intervest Offices & Warehouses zelf gewerkt volgens haar beproefde **turn-key solutions** aanpak. Een gespecialiseerd en op elkaar afgestemd team zorgt hierbij voor een volledig op maat gemaakte oplossing gaande van inrichting, werfopvolging tot coördinatie van de ingebruikname, en volgt nauwlettend de afgestemde timing en het voorziene budget op.

Andere recente voorbeelden van de turn-key solutions aanpak waarbij huurders zich laten begeleiden voor de inrichting en oplevering van hun aangepaste kantoren zijn Cochlear op Mechelen Campus, Bloc in Brussels 7, Five 4 U op Mechelen Campus en o.m. SKS en Mercuri Urval in de gerenoveerde Sky Building. De vele positieve reacties van de klanten sterken Intervest Offices & Warehouses in het verder uitbouwen van deze aanpak in de kantorenportefeuille.

In de kantorenmarkt is er steeds minder nood aan oppervlakte en blijven de noden van de klanten met betrekking tot het zgn. 'nieuwe werken' verder evolueren. Om in een dergelijke marktomgeving slagkrachtig te blijven is een **innovatieve en service-gerichte** aanpak noodzakelijk.

De uitbreiding van de flexibele business hub RE:flex in Mechelen bevestigt de nood aan flexibele en technologisch hoogwaardige kantoor-, vergader- en evenementenruimte. In de Sky Building in Berchem zijn bovendien de inrichtingswerken gestart om een tweede RE:flex in te richten met co-wor-king plekken, vergaderzalen en cateringfaciliteiten. Verwacht wordt dat deze RE:flex kan openen in het tweede kwartaal van 2016.

2^e RE:flex
Uitbreiding naar Berchem

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

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

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

3,1%
*Gemiddelde rentevoet
op 31 december 2015*

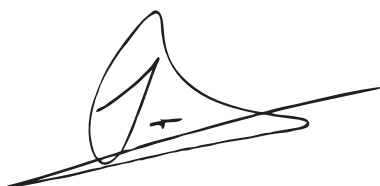
De **schuldgraad** van Intervest Offices & Warehouses bedraagt 48,2% op 31 december 2015.

48,2%
Schuldgraad

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

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

De raad van bestuur



Johan Buijs

Bestuurder



Paul Christiaens

Voorzitter van de raad van bestuur



▲ Luik



VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR



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

1. Profiel

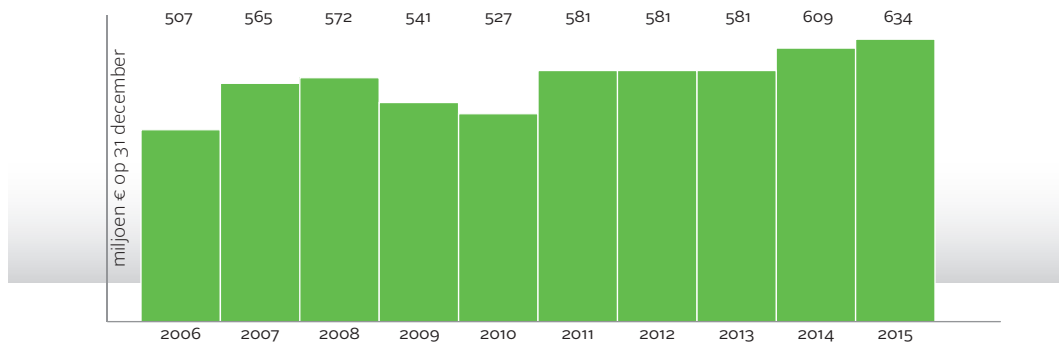
Intervest Offices & Warehouses nv werd opgericht in 1996 en is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) waarvan de aandelen genoteerd zijn op Euronext Brussels (INTO) sinds 1999.

Intervest Offices & Warehouses investeert in België in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties buiten

het centrum van steden. Het kantoorgedeelte van de vastgoedportefeuille concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel; het logistieke gedeelte op de as Antwerpen - Brussel en Antwerpen - Luik.

De portefeuille bestaat op 31 december 2015 voor 51% uit kantoren en 49% uit logistiek vastgoed. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2015 is toegenomen tot € 634 miljoen.

1.1. Evolutie van de reële vastgoedwaarde

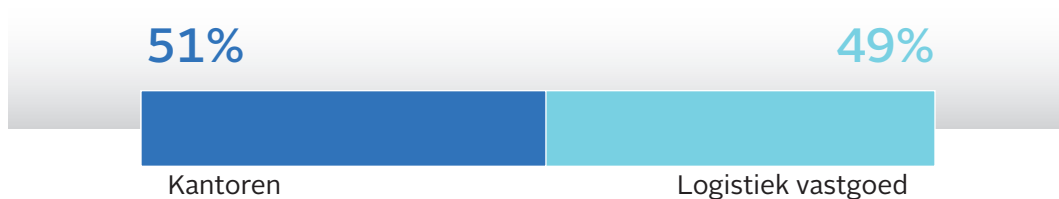


1.2. Risicospreiding

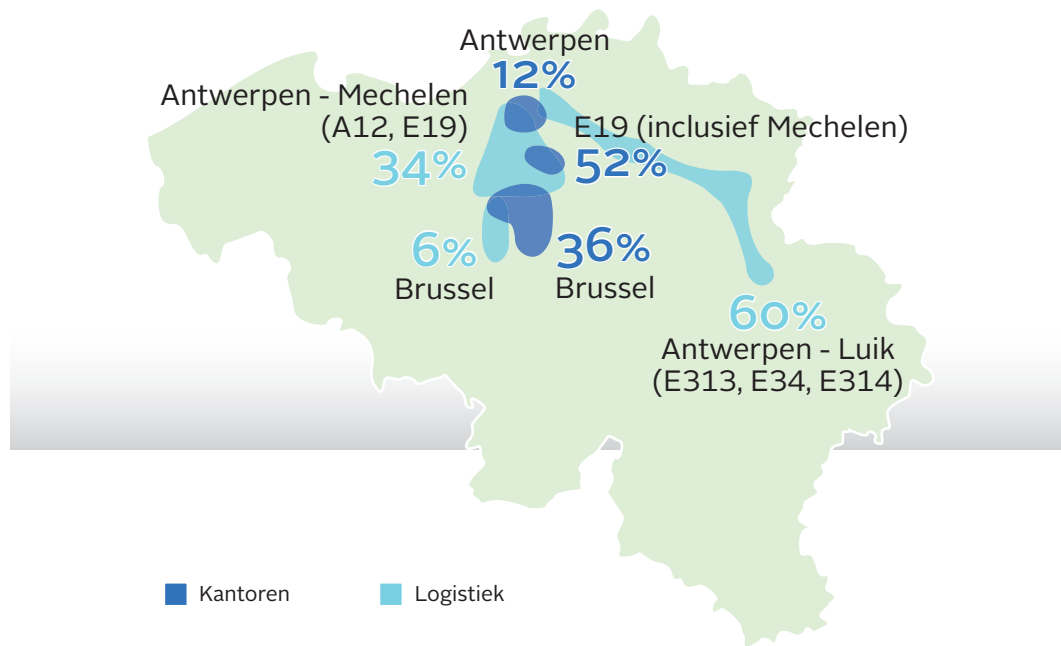
De investeringsstrategie van Intervest Offices & Warehouses heeft verder respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua pand, als qua geografische ligging, als qua sectorale spreiding van de huurders.

Op 31 december 2015 is de risicospreiding als volgt:

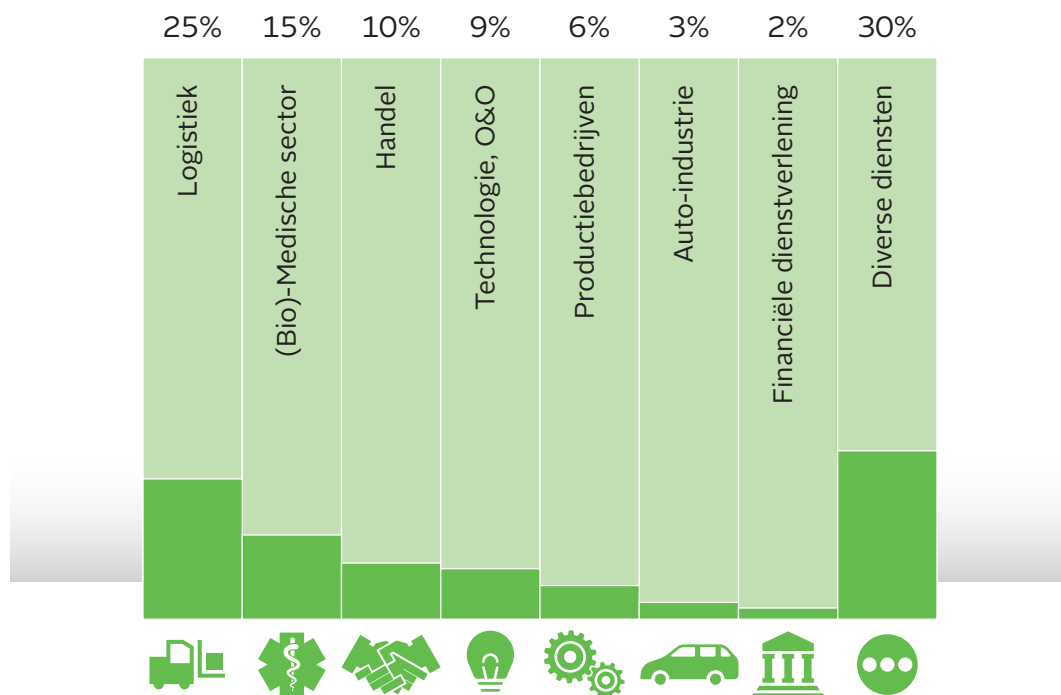
Aard van de portefeuille



Geografische spreiding kantoren en logistiek vastgoed



Sectorale spreiding van de huurders



2. Investeringsstrategie

De investeringsstrategie is gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huurinkomsten en indirect rendement op basis van waardegroei van de vastgoedportefeuille.

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

De investeringsstrategie van Intervest Offices & Warehouses is gebaseerd op 4 pijlers: toenemende focus op logistiek vastgoed, in combinatie met een stevige verankering in de kantorenmarkt, pro-actieve klantgerichtheid en actief portfoliobeheer.

De vastgoedvennootschap opteert duidelijk voor een investeringspolitiek waarbij twee vastgoedsegmenten deel uitmaken van de portefeuille: kantoren en logistieke gebouwen. Momenteel is het aandeel van de beide vastgoedsegmenten in de totale portefeuille zo goed als gelijk. De uiteindelijke ambitie is de uitbreiding van het logistieke gedeelte van de vastgoedportefeuille tot 60% van de totale vastgoedportefeuille.

De toenemende focus op het logistieke segment is onderbouwd door duidelijke economische gegevens.

De kantorenmarkt in Brussel kampt, zowel in het centrum als in de periferie waar Intervest Offices & Warehouses actief is, sinds een aantal jaren met een overaanbod met als gevolg een moeilijke verhuurmarkt. De voorbije jaren zijn slechts een zeer beperkt aantal projecten toegevoegd aan de markt en zet de reconversie van kantoren naar andere functies zich gestadig verder. Dit heeft voor de markt als geheel een positief effect op de leegstand, ondanks de grote regionale verschillen. Het overaanbod, voornamelijk in verouderde en leegstaande kantoorgebouwen, weegt echter negatief op de gemiddelde huurprijs terwijl het aantal heronderhandelde verhuringen toeneemt. De evoluties in het zgn. 'nieuwe werken' zorgen daarenboven bij verhuizing voor een inkrimping van de totaal opgenomen oppervlakte voor eenzelfde aantal werknemers. Hoewel in de laatste 2 jaar een lichte verbetering merkbaar is, valt niet te verwachten dat de kantorenmarkt opnieuw de niveaus zal halen van vóór 2008.

België is een belangrijke logistieke draaischijf in Europa. In de logistieke vastgoedmarkt is de leegstand beperkt, zijn de investeringsopbrengsten relatief hoog en zijn kapitaalinvesteringen voor onderhoud vergeleken met de kantorenmarkt gemiddeld lager. Vergeleken met de kantoorgebouwen heeft het logistiek vastgoed ook een langere technische en economische levenscyclus. Het groeiend belang van de e-commerce zal de vraag naar kwalitatieve logistieke gebouwen naar verwachting enkel doen toenemen.

Het conjunctuureffect laat zich in de beide marktsegmenten op een verschillende manier voelen. De logistieke markt is eerder vroeg-cyclisch, en zal dus sneller toenemen na een periode van economische crisis, terwijl de kantorenmarkt eerder laat-cyclisch reageert en de effecten van een neerwaartse conjunctuur later gevoeld worden.

Intervest Offices & Warehouses kan bogen op een substantiële marktkennis en streeft naar stevige partnerships met huurders en ontwikkelaars. De toenemende specialisatie en reputatie van Intervest Offices & Warehouses in het logistieke segment is belangrijk aangezien het een segment is waarin slechts enkele nichespelers actief zijn.

Verder bouwend op haar langlopende ervaring in de kantorenmarkt, wil Intervest Offices & Warehouses haar positie optimaliseren in dit segment. Daartoe maakt ze in het beheer van haar kantorenportefeuille onderscheid tussen strategische en niet-strategische gebouwen en gebouwen met toegevoegde waarde. Deze segmentatie is de basis voor het stellen van prioriteiten en het nemen van beslissingen.

In het sterk competitieve klimaat van de kantorenmarkt onderscheidt de vastgoedvennootschap zich door aandacht te besteden aan de voortdurend evoluerende noden van de klant. Een eigen innovatieteam zorgt voor het aanbieden van totaaloplossingen op maat (de zgn. turn-key solutions) gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging. Intervest Offices & Warehouses speelt ook actief in op de nieuwe trends in de arbeidsmarkt zoals met de RE:flex hub voor mobiel en flexibel werken.

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

Tenslotte blijft Intervest Offices & Warehouses opteren voor een actief portefeuillebeheer. Hoewel in de beide vastgoedsegmenten de voorkeur uitgaat naar gebouwen op strategische

locaties, zijn bij het beoordelen van logistiek vastgoed niet louter de locatie en de technische aspecten belangrijk. Ook de typologie van de huurder en van het gebouw en de toegevoegde waarde die in het gebouw gegenereerd wordt, maken deel uit van de evaluatie.

In het kantorenssegment is het de bedoeling om het risicoprofiel te optimaliseren door een zo groot mogelijke spreiding van huurders na te streven per gebouw. Daarbij staan ligging, toegankelijkheid en visibiliteit van het gebouw voorop evenals de kwaliteit van de huurders.

▼ Opglabbeek



Intervest Offices & Warehouses wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door het waarborgen van een hoge liquiditeit, de uitbreiding van de vastgoedportefeuille en de verbetering van het risicoprofiel.

Liquiditeit van het aandeel

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

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

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

In 2015 is de free float van het aandeel van Intervest Offices & Warehouses toegenomen van 50% naar 75% op 31 december 2015.

Grootte van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen.

- Het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te investeren in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurder(s) of project(en).
- Door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, en dergelijke.

- Wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.
- Het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstream, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

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

Vastgoedcriteria:

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

Financiële criteria:

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

Verbetering van de risicospreiding

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

3. Corporate governance verklaring

3.1. Algemeen

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

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

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

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

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

In 2015 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 afgeweken ('explain'):

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

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

Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris

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

Bepaling leeftijdsgrens

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

3.2. Bestuursorganen

Raad van bestuur

	Adres	Mandaat	Begin	Einde	Aanwezigheid
Paul Christiaens Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	Vijverstraat 53 3040 Huldenberg België	Tweede mandaat	April 2013	April 2016	10/10
Nick van Ommen Onafhankelijk bestuurder	Beethovenweg 50 2202 AH Noordwijk aan Zee - Nederland	Derde mandaat	April 2013	April 2016	9/10
EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters¹ Onafhankelijk bestuurder	Berchemstadion- straat 76 bus 6 2600 Berchem België	Tweede mandaat	April 2013	April 2016	10/10
Johan Bujs Bestuurder en effectieve leider (in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet)	p.a. NSI nv Antareslaan 69-75 Postbus 3044 2130 KA Hoofddorp Nederland	Tweede mandaat	April 2015	April 2018	10/10
Daniel van Dongen Bestuurder	p.a. NSI nv Antareslaan 69-75 Postbus 3044 2130 KA Hoofddorp Nederland	Tweede mandaat	April 2015	April 2018	10/10
Thomas Dijkman Bestuurder	Wagnerlaan 23 3723 JT Bilthoven Nederland	Tweede mandaat	April 2015	April 2018	10/10
Nico Tates Bestuurder	p.a. NSI nv Antareslaan 69-75 2130 KA Hoofddorp Nederland	Eerste mandaat	April 2015	April 2018	4/5

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2015 uit zeven leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

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

Johan Bujs is uitvoerend bestuurder en effectieve leider. De overige bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders.

1 Aan de algemene vergadering van 27 april 2016 zal voorgesteld worden om het bestuursmandaat van Chris Peeters in natuurlijke persoon verder te zetten.



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

Hierna volgen de mandaten en een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van de verschillende bestuurders of, in het geval van vennootschappen die handelen als bestuurder, van hun vaste vertegenwoordigers.

Paul Christiaens

Paul Christiaens werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij beslissing van de algemene jaarvergadering van 7 april 2010. Het mandaat van Paul Christiaens nam een aanvang op 7 april 2010 om te eindigen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2013 werd gehouden. Bij besluit van de raad van bestuur van de vennootschap van 7 mei 2010, werd Paul Christiaens aangesteld als voorzitter van de raad van bestuur. Tenslotte werd Paul Christiaens herbenoemd tot onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij beslissing van de algemene jaarvergadering van 24 april 2013, waarbij dit mandaat een einde zal nemen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2016 zal gehouden worden.

Professionele loopbaan:

Paul Christiaens, geboren in 1944, behaalde na zijn studies tot licentiaat in de rechten (K.U. Leuven, 1968) een bijzondere eerste licentie handels- en financiële wetenschappen aan EHSAL (1983). Hij behaalde de titel deskundige buitenlandse handel (ITI 1983-1984) en volgde een postgraduaat bedrijfskunde (K.U. Leuven, 1985-1987) evenals

diverse langdurige seminars (financieel - juridisch) te Londen en Parijs. Paul Christiaens startte zijn loopbaan bij KBC op de trustafdeling (beleggingsfondsen, beursnoteringen, OBA's, fiscaliteit, roerende waarden) en op de juridische dienst (kredieten). Vervolgens zette hij zijn loopbaan voort bij ASLK/FORTIS (1977-2000): juridische dienst, corporate and international, special finance en real estate banking. Zijn beroepservaring situeert zich vooral op het vlak van kredieten, beleggingsfondsen, beursnoteringen, vastgoedcertificaten, bevaks, structured finance en investment banking. Hij was directeur bij Fortis departement real estate structured finance.

Lopende mandaten:

Paul Christiaens oefent thans enkel het mandaat uit van voorzitter van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses. Hij is ererechter in handelszaken.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

Voorzitter van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium (tot 7 april 2010).

Nick van Ommen werd benoemd tot onafhankelijk bestuurder door het besluit van de algemene jaarvergadering van 4 april 2007, waarbij het mandaat van Nick van Ommen een aanvang nam op 4 april 2007 om te eindigen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die in het jaar 2010 werd gehouden en waarop besloten werd tot de goedkeuring van de jaarrekening per 31 december 2009. Nick van Ommen werd herbenoemd tot onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij beslissing van de algemene jaarvergadering van 7 april 2010, waarbij dit mandaat een einde heeft genomen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2013 werd gehouden. Tenslotte werd Nick van Ommen herbenoemd tot onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij beslissing van de algemene jaarvergadering van 24 april 2013, waarbij dit mandaat een einde zal nemen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2016 gehouden wordt.

Professionele loopbaan:

Nick van Ommen, geboren in 1946, behaalde na zijn middelbare school opleiding HBS-B een master in business administration aan de Newport University en hij is een fellow van The Royal Institute of Chartered Surveyors (FRICS). Daarnaast heeft hij vele internationale cursussen in banking, finance en marketing gevolgd. Hij startte zijn professionele loopbaan in 1970 bij Rank Xerox waar hij sales, marketing en general management functies bekleedde. In 1978 werd hij gevraagd om bij de toenmalige AMRO Bank Districtsdirecteur in Amsterdam te worden. Na 1987 heeft Nick van Ommen senior functies bekleed in banking, venture capital en asset management. In 2000 werd Nick van Ommen gevraagd om EPRA (European Public Real Estate Association) op te starten als oprichter-ceo. EPRA is inmiddels de leidende branche-organisatie in Europa voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, institutionele beleggers, pensioenfondsen, vermogensbeheerders en financiële dienstverleners en consultants voor deze sector. Op 1 oktober 2007 is Nick van Ommen met pensioen gegaan.

Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses
- lid van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium
- lid van de raad van commissarissen van Babis Vovos: beursgenoteerde vastgoedonderneming in Griekenland
- lid van de raad van commissarissen van Immofinanz: beursgenoteerde vastgoedonderneming in Oostenrijk
- lid van de raad van commissarissen van WP Carey International INC.: beursgenoteerde onderneming in de Verenigde Staten die gespecialiseerd is in sale & lease back constructies
- lid van de raad van advies van BNP Paribas Real Estate Advisory Netherland bv: vastgoed consultancy, makelaars en asset management onderneming in Nederland
- lid van de raad van advies van ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) Duitsland.

Nick van Ommen oefent niet meer dan 5 mandaten uit bij beursgenoteerde bedrijven.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

- lid van de raad van commissarissen van 4IP Management AG: wereldwijd vastgoed beleggingsfonds in Zwitserland
- lid van de raad van commissarissen van Buwog/ESG: 100 % dochtervennootschappen van de beursgenoteerde vastgoed onderneming Immofinanz in Oostenrijk
- lid van de raad van advies van IVG Immobilien: beursgenoteerde vastgoed onderneming in Duitsland
- lid van de raad van commissarissen van City Box Holding bv: 100 % dochtervennootschappen van de beursgenoteerde vastgoed onderneming Immofinanz in Oostenrijk
- lid van de raad van commissarissen van Prelios Netherlands bv (voorheen Pirelli RE Netherlands): 100 % dochtervennootschap van de beursgenoteerde vastgoed onderneming Prelios RE (voorheen Pirelli RE) in Italië
- lid van de raad van commissarissen van WP Carey bv: 100% dochtervennootschap van WP Carey International LLC uit New York.

 EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters

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

Professionele loopbaan:

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

Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses
- lid van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium
- voorzitter/gedelegeerd bestuurder van de J.P. Willebroek nv
- lid van de raad van advies van het Limburgs Energie Fonds (NL).

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

Chris Peeters heeft in de voorgaande 5 jaren geen andere dan de hierboven opgesomde mandaten uitgeoefend.

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

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

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

Johan Buijs

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

Professionele loopbaan:

Johan Buijs, geboren in 1965, studeerde civiele techniek aan de Technische Universiteit Delft. Hij startte zijn loopbaan in 1989 als constructeur bij adviesbureau D3BN Civiel Ingenieurs. Daarna was hij werkzaam als constructeur/project-leider bij Royal Haskoning en projectmanager en

directeur D3BN Rotterdam en directeur D3BN infrastructuur. Hij vervolgde zijn carrière als hoofd afdeling bouwzaken en, vanaf januari 2005, als statutair directeur Wereldhave Management Holding bv. In 2006 werd Johan Buijs aangesteld als statutair directeur Wereldhave nv. Sinds 2008 geeft hij als algemeen directeur leiding aan NSI nv.

Lopende mandaten:

- lid van het directiecomité en lid van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses
- chief executive officer van NSI nv
- bestuursmandaten bij de dochtervennootschappen binnen de NSI groep
- bestuurder bij IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland.

Vroegere mandaten:

Johan Buijs heeft in de voorgaande 5 jaren geen andere dan de hierboven opgesomde mandaten uitgeoefend.

Daniel van Dongen

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

Professionele loopbaan:

Daniël van Dongen, geboren in 1971, studeerde Bedrijfseconomie, richting corporate finance, aan de Rijksuniversiteit Groningen en de Universidad de Salamanca (Spanje). Daarna volgde hij een postdoctorale opleiding tot Register Controller aan de Universiteit van Amsterdam. In 1995 startte hij

zijn professionele loopbaan als corporate finance advisor bij KPN. Daarna maakt hij de overstap naar TNT Post Group, waar hij als manager corporate finance werkte. Hij vervolgde zijn loopbaan bij TNT Logistics als financial controller en financial manager, waarna hij bij Wereldhave nv werd aangesteld als senior en group controller. Sinds 2009 bekleedt Daniël van Dongen de functie van chief financial officer bij NSI nv.

Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses
- chief financial officer van NSI nv
- bestuursmandaten bij de dochtervennootschappen binnen de NSI groep
- bestuurder bij de vereniging voor beursgenoteerde fiscale beleggingsinstellingen.

Vroegere mandaten:

Daniël van Dongen heeft in de voorgaande 5 jaren geen andere dan de hierboven opgesomde mandaten uitgeoefend.

 Thomas Dijkman

Thomas Dijkman werd benoemd tot niet-onafhankelijk bestuurder van de Intervest Offices & Warehouses bij besluit van de algemene jaarvergadering van 25 april 2012, en dit voor een termijn die een einde heeft genomen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die op 29 april 2015 werd gehouden. Vervolgens werd Thomas Dijkman herbenoemd tot niet-onafhankelijk bestuurder van de vennootschap bij beslissing van de algemene jaarvergadering van 29 april 2015, waarbij dit mandaat een einde zal nemen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2018 gehouden wordt en waarop zal worden besloten tot de goedkeuring van de jaarrekening per 31 december 2017.

Professionele loopbaan:

Thomas Dijkman, geboren in 1952, is opgeleid tot civiel ingenieur en heeft aan de Universiteit van Nyenrode zijn bachelor business administration behaald. Daarnaast heeft hij diverse vastgoedopleidingen gevolgd, waaronder Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed. In 1993 is hij benoemd tot Fellow bij de Royal Institute of Chartered Surveyors

(FRICS). In 1977 startte hij zijn professionele loopbaan als makelaar commercieel onroerend goed. Van 1982 tot 1994 was Thomas Dijkman werkzaam bij Jones Lang Wootton (Jones Lang LaSalle), waar hij bestuurslid en partner was. Hij was van 1997 tot 2001 werkzaam bij CBRE, waar hij algemeen directeur was en in het bestuur zat van EMEA en van Global Operations Management board. Daarnaast heeft hij bij verschillende ondernemingen de functie van algemeen directeur en partner vervuld.

Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses
- directeur van EPAC Property Counselors
- bestuurder van Stichting Administratiekantoor Bouw State Beheer.

Vroegere mandaten gedurende de afgelopen 5 jaren:

- adviseur raad van commissarissen DIM Vastgoed nv, Rotterdam
- voorzitter investeringscomité van NSI nv.

 Nico Tates

Nico Tates werd benoemd tot niet-onafhankelijk bestuurder van de Intervest Offices & Warehouses bij besluit van de algemene jaarvergadering van 29 april 2015, waarbij dit mandaat een einde zal nemen onmiddellijk na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2018 zal gehouden worden en waarop zal worden besloten tot de goedkeuring van de jaarrekening per 31 december 2017.

Professionele loopbaan:

Nico Tates, geboren in 1956, behaalde aan de Universiteit van Amsterdam, een B.A. Sociale Geografie en een M.Sc. Economische Geografie en Regionale Economie. Van 1980 tot 1983 was hij Kandidaat-assistent aan het Economisch Geografisch Instituut van de Universiteit van Amsterdam. Van 1984 tot 1987 was Nico Tates research manager, EMPEO (Vastgoeddivisie Bredero) Utrecht, later actief als Vastgoed ontwikkelaar. Vervolgens was hij van 1987 tot 1990 werkzaam als marketing manager bij ABN Afdeling Belegging en Beheer Onroerend Goed te Amsterdam. Van 1990 tot 1994 werd Nico Tates adjunct directeur, AEGON Vastgoed, Den Haag. Van 1994 tot 1997 was hij vervolgens chiel investment officer bij SPP Real Estate (Continental Europe) te Amsterdam. In 1998 werd Nico Tates managing director bij Celexa Real Estate Investment Management te Amsterdam waar hij een Pan-Europees logistiek vastgoedfonds oprichtte en heeft gemanaged tot 2001. Vanaf 2001 ging Nico Tates aan de slag bij Aberdeen Property Investors alwaar hij verschillende functies heeft waargenomen.

Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses
- vice-voorzitter van de raad van commissarissen van NSI nv
- managing director, Prelios Deutschland GmbH.

Vroegere mandaten gedurende de afgelopen 5 jaren:

- European strategic advisor, Aberdeen Asset Management (AAM), met focus op business development door corporate acquisities, samenwerking en nieuwe vastgoedproductontwikkeling
- head of direct property - Continental Europe, AAM, lid property executive board AAM, eindverantwoordelijk voor property fund management, transactie management en asset management activiteiten voor het Nederlandse, Duitse, Franse en Italiaanse vastgoedkantoor
- voorzitter raad van commissarissen, Aberdeen Immobiliën KAG, Frankfurt
- voorzitter directie Aberdeen Real, managing director van Aberdeen Parijs
- lid van de board of directors van Aberdeen European Balanced Property Fund (SICAV, Luxemburg)
- lid van de board of directors van Aberdeen European Shopping Property Fund (SICAV, Luxemburg)
- oprichter en chief executive officer van Aberdeen Property Investors Europe bv, Amsterdam. In deze capaciteit fund & investment director van twee pan-Europese fondsen zijnde Aberdeen European Balanced Property Fund en Aberdeen European Shopping Property Fund.

Werking raad van bestuur

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

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

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

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

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

Het Corporate Governance Charter van de vennootschap bepaalt dat bestuurders ontslag

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

Sinds de wet van 28 juli 2011 zijn er quota in België ingevoerd om te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen. Hierdoor dient Intervest Offices & Warehouses er voor te zorgen dat in de toekomst minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. Voor vennootschappen met een free float groter dan 50% geldt deze wet vanaf de eerste dag van het zesde boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2017. Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 de samenstelling van haar raad van bestuur grondig geanalyseerd naar aanleiding van de eind juni 2015 gewijzigde aandeelhoudersbasis. Op basis hiervan zijn de benodigde en gewenste profielen en competenties vastgesteld en is de selectie van geschikte kandidaten gestart. Specifiek voor vrouwelijke bestuurders heeft Intervest Offices & Warehouses via haar eigen netwerk en via de organisatie Women On Board meerdere kandidates geselecteerd en geïnterviewd. In de loop van 2016 zal dit proces verder gezet worden zodat tegen eind 2016 een derde van de leden van de raad van bestuur vrouwelijk zal zijn. Aan de algemene vergadering van aandeelhouders, te houden op 27 april 2016, wordt de benoeming van minstens één vrouwelijke bestuurder voorgesteld.

Auditcomité

In het auditcomité zetelen in 2015 drie onafhankelijke bestuurders:

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

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

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

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

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

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

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

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

Directiecomité

Het directiecomité is in 2015 als volgt samengesteld:

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

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

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

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

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



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

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

- beoordeeld hoe de raad van bestuur functioneert en geleid wordt
- nagegaan of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken
- de daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elke bestuurder bij de besprekingen en de besluitvorming beoordeeld

- de samenstelling van de raad van bestuur beoordeeld in het licht van de gewenste samenstelling van de raad
- de werking en de samenstelling van het auditcomité besproken
- de samenwerking en communicatie met het directiecomité geëvalueerd.

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

Belangenconflicten

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

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

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

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

Indien bijvoorbeeld een bestuurder van de vennootschap omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van

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

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

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

Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder

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

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

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

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

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

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

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

Toepassing in 2015

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

Voor een gedetailleerde beschrijving van de gevolgde procedures wordt verwezen naar Toelichting 25 in het Financieel verslag.

3.3. Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

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

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

Basisvergoeding 2015

Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de drie onafhankelijke bestuurders bedraagt in 2015 als lid van de raad van bestuur € 20.000 per jaar (€ 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur, exclusief BTW).

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

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

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

Leden directiecomité

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

Er is geen BTW van toepassing op deze vergoedingen.

In 2015 uitbetaalde bonus over 2014

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

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

Overzicht uitbetaalde vergoeding leden directiecomité

	2015	2014
Jean-Paul Sols, ceo (60%)	171	208
Vaste vergoeding	147	184
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	24	24
Inge Tas, cfo (60%)	161	160
Vaste vergoeding	120	119
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	24	24
Pensioenverplichtingen	17	17
Luc Feyaerts, coo (100%)	222	205
Vaste vergoeding	186	185
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	35	20
Johan Buijs, Bestuurder	0	0
TOTAAL	554	573

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

Basisvergoeding 2016 en bonus over 2015

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

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, wordt per 1 januari van elk jaar (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerking-treding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 1,43% per 1 januari 2016.

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

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

Inzake artikel 7:18 van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt aanvullend verduidelijkt dat de vertrekvergoeding in hoofde van de ceo meer bedraagt dan de tegenwaarde van twaalf maanden vaste vergoeding, hetgeen evenwel een contractuele regeling betreft afgesloten voor 1 juli 2009 die nog niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verlenging sinds 23 mei 2010 waardoor artikel 554 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is.

3.4. Andere betrokken partijen

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

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

Onafhankelijke controlefuncties

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

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

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

- operationele aangelegenheden: kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen
- financiële aangelegenheden: betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud-) reglementering

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

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

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

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

Onafhankelijke compliancefunctie

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

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

om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie. De compliancefunctie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV”.

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

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

4. Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

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

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

4.1. Zorg voor de omgeving

Duurzaamheidsprestaties van de gebouwen

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

Door enkele belangrijke aanpassingen aan de BIU-auditmethodiek specifiek voor de eigenheid van vastgoed in continentaal Europa, dienden verschillende sites opnieuw geauditeerd te worden. Daarnaast is de BIU-beoordeling in 2015 verder uitgerold en zijn er bijkomende gebouwen voor certificatie aan BREEAM voorgelegd. Intervest Offices & Warehouses heeft het afgelopen jaar de certificering op basis van de BIU-methodiek (rating 2015) verder uitgerold. In 2016 wordt dit certificeringsproces verder gezet

en zullen opnieuw een aantal gebouwen/sites op basis van deze methodiek worden beoordeeld, om zodoende op termijn het merendeel van de gebouwen in de portefeuille te hebben gecertificeerd. Bij vergelijking van de reeds BIU-gecertificeerde gebouwen binnen de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses, blijkt dat met name grootschalige gebouwen met één enkele huurder goed scoren. De duurzaamheidsprestatie van een gebouw wordt immers in belangrijke mate bepaald door de aandacht van de gebruiker hiervoor. Een voorbeeld hiervan is de zeer goede score van het gebouw te Boom, dat wordt uitgebaat door CEVA Logistics.

De interne kwaliteitsverantwoordelijke verwerkt deze analyses, zet ze om in zinvolle, concrete maatregelen en aanpassingen die bijdragen tot het welzijn van de huurder en de kwaliteit van het gebouw. Want voor de klanten heeft deze zorg voor energie-efficiëntie eveneens een aantoonbare impact op hun energiefactuur.

Project R22

R22 is een uitgefaseerd koelmiddel waarvan het gebruik sinds begin 2015 wettelijk beperkt wordt. Om de continuïteit van de installaties te waarborgen is Intervest Offices & Warehouses reeds in 2012 gestart met de ombouw van R22 koelings- en verwarmingsinstallaties.

De ombouw van de bestaande HVAC-installaties op R22 is afgerond in 2015. In Sky Building en Aartselaar (ProTime & Schneider Electric) is een totaal nieuwe installatie geïnstalleerd. Deze aanpak waarborgt niet alleen de continuïteit maar reduceert eveneens het verbruik met 30%.

Energie-efficiëntie

In het kader van een turn-key solutions project zijn in de vergaderzalen de bestaande TL8-armaturen bij de klant Q8 (Kuwait Petroleum) vervangen door nieuwe ledarmaturen met aanwezigheids-sensoren. Bijkomend is de bestaande verlichting in de liftsassen door ledspots vervangen. Door deze investering wordt een energiebesparing van 40% vooropgesteld. Door de veel langere levensduur kan er bovendien bespaard worden op de onderhoudskosten.

In alle gebouwen van Mechelen Campus is een energiemonitoringsstelsel geïnstalleerd. Dit stelsel laat toe door middel van online-metpunten continu het verbruik van de hoogspanning, de koeling/verwarming, de luchtgroep en het water te registreren. De data worden in real-time verwerkt door het software platform Pulse. Deze tool laat toe energie-efficiënt beheer te doen en tijdig anomalieën vast te stellen. Maandelijks is er een rapportering voorzien zodat er kan bijgestuurd worden waar nodig. In 2016 wordt dit verder uitgebouwd naar de rest van de portefeuille.

Energiebeleid

Intervest Offices & Warehouses heeft een actief aankoopbeleid op het vlak van energie (elektriciteit & gas). Hierdoor kan er ten volle ingespeeld worden op de energiemarkten, waarbij de prijs de laatste jaren in een dalende trend zit. De aangekochte elektriciteit is 100% groene stroom, waarvan de oorsprong via de nodige garanties door de leverancier wordt aangetoond. Naast het verlagen van de kostprijs van energie zet Intervest Offices & Warehouses zich ook in om het verbruik van energie steeds verder te laten dalen. In de eerste helft van 2015 is elektriciteit aangekocht voor 2016, gebruikmakend van de huidige lage prijzen. Voor 2017 tot 2019 is een aanbesteding uitgeschreven die intussen is toegekend in februari 2016. Door haar proactief energiebeleid slaagt de vennootschap erin voor haar klanten interessante prijzen te bekomen.

Op verschillende daken van de logistieke gebouwen van Intervest Offices & Warehouses zijn installaties gerealiseerd voor de opwekking van elektriciteit door middel van zonne-energie. In de meeste gevallen heeft de vennootschap hiervoor aan gespecialiseerde partijen langdurige opstalrechten verleend op de daken, zonder dat de vennootschap zelf eigenaar is van de PV-installatie. Daarnaast baat de vennootschap sinds de meest recente acquisitie van een logistieke site in Luik (Herstal) zelf een installatie uit. Verdeeld over 8 sites zijn op een dakoppervlakte van in totaal 205.000 m² fotovoltaïsche installaties geplaatst met een totaal geïnstalleerd vermogen van 12,0 megawatt piek (MWp). Dit levert een totale CO₂-reductie op van ongeveer 3.100 ton per jaar.

Dakrenovaties

In 2015 zijn de daken van Mechelen pand A (Intercity Business Park) en Berchem Technology Center gerenoveerd. Er is telkens geopteerd voor extra dakisolatie om het energieverbruik te reduceren.

Afvalverwijdering

Ook door haar ver doorgedreven aanpak van afvalverwijdering geeft Intervest Offices & Warehouses invulling aan haar duurzaamheidsstreven. Zo bestaat de mogelijkheid om enerzijds restafval, PMD en anderzijds papier- en kartonafval te scheiden. Verder zijn er mogelijkheden voorzien voor minder standaard afvalsoorten zoals batterijen, inktpatronen, vertrouwelijke documenten, hout, glas en tl-lampen.

4.2. Zorg voor de dialoog

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

Ieder kwartaal rapporteert een uitgebreid persbericht over de financiële toestand van de vennootschap. De raad van bestuur vergadert minimaal 6 keer per jaar. Met de medewerkers zijn er op frequente basis overlegmomenten voorzien. Meerdere keren per jaar peilt Intervest Offices & Warehouses naar de tevredenheid van de klanten en dit zowel rechtstreeks via de medewerkers

als via een online bevraging. Hierbij komen o.m. vragen aan bod met betrekking tot de uitstraling van de gebouwen, de aangeboden diensten, de bereikbaarheid, het uitgevoerde onderhoud, de behandeling en de opvolging van interventies en de klantvriendelijkheid van de medewerkers. Globaal genomen zijn de reacties van de klanten zeer positief, waarbij het persoonlijk contact en de klantgerichtheid, zowel online als offline, als zeer goed worden beoordeeld. De zorg voor het maatschappelijk welzijn vertaalt zich voor de klanten en hun medewerkers ook in de voorzieningen in de omgeving van de gebouwen en in de gebouwen zelf.

4.3. Zorg voor de klanten

Portaal

Sinds begin december 2015 is de dienstverlening van de vennootschap overzichtelijk gegroepeerd op het klantenportaal. Met een persoonlijke login en paswoord krijgen de klanten toegang tot alle diensten die Intervest Offices & Warehouses voorziet voor haar klanten. Met het wie-is-wie-luik is ook duidelijk bij wie men terecht kan.

Evacuatie

Intervest Offices & Warehouses organiseert ook in 2015 evacuatie-oefeningen in de 'multi tenant' kantoorgebouwen en in de logistieke gebouwen met als doel desgevallend snel en efficiënt het gebouw te kunnen evacueren. Deze aangekondigde oefeningen worden aangestuurd door Intervest Offices & Warehouses in samenspraak met de verantwoordelijke van het bedrijf dat aangesteld is voor het facilitair gebeuren. Na afloop analyseert Intervest Offices & Warehouses de evacuatie en bezorgt haar klanten een verslag met eventuele aanbevelingen of actiepunten.

Facility management

Erg gewaardeerd is de 24 uur op 24, 7 dagen op 7 dienstverlening voor het dagelijks beheer van de gebouwen. Intervest Offices & Warehouses heeft een modulair aanbod met onder andere schoonmaakdiensten, bewaking, energie, receptie-diensten, kleine klusjes, technische interventies, enz. Ondersteund door Planon, een softwarepakket dat aangeschaft werd in 2012, zorgt Intervest Offices & Warehouses voor het efficiënt verwerken van de verschillende aanvragen voor allereerste interventies. Met de 'Planon self service' heeft de klant rechtstreeks de mogelijkheid om een melding in te geven in het systeem. De klant kan in de webtool zelf de status van de gevraagde interventie mee opvolgen. Leveranciers en partners kunnen beter opgevolgd worden en bijgestuurd worden waar nodig.

Community aanpak

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

Mechelen Campus is opgevat als een interactieve community waarbij Intervest Offices & Warehouses en Quares, de on-site beheerder, zorgen voor een ruim aanbod van voorzieningen om het dagdagelijkse leven van de kantoorgebruikers zo aangenaam en comfortabel mogelijk te maken. Zo is er een broodjesbar/restaurant, strijkatelier, klusjesdienst, kindercrèche, fitnesscenter, seminarieruimte met vergaderzalen, etc.

▼ Mechelen Campus



4.4. Zorg voor de medewerkers

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

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

De vennootschap streeft een gezonde balans na tussen werk en persoonlijke levenssfeer en biedt voldoende flexibiliteit in het werk rekening houdend met individuele omstandigheden. Omdat de boog niet altijd moet gespannen staan, wordt ook de nodige aandacht besteed aan sociale aspecten van samenwerken zoals teambuilding, incentives e.d. wat ook tot uiting komt in het sociaal engagement van de vennootschap.

4.5. Zorg voor deugdelijk bestuur

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

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

4.6. Zorg voor het maatschappelijk welzijn

Intervest Offices & Warehouses heeft over de jaren heen op talrijke momenten blij gegeven van haar sociaal engagement op diverse terreinen.

To Walk Again, een stichting die voor mensen met een fysieke beperking fondsen verzamelt om het aanbieden van postrevalidatie en sportfaciliteiten mogelijk te maken, kan in 2015 eveneens op de steun rekenen van Intervest Offices & Warehouses. Het team Jasper on Wheels wordt voor de 3^e maal gesponsord voor haar deelname aan de Run To Walk Again, een estafettetour over een afstand van 8 marathons (337 km) voor teams van 8 tot 15 lopers met minimum 1 handbiker. Jasper on Wheels is het team dat zich vormde rond een basketbalspeler die door een ongelukkige val tijdens een wedstrijd een dwarslaesie in de hals opliep en verlamd is van borst tot teen. De ingezamelde fondsen dienen o.m. voor het aanschaffen van een staprobot die ingeschakeld wordt in het postrevalidatietraject van personen met een fysieke beperking.

Bij het verhuizen naar de nieuwe maatschappelijke zetel heeft Intervest Offices & Warehouses de IT-infrastructuur vernieuwd en is gebruikte apparatuur vervangen. Samen met haar IT-partner Cheops Technology schenkt de vennootschap

verschillende gebruikte computers en schermen aan vzw Ritmica. Het gaat om hoogwaardig gebruikte computermateriaal dat door Cheops Technology heropgewaardeerd is en in een twintigtal klassen van de lagere school van Ritmica zal dienen om de lessen interactiever te maken. Ritmica is een Antwerpse organisatie die ondersteuning geeft aan ruim 300 kinderen, jongeren en volwassenen met een autismespectrumstoornis, een leerstoornis, een verstandelijke of een motorische beperking.

Dankzij zo'n dertigtal heropgewaardeerde computers kan vzw Ritmica de lessen voor de 180 leerlingen interactiever maken en leerprojecten met ICT ondersteunen. Zo gebruiken de kinderen de computers om geluids- en beeldfragmenten op te nemen en af te spelen, foto's te bekijken en bewerken van onderwerpen die aan bod komen, moeilijke woorden op te zoeken of taken te maken zoals boekbesprekingen of spreekbeurten. De computers kunnen ook gebruikt worden om teksten voor te lezen voor kinderen die moeilijkheden hebben met lezen. Voor sommige kinderen met een motorische beperking die soms niet de mogelijkheid hebben om te schrijven, is de computer ook een hulpmiddel.





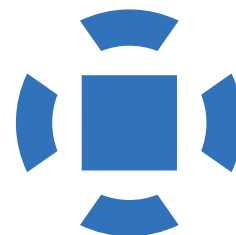
▲ Mechelen Business Tower

101

100



VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITÉ



- 1 De markt van kantoren en logistiek vastgoed
- 2 Belangrijke ontwikkelingen in 2015
- 3 Financiële resultaten 2015
- 4 Financiële structuur
- 5 Winstbestemming 2015
- 6 EPRA Best Practices
- 7 Vooruitzichten voor 2016

1. De markt van kantoren en logistiek vastgoed

1.1. Kantoren

De huurmarkt

De opname van kantoorruimte in Brussel en de periferie van Brussel was uitzonderlijk laag (circa 304.000 m²). Dit heeft veelal te maken met een beperkte opname van overheden. Naar verwachting zal hier een inhaalbeweging komen begin 2016. In de periferie vond 35% van de opname van kantoorruimte plaats.

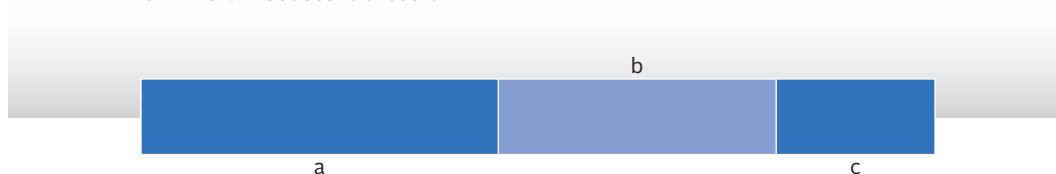
Zowel het afgelopen jaar als de komende jaren wordt verwacht dat de prime rent voor kantoren over het algemeen stabiel blijft, met een beperkte huurgroei in het CBD (Central Business District). Voor de deelmarkten buiten het CBD met een grote beschikbaarheid van kantoren (actueel circa 16% tot 19% afhankelijk van de

zone) wordt geen huurgroei verwacht. Zelfs bij een aantrekkende arbeidsmarkt en aantrekkende verhuurmarkt blijft het aanbod hier namelijk groot en is de huurgroei de komende jaren zo goed als uitgesloten. Uitzondering hierop zijn de grade A gebouwen waar het aanbod relatief beperkt is. Grade A gebouwen zijn gebouwen die nieuw zijn of vergelijkbaar na renovatie.

Een belangrijke verhuring in dit segment is de verhuring aan KPMG in 'PassPort' gelegen op de luchthaventerreinen van Zaventem. Ook andere grote bedrijven zoals Hologic, DS Smith, Aon en Unisys namen ruimte op in de omgeving van de luchthaven.

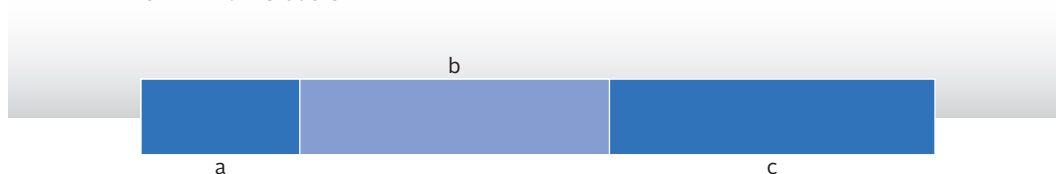
Brussel - Take-up per kantorendistrict, 2015

- a 45% Centrum
- b 35% Periferie
- c 20% Gedecentraliseerd



Brussel - Take-up per type gebouw, 2015

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



De kantoorgebouwen van Intervest Offices & Warehouses behoren tot de categorie grade B gebouwen. Grade B gebouwen zijn degelijke gebouwen die beantwoorden aan de gangbare standaarden, veelal circa een tiental jaren oud. De deelmarkten waarin Intervest Offices & Warehouses actief is, zijnde de Vlaamse periferie van Brussel, de periferie van Antwerpen en periferie van Mechelen, blijven competitief, gezien de professionele verhuurders hier kosten noch moeite besparen om de gebouwen in een goede

staat te houden en deze aan zeer competitieve voorwaarden aanbieden. De gemiddelde netto-huurprijs van dit soort gebouwen in de Brusselse periferie bedraagt ongeveer € 100/m²/jaar voor recente verhuringen, met opportunistische prijzen voor minder performante gebouwen tot € 80/m²/jaar of nog lager. In zowel de Antwerpse als de Mechelse perifere kantorenmarkt is er eveneens een substantieel verschil tussen de prime rents (de huurprijzen voor de beste gebouwen) en de gemiddelde huurprijzen.

De investeringsmarkt

Er is in 2015 duidelijk sprake geweest van hoogconjunctuur op de investeringsmarkt. De prime yields voor kantoren zijn dan ook het afgelopen jaar reeds gedaald tot circa 5,5% (prime yield – CBD) voor klassieke huurcontracten en er mag worden verwacht dat deze nog verder zullen dalen in de nabije toekomst. Voor nieuwe gebouwen die op zeer lange termijn verhuurd zijn in het centrum van Brussel zijn de yields circa 4,5%. Yields voor prime gebouwen zijn ondertussen historisch laag en internationaal zijn de volumes aan investeringen vergelijkbaar met deze van de topperiode rond 2007.

Ook voor niet-prime kantoorgebouwen is de belangstelling in 2015 toegenomen. Yields liggen hier substantieel hoger en de condities waaraan deze dossiers worden verhandeld blijven opportunistisch. Naar verwachting zal de algemene vraag naar kantoren op de investeringsmarkt zeker in 2016 nog verder toenemen.

Locatie	Huurmarkt				Investeringsmarkt	
	Prime rent		Gemiddelde huur	Leegstand	Prime yield	
	Q4/2014	Q4/2015			Q4/2014	Q4/2015
Brussel – EU Leopold	275 €/m ²	275 €/m ²	180 €/m ²	6 – 7%	6,20%	5,70%
Brussel – Pentagon	215 €/m ²	235 €/m ²		6 – 7%	6,25%	6,00%
Brussel – Gedecentraliseerd	170 €/m ²	195 €/m ²	144 €/m ²	15,00%	8,25%	7,50%
Brussel – Periferie	155 €/m ²	175 €/m ²	120 €/m ²	16,00%	8,50%	7,75%
Antwerpen	140 €/m ²	140 €/m ²	110 €/m ²	11,00%	7,00%	7,00%
Mechelen	135 €/m ²	130 €/m ²	98 €/m ²	9,90%	7,00%	7,00%
Leuven	145 €/m ²	135 €/m ²	115-120€/m ²	13,90%		
Gent	155 €/m ²	155 €/m ²	122 €/m ²	4,50%		

Bronnen: o.a. Cushman & Wakefield, Property Times, Offices, 2015; Cushman & Wakefield, Office Market Snapshot, Q4 2015; JLL, Office Market Report, Winter 2015.

De verwachtingen van de huurders

De kantorenmarkt is in volle transitie van het traditioneel aanbieden van m² kantoorruimte, naar het aanbieden van meer servicegerichte oplossingen voor kantoorgebruikers. Binnen deze oplossingen is het verhuren van m² kantoorruimte slechts één van de elementen, naast het bieden van een toegankelijke en aangename leef- en werkkwaliteit en de nodige ondersteunende dienstverlening in zowel het bedrijfs- als in het privé kader.

Deze transitie wordt gedreven door de wijzigende functies van de kantooromgeving. Technologie maakt het immers mogelijk om van op eender welke plek te werken waardoor kantoren meer en meer naar een netwerk omgeving evolueren. Een evolutie die voornamelijk bij kleinere en innovatieve groei bedrijven waar te nemen is en waarvan co-working ruimtes tot managed offices exponenten zijn. Vooral kleinere huurders die op zoek zijn naar groei blijken geïnteresseerd te zijn in mogelijke synergie-effecten.

Dit betekent echter geenszins dat in de toekomst geen m² kantoorruimte op traditionele wijze meer verhuurd zal worden, want het verhuren en rentabiliseren van m² kantoorruimte blijft de hoofdactiviteit van de meeste eigenaar-verhuurders. Het betekent echter wel dat in de toekomst kantoorhuurders steeds vaker een palet aan services aangeboden zal worden, waaruit iedere klant de voor hem interessante elementen kan kiezen. Dit zal dienen te gebeuren in een aangename en bruisende omgeving (zowel op micro- als meso-niveau), waar klanten met plezier naar toe komen.

De kantorenmarkt evolueert hierdoor in de toekomst van een asset industrie naar een service industrie. De rol van de kantooरेigenaar verandert hierdoor van een financiële rol naar een regierol inzake dienstverlening, netwerking, op maat gemaakte oplossingen en bijkomende diensten.

1.2. Logistiek

De huurmarkt

De logistieke vastgoedmarkt is een structureel gezonde markt, waarvan wordt verwacht dat deze in de toekomst verder zal groeien met de groei van de Europese economie (omwille van de grotere transportstromen) en de groei van de e-commerce faciliteiten. De hotspots blijven Antwerpen en de as Brussel-Antwerpen, terwijl Limburg-Luik een toenemende interesse voor grootschalige distributiecentra kent. Een belangrijke transactie was de ontwikkeling van 55.000 m² voor Hyundai Mobis in Beringen.

Nochtans is de opname van ruimte in 2015 met circa 640.000 m² het laagste van de laatste 5 jaar hetgeen in belangrijke mate te maken heeft met concurrentie van Nederland. Over het algemeen blijven de prime rents stabiel met een lichte nominale groei omwille van stijgende grond- en constructiekosten. De huurgroei blijft de laatste 10 jaar echter beduidend achter op de evolutie van de index. De quasi status quo in huurgroei en de lagere huren in België t.o.v. de buurlanden, in bijzonder Duitsland en Nederland, heeft in belangrijke mate te maken met loonkosten. Indien logistieke dienstverleners competitief en winstgevend willen blijven in België dient immers te worden gecompenseerd op hun kosten voor de huur van gebouwen.

De vraag wordt verwacht te stijgen door enerzijds de Europese economische groei (waardoor de transportbehoeften ook toenemen) en anderzijds de toenemende vraag voor e-commerce activiteiten. Dit heeft een impact op grootschalige nieuwbouwprojecten, omdat third party logistieke organisaties (3PL'ers) verschillende klanten willen concentreren op een beperkt aantal grotere campussen of clusters en omdat retailers hun traditionele logistieke activiteiten op grootschalige sites steeds vaker willen combineren met e-commerce activiteiten.

Hoewel de economie en vooral de e-commerce activiteiten groeien, heeft dit tot nu toe evenwel nauwelijks effect op de take-up in België in tegenstelling tot de rest van Europa. Door een groot verschil in arbeidskosten ten opzichte van de buurlanden, slaagt België er tot dusver nauwelijks in om nieuwe logistieke activiteiten aan te trekken. Door wijzigende regelgeving wordt een stijging van de take-up wel verwacht de komende jaren.

Bij vergelijking van de hoeveelheid logistieke ruimte per inwoner blijft Europa sterk achter ten opzichte van de VS. Aannemende dat de Europese logistieke vastgoedmarkt zich in dezelfde richting zal ontwikkelen als de VS, kan men verwachten dat deze markt ook in de toekomst verder zal groeien.

De investeringsmarkt

De interesse van internationale investeerders in het logistieke vastgoed segment is in 2015 sterk toegenomen en zal ook de komende jaren verder toenemen. Yields voor kwalitatieve logistieke gebouwen staan in alle Europese landen op een historisch laag niveau door de sterke belangstelling van grote investeerders. Deze sterke belangstelling wordt in belangrijke mate ondersteund door de beschikbaarheid van grote hoeveelheden (goedkoop) geld en door het gegeven dat de vraag van gebruikers naar moderne logistieke ruimte stijgt met een toename van de Europese economische groei.

De prime yields in Nederland en Duitsland voor kwalitatieve gebouwen en contracten met een duurtijd van 10 jaar situeren zich rond 6% of lager. Het is te verwachten dat ook de Belgische investeringsmarkt dezelfde richting uitgaat. Zeker voor top kwalitatieve gebouwen zouden de yields mogelijk nog verder kunnen dalen, gezien de toenemende competitie van investeerders.

Het aanbod van moderne logistiek plots blijft schaars door een zeer beperkte speculatieve ontwikkeling op middellange termijn. De sterke interesse van investeerders zou speculatieve ontwikkeling echter kunnen versterken, omdat hierdoor de exit-yields voor nieuwe ontwikkelingen verder dalen.

Locatie	Huurmarkt		Leegstand	Investeringsmarkt	
	Prime rent			Prime yield	
	Q4/2014	Q4/2015			Q4/2014
Brussel (as Brussel-Antwerpen)	47 €/m ²	55 –58 €/m ²	4,82%	7,00%	6,50%
Antwerpen	45 €/m ²	48 €/m ²		7,20%	6,90%
Gent (as Antwerpen-Gent)	39 €/m ²	43 €/m ²	7,16%	7,65%	7,50%
Hasselt-Genk (as Antwerpen-Limburg-Luik)	38 €/m ²	43 €/m ²	6,61%	7,75%	6,75%
Luik	38 €/m ²	43 €/m ²	10,78%	7,75%	7,80%

Bronnen: o.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, seminarie januari 2016.

De verwachtingen van de huurders

De verwachtingen van de huurders hangen nauw samen met de huurertypologie en zijn sterk afhankelijk van hun specifieke activiteit.

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

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

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

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

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

Algemeen kan gesteld worden dat er een sterke trend is naar meer efficiëntie, schaalvergroting en e-commerce logistiek voor de Europese markt.

Omwille van efficiëntie zullen distributiecentra steeds vaker op multimodaal bereikbare locaties gevestigd worden in de buurt van containerterminals (barge) en grote waterwegen (Albertkanaal, Rijn). Zo kunnen de inkomende goederen immers worden gebundeld en vanuit de mainports worden aangevoerd om vervolgens (vrij van files) meer fijnmazig gedistribueerd te worden naar de koopkrachtigste Europese regio's (Ruhrgebied, Parijs, Benelux). Rekening houdend met de congestieproblematiek zullen nationale distributiecentra in de

Benelux op de as Amsterdam-Brussel gevestigd worden en zullen Europese distributiecentra in het oosten van de Benelux (Nederlands en Belgisch Limburg en Luik) worden gevestigd.

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

Omwille van de groeiende e-commerce logistiek zullen in toenemende mate faciliteiten voor cross docking en stadsdistributiecentra aan de rand van de stedelijke agglomeraties worden gevestigd. Indien de afleversnelheid van e-commerce activiteiten echter nog verder toeneemt, zullen meer kleinschalige magazijnen ook binnen het stadscentrum worden gerealiseerd.

▼ Opglabbeek



2. Belangrijke ontwikkelingen in 2015

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen in 2015

Op 31 december 2015 bedraagt de totale **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 90%, een stijging met 3% ten opzichte van 87% op 31 december 2014:

- 85% in de kantorenportefeuille of een stijging met 2% ten opzichte van 31 december 2014 (83% op 31 december 2014) door verhuringen in de drie kantoorregio's in de portefeuille (Antwerpen, Mechelen, Brusselse periferie)
- 95% in de logistieke portefeuille of een stijging met 4% ten opzichte van 31 december 2014, hoofdzakelijk door de aankoop van de site in Luik en bijkomende verhuringen in logistieke sites op de assen Antwerpen-Mechelen en Antwerpen-Luik.

Intervest Offices & Warehouses heeft opnieuw een erg actief jaar gekend in 2015 op vlak van **verhuringen**: 19% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten zijn verlengd of vernieuwd. In totaal zijn 62 verhuurtransacties afgesloten voor 117.612 m² met nieuwe of zittende huurders. In 2014 was dit 22% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten in 47 transacties, goed voor 164.894 m².

De verhuuractiviteit van Intervest Offices & Warehouses heeft zich ook in 2015 vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn in 2015 circa 15% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten van de vastgoedvennootschap verlengd ten opzichte van 20% in 2014.

Verhuringen aan nieuwe huurders zijn zowel in de kantorenportefeuille als voor het logistieke vastgoed ook in 2015 beperkt gebleven tot 4% van de totale nettohuurinkomsten van de vennootschap ten opzichte van 2% in 2014.

Op 31 december 2015 heeft de volledige vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 90%.



“Omwille van onze groei, besloten we onze kantoorruimte binnen de vestiging van Intervest Offices & Warehouses, uit te breiden en te reorganiseren. De nieuwe situatie moet een weerspiegeling worden van onze unieke organisatie. Een organisatie gebaseerd op: samenwerken, ontmoeten, concentreren, individueel werken en leren. Intervest Offices & Warehouses leverde op haar beurt een aanzienlijke investering in het gebouw: de HVAC-installatie en de sanitaire ruimtes werden vernieuwd en de gevel van het gebouw onderging een grondige renovatie. De werken werden wekelijks opgevolgd in een coördinatie meeting, waardoor de samenwerking vlot en efficiënt kon verlopen.”

PETER S'JONGERS - CEO - PROTIME - AARTSELAAR

Verhuuractiviteit in de kantorenportefeuille

Nieuwe huurders

In 2015 zijn in de kantorenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 4.693 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 230.000 m²) en zijn hiermee 12 nieuwe huurders aangetrokken voornamelijk in Mechelen. Dit is meer vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2014, toen 11 nieuwe huurders zijn aangetrokken voor een totale oppervlakte van 3.932 m².

De belangrijkste transacties in 2015 zijn verhuringen aan:

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

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille van de vennootschap zijn in 2015 voor een oppervlakte van 33.475 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 36 transacties (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 230.000 m²). Over dezelfde periode in 2014 is een oppervlakte van 29.465 m² heronderhandeld in 25 transacties.

De belangrijkste transacties in 2015 zijn:

- tijdelijke verlenging van Deloitte voor 8.117 m² op Diegem Campus 2 (tot 31 december 2016)
- verlenging van Kuwait Petroleum voor 3.677 m² in Gateway House
- verlenging van Technicolor voor 3.578 m² op De Arend
- verlenging en uitbreiding van ON Semiconductor voor 3.307 m² op Mechelen Campus
- verlenging van Whirlpool voor 2.885 m² op Brussels 7
- verlenging (gedeeltelijk) van Schneider Electric voor 1.553 m² op Aartselaar Kontichsesteenweg
- verlenging van Imperial Tobacco voor 1.506 m² op Mechelen Campus
- verlenging en uitbreiding van Electro Rent Europe voor 1.439 m² op Mechelen Intercity Business Park
- verlenging van Fleet Logistics voor 984 m² op 3T Estate
- verlenging van Keyrus voor 772 m² op Brussels 7
- verlenging en uitbreiding van Biocartis voor 708 m² op Mechelen Intercity Business Park
- verlenging van Quares voor 592 m² op Mechelen Campus
- verlenging en uitbreiding van Planon voor 544 m² op Mechelen Campus

▼ Intercity Business Park, Mechelen



“Biocartis heeft sinds de start op het Intercity Business Park in Mechelen in 2011 een snelle groei gekend. Van in het begin hebben wij in Intervest Offices & Warehouses een betrouwbare en flexibele partner gevonden, die ons gedurende de verschillende jaren steeds efficiënt heeft geholpen bij onze vraag naar uitbreiding.

Ook in de toekomst plannen wij om verder een beroep te doen op Intervest Offices & Warehouses voor een kwalitatieve en performante huisvesting.”

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

Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille van de vennootschap zijn in 2015 voor een oppervlakte van 24.966 m² huurovereenkomsten afgesloten in 5 transacties (op een totale logistieke portefeuille van ongeveer 495.000 m²). Vergeleken met 2014 is dit een stijging toen er voor een oppervlakte van 13.014 m² huurovereenkomsten afgesloten is in 3 transacties.

Deze transacties in 2015 zijn verhuringen aan:

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

“Sedert eind 2014 werken wij samen met Intervest Offices & Warehouses in de vorm van een langdurige huurovereenkomst voor onze magazijnen in Opglabbeek. Deze samenwerking heeft in 2015 al geresulteerd in een goed partnership waarbij Intervest Offices & Warehouses ook aan de additionele behoeften van Medtronic heeft kunnen voldoen in de vorm van een bijkomende flexibele huurovereenkomst nodig voor het faciliteren van de groei van onze organisatie.”

ROBERT SMULDERS - LOGISTICS DIRECTOR -
MEDTRONIC - OPGLABBEEK

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2015 voor een oppervlakte van 54.478 m² huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid in 9 transacties. Dit is lager dan in 2014 toen er voor 118.483 m² huurovereenkomsten verlengd werden waaronder deze met Nike Europe in Herentals Logistics 2 voor 50.912 m² (wat bijna de helft van het totaal voor 2014 vertegenwoordigde).

De belangrijkste transacties in 2015 zijn verlengingen van:

- verlenging van Neovia Logistics in Houthalen voor 26.995 m²
- verlenging en uitbreiding van CooperVision voor 13.737 m² in Luik
- verlenging van DHL Freight voor 4.273 m² in Oude Baan in Mechelen
- uitbreiding van Medtronic (voorheen Covidien) voor 4.020 m² in Opglabbeek

“Intervest Offices & Warehouses heeft onze vraag naar een extra ruimte tijdens onze drukste periode heel nauwgezet opgepakt en daardoor wezenlijk bijgedragen aan het succes van onze activiteiten tijdens de drukste periode van het jaar.”

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

▼ Opglabbeek



▼ Wilrijk 2



2.2. Operationele en commerciële optimalisaties: van huurder naar klant

Huisvesting is voor sommige bedrijven minder en minder een verhaal van vierkante meters. Zij zijn niet louter meer op zoek naar ruimte. Ze zijn eerder vragende partij voor een totaaloplossing waarbij een dienstverlening centraal staat die rekening houdt met de evoluerende manieren van werken en technologische evoluties. Voor hen bieden de turn-key solutions een gewaardeerde

oplossing. Vele werkgevers komen terug van het zuivere thuiswerken en zoeken naar mengvormen waarbij het sociale contact van de werkvloer gecombineerd wordt met de vereisten op het vlak van mobiliteit en flexibiliteit. Met RE:flex komt Intervest Offices & Warehouses anderzijds tegemoet aan de noden van mobiele en flexibele werkers.

Van m² naar dienstverlening: turn-key solutions

Door de gewijzigde manieren van werken en het toenemend gebruik van nieuwe technologieën in de bedrijfsvoering, zijn organisaties meer en meer vragende partij voor het uitbesteden van de inrichting van hun kantooromgeving tegen een marktconforme vergoeding. Met de turn-key solutions blijft Intervest Offices & Warehouses verder inspelen op de toenemende vraag van bestaande en nieuwe klanten naar de uitwerking van een gepersonaliseerde kantooromgeving.

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

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

Zo bleef Cochlear verder een beroep doen op het turn-key solutions team van Intervest Offices & Warehouses en hebben in 2015 een aantal andere klanten zoals Bloc in Brussels 7, Five 4 U op Mechelen Campus en o.m. Mercuri Urval en SKS in Sky Building, zich laten begeleiden voor de inrichting en oplevering van hun aangepaste kantoren.

In oktober 2015 heeft Mercuri Urval haar kantoren gevestigd in Sky Building. Als nieuwe klant lieten ze zich inspireren door de manier waarop het 'nieuwe werken' geïntegreerd is in de werkruimtes van Intervest Offices & Warehouses: staand en zittend werken, informele vergaderruimtes, telefoonruimtes, gezellige koffie-corners ed. Voor het turn-key solutions team bestond de uitdaging erin aansluiting te vinden bij het vorige kantoor met gedeeltelijke recuperatie van meubilair en tegelijkertijd een moderne, warme en stijlvolle sfeer te creëren. Daarbij diende het team ook rekening te houden met de specifieke noden van Mercuri Urval als recruiteringskantoor mbt het respecteren van de privacy.

“Het is niet altijd evident om meteen te weten hoe men een kantoor best inricht. Vaak heeft men door erin te werken bijkomende aanpassingen nodig. Het team van Intervest Offices & Warehouses staat altijd paraat om dit op te vangen. Het is aangenaam samenwerken.”

NATHALIE MAZY - COUNTRY MANAGER - MERCURI URVAL - SKY BUILDING

▼ Five 4 U



▼ Five 4 U



“De samenwerking voor ons project met Intervest Offices & Warehouses is erg prettig en goed geweest. Zowel de onderhandelingen en de afhandeling van het huurcontract als het plan en de uitvoering van de inrichting zijn naar volle tevredenheid verlopen.

We werken nu met veel plezier in een mooi en professioneel kantoor wat qua inrichting en design anders is dan andere en dat was ook de bedoeling. Dit alles mede dankzij de mensen van Intervest Offices & Warehouses waarvoor onze dank.”

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

▼ Bloc, Brussels 7



▼ Bloc, Brussels 7



“Op vrij korte tijd beslisten we om te verhuizen naar een nieuwe locatie. Vanaf de start werden we omringd door een dynamisch team dat garant stond voor een vlotte samenwerking en opvolging van de werken. Dus een dikke pluim voor het ganse team voor de samenwerking en de interactie bij het welslagen van dit project. We zijn enorm enthousiast en blij met onze nieuwe burelen.”

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

Flexibele m² en dienstverlening: RE:flex

'RE:flex, flexible business hub' past volledig in de strategie van Intervest Offices & Warehouses om actief in te spelen op de nieuwe trends inzake mobiel en flexibel werken. Deze co-working lounge met seminariecentrum op het gelijkvloers van Mechelen Campus Toren staat voor een hoog-technologisch vernieuwend concept rond werken, vergaderen en het organiseren van evenementen. Het is bovendien een mooi voorbeeld van de turn-key solutions aanpak van Intervest Offices & Warehouses. RE:flex werd volledig intern uitgetekend en ontworpen. Voor het meubilair is via een partnership samengewerkt met Steelcase, één van de grootste producenten wereldwijd van kantoormeubilair.

RE:flex speelt enerzijds in op de groeiende behoeften rond flexibiliteit en samenwerking in een

professionele omgeving. Met een membershipkaart (meerdere formules mogelijk) krijgt men toegang tot een flexibele "(derde) werkplek" en een waaier aan faciliteiten en diensten die volgens werkelijk gebruik worden afgerekend. De centrale ligging van Mechelen is een bijkomende troef (bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, minder fileproblemen, enz). RE:flex is tevens voorzien van state-of-the-art conferentie- en vergaderfaciliteiten die een goede aanvulling vormen op het bestaande aanbod van de dienstverlening voor klanten op de sites in Mechelen. De ruimtes zijn bovendien ook geschikt voor seminars, recepties, productpresentaties, team meetings, enz. Om aan de groeiende vraag te voldoen werd in RE:flex medio 2015 een bijkomende verdieping ingericht, met extra werkplekken en vergaderfaciliteiten.

RE:flex — een waaier aan faciliteiten en diensten



Koffie



Receptiediensten



Postbehandeling



Gratis parking



High speed internet



Vergaderzalen seminarie-faciliteiten



Print- en kopie-faciliteiten



Toegekend telefoonnummer



24/7 toegang RE:flex GOLD leden

“Als startend bedrijf willen we een dynamische werkomgeving die de nodige flexibiliteit biedt en onze groei helpt ondersteunen. We ontvangen onze klanten hier in een zeer professionele context en dat geeft meteen de juiste indruk. De aanwezigheid van grotere meeting rooms en een zaal leent zich perfect voor evenementen met prospecten en klanten. Voor ons als startend bedrijf biedt RE:flex de ideale mix van aangepaste ruimtes.”

LENNART BENOOT - ZAAKVOERDER - MINCKO,
GOOGLE FOR WORK PARTNER

“Als marketing consultant vind ik het belangrijk om een professionele indruk te maken. In de businesshub kan je vlot gebruik maken van de moderne infrastructuur en uitgebreide dienstverlening. Daarnaast kom je in contact met bedrijven uit verschillende sectoren. Het is een werkplek waar je inspiratie kan opdoen en die je productiviteit enorm stimuleert. Ideaal voor mensen die het eenzijdige thuiswerken willen doorbreken.”

MARGOT HUYGHE - ZAAKVOERSTER - ATTASJEE

▼ RE:flex, Mechelen Campus



In 2015 zijn gemiddeld meerdere seminars of workshops per week gefaciliteerd. Voor grotere groepen zijn aangepaste faciliteiten voorzien op de tiende verdieping.

Mechelen Campus Toren huisvest ook een business center op de elfde, twaalfde en veertiende verdieping waar MC Square kleine kantoorruimtes

met full service omkadering doorverhuurt aan startende of kleinere ondernemingen.

In de gerenoveerde Sky Building zijn de inrichtingswerken voor een tweede RE:flex gestart die naar verwachting kan openen in het tweede kwartaal van 2016.

“Mechelen-Noord is een begrip geworden, daarom was het een gemakkelijke keuze om met Intervest Offices & Warehouses in zee te gaan en nog te blijven! De gebouwen naast de E19 met de campus zijn makkelijk bereikbaar met de wagen en je zit tussen Antwerpen en Brussel, handig voor klanten en medewerkers. Dit jaar heeft Intervest Offices & Warehouses de inkom en de trapzaal van onze kantoren in een nieuw kleedje gestopt! Verfrissend en aangenaam oogt het en is leuk om 's morgens de dag te beginnen! Intervest Offices & Warehouses is een echte aanrader.”

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

Renovatie kantoorgebouw Sky Building

Sinds half augustus 2015 is de maatschappelijke zetel van Intervest Offices & Warehouses gevestigd in het gerenoveerde kantoorgebouw Sky Building, nummer 66 in de Uitbreidingstraat, Berchem (Antwerpen) en zijn de kantoren van de vennootschap verhuisd naar de vijfde en zesde verdieping van dit gebouw.

Na een grondige renovatie op het vlak van de technische installaties en de binneninrichting zijn de

meeste bestaande huurders verhuisd naar nieuwe ruimtes in het gebouw op de tweede, derde en vierde verdieping. Door nog een bijkomende verhuring en de voorziening van een strijkdiens zijn nu de tweede tot en met de zesde verdieping volledig in gebruik.

Voor deze renovatie heeft Intervest Offices & Warehouses zelf gewerkt volgens haar beproefde turn-key solutions aanpak.

▼ Intervest Offices & Warehouses, Sky Building



Naast de renovatie van de technische installaties en de binneninrichting zijn de werken gestart om de buitenkant van het gebouw een compleet nieuw en uniek uitzicht te geven. De gehele voorgevel van dit kantoorgebouw wordt immers voorzien van een zogenaamde “Green Wall” of verticale plantentuin, een primeur voor Antwerpen.

Met deze ingrepen heeft Intervest Offices & Warehouses een bestaand kantoorgebouw omgevormd tot een aantrekkelijk, hedendaagse werkomgeving.

De totale investering, gespreid over boekjaar 2015 en 2016, bedraagt circa € 3 miljoen. De financiering van deze renovatie gebeurt uit de beschikbare kredietlijnen.



▲ Greenwall, Sky Building

“De verhuizing is naar alle tevredenheid verlopen, concrete afspraken, vlotte opvolging, heldere communicatie en een prachtig eindresultaat. Het is een feest om op de nieuwe afdeling te mogen werken.”

ROEL VAN DIJK - SALES MANAGER - SKS - SKY BUILDING

“De combinatie van de ruime dienstverlening van Interinvest Offices & Warehouses met de goede infrastructuur en de bereikbaarheid van de kantoren te Mechelen was doorslaggevend voor onze keuze. Dankzij de snelle en flexibele samenwerking met Interinvest Offices & Warehouses was VIRTEO amper twee weken na de beslissing operationeel in de nieuwe kantoren.”

KAREL VANDERHEYDEN – CEO – VIRTEO- MECHELEN
INTERCITY BUSINESS PARK

▼ Intercity Business Park, Mechelen



“Interinvest Offices & Warehouses denkt, naast het leveren van een vlekkeloze en gepersonaliseerde dienstverlening, proactief mee met de noden van Cheops Technology als snelgroeiend IT bedrijf. Het competitief en creatief voorstel van Interinvest Offices & Warehouses heeft ons dan ook overtuigd om ons contract in het volste vertrouwen uit te breiden en te verlengen. Wij kijken uit naar een verdere langdurige samenwerking.”

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

▼ De Arend, Edegem



“Op dit moment huurt de Randstad Group (Randstad en Tempo Team) twee panden via Interinvest Offices & Warehouses. De ervaring leert ons dat de samenwerking altijd stipt en correct verloopt. Wij zijn tevreden huurders.”

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

▼ Inter Acces Park, Dilbeek



Inspirerende vernieuwing kantoorgebouwen Diegem Campus

Tot einde 2016 zal huurder Deloitte de kantoorgebouwen van Diegem Campus, gelegen op Berkenlaan 6, 8a en 8b, betrekken. Deloitte zal eind 2016 een nieuw kantoorgebouw in gebruik nemen aan de luchthaven, Brussels Airport.

Het gebouw op Berkenlaan 6 is een relatief kleinschalig kantoorgebouw in een aantrekkelijke groene omgeving. Gezien de zichtlocatie langsheen de Brusselse ring en de lay-out van het gebouw leent het zich, naast een klassieke kantoorfunctie, ook voor herontwikkeling naar een hotel of eventueel naar business flats met hotelfunctie. Dit gebouw zal mogelijks worden gedesinvesteerd.

De kantoorgebouwen op Berkenlaan 8a en 8b bieden gezien de locatie van deze site vlakbij het station van Diegem en de kwaliteit van de gebouwen, een uitstekende opportuniteit om tegemoet te komen aan een eventuele vraag naar een grotere kantooroppervlakte.

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 veel aandacht besteed aan de herpositionering en toekomstige commercialisatie van deze site en een inspirerende vernieuwing van Diegem Campus uitgewerkt.

Concept

Intervest Offices & Warehouses heeft in samenwerking met PSK Architecten een concept uitgewerkt waarbij Diegem Campus zich duidelijk zal onderscheiden van het klassieke kantorenaanbod.

Dit concept is erop gericht om ontmoeting en interactie te stimuleren. Het zal professionaliteit

uitstralen, kruisbestuiving stimuleren, een hoge mate van flexibiliteit toelaten, rust brengen, service centraal stellen, energie-efficiënt zijn en inzetten op bereikbaarheid.

Een nog te bouwen patio zal fungeren als een levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor het organiseren van events.

Het “nieuwe werken” wordt in het complex geïntegreerd door een co-working lounge en inspiratieplekken te combineren. De inrichting zal er ook op gericht zijn om interactie tussen bezoekers en gebruikers onderling te stimuleren.

Er zijn onder meer een Grand Café, een restaurant, grotere vergaderzalen en een auditorium voorzien. De gebruikers kunnen ook beroep doen op een service desk die zal garant staan voor een persoonlijke benadering in functie van de behoefte van de klant.

Commercialisatie en realisatie

Met deze herontwikkeling van Diegem Campus richt Intervest Offices & Warehouses zich op een multi-tenant benadering. Dit vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept is inmiddels getoetst aan de verwachtingen van de markt en is goed onthaald bij kandidaat huurders.

Dit project bevindt zich nog in conceptfase. Een raming van het vereiste budget zal in 2016 geconcretiseerd worden. De financiering van deze herontwikkeling zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen.

▼ Diegem Campus



2.3. Investerings in 2015

Ook in 2015 heeft Intervest Offices & Warehouses gefocust op de groei van de logistieke vastgoedportefeuille met als strategische doelstelling de logistieke portefeuille op termijn te laten groeien tot deze circa 60% van de totale vastgoedportefeuille uitmaakt.

Met België als belangrijke logistieke draaischijf binnen Europa, wil Intervest Offices & Warehouses het accent in de portefeuille verschuiven naar logistiek vastgoed en het aandeel in de kantorenmarkt afbouwen. Bij deze verschuiving staat het investeren in up-to-date logistieke gebouwen van

prima kwaliteit op de belangrijke logistieke assen momenteel voorop.

Rekening houdend met deze strategische doelstelling heeft Intervest Offices & Warehouses in 2015 geen kantoorgebouwen verworven. De vennootschap zal echter in de toekomst wel een belangrijke investeerder blijven in de kantorenmarkt. Intervest Offices & Warehouses is in 2015 gestart met de voorbereidingen voor de inspirerende vernieuwing van de kantoorgebouwen op Diegem Campus zoals hiervoor beschreven.

▼ Luik



De logistieke vastgoedportefeuille is in 2015 met 11% toegenomen¹.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2014.

Investing logistieke site in Luik

In het kader van haar strategie om te investeren in logistiek vastgoed heeft Intervest Offices & Warehouses op 4 februari 2015 een overeenkomst afgesloten tot verwerving van een logistieke site van circa 52.000 m² in Luik (Herstal) voor € 28,6 miljoen.

In navolging van de transactie met Machiels Real Estate in december 2014 is met deze transactie verder invulling gegeven aan de strategie van de vennootschap om het aandeel logistiek vastgoed in de totale vastgoedportefeuille verder te laten groeien tot circa 60%. Mede door deze transactie is de omvang van de logistieke vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses gestegen tot € 308 miljoen op 31 december 2015, een groei met circa 11% ten opzichte van jaareinde 2014. Het logistiek vastgoed maakt 49% van de totale vastgoedportefeuille uit op 31 december 2015.

De investering betreft een modern logistiek complex van opslaghallen met bijbehorende beperkte kantoorfaciliteiten en een ruim buitenterrein in de logistieke hotspot Luik, op het kruispunt van de logistieke corridor Antwerpen-Limburg-Luik en de Waalse as Bergen-Charleroi-Luik. De site is onmiddellijk aan de afrit gelegen en goed ontsloten via de E313, E40, E42 en de E25. De vrachtluchthaven Bierset ligt op 15 kilometer afstand van de site, de containerterminal Trilogiport op 10 kilometer.

De logistieke site is in verschillende fases ontwikkeld. De eerste gebouwen werden ontwikkeld in 2001 en de meest recente gebouwen werden afgerond in 2008.

De site omvat in totaal 47.579 m² opslagruimte, 4.389 m² kantoren, technische en sociale ruimten, 17.651 m² buitenopslag en een ruime parking. Op één van de gebouwen is een PV-installatie op het dak geïnstalleerd met een vermogen van 250 kWpiek, die eveneens deel uitmaakt van de transactie.

De site is volledig verhuurd: 83% is voor lange termijn verhuurd aan Vincent Logistics en CooperVision Belgium en 17% voor kortere termijn aan Parker Legris. In het tweede kwartaal van 2015 is het contract met CooperVision verlengd tot 2024. Voor Vincent Logistics als belangrijkste huurder vormt deze site de centrale locatie van waar zij haar activiteiten aanstuurt.

Intervest Offices & Warehouses heeft de aandelen verworven van de vennootschap Stockage Industriel nv, eigenaar van de logistieke site. Deze vennootschap is gelieerd aan de logistieke onderneming Vincent Logistics. De aanschaffingswaarde van de site bedraagt € 28,6 miljoen en ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

Deze transactie genereert voor Intervest Offices & Warehouses een huurinkomstenstroom van circa € 2,6 miljoen op jaarbasis en levert een netto-aanvangsrendement van circa 8,2%.

De transactie is gefinancierd uit bestaande en nieuwe kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses bij financiële instellingen en door de overname van de kredieten in de vennootschap Stockage Industriel nv voor circa € 3 miljoen.

2.4. Desinvesteringen

Intervest Offices & Warehouses heeft in het eerste semester van 2015 een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Duffel, Notmeir, voor een bedrag van € 3,7 miljoen verkocht. Het betreft een klein semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten (8.986 m²) en een beperkte kantooroppervlakte (228 m²).

De verkoopprijs is circa aan de boekwaarde op 31 december 2014 gerealiseerd, die € 3,7 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). Het gebouw maakt slechts 0,6% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap. Het betreft een transactie onder registratierechten.

3. Financiële resultaten 2015¹

3.1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2015	2014
Huurinkomsten	46.147	40.037
Met verhuur verbonden kosten	30	-22
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	2.848	897
Vastgoedresultaat	49.025	40.912
Vastgoedkosten	-5.319	-4.432
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.624	-1.592
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	42.082	34.888
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	125	-589
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.347	-5.198
Ander portefeuilleresultaat	-243	-616
Operationeel resultaat	36.617	28.485
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-10.913	-11.815
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	558	-344
Belastingen	-310	-36
NETTORESULTAAT	25.952	16.290
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat ²	30.859	23.038
Portefeilleresultaat	-5.465	-6.404
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	558	-344

1 De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2014.

2 Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening van het Financieel verslag.

Analyse van de resultaten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tijdens het boekjaar 2015 is de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest Offices & Warehouses gedaald van 4,0% in het eerste semester 2015 naar 3,1% voor het tweede semester van 2015 voornamelijk als gevolg van de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen op 29 juni 2015.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap bedraagt 3,5% inclusief bankmarges voor het boekjaar 2015 (4,1%).

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

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

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 30,9 miljoen (€ 23,0 miljoen) of een stijging met € 7,9 miljoen of 34%, hoofdzakelijk door de stijging van de huurinkomsten met € 6,1 miljoen en de toename van de toegekende wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders met € 2,2 miljoen
- het **portefeuilleresultaat** van € -5,5 miljoen (€ -6,4 miljoen) hoofdzakelijk door de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € 0,6 miljoen (€ -0,3 miljoen).

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

Zonder rekening te houden met de éénmalige toegekende wederinstaatstellingsvergoeding van vertrekkende huurder Deloitte ten belope van € 2,5 miljoen, zou het onderliggend operationeel uitkeerbaar resultaat voor 2015 € 28,4 miljoen bedragen. Dit zou neerkomen op € 1,74 per aandeel of een toename met € 0,18 of 12% ten opzichte van boekjaar 2014.

RESULTAAT PER AANDEEL	2015	2014
Aantal aandelen op jaareinde	16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.200.911	14.672.873
Nettoresultaat (€)	1,60	1,11
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,90	1,56
Uitkeringspercentage (%)	90%	90%
Brutodividend (€)	1,71	1,40
Nettodividend (€)	1,2483	1,0500

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

activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.

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

3.2. Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
ACTIVA		
Vaste activa	635.218	609.722
Vlottende activa	13.181	8.868
Totaal activa	648.399	618.590
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	321.736	314.167
Kapitaal	147.980	147.110
Uitgiftepremies	84.220	82.785
Reserves	63.549	67.945
Nettoresultaat van het boekjaar	25.954	16.292
Minderheidsbelangen	33	35
Verplichtingen	326.663	304.423
Langlopende verplichtingen	231.467	177.162
Kortlopende verplichtingen	95.196	127.261
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	648.399	618.590
BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2015	31.12.2014
Aantal aandelen in omloop op jaareinde	16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,81	19,46
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,75	20,36
Nettoactiefwaarde EPRA ¹ (€)	20,09	19,77
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,37	22,50
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	23%	16%
Schuldgraad (max. 65%)	48,2%	46,6%

1 Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van de EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com. Deze gegevens zijn niet vereist door de regelgeving inzake geregelmenteerde vastgoedvennootschappen en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.

Actief

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

- De toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 31 miljoen of 11% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, hoofdzakelijk voor:
 - € 30 miljoen door de verwerving van en bijkomende investering in de logistieke site in Luik
 - € 4 miljoen of 1,5% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten
 - € 1 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
 - € -4 miljoen door de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel pand gelegen in Duffel.

- De daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 6 miljoen of 2% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, voornamelijk voor:

- € - 9 miljoen of 2,8% door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huur-overeenkomsten aan lagere huurprijzen
- € 3 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

De **vlottende activa** bedragen € 13 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 7 miljoen uit handelsvorderingen (waarvan € 3 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor het boekjaar 2016 voor de logistieke portefeuille), € 4 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 7 dagen.

Passief

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

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

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

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 64 miljoen (€ 68 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 59 miljoen (€ 65 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 74 miljoen (€ 80 miljoen), en de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Immers, conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille

gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond.

Dit verschil bedraagt op 31 december 2015 € -15 miljoen (€ -15 miljoen)

- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van € -5 miljoen (€ -5 miljoen)
- overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 9 miljoen (€ 7 miljoen).

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

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

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

4. Financiële structuur

Door de terugbetaling van de obligatielening op 29 juni 2015 en het afsluiten of verlengen van vier langetermijnfinancieringen heeft Intervest Offices & Warehouses op 31 december 2015 een

gedegen financiële structuur die haar toelaat om in 2016 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

4.1. Kenmerken financiële structuur

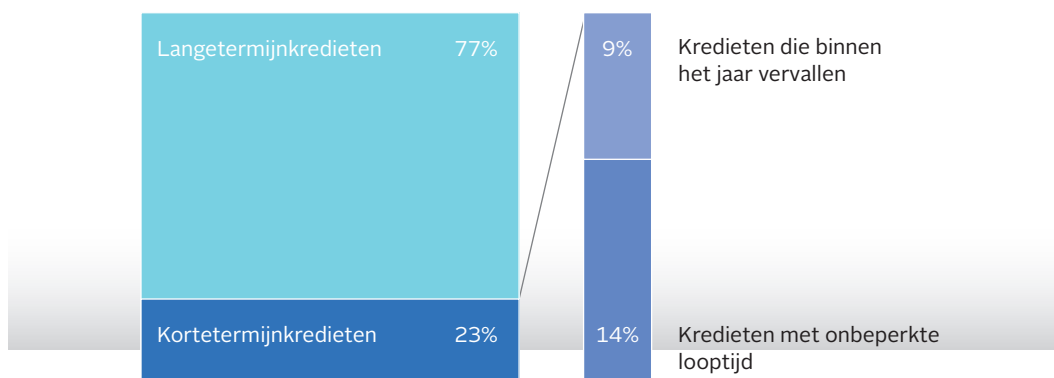
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op jaareinde 2015 zijn:

- bedrag financiële schulden: € 305 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 77% langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,4 jaar
- 23% kortetermijnfinancieringen, voor 14% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 48 miljoen), voor 9% bestaande uit kredieten die in 2016 op vervaldatum komen (€ 31 miljoen)
- gespreide vervaldatum van de kredieten tussen 2016 en 2024
- spreiding van de kredieten over 8 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 35 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen
- 67% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 33% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 74% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 26% een variabele rentevoet
- de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,5 jaar
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- gemiddelde rentevoet voor 2015: 3,5% inclusief bankmarges (4,1% voor 2014)
- schuldgraad van 48,2% (wettelijk maximum: 65%) (46,6% op 31 december 2014)
- één wijziging in 2015 in de bestaande gecontracteerde convenanten met betrekking tot de maximale schuldgraad van de GVV naar aanleiding van de wijziging in aandeelhoudersstructuur op 17 juni 2015
- op 31 december 2015 voldoet de GVV aan haar convenanten.

4.2. Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2015 zijn 77% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses langetermijnfinancieringen en 23% kortetermijnfinancieringen, voor 14% bestaande

uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 48 miljoen) en voor 9% uit kredieten die in 2016 op vervaldatum komen en dienen verlengd of geherfinancierd te worden (€ 31 miljoen).



4.3. Looptijd en spreiding van de vervalddata van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 3,4 jaar op 31 december 2015.

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

In 2015 heeft Intervest Offices & Warehouses verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. In dit kader zijn er in 2015 vier kredietovereenkomsten afgesloten of verlengd aan marktconforme voorwaarden:

- een krediet van € 40 miljoen is geherfinancierd bij dezelfde financiële instelling met looptijden tot in 2017 en 2018

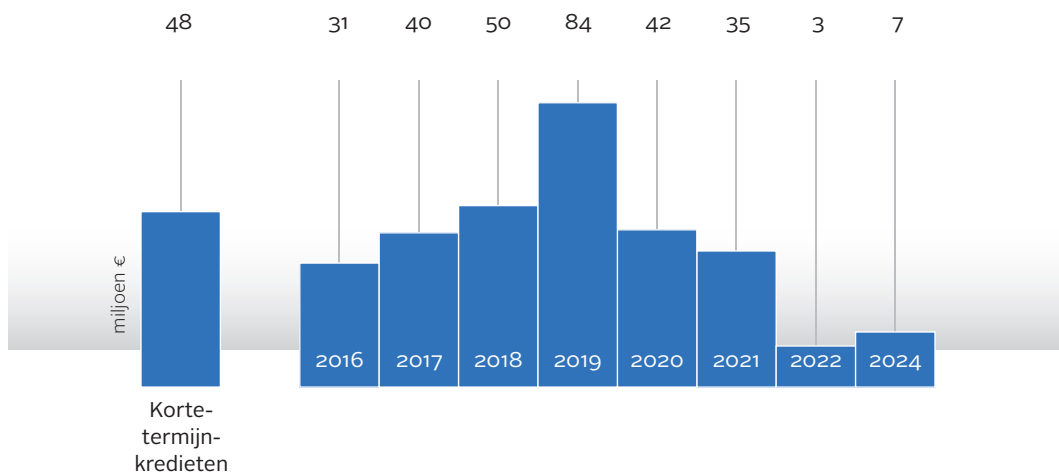
- een krediet van € 22,5 miljoen is geherfinancierd bij dezelfde financiële instelling met looptijd tot in 2020
- een kredietovereenkomst voor een bedrag van € 10 miljoen is afgesloten bij een nieuwe financiële instelling met looptijd tot 2019
- een verhoging van een kredietlijn met € 30 miljoen bij een bestaande financiële instelling met een looptijd tot 2019 voor de verwerving van de logistieke site in Luik.

Op 29 juni 2015 is de bestaande obligatielening van € 75 miljoen terugbetaald conform haar vervaldatum.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten bedraagt 3,4 jaar op 31 december 2015.

Vervaldagenkalender financieringen

Op 31 december 2015 geeft de vervaldagenkalender van de financieringen het in de grafiek getoonde beeld.



In 2015 heeft Intervest Offices & Warehouses verder gewerkt aan de diversificatie van haar financieringsbronnen en de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen.

4.4. Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2015 beschikt de vennootschap nog over € 35 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over het boekjaar 2015.

Intervest Offices & Warehouses houdt een strakke thesauriepositie aan zodat de positie van contentanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden. De cashpositie van de vennootschap bedraagt slechts € 1 miljoen op 31 december 2015.

4.5. Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

74% van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.

Het is de strategie van Intervest Offices & Warehouses om bij de samenstelling van de leningenportefeuille te streven naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente.

Op 31 december 2015 hebben de obligatieleningen ten belope van in totaal € 60 miljoen een vaste rentevoet en heeft de vennootschap interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 160 miljoen. Verder heeft de vennootschap een kredietovereenkomst met een vaste rentevoet voor een bedrag van € 7 miljoen met een initiële looptijd van 10 jaar.

Op 31 december 2015 bestaat bijgevolg 67% van de kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of financieringen gefixeerd door middel van renteswaps, 33% heeft een variabele rentevoet. Van de opgenomen financieringen heeft 74% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 26% een variabele rentevoet.



4.6. Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Het rentebeleid van Intervest Offices & Warehouses bestaat erin om steeds een derde van haar kredieten af te sluiten met een variabele rentevoet.

De vennootschap heeft in 2015 voor € 60 miljoen nieuwe indekkingsovereenkomsten (interest rate swaps) afgesloten met looptijden tussen de 4 en 7

jaar (zie Toelichting 19 van het Financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2015).

De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap liggen hierdoor vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,5 jaar.

4.7. Gemiddelde rentevoeten

Tijdens het boekjaar 2015 is de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest Offices & Warehouses gedaald van 4,0% in het eerste semester 2015 naar 3,1% voor het tweede semester van 2015 als gevolg van de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen op 29 juni 2015.

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de vennootschap bedraagt in 2015 3,5% inclusief bankmarges (4,1% in 2014).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt 3,8% in 2015 (4,1%

in 2014). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt 3,0% in 2015 (4,2% in 2014).

Gemiddelde rentevoet van de financieringen van 4,0% in het eerste semester van 2015 naar 3,1% voor het tweede semester van 2015.

4.8. Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest Offices & Warehouses 3,86 voor het boekjaar 2015 (2,95 voor het boekjaar 2014) wat hoger is dan de vereiste minimum 2 tot 2,5 die als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.

De interestcover ratio is 3,86 voor boekjaar 2015.

4.9. Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2015 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,4 miljoen negatief (€ -0,4 miljoen in 2014).

4.10. Bancaire tegenpartijen

De kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is gespreid over 8 Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

Intervest Offices & Warehouses onderhoudt handelsrelaties met:

- banken die de financiering verschaffen: KBC Bank nv, ING België nv, Belfius Bank nv, BNP-Paribas Fortis nv, Bayerische Landesbank, NIBC Bank nv, Bank Degroef Petercam en CBC
- banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten: ING België nv, KBC Bank nv, Belfius Bank nv en BNP-Paribas Fortis nv.

4.11. Schuldgraad

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 48,2% op 31 december 2015 (46,6% op 31 december 2014).

Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

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

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

Op 31 december 2015 bedraagt de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses 48,2% waardoor de drempel van 50% niet langer overschreden is. Een overschrijding heeft een eerste maal op 30 september 2011 plaatsgevonden met een schuldgraad van 50,5%. Daarna heeft de schuldgraad steeds gefluctueerd tussen 46% en 52%. Op 30 juni 2015 bedroeg de schuldgraad 50,2%. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses nooit de wettelijke drempel van 65%.

De stijging van de schuldgraad met 1,6% van 46,6% op 31 december 2014 tot 48,2% op 31 december 2015 is voornamelijk het gevolg van de financiering voor de verwerving van de logistieke site in Luik.

Op basis van de huidige schuldgraad van 48,2% per 31 december 2015 heeft Intervest Offices & Warehouses nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 310 miljoen¹, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 190 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en € 25 miljoen tot de drempel van 50%.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige

kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 167 miljoen of 26% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 634 miljoen op 31 december 2015. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, met gemiddeld 3% (van 7,9% gemiddeld naar 10,7% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 13,1 miljoen of 26%.

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

Op basis van het huidige opgestelde financieel plan wordt verwacht dat de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses in de loop van 2016 zal fluctueren tussen 47% en 51%, dit ten opzichte van 48,2% op 31 december 2015.

Bij deze inschatting zijn de volgende theoretische assumpties genomen:

- geen investeringen en desinvesteringen in 2016
- de winstreservering die rekening houdt met de winst voor het boekjaar 2015 en de dividendbetaling over het boekjaar 2015
- een keuzedividend in mei 2016 waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt wordt aangewend voor balansversterking
- een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

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

¹ Bij deze berekening wordt in de noemer van de breuk (schulden voor berekening schuldgraad/totaal activa) rekening gehouden met de potentieel gemaakte investeringen.

5. Winstbestemming 2015

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2015 van Intervest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen:

in duizenden €

Nettoresultaat van het boekjaar 2015¹	25.954
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
Toevoeging aan/Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ² van vastgoed:	
• Boekjaar	5.906
• Realisatie vastgoed	-34
Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-138
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-558
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-3.361
Vergoeding van het kapitaal	27.769

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

Op basis van een uitkeringspercentage van 90% van het geconsolideerd operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2015 een brutodividend aangeboden worden van € 1,71 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 1,2483 na aftrek van 27% roerende voorheffing³. Rekening houdend met 16.239.350 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2015 betekent dit een uit te keren dividend van € 27.769.289.

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

Het dividend is betaalbaar vanaf 26 mei 2016.

- 1 Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening in het Financieel verslag).
- 2 Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.
- 3 De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van de jobcreatie en koopkracht, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015, verhoogd van 25% naar 27% (behoudens bepaalde vrijstellingen) vanaf 1 januari 2016.

6. EPRA Best Practices¹

In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')² gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Intervest Offices & Warehouses onderschrijft het belang van standaardisering

van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Om deze reden heeft Intervest Offices & Warehouses er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

6.1. EPRA van zilver naar goud

Voor haar jaarverslag 2014 krijgt Intervest Offices & Warehouses een 'Gold award' van EPRA. EPRA is de European Public Real estate Association die aanbevelingen formuleert om de transparantie en consistentie van financiële rapportering te verhogen, de zgn. BPR, Best Practices Recommendations. Voor het jaar 2014 heeft EPRA zo'n 100-tal jaarverslagen van organisaties uit gans Europa onder de loupe genomen en aan iets meer dan de helft een award toegekend (57%).

Amper 33 bedrijven hebben een Gold award in de wacht gesleept. Bovendien is Intervest Offices & Warehouses één van de weinige bedrijven die een categorie stijgen in vergelijking met het voorgaande jaar, desgevallend van zilver naar goud. Zo zijn slechts 7 nieuwe Gold awards toegekend. Een erkenning voor de inspanningen die Intervest Offices & Warehouses onafgebroken levert voor een consistente en transparante financiële verslaggeving.



- ¹ Deze gegevens worden louter ter informatie vermeld en zijn niet vereist door de regelgeving op gereglementeerde vastgoedvennootschappen en zijn ook niet onderworpen aan enig nazicht vanwege overheidsinstanties. Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA Resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNAW.
- ² Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.

6.2. EPRA Kernprestatie-indicatoren

De commissaris heeft nagegaan of het “EPRA Resultaat”, de “EPRA NAW” en “EPRA NNNAW” ratio's berekend zijn volgens de definities van de EPRA BPR van december 2014, en of de financiële

gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA ¹		31.12.2015	31.12.2014
1	EPRA Resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	in duizenden €	30.861	23.039
			€/aandeel	1,90	1,57
2	EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	in duizenden €	326.210	319.198
			€/aandeel	20,09	19,77
3	EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	in duizenden €	316.191	307.099
			€/aandeel	19,47	19,02
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.		6,6%	6,4%
	(ii) EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).		7,0%	6,9%
5	EPRA Huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		11,5%	14,8%
6	EPRA Kost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		15,4%	15,2%
	EPRA Kost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.		13,7%	13,3%

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

Tabel 1: EPRA Resultaat

in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	25.954	16.292
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA Resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.347	5.198
II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-125	589
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-558	344
Ander portefeuilleresultaat	243	616
EPRA Resultaat (groepsaandeel)	30.861	23.039
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	16.200.911	14.672.873
EPRA Resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	1,90	1,57

Het EPRA Resultaat bedraagt € 30,9 miljoen voor boekjaar 2015 ten opzichte van € 23,0 miljoen voor boekjaar 2014 of een stijging met € 7,9 miljoen of 34%. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de stijging van de huurinkomsten met € 6,1 miljoen en de toename van de toegekende

wederinstandstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders met € 2,2 miljoen. Het EPRA Resultaat per aandeel bedraagt hierdoor € 1,90 voor boekjaar 2015 in vergelijking met € 1,57 voor boekjaar 2014.

Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNNAW

in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)	321.703	314.132
Nettoactiefwaarde/aandeel (€) (groepsaandeel)	19,81	19,46
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	321.703	314.132
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	4.507	5.066
EPRA NAW (groepsaandeel)	326.210	319.198
Aantal aandelen op jaareinde	16.239.350	16.143.906
EPRA NAW/aandeel (€) (groepsaandeel)	20,09	19,77
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-4.507	-5.066
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-5.512	-7.033
EPRA NNNAW (groepsaandeel)	316.191	307.099
Aantal aandelen op jaareinde	16.239.350	16.143.906
EPRA NNNAW/aandeel (€) (groepsaandeel)	19,47	19,02

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2015 € 20,09 in vergelijking met € 19,77 op 31 december 2014. De toename met € 0,32 per aandeel is hoofdzakelijk het gevolg van het hogere operationeel uitkeerbaar resultaat van het boekjaar 2015.

De EPRA NNNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2015 € 19,47 in vergelijking met € 19,02 op 31 december 2014. De toename met € 0,45 per aandeel is hoofdzakelijk het gevolg van het hogere operationeel uitkeerbaar resultaat van het boekjaar 2015 en de lagere herwaardering van de financieringen met vaste rentevoet ten gevolge van de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015.

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

in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	634.416	609.476
Uit te sluiten:		
Grondreserve, met het oog op verhuring ¹	-5.556	-5.455
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	628.860	604.021
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	15.721	15.100
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	644.581	619.121
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	47.502	43.725
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ²	-4.679	-4.138
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	42.823	39.587
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2.347	2.831
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	45.170	42.418
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	6,6%	6,4%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	7,0%	6,9%

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2015 zijn licht toegenomen ten opzichte van 31 december 2014, hoofdzakelijk door de verwerving van de logistieke site in Luik in februari 2015.

- Op 31 december 2015 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m² voor de toekomstige potentiële nieuwbouw van een kwalitatief nieuw logistiek vastgoed in de vorm van een opsplitsbare logistieke hal met een oppervlakte van circa 19.000 m². Op jaareinde 2014 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein met bouwvergunning.
- De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van het EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

Tabel 5: EPRA Huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
				31.12.2015	31.12.2014
Kantoren	229.669	4.748	29.102	16,3%	18,5%
Logistiek vastgoed	487.404	1.092	21.690	5,0%	9,4%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	717.073	5.840	50.792	11,5%	14,8%

Het EPRA Huurleegstandspercentage op 31 december 2015 is met 3,3% gedaald ten opzichte van 31 december 2014, hoofdzakelijk door

de aankoop van de logistieke site in Luik en door de bijkomende verhuringen zowel in de kantorenportefeuille als in de logistieke portefeuille.

Tabel 6: EPRA Kost Ratio's

in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
Algemene kosten	1.768	1.664
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	14	2
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	21	21
Vastgoedkosten	5.319	4.432
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-21	-21
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	7.101	6.098
Leegstandskosten	-783	-771
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	6.318	5.327
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	46.126	40.016
(in %)		
EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	15,4%	15,2%
EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	13,7%	13,3%

De stijging van de huurinkomsten en de toename van de vastgoedkosten zorgen ervoor dat de EPRA Kost Ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA Kost Ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2015 licht toegenomen zijn ten opzichte van 31 december 2014.

Tabel 7: EPRA nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €

31.12.2015

31.12.2014

Segment	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities	Desinvesteringen	Totale nettohuurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie nettohuurinkomsten (in %)
Kantoren	24.099	0	0	24.099	23.921	1%
Logistiek vastgoed	15.350	4.937	50	20.338	14.850	3%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	39.449	4.937	50	44.437	38.771	2%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening						
Andere aanpassingen				-731		
Operationeel vastgoedresultaat in geconsolideerde resultatenrekening				43.706		

De EPRA huurinkomsten van de bestaande logistieke portefeuille stijgen in 2015 met 3%.
De EPRA nettohuurinkomsten van de kantorenportefeuille stijgen in 2015 met 1%.

7. Vooruitzichten

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

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

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

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

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

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

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

De kantoorgebouwen op Berkenlaan 8a en 8b bieden gezien de locatie en de kwaliteit van de gebouwen, een uitstekende opportuniteit voor herpositionering en een multi-tenant benadering. Een herontwikkeling naar een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept voor Diegem Campus is inmiddels getoetst aan de verwachtingen van de markt.

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

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

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

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

Net zoals in de voorgaande jaren zet Intervest Offices & Warehouses haar inspanningen verder op het vlak van **duurzaamheid en aandacht voor het milieu**. De vennootschap zal verder de gebouwen in haar portefeuille voor certificatie aan BREEAM voorleggen. Het is de bedoeling in 2016 een aantal bijkomende sites op basis van de BREEAM-In-Use methodiek te laten beoordelen. Deze methodiek ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In-Use,

of kort 'BIU') beoordeelt bestaande gebouwen op hun duurzaamheid, zowel op bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering en beheer, als op het gebruik van het gebouw.

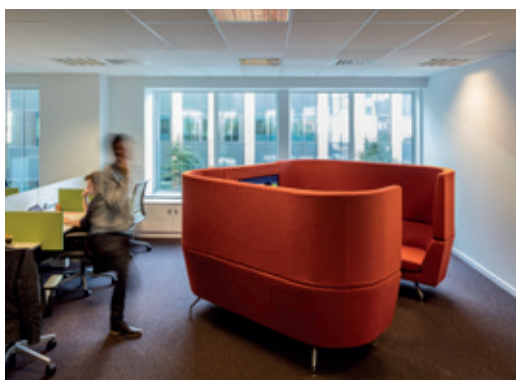
Energiemonitoring wordt verder uitgerold in de portefeuille. Relighting en andere duurzaamheids- en milieuaspecten blijven verder nauwgezet onder de aandacht. Waar nodig en kostefficiënt mogelijk zullen de nodige aanpassingswerken uitgevoerd worden.

Intervest Offices & Warehouses zet zich ook in om het verbruik en de kostprijs van energie steeds verder te laten dalen. In de eerste helft van 2015 is

elektriciteit aangekocht voor 2016, gebruikmakend van de huidige lage prijzen. Om voor haar klanten interessante prijzen te bekommen voor 2017 tot 2019 is in 2015 een aanbesteding uitgeschreven en intussen in februari 2016 toegekend.

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

▼ RE:flex, Mechelen Campus







VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL



- 1 Beursgegevens
 - 2 Dividend en aantal aandelen
 - 3 Aandeelhouders
 - 4 Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007
 - 5 Financiële kalender 2016
- 

1. Beursgegevens

Intervest Offices & Warehouses, is sinds 1999 (eerst als vastgoedbevak en sinds 27 oktober 2014 als openbare GVV) genoteerd op de beurs van Brussel.

INTO
LISTED
EURONEXT

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses (INTO) is opgenomen in de beursindexen BEL Real Estate, EPRA/NAREIT Developed Europe, EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REIT's en GPR 250 Europe.

1.1. Evolutie van de beurskoers



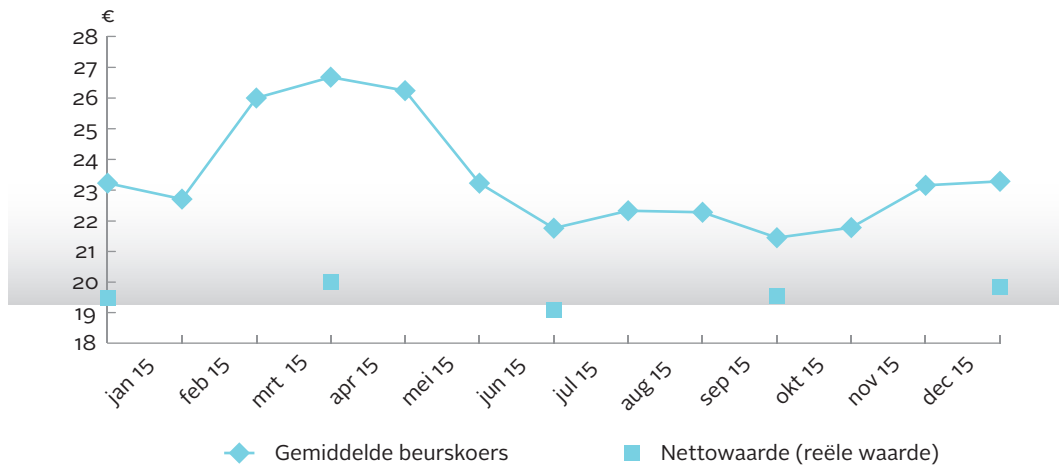
Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2015 het boekjaar afgesloten op een koers van € 24,37 ten opzichte van € 22,50 op 31 december 2014. De koers van het aandeel van de vennootschap is tijdens 2015 bijgevolg gestegen met circa 8%.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2015 bedraagt € 23,36 ten opzichte van € 21,91 in het boekjaar 2014. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 20,02 (18 juni 2015) en als hoogste slotkoers € 27,48 (5 maart 2015) genoteerd.

Op **17 juni 2015** heeft NSI nv, op dat ogenblik referentieaandeelhouder met 50% aandeelhouderschap, 5.680.000 Intervest Offices & Warehouses aandelen, of 35% van het kapitaal van de vennootschap verkocht, via een succesvolle private plaatsing door middel van een accelerated bookbuild. De aandelen zijn geplaatst bij een brede basis van Belgische en internationale investeerders, aan een prijs van € 19,50 per aandeel.

De bredere aandeelhoudersbasis van Intervest Offices & Warehouses, gesteund door meerdere referentieaandeelhouders, zorgt voor een betere toegang tot de kapitaalmarkten en verhoogt de liquiditeit van het aandeel. Hierdoor kan de vennootschap verder groeien en kan het aandeel logistiek vastgoed in de portefeuille verder uitbreiden.

1.2. Premie Intervest Offices & Warehouses aandeel



Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft gedurende het boekjaar 2015 met een premie genoteerd van gemiddeld 19% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De nettowaarde van Intervest Offices & Warehouses is inclusief het dividend over het boekjaar 2015 tot op betaaldatum 26 mei 2016.

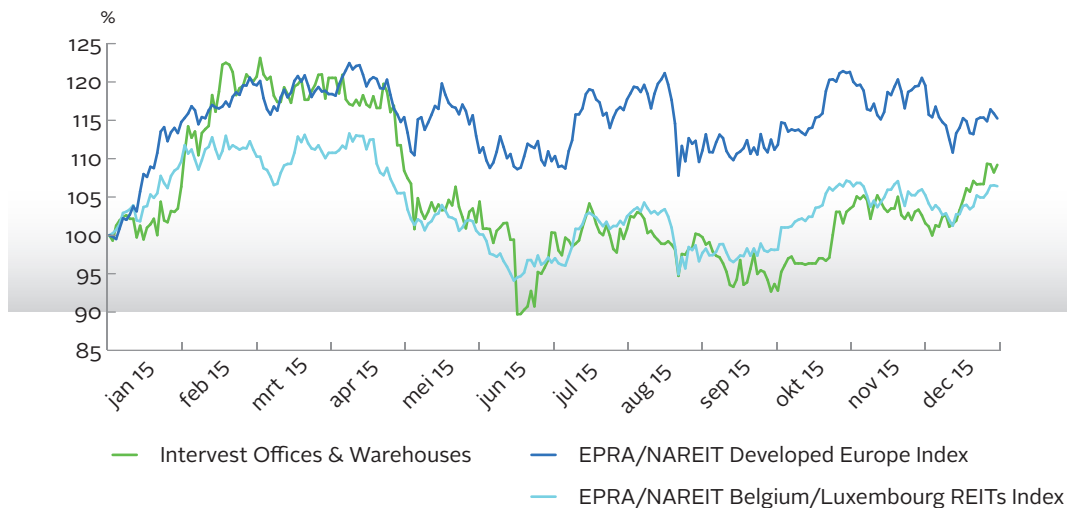
1.3. Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met BEL Real Estate index en met BEL 20 Close index



Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft tijdens de eerste vier maanden van 2015 beter gepresteerd dan de BEL 20 en de BEL Real

Estate. In het tweede semester van 2015 heeft het aandeel Intervest Offices & Warehouses lager gepresteerd dan de BEL Real Estate en de BEL 20.

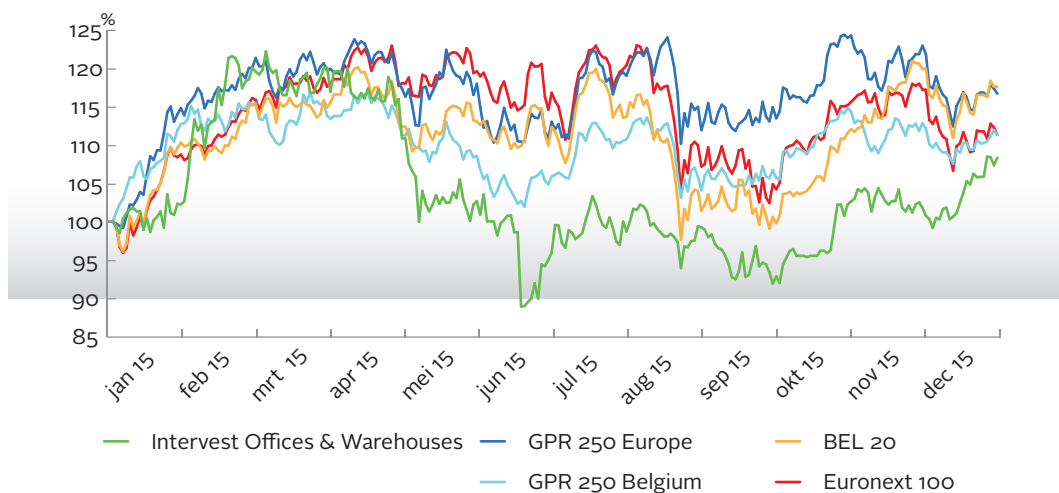
1.4. Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met EPRA/NAREIT index¹



Tijdens 2015 heeft het aandeel van Intervest Offices & Warehouses analogo gepresteerd aan de EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REITs-index

die lager gepresteerd heeft dan de EPRA/NAREIT Developed Europe-index.

1.5. Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met GPR indexen

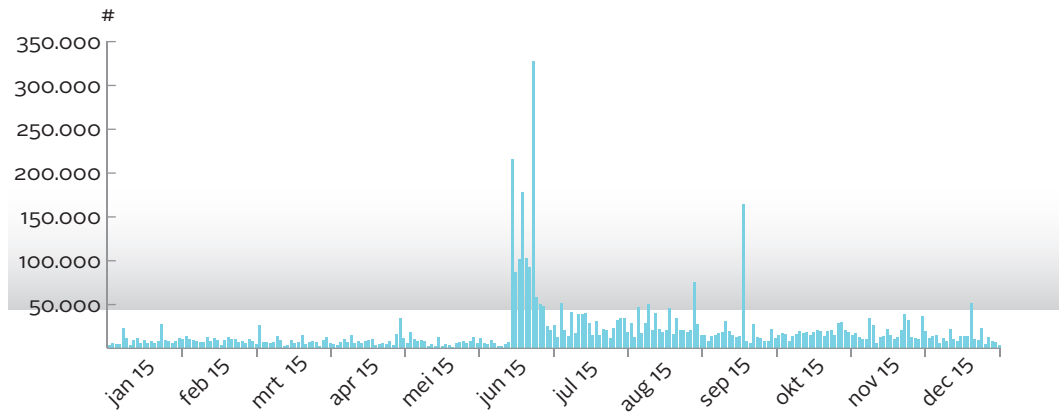


Uit deze grafiek blijkt dat Intervest Offices & Warehouses in 2015 gemiddeld genomen lager gepresteerd heeft dan zowel de GPR 250 Europe-index als de GPR 250 Belgium-index als de Euronext 100 index.

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

¹ De publicatie van de EPRA gegevens is niet verplicht volgens de toepasselijke regels inzake geregelende vastgoedvennootschappen en zijn niet geverifieerd door publieke autoriteiten.

1.6. Verhandelde volumes Intervest Offices & Warehouses



De verhandelde volumes liggen in 2015 met een gemiddelde van 18.847 aandelen per dag hoger dan in 2014 (gemiddeld 5.665 stuks per dag). Op 17 juni 2015 heeft op dat ogenblik referentie-aandeelhouder NSI nv 35% van het kapitaal van de vennootschap verkocht. De aandelen zijn geplaatst bij een brede basis van Belgische en internationale investeerders wat zorgt voor een betere toegang tot de kapitaalmarkten en de liquiditeit van het aandeel verhoogt.

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

2. Dividend en aandelen

AANTAL AANDELEN	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Aantal aandelen op het einde van de periode	16.239.350	16.143.906	14.424.982
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342	14.424.982
Free float ¹	74,4%	49,8%	46,0%
BEURSGEGEVENS	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Hoogste slotkoers (€)	27,48	23,59	20,39
Laagste slotkoers (€)	20,02	19,12	17,60
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,37	22,50	19,48
Premie (+) / discount (-) t.o.v. de reële nettowaarde (%)	23%	16%	- 2%
Gemiddelde beurskoers (€)	23,36	21,91	19,22
Verhandeld aantal aandelen per jaar	4.806.037	1.444.552	1.367.434
Gemiddelde verhandeld aantal aandelen per dag	18.847	5.665	5.362
Omloopsnelheid van het aandeel (%) ²	29,6%	8,9%	9,5%
GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Nettowaarde (reële waarde)	19,81	19,46	19,86
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,75	20,36	20,87
Nettoactiefwaarde EPRA	20,09	19,77	20,20
Marktkapitalisatie (miljoen) (€)	396	363	281
Uitkeringspercentage (%)	90%	90%	90%
Brutodividend	1,71	1,40	1,53
Nettodividend	1,2483	1,0500	1,1475
Brutodividendrendement (%)	7,0%	6,2%	7,9%
Nettodividendrendement (%)	5,1%	4,7%	5,9%

Wijziging van het percentage roerende voorheffing op dividenden

De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking

van de jobcreatie en koopkracht, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015, verhoogd van 25% naar 27% (behoudens bepaalde vrijstellingen) vanaf 1 januari 2016.

Op 31 december 2015 is de beurskoers van het Intervest Offices & Warehouses aandeel € 24,37 waardoor het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 7,0% biedt.

- 1 De berekening van de free float, die over het algemeen wordt gebruikt door Euronext, omvat alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het kapitaal bezitten.
- 2 De omloopsnelheid van het aandeel Intervest Offices & Warehouses wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

3. Aandeelhouders

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

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

In 2015 is de free float van het aandeel van Intervest Offices & Warehouses toegenomen van 50% naar 75% op 31 december 2015.

Intervest Offices & Warehouses heeft in februari en maart 2016 transparantiekennisgevingen ontvangen waaruit blijkt dat referentieaandeelhouder NSI nv haar aandeelhouderschap in de vennootschap verminderd heeft van 15,25% naar 2,66%, waardoor de deelnemingsdrempel van 3% werd onderschreden. Intervest Offices & Warehouses werd ervan op de hoogte gebracht dat in totaal

2,11 miljoen aandelen werden geplaatst bij institutionele investeerders.

In dit kader heeft Intervest Offices & Warehouses een op 19 februari 2016 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen van Allianz SE waaruit blijkt dat deze ingevolge een verwerving van aandelen per 19 februari 2016 7,75% van de aandelen

Intervest Offices & Warehouses aanhoudt. Verder heeft de vennootschap een op 23 februari 2016 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen van Degroof Petercam Asset Management die aangeeft dat deze nu 3,13% van de aandelen Intervest Offices & Warehouses aanhoudt ingevolge een verwerving van aandelen per 17 februari 2016.

Na deze transacties bedraagt de free float van Intervest Offices & Warehouses 82%.

De volledige kennisgevingen alsook de aandeelhoudersstructuur kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van Intervest Offices & Warehouses onder de rubrieken

<http://corporate.intervest.be/nl/offices/corporate/corporategovernance/aandeelhouderschap/>

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

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

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

4. Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 ¹

Kapitaalstructuur ²

Aandelen	Aantal	Kapitaal (in €)	%
Gewone aandelen (INTO)	16.239.350	€ 147.979.792,72	100%

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 147.979.792,72 en is verdeeld over 16.239.350 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen. Het zijn 16.239.350 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

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

Er zijn geen effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

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

² Op afsluitingsdatum van dit Jaarverslag.

Aandelenoptieplan

De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan.

Aandeelhoudersovereenkomsten

Bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 hebben NSI nv, middels haar dochtervennootschap VastNed Offices Benelux Holding bv, en Belle Etoile nv per 1 september 2014 aan de FSMA meegedeeld dat zij in onderling overleg handelen en samen meer dan 30% van de aandelen van Intervest Offices & Warehouses nv houden. Op 17 juni 2015 heeft NSI nv, op dat ogenblik referentieaandeelhouder met 50% aandeelhouderschap via haar dochtervennootschap VastNed Offices Benelux Holding bv, 5.680.000 Intervest Offices & Warehouses aandelen, of 35% van het kapitaal van de vennootschap verkocht. Ten gevolge van deze transactie, waarna NSI nog circa 15% aandeelhouderschap in Intervest Offices & Warehouses aanhoudt, is het handelen in onderling overleg van rechtswege beëindigd.

Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een maximumbedrag van € 126.728.870,79 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, artikel 7 van de statuten en het artikel 26 van de GVV-Wet.

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering dd. 24 april 2013, i.e. vanaf 26 juni 2013. Deze toelating geldt tot 26 juni 2018. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 26 juni 2016. Deze toelating is hernieuwbaar.

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

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd

“Uitgiftepremies”, die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

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

- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 23 mei 2013 werd beslist ten belope van € 2.051.424,65, exclusief een uitgiftepremie van € 1.811.703,19
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 28 mei 2014 werd beslist ten belope van € 3.210.852,64, exclusief een uitgiftepremie van € 3.864.536,16
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 27 mei 2015 werd beslist ten belope van € 869.725,90, exclusief een uitgiftepremie van € 1.435.246,70.

Aldus kan de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nog verhogen met € 120.596.867,60.

Kapitaalverhoging

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

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

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

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

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

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

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

Beslissingsorganen

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

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

Inkoop van aandelen

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

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

Op 31 december 2015 heeft Intervest Offices & Warehouses, noch haar dochtervennootschappen, eigen aandelen in bezit.

Overeenkomsten bij gewijzigde controle na openbaar overnamebod

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Intervest Offices & Warehouses partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar overnamebod.

5. Financiële kalender 2016



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



16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

VASTGOEDVERSLAG



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



▲ Luik

1. Samenstelling van de portefeuille

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

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

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

1.1. Vastgoedportefeuille op 31 december 2015

Op 31 december 2015 heeft de vastgoedportefeuille een oppervlakte van 717.073 m² (674.156 m² op 31 december 2014).

De toename van de totale verhuurbare oppervlakte met 42.917 m² of 6% ten opzichte van jaareinde 2014 is het gevolg van de verwerving van de logistieke site in Luik deels gecompenseerd door de verkoop van het semi-industrieel pand in Duffel.

¹ Met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat uitgevoerd wordt door Quares Property and Facility Management.

Gebouwen	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)
Kantoren		
E 19 (incl Mechelen)		114.223
Mechelen - Intercity Business Park Generaal De Wittelaan 9 - 21 2800 Mechelen	1993 - 2000	42.542
Mechelen - Mechelen Business Tower Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen	2001	13.574
Mechelen - Mechelen Campus Schaliënhoevedreef 20 A - J en T 2800 Mechelen	2000 - 2007	58.107
Brussel		87.481
Diegem - Campus 1 en 2 Berkenlaan 8b en 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
Vilvoorde - 3T Estate Luchthavenlaan 25 1800 Vilvoorde	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
Antwerpen		27.965
Aartselaar Kontichsesteenweg 54 2630 Aartselaar	2000	4.138
Antwerpen - Gateway House Brusselstraat 59 / Montignystraat 80 2018 Antwerpen	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
Totaal kantoren		229.669

Commerciële huur (€ 000)	Commerciële huur + geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	Bezettingsgraad ¹ (%)	Geschatte huurwaarde (GHW) 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 De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: de commerciële huurinkomsten gedeeld door de commerciële huurinkomsten + GHW van de niet-bezette verhuurlocaties.
- 2 De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor de bepaling van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de markt, de locatie en enkele karakteristieken van het onroerend goed.

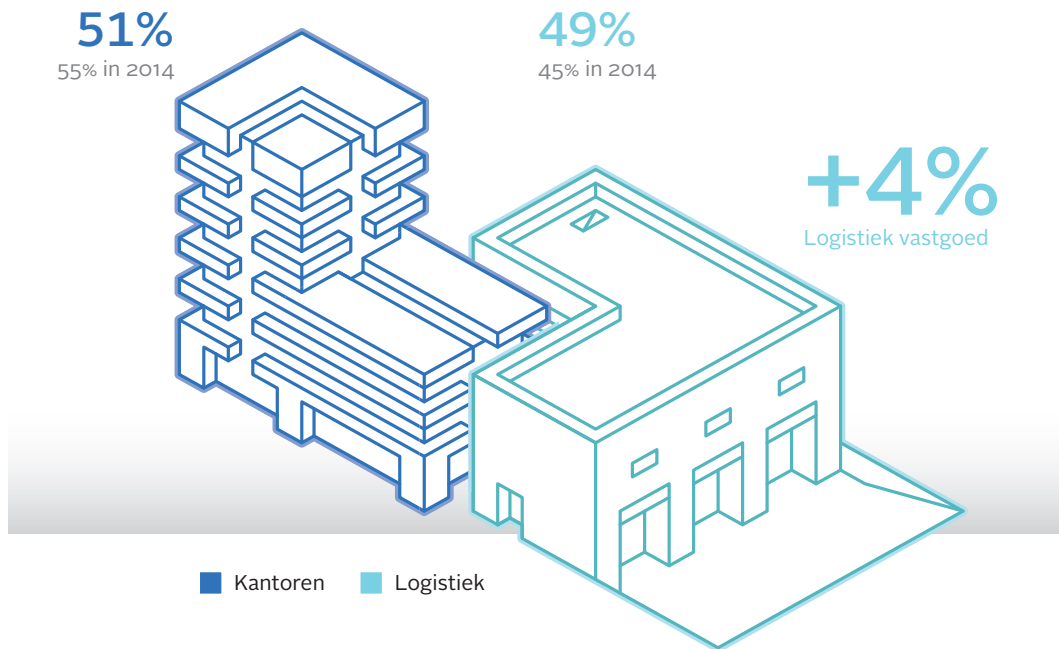
Gebouwen	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (m ²)
Logistiek vastgoed		
Antwerpen-Luik (E313)		294.980
Herentals - Herentals Logistics 1 en 3 ¹ Atealaan 34b 2200 Herentals	1977 (2010 - 2012)	17.346
Herentals - Herentals Logistics 2 Atealaan 34c 2200 Herentals	2008 en 2011	50.912
Luik Première Avenue 32 4040 Luik	2000 - 2009	51.971
Houthalen Europark 1026 3530 Houthalen	2001	26.995
Oevel 1, 2 en 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
Antwerpen (incl Mechelen) (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 Mechelen	2004	15.341
Mechelen 2 Dellingstraat 57 2800 Mechelen	1998 (2010)	5.969
Puurs Koning Leopoldlaan 5 2870 Puurs	2001	43.534
Schelle Molenberglei 8 2627 Schelle	1993	8.323
Wilrijk 1 Boomssteenweg 801 - 803 2610 Wilrijk	1986 (2013)	5.021
Wilrijk 2 Geleegweg 1 - 7 2610 Wilrijk	1989	24.518
Brussel		31.586
Huizingen Gustave Demeurslaan 69 - 71 1654 Huizingen	1987 (1993)	17.478
Merchtem Preenakker 20 1785 Merchtem	1992 (2002)	7.268
Sint-Agatha-Berchem - Berchem Technology Center Technologiestraat 11, 15, 51, 55, 61 en 65 1082 Sint-Agatha-Berchem	1992	6.840
Totaal logistiek vastgoed		487.404
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN		717.073

1 Op 31 december 2015 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m² voor de toekomstige potentiële nieuwbouw van een kwalitatief nieuw logistiek vastgoed in de vorm van een opsplitsbare logistieke hal met een oppervlakte van circa 19.000 m². Op jaareinde 2015 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein met bouwvergunning.

Commerciële huur (€ 000)	Commerciële huur + geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	Bezettingsgraad ¹ (%)	Geschatte huurwaarde (GHW) 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 De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: de commerciële huurinkomsten gedeeld door de commerciële huurinkomsten + GHW van de niet-bezette verhuurlocaties.
- 2 De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor de bepaling van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de markt, de locatie en enkele karakteristieken van het onroerend goed.

1.2. Aard van de portefeuille



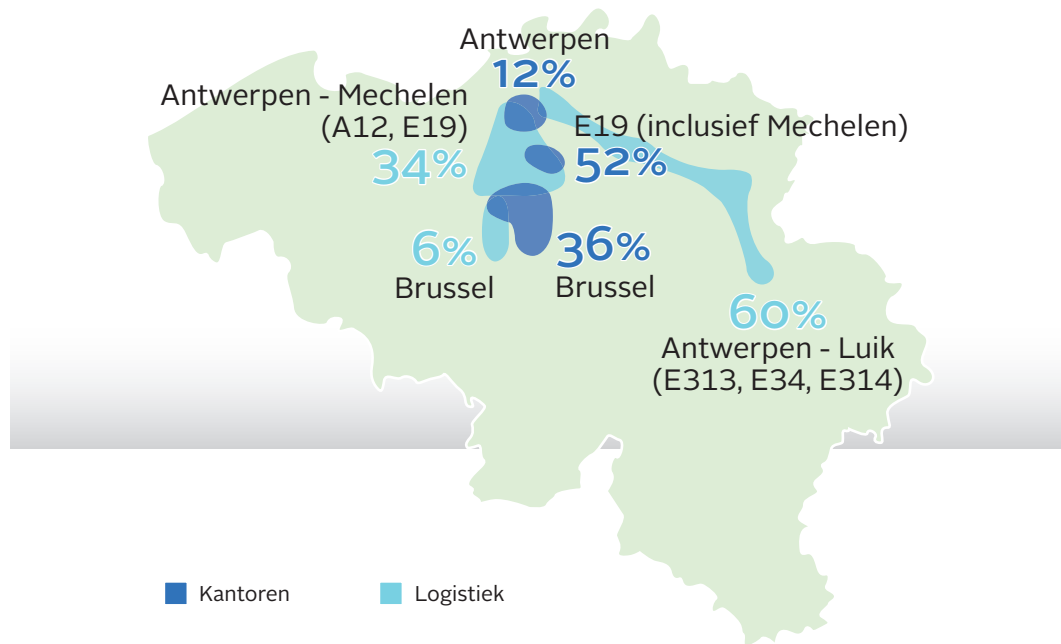
Per 31 december 2015 bestaat de portefeuille voor 51% uit kantoren en 49% uit logistiek vastgoed, wat een verschuiving is in het kader van de strategie van de vennootschap ten opzichte van de situatie op 31 december 2014 (55% kantoren

en 45% logistiek vastgoed). Deze verschuiving van 4% wordt voor 3% verklaard door de verwerving van de logistieke site in Luik op 4 februari 2015 en voor 1% door de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille in 2015.

Segment	Reële waarde (€ 000)	Commerciële huurinkomsten (€ 000)	Aandeel in de portefeuille ¹ (%)	Aanschaffings- waarde (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)
Kantoren	326.371	27.311	51%	412.423	359.876
Logistiek	308.045	22.538	49%	270.060	185.022
TOTAAL	634.416	49.849	100%	682.483	544.898

1 Op basis van de reële waarde van het vastgoed.

1.3. Geografische spreiding van de portefeuille



Kantoren

De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantooregio van België. De volledige kantorenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses situeert zich in deze regio. De lichte daling van het aandeel van de portefeuille in Brussel in 2015 is te wijten aan de daling van de reële waarden van enkele kantoorgebouwen in de Brusselse periferie.

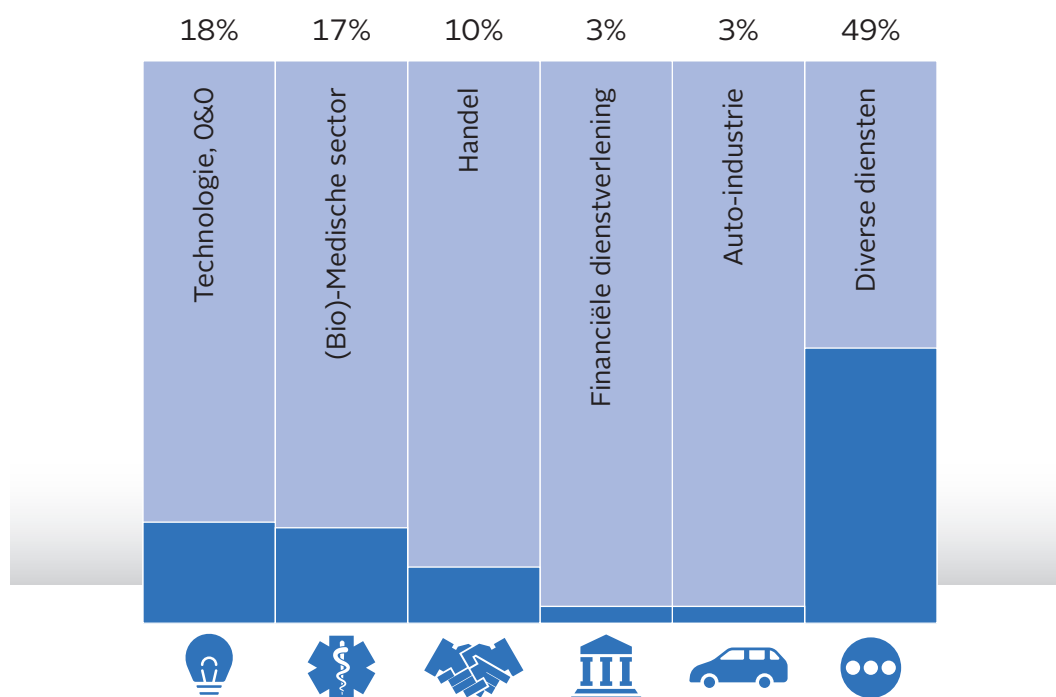
Logistiek vastgoed

94% van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (E19 en A12) en Antwerpen-Luik (E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 6% van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel. Ten opzichte van 31 december 2014 is het aandeel van logistieke gebouwen op de as Antwerpen-Luik met 6% toegenomen voornamelijk door de verwerving van de site in Luik.

1.4. Sectorale spreiding van de portefeuille¹

Kantoren

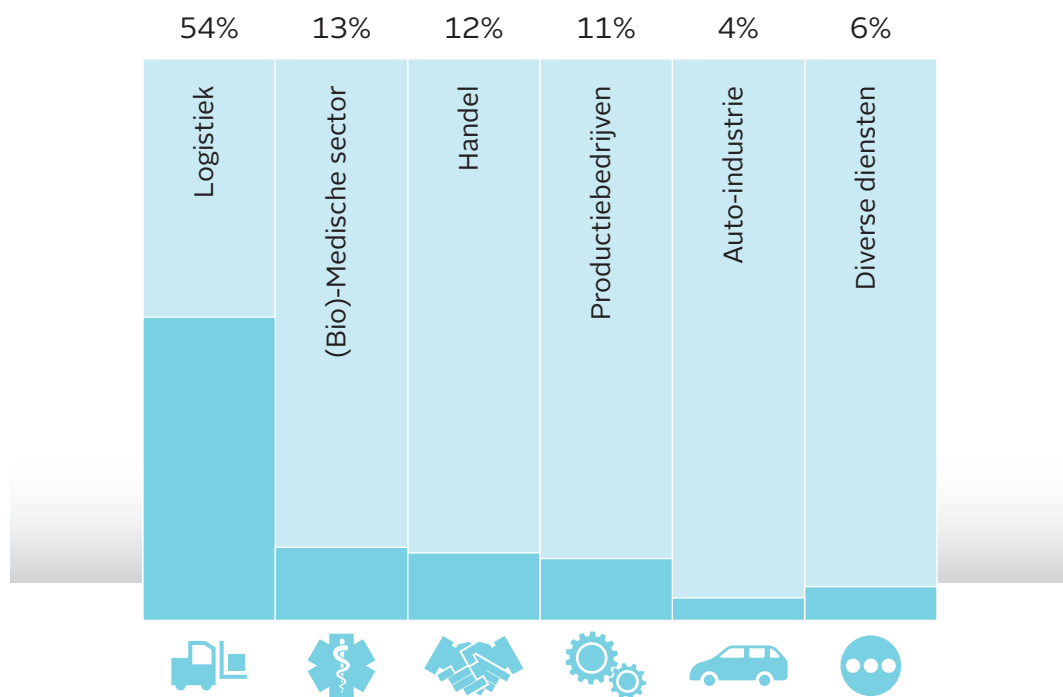
De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.



¹ De grafieken zijn opgesteld rekening houdend met de ontvangen huuropbrengsten.

Logistiek vastgoed

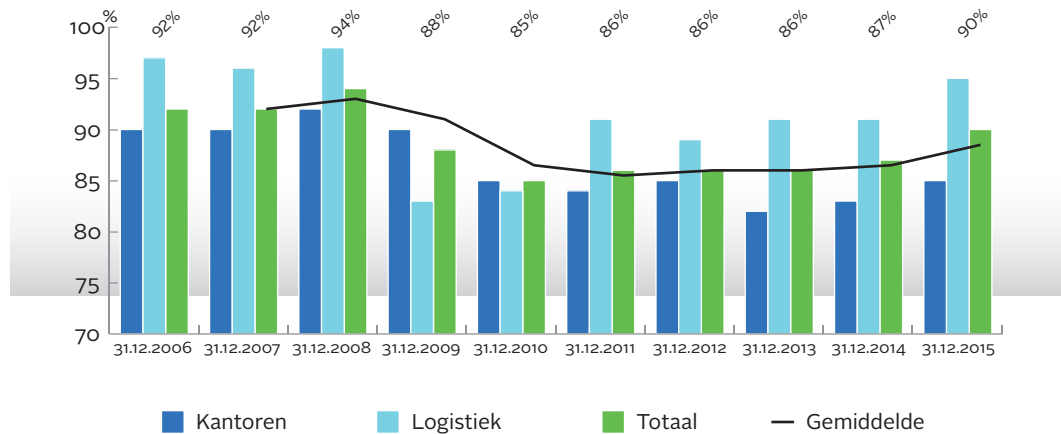
Ongeveer 46% van de logistieke portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert, met name in periodes van minder gunstige conjunctuur.



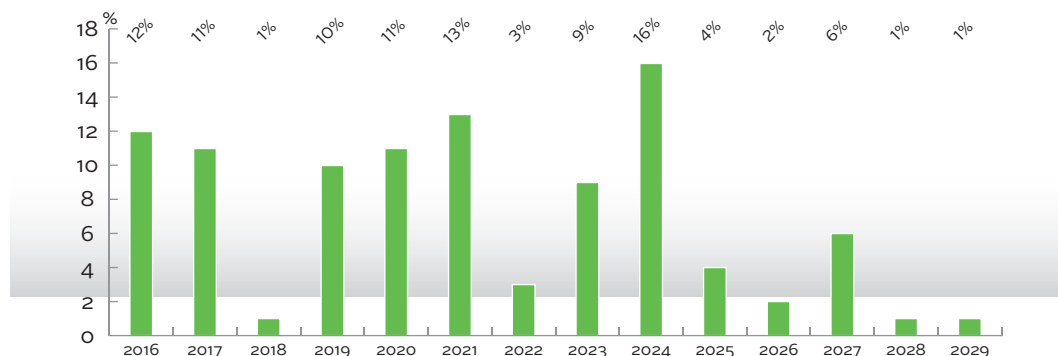
1.5. Bezettingsgraad

Op 31 december 2015 is de bezettingsgraad van Intervest Offices & Warehouses 90%, wat een verbetering is ten opzichte van 31 december 2014 met 3%. Voor de kantorenportefeuille, die 51% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt (55% op 31 december 2014), bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2015 85% (83% eind 2014). Voor de logistieke portefeuille die 49% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt (45% op 31 december 2014), bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2015 95% (91% eind 2014).

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses gedurende de 10-jarige periode van 2006 tot 2015 is 89% met als maximum 94% (op 31 december 2008) en als minimum 85% (op 31 december 2010).



1.6. Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

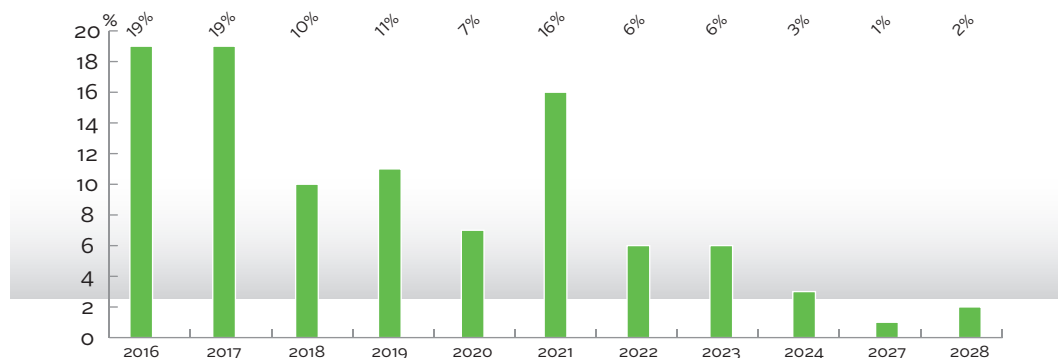


De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. 12% van de contracten heeft, op basis van de jaarhuur, een eindvervaldatum in het jaar 2016. Twee derde hiervan (8%) is toe te schrijven aan het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem op 31 december 2016. Er lopen met de meeste van de andere huurders gesprekken

en onderhandelingen voor de verlenging van de overeenkomsten.

In 2017 komt 11% op eindvervaldatum, voornamelijk door het einde van Fiege in Puurs (5%) en PGZ in Wommelgem (3%). In 2018 komt slechts 1% van de contracten op eindvervaldatum.

1.7. Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



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

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2015 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse verval dag. Dit is een worst case scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hiernavolgende grafieken.

In 2016 komt 19% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 13% in de kantorenportefeuille en 6% in het logistiek vastgoed. Een groot deel daarvan heeft te maken met het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem, gezien dit 8% van de totale portefeuille uitmaakt. Voor de overige contracten op tussentijdse of eindvervaldatum (5% in de kantorenportefeuille verspreid over verschillende kleinere huurcontracten en 6% in de logistieke portefeuille) worden met verschillende huurders gesprekken en onderhandelingen gevoerd voor de verlenging van de overeenkomsten en/of worden verhuismogelijkheden binnen de portefeuille bestudeerd.

1.8. Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille

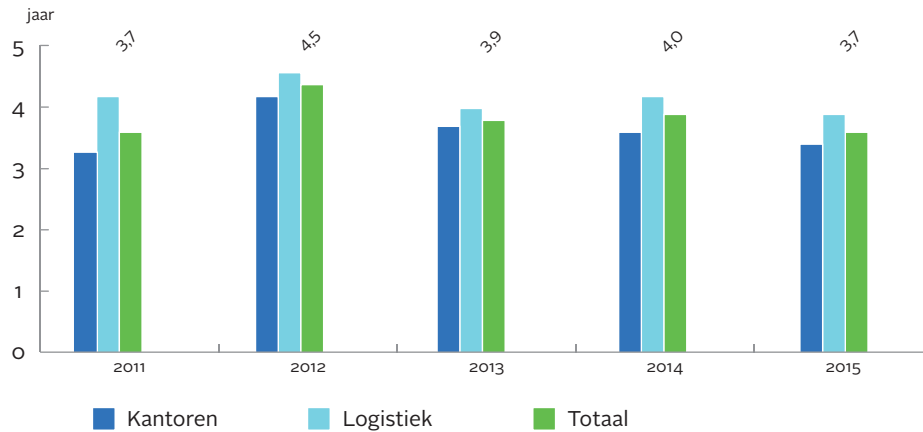
Op 31 december 2015 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de volledige portefeuille 3,7 jaar ten opzichte van 4,0 jaar op 31 december 2014.

Hoewel de meeste huurcontracten van de vennootschap van het type 3/6/9 zijn, hebben een aantal grote huurcontracten een langere effectieve looptijd.

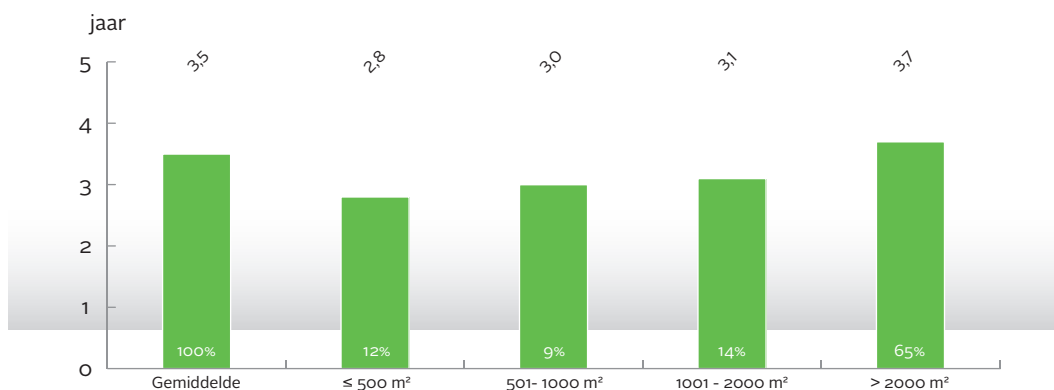
De gemiddelde resterende looptijd tot eerstvolgende vervaldag bedraagt op 31 december 2015 3,7 jaar (4,0 jaar op 31 december 2014). Voor kantoren is er een daling van 3,7 naar 3,5 jaar en voor het logistiek vastgoed van 4,3 naar 4,0 jaar,

voornamelijk door het dichterbij komen van de eerstvolgende vervaldag van een aantal grotere contracten.

Indien abstractie gemaakt wordt van de contracten van Deloitte in Diegem die eindigen op 31 december 2016 en 8% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot eerstvolgende vervaldag 3,9 jaar op 31 december 2015.



Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende brekdatum voor kantoren



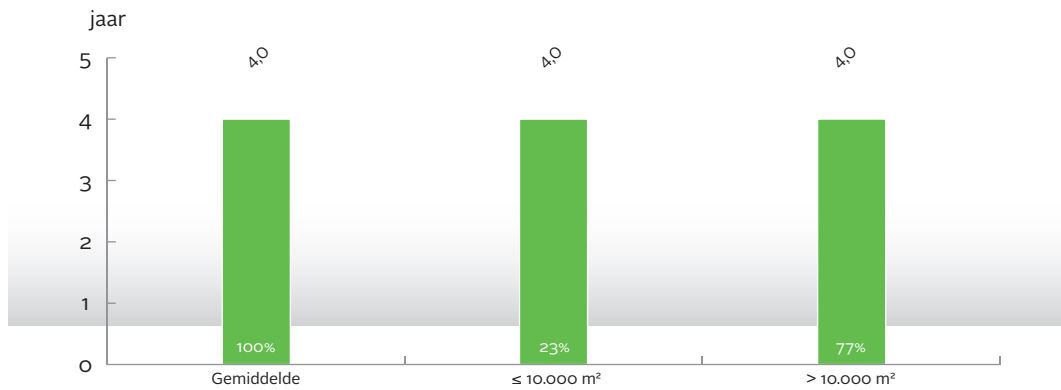
Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag 3,5 jaar op 31 december 2015 ten opzichte van 3,7 jaar op 31 december 2014. Uit de grafiek kan duidelijk worden afgeleid dat de gemiddelde resterende huurperiode stijgt naarmate de huurder een grotere oppervlakte heeft. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 65% van de kantorenportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de totale recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2016) gemiddeld pas over 3,7 jaar. Dit betreft een lichte daling ten opzichte

van de situatie op 31 december 2014 voornamelijk door het dichterbij komen van de eerstvolgende vervaldag van een aantal contracten.

Indien abstractie gemaakt wordt van de contracten met Deloitte in Diegem, welke 8% van de totale jaarlijkse huurinkomsten vertegenwoordigen in de volledige portefeuille en een vaste einddatum hebben per 31 december 2016, bedraagt de gemiddelde resterende contractduur voor de contracten boven 2.000 m² 4,5 jaar en 3,9 jaar voor de volledige kantorenportefeuille.

Op 31 december 2015 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,5 jaar ten opzichte van 3,7 jaar op 31 december 2014. Voor oppervlakten groter dan 2.000 m² is dit 3,7 jaar ten opzichte van 4,2 jaar op 31 december 2014.

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



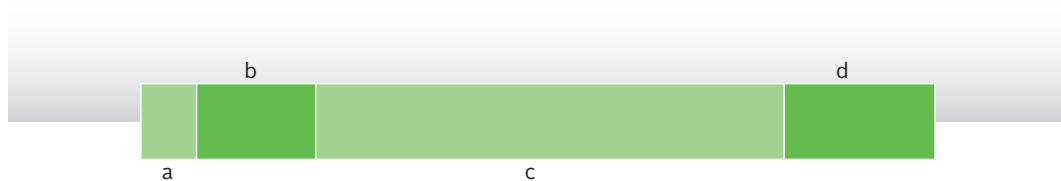
Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,0 jaar op 31 december 2015, ten opzichte van 4,3 jaar op 31 december 2014. Deze daling heeft voornamelijk te maken met het dichterbij komen van de eerstvolgende vervaldag van een aantal grote contracten, dit licht gecompenseerd door de verwerving van de logistieke site in Luik in februari 2015.

Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslagruimte) ligt de eerstvolgende vervaldag gemiddeld eveneens over 4,0 jaar (4,2 jaar op 31 december 2014).

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 4,0 jaar ten opzichte van 4,3 jaar op 31 december 2014.

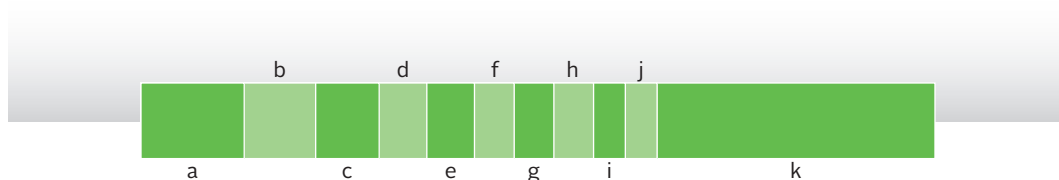
1.9. Gemiddelde leeftijd van gebouwen

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



1.10. Risicospreiding van gebouwen naar omvang

a	13%	Mechelen Campus	g	5%	Luik
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 en 2
e	6%	Oevel 1, 2, 3	k	35%	Overige
f	5%	Opglabbeek			



Intervest Offices & Warehouses streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht de omvang van de gebouwen en complexen te beperken.

Mechelen Campus is met een oppervlakte van 58.107 m² het grootste complex bestaande uit elf gebouwen. Woluwe Garden en Intercity Business Park zijn eveneens complexen die bestaan uit verschillende gebouwen.

1.11. Risicospreiding naar huurders

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%	Overige
f	4%	Medtronic (voorheen Covidien)			



Huurders a, b, c en h (23%) behoren tot het kantoorsegment. Huurders d tot en met g en i en j (22%) tot het logistieke segment.

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over 200 verschillende

huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 45% van de huurinkomsten, zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

1.12. Gemiddelde retentie van de portefeuille in 2015

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

In 2015 zijn in totaal 70 contracten op vervaldatum gekomen (einde contract of tussentijdse vervaldag). Hiervan zijn 55 contracten verlengd of 79%, wat een lichte daling inhoudt ten aanzien van 2014 toen 85% verlengd werd. In huurinkomsten gerekend, is het percentage dat verlengd is, 83% terwijl dit in 2014 nog 88% bedroeg. Voor de contracten met meer dan € 50.000 huurinkomsten is 83% verlengd (84% in huurinkomsten), wat gelijkaardig is met 2014 (respectievelijk 80% en 87%).

- Specifiek voor 2015 zijn 33 contracten op een eerste vervaldag gekomen (30 in 2014). Hiervan heeft slechts 15% opgezegd (met name 5 huurders op een totaal van 33 huurders). Dit is gelijkaardig met 2014 (6 op 30 huurders of 20%).
- In 2015 zijn er 22 contracten op tweede of latere vervaldag gekomen. Hiervan heeft 36% opgezegd (8 op een totaal van 22 contracten) of slechts 20% op basis van de huurinkomsten. In 2014 zijn 8% van de contracten die op tweede of latere vervaldag gekomen zijn, opgezegd (2 van de 24 contracten), of 1% op basis van de huurinkomsten.
- Bij de huurders wiens huurovereenkomst contractueel ten einde is gekomen in 2015 zijn 13 van de 15 huurovereenkomsten verlengd of 87% (en 96% op basis van huurinkomsten). Voor 2014 was dit 6 van de 7 huurovereenkomsten of 90% op basis van huurinkomsten.

De vermelde cijfers geven aan dat m.n. de kantorenmarkt nog steeds erg competitief is, maar dat ondanks dit gegeven, de retentiegraad in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses zeer goed stand houdt.

Een aantal huurders maakt in de huidige omstandigheden nog steeds gebruik van de opportuniteiten die zich momenteel voordoen op de markt, waarbij sommige eigenaars bereid zijn aan een lage prijs hun pand te verhuren, in een aantal gevallen zelfs tegen prijzen die economisch niet in verhouding staan tot de bouwkosten. Intervest Offices & Warehouses wenst scherpe huurprijsniveaus aan te bieden en past hiermee haar verhuurbeleid aan de marktomstandigheden aan maar kijkt er wel op toe om gezonde huurniveaus te bewaren.

Intervest Offices & Warehouses merkt echter aan de andere kant ook op, nog steeds zoals in vorige jaren, dat een aantal bedrijven, omwille van de blijvende economische onzekerheid, vaak weigerachtig staat ten opzichte van een verhuizing, tenzij de hoge (zowel directe als indirecte) verhuiskosten kunnen gecompenseerd worden door een aanzienlijk lagere huur, zoals hoger vermeld.

Daarenboven heeft Intervest Offices & Warehouses in 2015 in een nog steeds stijgend aantal gevallen nieuwe en bestaande huurders bijgestaan bij de volledige inrichting van hun kantoren (zgn. turn-key solutions projecten). Daarbij wil Intervest Offices & Warehouses haar rol aanzienlijk ruimer zien dan die van louter eigenaar-verhuurder van kantoorgebouwen of logistieke ruimten. Het aanbieden van één huisvestingsoplossing, dus niet alleen het verhuren van oppervlakte, maar tevens het leveren van een globale dienstverlening, door een eigen gespecialiseerd team van een 18-tal personen, staat hierbij centraal.

2. Overzicht van de portefeuille¹

TOTALE PORTEFEUILLE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012 ²	31.12.2011
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	634.416	609.476	580.709	581.280	581.305
Lopende huren (€ 000)	49.849	46.556	43.499	45.359	43.651
Rendement op reële waarde (%)	7,9%	7,6%	7,5%	7,8%	7,5%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	55.689	53.807	50.868	52.674	50.576
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	8,8%	8,8%	8,8%	9,1%	8,7%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	717.073	674.156	604.428	614.308	627.096
Bezettingsgraad (%)	90%	87%	86%	86%	86%

Op 31 december 2015 bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille 7,9%.

- 1 Het rendement werd tot het Jaarverslag 2014 berekend op de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen. Om uniformiteit met de berekeningswijze van het rendement in de sector te bekomen wordt het rendement in het Jaarverslag 2015 berekend op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De vergelijkende cijfers van 2014 en vroeger zijn herberekend op basis van de reële waarde.
- 2 Deze tabel is een momentopname op 31 december van ieder boekjaar. Op 31 december 2012 was de nieuwe huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden verwerkt in de waarde van de vastgoedbeleggingen, echter nog niet in de lopende huren aangezien het huurcontract pas gestart is op 1 januari 2013. De lopende huren, aangepast voor het nieuwe huurcontract, zouden € 44,7 miljoen bedragen hebben waardoor het rendement op de reële waarde van de vastgoedportefeuille zou neergekomen zijn op 7,7% op 31 december 2012. De lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand, zouden na aanpassing voor het nieuwe huurcontract € 52,0 miljoen bedragen hebben wat een rendement bij volledige verhuring van 8,9% gegenereerd zou hebben op 31 december 2012.

2.1. Per segment

KANTOREN	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012 ¹	31.12.2011
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	326.371	332.966	337.503	351.854	370.410
Lopende huren (€ 000)	27.311	27.254	26.902	28.344	27.450
Rendement op reële waarde (%)	8,4%	8,2%	8,0%	8,1%	7,4%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	32.059	32.652	32.693	33.544	32.805
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	9,8%	9,8%	9,7%	9,5%	8,9%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	229.669	229.669	229.669	231.109	231.109
Bezettingsgraad (%)	85%	83%	82%	85%	84%
LOGISTIEK VASTGOED	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	308.045	276.510	243.206	229.426	210.895
Lopende huren (€ 000)	22.538	19.302	16.597	17.015	16.201
Rendement op reële waarde (%)	7,3%	7,0%	6,8%	7,4%	7,7%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	23.630	21.155	18.175	19.130	17.771
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	7,7%	7,7%	7,5%	8,3%	8,4%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	487.404	444.487	374.759	383.199	395.987
Bezettingsgraad (%)	95%	91%	91%	89%	91%

1 Deze tabel is een momentopname op 31 december van ieder boekjaar. Op 31 december 2012 was de nieuwe huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden verwerkt in de waarde van de vastgoedbeleggingen, echter nog niet in de lopende huren aangezien het huurcontract pas gestart is op 1 januari 2013. De lopende huren, aangepast voor het nieuwe huurcontract, zouden € 27,7 miljoen bedragen hebben waardoor het rendement op reële waarde van de kantorenportefeuille zou neergekomen zijn op 7,9% op 31 december 2012. De lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand, zouden na aanpassing voor het nieuwe huurcontract € 32,9 miljoen bedragen hebben wat een rendement bij volledige verhuring van 9,4% gegeneerd zou hebben op 31 december 2012.

2.2. Verzekerde waarde

De vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 545 miljoen, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 634 miljoen op 31 december 2015 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde bedraagt voor de kantoren € 360 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 185 miljoen.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurderiving, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gedeerde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, zonder tijdsbeperking. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 945 miljoen. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 714 miljoen voor de kantoren en € 231 miljoen voor de logistieke portefeuille.

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

2.3. Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,9% naar 8,9% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 72 miljoen of 11%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 54%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,9% naar 6,9% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 93 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot circa 42%.

3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is op 31 december 2015 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Arnaud de Bergeyck
- Stadim, vertegenwoordigd door Philippe Janssens.

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

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

De markt:

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

De locatie:

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

Het onroerend goed:

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

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

Actualisatie van de geschatte huurinkomsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement (yield of kapitalisatievoet, die het door een koper vereist brutorendement

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

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

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

Eenheidsprijzen

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

Discounted cash flow analysis

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

Kostenmethode

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

De vastgoedportefeuille is als volgt verdeeld:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	393.834	403.680
Stadim	240.582	246.596
TOTAAL	634.416	650.276

Conclusie van Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield heeft voor het door Cushman & Wakefield gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices &

Warehouses een investeringswaarde, bepaald op 31 december 2015, van € 403.680.000 en een reële waarde van € 393.834.000.

Ardalan Azari

Account Manager - Surveyor
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

Arnaud de Bergeyck

Partner
Head of Capital Markets Group Retail
Cushman & Wakefield

Conclusie van Stadim

Stadim heeft voor het door Stadim gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses een investeringswaarde,

bepaald op 31 december 2015, van € 246.596.000 en een reële waarde van € 240.582.000.

Céline Janssens

MRE, MRICS
Partner
Stadim

Yannick Stolk

Schatter-Adviseur
Stadim

Philippe Janssens

FRICS
Afgevaardigd Bestuurder
Stadim

4. Beschrijving van de kantorenportefeuille



4.1. Ligging van de kantoren in België¹

- | | | | |
|---|-------------------------|----|-------------------|
| 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 Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.

Mechelen Campus ▼



1



▲ 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. Beschrijving van het logistiek vastgoed



5.1. Ligging van het logistiek vastgoed in België¹

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| 1 Herentals Logistics 1 | 8 Boom - Krekelenberg |
| Herentals Logistics 2 | 9 Wommelgem |
| Herentals Logistics 3 | 10 Duffel |
| 2 Oplabbeek | 11 Huizingen |
| 3 Luik | 12 Mechelen 1 |
| 4 Oevel 1 en 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 Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.

Herentals Logistics 1 ▼





▲ Herentals Logistics 2

▼ Herentals Logistics 3





Oplabbeek ▲

Luik ▼





▲ Oevel 1 en 3

▼ Oevel 2





Puurs ▲

Wilrijk 1 ▼





▲ Wilrijk 2

▼ Houthalen





Boom - Krekelenberg ▲

Wommelgem ▼





▲ Duffel

▼ Huizingen





Mechelen 1 ▲

Aartselaar ▼





14

▲ Schelle

▼ Merchtem



15



16

Berchem Technology Center ▲

Mechelen 2 ▼



17



FINANCIËEL VERSLAG



- 1 Geconsolideerde resultatenrekening
- 2 Geconsolideerd globaalresultaat
- 3 Geconsolideerde balans
- 4 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen
- 5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 6 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
- 7 Verslag van de commissaris
- 8 Enkelvoudige jaarrekening
Intervest Offices & Warehouses nv

Index

Geconsolideerde resultatenrekening	171	Toelichting 12. Belastingen	197
Geconsolideerd globaalresultaat	173	Toelichting 13. Vaste activa	198
Geconsolideerde balans	174	Toelichting 14. Vlottende activa	202
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	176	Toelichting 15. Eigen vermogen	204
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	178	Toelichting 16. Voorzieningen	207
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	179	Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen	207
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	179	Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden	209
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	179	Toelichting 19. Financiële instrumenten	212
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	187	Toelichting 20. Berekening schuldgraad	216
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	188	Toelichting 21. Verbonden partijen	216
Toelichting 5. Vastgoedkosten	191	Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	217
Toelichting 6. Algemene kosten	193	Toelichting 23. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	217
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	194	Toelichting 24. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen	218
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	195	Toelichting 25. Belangenconflictregering	219
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	195	Toelichting 26. Gebeurtenissen na balansdatum	220
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	196	Verslag van de commissaris	221
Toelichting 11. Netto-interestkosten	196	Enkelvoudige jaarrekening Invest Offices & Warehouses nv	224

1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	Toelichting	2015	2014
Huurinkomsten	4	46.147	40.037
Met verhuur verbonden kosten	4	30	-22
NETTOHUURRESULTAAT		46.177	40.015
Recuperatie van vastgoedkosten	4	3.183	982
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	9.388	8.636
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling		-409	-217
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-9.388	-8.636
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	74	132
VASTGOEDRESULTAAT		49.025	40.912
Technische kosten	5	-1.211	-997
Commerciële kosten	5	-263	-209
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-783	-771
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.791	-2.406
Andere vastgoedkosten	5	-271	-49
Vastgoedkosten		-5.319	-4.432
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		43.706	36.480
Algemene kosten	6	-1.768	-1.664
Andere operationele opbrengsten en kosten		144	72
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		42.082	34.888
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	125	-589
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-5.347	-5.198
Ander portefeuilleresultaat	10	-243	-616
OPERATIONEEL RESULTAAT		36.617	28.485
Financiële opbrengsten		105	61
Netto-interestkosten	11	-11.011	-11.856
Andere financiële kosten		-7	-20
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	19	558	-344
Financieel resultaat		-10.355	-12.159

in duizenden €	Toelichting	2015	2014
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		26.262	16.326
Belastingen	12	-310	-36
NETTORESULTAAT		25.952	16.290
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat		30.859	23.038
Portefeuilleresultaat	8-10	-5.465	-6.404
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	19	558	-344
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		25.954	16.292
Minderheidsbelangen		-2	-2
RESULTAAT PER AANDEEL			
	Toelichting	2015	2014
Aantal aandelen op jaareinde		16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen		16.239.350	14.777.342
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		16.200.911	14.672.873
Nettoresultaat (€)		1,60	1,11
Verwaterd nettoresultaat (€)		1,60	1,11
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)		1,90	1,56

2. Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	Toelichting	2015	2014
NETTORESULTAAT		25.952	16.290
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	19	0	180
GLOBAALRESULTAAT		25.952	16.470
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		25.954	16.472
Minderheidsbelangen		-2	-2

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2015	31.12.2014
VASTE ACTIVA		635.218	609.722
Immateriële vaste activa		3	16
Vastgoedbeleggingen	13	634.416	609.476
Andere materiële vaste activa		792	215
Handelsvorderingen en andere vaste activa		7	15
VLOTTENDE ACTIVA		13.181	8.868
Handelsvorderingen	14	6.957	3.861
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	3.593	1.655
Kas en kasequivalenten		598	1.259
Overlopende rekeningen	14	2.033	2.093
TOTAAL ACTIVA		648.399	618.590

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2015	31.12.2014
EIGEN VERMOGEN		321.736	314.167
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		321.703	314.132
Kapitaal	15	147.980	147.110
Uitgiftepremies	15	84.220	82.785
Reserves	15	63.549	67.945
Nettoresultaat van het boekjaar		25.954	16.292
Minderheidsbelangen	22	33	35
VERPLICHTINGEN		326.663	304.423
Langlopende verplichtingen		231.467	177.162
Langlopende financiële schulden	18	226.054	171.478
<i>Kredietinstellingen</i>		166.625	112.184
<i>Obligatielening</i>		59.426	59.291
<i>Financiële leasing</i>		3	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	19	4.507	5.066
Andere langlopende verplichtingen		906	618
Kortlopende verplichtingen		95.196	127.261
Voorzieningen	16	0	172
Kortlopende financiële schulden	18	79.158	112.465
<i>Kredietinstellingen</i>		79.157	37.533
<i>Obligatielening</i>		0	74.925
<i>Financiële leasing</i>		1	7
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	6.335	3.656
Andere kortlopende verplichtingen		186	187
Overlopende rekeningen	17	9.517	10.781
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		648.399	618.590
SCHULDGRAAD in %	Toelichting	31.12.2015	31.12.2014
Schuldgraad (max. 65%)	20	48,2%	46,6%
NETTOWAARDE PER AANDEEL in €		31.12.2015	31.12.2014
Nettowaarde (reële waarde)		19,81	19,46
Nettowaarde (investeringswaarde)		20,75	20,36
Nettoactiefwaarde EPRA		20,09	19,77

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

In duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremies	Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde ¹
Balans op 31 december 2013	131.447	65.190	90	72.204	-14.531
Globaalresultaat 2014					
Overboekingen door resultaatverdeling 2013:					
• Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				7.827	
• Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					14
• Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding					
• Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
• Onttrekking van de reserves					
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2013	3.211	3.864			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.452	13.731			
Dividenden boekjaar 2013					
Balans op 31 december 2014	147.110	82.785	90	80.030	-14.517
Globaalresultaat 2015					
Overboekingen door resultaatverdeling 2014:					
• Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-5.685	
• Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-719
• Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding					
• Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2014	870	1.435			
Dividenden boekjaar 2014					
Balans op 31 december 2015	147.980	84.220	90	74.345	-15.236

1 van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

Reserves						Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekking-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves			
	-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. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2015	2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.259	691
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		23.937	24.790
Operationeel resultaat		36.617	28.485
Betaalde interesten		-12.534	-9.855
Andere niet-operationele elementen		346	-338
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		2.216	7.050
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		165	132
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		8	-125
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		9	5.347
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders		10	-356
• Ander portefeuilleresultaat		10	243
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		19	-558
• Nog niet geïnde wederinstandstellingsvergoeding		-2.500	0
• Overige niet-kasstroomverrichtingen		0	-12
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-2.708	-552
Beweging van activa		-2.105	-867
Beweging van verplichtingen		-603	315
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-21.941	-2.726
Investeringsactiviteiten in bestaande vastgoedbeleggingen		13	-3.845
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen		13	0
Opbrengsten/kosten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		8	3.619
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-728	-101
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen		13	-20.987
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-2.657	-21.496
Terugbetaling van leningen		18	-12.229
Opname van leningen		18	102.664
Terugbetaling/uitgifte obligatielening		18	-75.000
Afhlossing/opname van financiële leaseverplichtingen		18	-6
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		297	82
Betaling van dividenden		-18.383	-14.994
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		598	1.259

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 een kasstroom van € 24 miljoen uit bedrijfsactiviteiten gegenereerd. Hiermee werden (i) voor € 22 miljoen investeringsactiviteiten uitgevoerd, waaronder de aankoop van een logistieke site in Luik, en (ii) voor

€ 3 miljoen financieringsactiviteiten, bestaande uit de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2014 voor € 18 miljoen en de netto-opname van kredieten voor € 15 miljoen.

6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie. In het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen is als Bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening van de GVV's gepubliceerd.

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op

de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat voornamelijk uit:

- gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

Het resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar, of van, de reserves.

Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2015 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 14 maart 2016 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2016.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International

Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2015.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2015

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: 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) geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het gewijzigde moment van erkenning van de onroerende voorheffing: met de toepassing van IFRIC 21 wordt de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari 2015 en wordt tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders en de recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande panden bij de overheid volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari 2015. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare / recupererbare onroerende voorheffing die voortaan vanaf 1 januari erkend wordt als kost in de plaats van gespreid over het boekjaar. De vennootschap kent geen andere overheidsheffingen waarbij de opname van een verplichting qua moment en omvang wijzigt onder toepassing van deze interpretatie.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2015

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen materiële impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV: 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).

Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De geconsolideerde jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld.

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochterondernemingen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in Toelichting 22 opgenomen.

Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde combinatie van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van bedrijf overeenkomstig IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties*, worden activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf, apart opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt de positieve variatie tussen enerzijds de som van de aanschaffingswaarde, het voormalig aangehouden belang in de entiteit die voorheen niet gecontroleerd was (indien van toepassing) en de erkende minderheidsbelangen (indien van toepassing) en anderzijds de reële waarde van de aangeschafte netto-activa. Indien

dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk opgenomen in het resultaat na bevestiging van de waarden. Alle transactiekosten worden onmiddellijk ten laste genomen en vormen geen onderdeel van de bepaling van de aanschaffingswaarde.

Overeenkomstig IFRS 3, kan de goodwill bepaald worden op voorlopige basis op de aanschaffingsdatum en aangepast worden binnen de 12 volgende maanden.

Na zijn eerste opname, wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest (impairment test) die ten minste elk jaar wordt uitgevoerd voor kasstroomgenererende entiteiten waaraan de goodwill was toegekend. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende entiteit haar gebruikswaarde overschrijdt, wordt de daaruit voortvloeiende waardevermindering opgenomen in het resultaat en eerst toegewezen als vermindering van de eventuele goodwill en dan toegewezen aan de andere activa van de entiteit, in verhouding tot hun boekwaarde. Een waardeverminderingverlies geboekt op goodwill wordt niet teruggeboekt tijdens een volgende jaar.

In het geval van de verkoop of in het geval van verlies van controle bij een gedeeltelijke verkoop van een dochteronderneming, wordt het bedrag van de goodwill dat is toegekend aan deze entiteit inbegrepen in de bepaling van het resultaat op de verkoop.

Wanneer de Groep een bijkomend belang verwerft in een dochteronderneming die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een dochteronderneming verkoopt zonder de controle te verliezen, wordt de goodwill erkend op het moment van het verwerven van controle niet beïnvloed. De transactie met de minderheidsbelangen beïnvloedt de overgedragen resultaten van de Groep.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetair activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

Vastgoedresultaat

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De huurkortingen en –voordelen (*incentives*) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen in de periode waarin ze definitief verworven zijn.

Vastgoedkosten en algemene kosten

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Het resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige op het einde van het vorige boekjaar), verminderd met de verkoopkosten.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit taks. De belastinglast wordt in de resultatenrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

De exit taks, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedvennootschap overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

Belastingvorderingen en –verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoel-einden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet.

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik.

Eerste opname en waardering

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit taks, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedvennootschap worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruimd tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken:

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.
- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be – publicaties – persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt bij het verwerven van het vastgoed geboekt in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen."

Na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar) wordt dit verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed toegewezen aan de reserve "c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Aanhouden van vastgoed en waarderingproces

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield facto die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". De mutatierechten worden

in de resultatenrekening tegengeboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Bij de resultaatsbestemming van het daaropvolgende jaar worden deze gerealiseerde winsten of verliezen toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd door desinvestering en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

Andere materiële vaste activa

Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen, worden geclassificeerd als "Andere materiële vaste activa".

Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- installaties, machines en uitrusting 20%
- meubilair en rollend materieel 25%
- informaticamaterieel 33%
- vastgoed voor eigen gebruik
 - terreinen 0%
 - gebouwen 5%
- andere materiële vaste activa 16%

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingverlies opgenomen.

Vreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de resultatenrekening opgenomen.

Waardeverminderingverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Financiële instrumenten

Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de resultatenrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

Beleggingen

Beleggingen worden opgenomen of niet langer opgenomen op de transactiedatum indien de in- of verkoop van de belegging gebonden is aan een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

Schuldbewijzen waarvan de Groep stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardeverminderingverliezen ten einde rekening te houden met niet-realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardeverminderingverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingverliezen. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen.

Financiële verplichtingen en eigen vermogen

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Groep worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigen-vermogensinstrument. Een eigen-vermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

Interestdragende leningen

Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijvingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Groep.

Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

Eigen-vermogensinstrumenten

Eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden niet geclassificeerd als afdekkingstransacties. Ze worden initieel en na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat worden onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

Eigen aandelen

Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

Voorzieningen

Een voorziening is een verplichting van een onzekere omvang of een onzeker tijdstip. Het bedrag dat wordt opgenomen is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen.

Voorzieningen worden slechts opgenomen als er een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting ontstaat ten gevolge van gebeurtenissen uit het verleden, die waarschijnlijk zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers.

Dividenduitkering

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Dividenden worden bijgevolg erkend als een verplichting in de jaarrekening in de periode waarin de dividenduitkering goedgekeurd wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum

waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de resultatenrekening verwerkt.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag en in "Toelichting 13. Vaste activa: vastgoedbeleggingen" van het Financieel verslag. De vastgoedportefeuille wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest Offices & Warehouses wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 19. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest Offices & Warehouses is op 31 december 2015 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot jaarrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal (zie Toelichting 24. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen" in het Financieel verslag"). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

Per bedrijfssegment

- De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten.
- De categorie “kantoren” omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte.
 - De categorie “logistiek vastgoed” betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen.
- De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

Resultatenrekening per segment

BEDRIJFS- SEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
in duizenden €								
Huurinkomsten	25.112	24.510	21.035	15.527			46.147	40.037
Met verhuur verbonden kosten	17	-3	13	-19			30	-22
NETTOHUURRESULTAAT	25.129	24.507	21.048	15.508			46.177	40.015
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	2.685	819	163	78			2.848	897
VASTGOEDRESULTAAT	27.814	25.326	21.211	15.586			49.025	40.912
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	24.238	22.192	19.562	14.287	-1.718	-1.591	42.082	34.888
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	172	0	-47	-589			125	-589
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.347	-6.971	4.000	1.773			-5.347	-5.198
Ander portefeuille-resultaat	-714	-266	471	-350			-243	-616
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	14.349	14.955	23.986	15.121	-1.718	-1.591	36.617	28.485
Financieel resultaat					-10.355	-12.159	-10.355	-12.159
Belastingen					-310	-36	-310	-36
NETTORESULTAAT	14.349	14.955	23.986	15.121	-12.383	-13.786	25.952	16.290

Voor de beschrijving van de risicospreiding naar de huurders per segment wordt verwezen naar het Vastgoedverslag.

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
in duizenden €						
Reële waarde van het vastgoed	326.371	332.966	308.045	276.510	634.416	609.476
Investerings tijdens het boekjaar (reële waarde)	2.752	2.434	1.094	34.158	3.846	36.592
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	30.107	0	30.107	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	3.666	2.627	3.666	2.627
Investeringswaarde van het vastgoed	334.530	341.290	315.746	283.423	650.276	624.713
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	229.669	229.669	487.404	444.487	717.073	674.156
Bezettingsgraad (%)	85%	83%	95%	91%	90%	87%

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2015	2014
Huur	48.960	43.273
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-3.100	-3.311
Huurvoordelen ('incentives')	-42	-53
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	329	128
Totaal huurinkomsten	46.147	40.037

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten, verminderd met de toegekende huurskortingen en huurvoordelen (incentives). De huurskortingen en huurvoordelen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract door de huurder.

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 45% (47% in 2014) van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het kantoorsegment behoort,

vertegenwoordigt op 31 december 2015 8% van de jaarhuur (8% in 2014). In 2015 zijn er 4 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest Offices & Warehouses (5 huurders in 2014).

De toename van de huurinkomsten in 2015 met € 6,1 miljoen of circa 15% ten opzichte van het boekjaar 2014 (€ 40,0 miljoen) is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de logistieke sites in Opglabbeek in december 2014 en in Luik in februari 2015. De huurinkomsten van de kantorenportefeuille zijn licht toegenomen door indexaties en verhuringen.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2015 is bij 81% van de contractwaarde een huurskorting toegekend (89% in 2014) van gemiddeld 11% van de jaarlijkse huurinkomsten (12% in 2014).

Ook wordt veelal bedongen dat de huurder de huurkortingen geheel of gedeeltelijk dient terug te betalen indien hij het contract zou verbreken bij de eerste break van de overeenkomst.

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in het boekjaar 2015 gemiddeld bij 71% van de contractwaarde een huurkorting toegerekend (92% in 2014). Deze huurkorting bedraagt gemiddeld 11% van de jaarlijkse huurinkomsten (8% in 2014).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De contante waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten tot aan de eerste vervaldag van de niet opzegbare contracten heeft onderstaande inningstermijnen:

in duizenden €	2015	2014
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	39.394	41.267
Tussen één en vijf jaar	80.679	75.811
Meer dan vijf jaar	15.253	21.361
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	135.326	138.439

De daling van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 3 miljoen ten opzichte van 31 december 2014 ligt in lijn met het korter worden van de gemiddelde looptijd van de contracten.

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2015	2014
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-21	-20
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-14	-2
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	65	0
Totaal met verhuur verbonden kosten	30	-22

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2006-2015 slechts 0,1% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedvennootschap beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

De met verhuur verbonden kosten betreffen voornamelijk de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden indien de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde. Deze rubriek bevat ook de kosten voor de huur van terreinen en gebouwen door de vennootschap voor verdere verhuuring aan haar huurders.

Recuperatie van vastgoedkosten

in duizenden €	2015	2014
Verkreten vergoedingen op huurschade	2.579	379
Andere	604	603
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	604	603
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	3.183	982

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten alsook de beheersvergoeding die de Groep

ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Doorrekeningen van huurlasten en belastingen

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2015	2014
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.301	4.616
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.087	4.020
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.388	8.636

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2015	2014
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.301	-4.616
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.087	-4.020
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.388	-8.636
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee.

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen (kantoorgebouwen) of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (voor Mechelen Campus).

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis (met uitzondering van enkele kantoorgebouwen waar de afrekening op kwartaalbasis plaatsvindt). Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

in duizenden €	2015	2014
Ontvangen coördinatievergoedingen turn-key solutions	32	68
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating RE:flex	-87	-69
Andere	129	133
Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	74	132

Toelichting 5. Vastgoedkosten

Technische kosten

in duizenden €	2015	2014
Recurrente technische kosten	-1.205	-999
Onderhoud en herstellingen	-1.131	-984
Verzekeringspremies	-74	-15
Niet-recurrente technische kosten	-6	2
Schadegevallen	-6	2
<i>Schadegevallen (kosten)</i>	<i>-155</i>	<i>-81</i>
<i>Schadegevallen (opbrengsten)</i>	<i>149</i>	<i>83</i>
Totaal technische kosten	-1.211	-997

De technische kosten omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies. De toename volgt voornamelijk uit een uitgebreider onderhoudsprogramma voor de logistieke gebouwen van de vennootschap.

Onderhoud en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

Commerciële kosten

in duizenden €	2015	2014
Makelaarscommissies	0	-9
Publiciteit	-145	-149
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-118	-51
Totaal commerciële kosten	-263	-209

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde

van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

in duizenden €	2015	2014
Leegstandslasten van het boekjaar	-730	-757
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	21	91
Onroerende voorheffing leegstand	-602	-657
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	528	552
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-783	-771

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen blijven tijdens het boekjaar 2015 nagenoeg stabiel op € 0,8 miljoen. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2015 circa 1,7% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,9% in 2014).

Intervest Offices & Warehouses recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2015	2014
Externe beheersvergoedingen	-10	-15
Kosten van het (intern) beheer van het patrimonium	-2.781	-2.391
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-1.897</i>	<i>-1.611</i>
<i>Vastgoeddeskundige</i>	<i>-156</i>	<i>-156</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-728</i>	<i>-624</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.791	-2.406

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de

portefeuille en de verhuringen, alsook afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2015	2014
Kosten ten laste van de eigenaar	-79	-39
Onroerende voorheffing contractueel ten last van eigenaar	-172	0
Overige andere vastgoedkosten	-20	-10
Totaal andere vastgoedkosten	-271	-49

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Groep vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor het boekjaar

2015 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,3 miljoen op jaarbasis of 0,5% van de totale huurinkomsten van de vennootschap (€ 0,05 miljoen of 0,1% in boekjaar 2014).

Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2015	2014
Belasting ICB	-291	-265
Erelaan commissaris	-74	-74
Bezoldigingen bestuurders	-54	-30
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-18	-26
Personeelsbeloningen	-854	-698
Advieskosten	-145	-203
Overige kosten	-317	-353
Totaal algemene kosten	-1.768	-1.664

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vennootschap en de kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

De algemene kosten belopen € 1,8 miljoen en zijn € 0,1 miljoen gestegen ten opzichte van 2014 (€ 1,7 miljoen) voornamelijk door hogere personeelskosten door een groter aantal medewerkers.

Toelichting 7. Personeelsbeloningen

in duizenden €	2015			2014		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.590	607	2.197	1.302	433	1.735
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	926	472	1.398	794	339	1.133
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	36	9	45	34	7	41
Sociale zekerheid	249	59	308	210	44	254
Variabele vergoedingen	82	19	101	119	25	144
Ontslagvergoedingen	122	0	122	0	0	0
Overige lasten	175	48	223	145	17	162
Vergoedingen directiecomité	307	247	554	309	265	573
Voorzitter directiecomité	85	86	171	104	104	208
Vaste vergoeding	73	74	147	92	92	184
Variabele vergoeding	12	12	24	12	12	24
Andere leden directiecomité	222	161	383	205	161	365
Vaste vergoeding	187	120	307	185	119	304
Variabele vergoeding	35	24	59	20	24	44
Pensioenverplichtingen	0	17	17	0	17	17
Totaal personeelsbeloningen	1.897	854	2.751	1.611	698	2.308

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2015, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 18 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (17 in 2014) en 7 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (6 in 2014). Het aantal directieleden bedraagt 4 personen, waarvan 1 onbezoldigd.

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest Offices & Warehouses heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geclassificeerd te worden als een "defined benefit" plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap.

De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de resultatenrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het

boekjaar 2015 bedragen deze bijdragen € 62.000 (€ 58.000 in 2014). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2015 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2015	2014
Aanschaffingswaarde	5.225	2.914
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	-1.559	-287
Boekwaarde (reële waarde)	3.666	2.627
Verkoopprijs	3.700	2.049
Verkoopkosten	-81	-11
Terugneming voorziening huurgaranties (toelichting 16)	172	0
Netto verkoopopbrengst	3.791	2.038
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	125	-589

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Duffel, Notmeir, verkocht voor een bedrag van € 3,7 miljoen. Het betreft een klein semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten (8.986 m²) en een beperkte kantooroppervlakte (228 m²).

De verkoopprijs is circa aan de boekwaarde op 31 december 2014 gerealiseerd, die € 3,7 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). Het gebouw maakt slechts 0,6% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap. Het betreft een transactie onder registratierechten.

Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2015	2014
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	5.592	4.188
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-10.939	-9.386
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.347	-5.198

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2015 negatief en bedragen € -5,3 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van € -5,2 miljoen in 2014. De variaties in 2015

zijn het gecombineerd effect van een afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille en een toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille.

De afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille bedraagt € 9 miljoen of 2,8% ten opzichte van de reële waarde van de kantorenportefeuille op 31 december 2014. Deze afname komt voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten

aan lagere huurprijzen. De toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille bedraagt € 4 miljoen of 1,4% ten opzichte van de reële waarde van de logistieke portefeuille op 31 december 2014 door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten.

Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2015	2014
Portefeuilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	114	-800
Overige	-357	184
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	-357	182
<i>In resultaatname van toekomstige spreidingen van huurkorting en tegemoetkomingen aan huurders door verkoop van vastgoedbeleggingen</i>	0	2
Totaal ander portefeuilleresultaat	-243	-616

Het ander portefeuilleresultaat bevat naast de variaties in de spreiding van huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders, de opbrengsten

verbonden met de verwerving van aandelen van de logistieke site in Luik en de latente belastingen met betrekking tot deze site.

Toelichting 11. Netto-interestkosten

in duizenden €	2015	2014
Nominale interestlasten op leningen	-8.299	-9.097
Leningen bij financiële instellingen	-3.740	-3.099
<i>Vastrentend</i>	-319	-190
<i>Variabel</i>	-3.421	-2.909
Obligatieleningen	-4.164	-5.535
Interestkosten op niet opgenomen kredieten	-395	-463
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.317	-2.356
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.317	-2.356
Andere interestkosten	-395	-403
Totaal netto-interestkosten	-11.011	-11.856

De netto-interestkosten bedragen in 2015 € -11,0 miljoen ten opzichte van € -11,9 miljoen in 2014. De daling van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de herfinanciering aan een lagere rentevoet van de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum gekomen is en terugbetaald

is. Deze daling van de financieringskost wordt deels gecompenseerd door de acquisitie van de twee logistieke sites (in Opplabbeek eind 2014 en in Luik in februari 2015) waardoor de kredietopname bij financiële instellingen in 2015 gemiddeld € 29 miljoen hoger is dan in 2014.

Netto-interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2015	2014
Netto-interestkosten op langlopende financiële schulden	-7.860	-8.125
Netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden	-3.151	-3.731
Totaal netto-interestkosten	-11.011	-11.856

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2015 3,5% inclusief bankmarges vergeleken met 4,1% in 2014. De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2015 3,7% inclusief bankmarges (4,1% in 2014). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2015 3,0% inclusief bankmarges (4,2% in 2014).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2015 van de interestlasten van de op 31 december

2015 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2015 bedraagt € 8,3 miljoen (€ 10,2 miljoen in 2014). Deze daling is het gevolg van de herfinanciering van de obligatielening in 2014.

Voor het boekjaar 2015 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,4 miljoen negatief (€ -0,4 miljoen in 2014).

Toelichting 12. Belastingen

in duizenden €	2015	2014
Vennootschapsbelasting	-310	-36
Totaal belastingen	-310	-36

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die

voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

De vennootschapsbelasting voor 2015 is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de aandelen van Stockage Industriel nv, die de site in Luik bevat. Deze vennootschap is wel onderworpen aan vennootschapsbelasting en is op 17 februari 2016 gefuseerd met Intervest Offices & Warehouses nv.

Toelichting 13. Vaste activa

Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties

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

Investerings- en herwaarderingstabel vastgoedbeleggingen

	2015			2014		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	332.966	276.510	609.476	337.503	243.206	580.709
• Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	33.033	33.033
• Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	30.107	30.107	0	0	0
• Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	2.752	1.094	3.846	2.434	986	3.420
• Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	139	139
• Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-3.666	-3.666	0	-2.627	-2.627
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.347	4.000	-5.347	-6.971	1.773	-5.198
Balans op 31 december	326.371	308.045	634.416	332.966	276.510	609.476
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	334.530	315.746	650.276	341.290	283.423	624.713

De vastgoedbeleggingen bestaan uit:

	2015	2014
Vastgoed bestemd voor verhuring	628.860	604.021
Andere: grondreserves	5.556	5.455
Totaal vastgoedbeleggingen	634.416	609.476

Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2015 geen projectontwikkelingen noch activa voor eigen gebruik.

Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 9.

De **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** is in 2015 toegenomen met circa € 25 miljoen en bedraagt op 31 december 2015 € 634 miljoen (€ 609 miljoen op 31 december 2014). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2015 volgende evoluties gekend:

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

De logistieke site in Luik is verworven via de overname van de aandelen van Stockage Industriel nv. Op deze verwerving is IFRS 3 niet van toepassing.

Voor de verwerving van deze aandelen is een prijs betaald van € 21 miljoen (zie geconsolideerd kasstroomoverzicht). De vastgoedwaarde bedraagt € 29 miljoen. Bij deze transactie zijn voor € 5 miljoen schulden overgenomen. Tevens is een bedrag van € 3 miljoen aan te betalen exit taks bij fusie (doorgevoerd op 17 februari 2016) in mindering gebracht van de aankoopprijs. Op het moment van de aankoop is het vastgoed geherwaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige op € 30 miljoen.

Op 31 december 2015 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m² voor de toekomstige potentiële nieuwbouw van een kwalitatief nieuw logistiek vastgoed in de vorm van een opsplitsbare logistieke hal met een oppervlakte van circa 19.000 m². Op jaareinde 2015 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein met bouwvergunning.

Op 31 december 2015 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat wordt verwezen naar Toelichting 24.

IFRS 13

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverschaffing in IFRS 13 inzake waarderings tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing.

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie.

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Voor de waardebepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen werden de aard, de kenmerken en de risico's van deze gebouwen en de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van de Intervest Offices & Warehouses' gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten zoals beschreven in de “Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen” – zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderingen tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderingen worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte

huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder pand. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis. Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen¹ beschreven in het Vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2015 bedraagt 8,8% (8,8% op 31 december 2014).

Er worden per pand, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten.

De meest belangrijke hypothesen met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	2015	2014
Gemiddelde brutomarkthuurl per m² (€)		
• Kantoren	140	142
• Logistiek vastgoed	48	48
Gemiddeld brutorendement² bij volledige verhuring (%)	8,8%	8,8%
• Kantoren	9,8%	9,8%
• Logistiek vastgoed	7,7%	7,7%
Gemiddeld nettorendement³ (%)	7,8%	7,9%
• Kantoren	8,4%	8,6%
• Logistiek vastgoed	7,1%	7,0%
Leegstandspercentage (%)	10%	13%

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,9% naar 8,9% gemiddeld), zou de reële

waarde van het vastgoed verminderen met € 72 miljoen of 11%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 54%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement

1,2,3 Het rendement werd tot het Jaarverslag 2014 berekend op de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen. Om uniformiteit met de berekeningswijze van het rendement in de sector te bekomen wordt het rendement in het Jaarverslag 2015 berekend op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De vergelijkende cijfers van 2014 zijn herberekend op basis van de reële waarde.

met 1% (van 7,9% naar 6,9% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 93 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot circa 42%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 49,8 miljoen naar € 48,8 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1% tot circa 49%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging

van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 49,8 miljoen naar € 50,8 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1% tot circa 47%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de in de vastgoedschatting gehanteerde rendementen. Deze is echter buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt, omvat lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten,

investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

Niet observeerbare parameters (input op 31.12.2015)	Bandbreedte	Gewogen gemiddelde
ERV (in €/m²)		
• Kantoren	93 – 147 €/m ²	127 €/m ²
• Logistiek vastgoed	39 – 83 €/m ²	45 €/m ²
Yield (in %)¹		
• Kantoren	7,9% – 10,6%	8,9%
• Logistiek vastgoed	6,5% – 8,3%	7,1%

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk “Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen” in het Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de business analyst van de vennootschap, alsook door de directie van de vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

1 In de weergave van de bandbreedte is telkens het hoogste en laagste getal geëlimineerd.

Toelichting 14. Vlottende activa

Handelsvorderingen

in duizenden €	2015	2014
Handelsvorderingen	1.018	568
Vooruitfacturaties huren	2.921	2.740
Op te stellen facturen	465	464
Dubieuze debiteuren	236	409
Voorziening dubieuze debiteuren	-236	-409
Niet ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen	2.500	0
Andere handelsvorderingen	53	89
Totaal handelsvorderingen	6.957	3.861

Begin 2015 is Intervest Offices & Warehouses tot een akkoord gekomen met haar huurder Deloitte om de vertrekdata voor de 3 betreffende gebouwen (Diegem Campus 1 en 2 en Hermes Hills, in totaal circa 20.000 m²) die oorspronkelijk liepen tot 2016 en 2017, samen te laten vallen en vast te leggen op 31 december 2016. In dit kader is de

wederinstaatstellingsvergoeding die ten laste valt van de huurder zoals voorzien in de huurcontracten, bepaald op € 2,5 miljoen en werd overeengekomen dat Deloitte dit bedrag betaalt in 2016.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 7 dagen.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2015	2014
Vorderingen < 30 dagen	488	259
Vorderingen 30-90 dagen	214	117
Vorderingen > 90 dagen	316	192
Totaal openstaande handelsvorderingen	1.018	568

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk "Risicofactoren" (Operationele risico's - debiteurenrisico's).

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2015	2014
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	3.485	1.552
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	215	215
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	459	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	2.811	878
Andere	108	103
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.593	1.655

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar Toelichting 24.

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2015	2014
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.626	1.479
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	1.593	1.479
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	33	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	12	153
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	304	395
Andere	91	66
Totaal overlopende rekeningen	2.033	2.093

Intervest Offices & Warehouses recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

Toelichting 15. Eigen vermogen

EVOLUTIE VAN HET KAPITAAL

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging		Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
		in duizenden €	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting		
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	147.980	95.444	16.239.350

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2015 € 147.979.792,72 en is verdeeld in 16.239.350 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Uitgiftepremies

EVOLUTIE UITGIFTEPREMIES in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.15	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.435
Totaal uitgiftepremies					84.220

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2015 € 84 miljoen.

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2015 wordt verwezen naar het mutatie-overzicht van het eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

in duizenden €	2015	2014
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	59.109	65.513
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	<i>74.345</i>	<i>80.030</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-15.236</i>	<i>-14.517</i>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.066	-4.722
Andere reserves	650	650
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	8.766	6.414
Totaal reserves	63.549	67.945

Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2015	2014
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-14.517	-14.531
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	21	-296
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-806	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	66	310
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-15.236	-14.517

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in deze post.

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt vanaf het boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de vennootschap.

Toelichting 16. Voorzieningen

in duizenden €	2015	2014
Andere	0	172
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	172
Totaal voorzieningen	0	172

Tot 2014 bevatten de kortlopende voorzieningen de resterende huurgaranties die ontstaan zijn uit de verkoop van vastgoedbeleggingen.

Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2015	2014
Exit taks	3.157	332
Andere	3.178	3.324
<i>Leveranciers</i>	<i>1.451</i>	<i>1.437</i>
<i>Huurders</i>	<i>690</i>	<i>1.417</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>1.037</i>	<i>470</i>
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.335	3.656

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2015	2014
Te betalen dividenden	186	187
Totaal andere kortlopende verplichtingen	186	187

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2015	2014
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5.036	4.442
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</i>	1.250	1.200
<i>Ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling</i>	21	140
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	3.765	3.102
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.748	4.571
<i>Intresten m.b.t obligatieleningen</i>	1.710	3.648
<i>Andere interesten en financiële kosten</i>	1.038	923
Andere	1.733	1.768
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	735	695
<i>Overige over te dragen opbrengsten</i>	998	1.073
Totaal overlopende rekeningen	9.517	10.781

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2015 voor € 5,0 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, waaronder € 1,3 miljoen verplichtingen verbonden aan vergoedingen ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten door Tibotec-Virco in 2010 in Intercity Business Park in Mechelen en de vooruitfacturatie van de huurinkomsten voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar die € 3,8 miljoen bedraagt.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2015 € 2,7 miljoen, en omvatten oa. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 1 april 2016 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014. In 2014 bevat deze rubriek eveneens nog de interesten op de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 werd terugbetaald.

Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor de beschrijving van de Financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Verslag van het directiecomité.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

	2015					2014				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	79.157	159.092	7.533	245.782	81%	37.533	101.450	10.734	149.717	53%
Obligatielening	0	24.443	34.983	59.426	19%	74.925	24.702	34.589	134.216	47%
Financiële leasing	1	3	0	4	0%	7	3	0	10	0%
TOTAAL	79.158	183.538	42.516	305.212	100%	112.465	126.155	45.323	283.943	100%
Procentueel aandeel	26%	60%	14%	100%		40%	44%	16%	100%	

Waarborgen inzake financiering

De kredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest Offices & Warehouses nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2015 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist (zie beschrijving van de Financiële structuur in het Verslag van het directiecomité).

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2015. Indien Intervest Offices & Warehouses deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

	2015					2014				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	79.157	159.092	7.533	245.782	72%	37.533	101.450	10.734	149.717	40%
Niet-opgenomen kredietlijnen	35.225	0	0	35.225	10%	50.479	40.200	0	90.679	24%
Obligatielening	0	24.443	34.983	59.426	18%	74.925	24.702	34.589	134.216	36%
TOTAAL	114.382	183.535	42.516	340.433	100%	162.937	166.352	45.323	374.612	100%
Procentueel aandeel	34%	54%	12%	100%		43%	45%	12%	100%	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 35 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 91 miljoen op 31 december 2014). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm

van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen, niet-opgenomen kredietlijnen en de uitstaande obligatielening.

Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening

	2015		2014	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	78.782	26%	42.717	15%
Kredieten ingedekt door interest rate swaps	160.000	52%	100.000	35%
Kredieten met vaste rentevoet	66.426	22%	141.216	50%
TOTAAL	305.208	100%	283.933	100%

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredieten.

Karakteristieken van de obligatieleningen

Private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen

Op 19 maart 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van respectievelijk 5 jaar (€ 25 miljoen) en 7 jaar (€ 35 miljoen) en vervallen op respectievelijk 1 april 2019 en 1 april 2021. De obligaties met vervaldatum 1 april 2019 genereren een vast jaarlijks brutorendement van 3,430%, de obligaties met vervaldatum 1 april 2021 een vast jaarlijks brutorendement van 4,057%.

De uitgifteprijs van de obligaties is gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000. De obligaties zijn geplaatst bij institutionele investeerders.

Publieke obligatielening 2010-2015

In juni 2010 heeft Intervest Offices & Warehouses een obligatielening uitgegeven op de Belgische markt voor een bedrag van € 75 miljoen met een looptijd van 5 jaar. De uitgifteprijs is bepaald op 100,875% van de nominale waarde van de obligaties met een coupon van 5,10% bruto jaarlijks betaalbaar op 29 juni. Het actuariële rendement bij uitgifte bedraagt 4,90% bruto (op de uitgifteprijs van 100,875%). De obligatielening is genoteerd op Euronext Brussels. De obligatielening is in juni 2015 terugbetaald aan nominale waarde van € 75 miljoen.

Toelichting 19. Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden,

geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			2015		2014	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	7	7	15	15
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	6.957	6.957	3.861	3.861
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	3.593	3.593	1.655	1.655
Kas en kasequivalenten	B	2	598	598	1.259	1.259
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	226.054	231.566	171.478	177.165
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	4.507	4.507	5.066	5.066
Andere langlopende verplichtingen	A	2	906	906	618	618
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	79.158	79.158	112.465	113.811
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	6.335	6.335	3.656	3.656
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	186	186	187	187

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.

De financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- voor de rubrieken “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” die de interest rate swaps betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen

- de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen
- bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest Offices & Warehouses hanteert interest rate swaps ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps worden als een kasstroomafdekking geïnclassificeerd waarbij wordt vastgesteld of de afdekkingen al dan niet effectief zijn.

- Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het globaalresultaat op de lijn “Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen”. Op deze swaps is bijgevolg hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de resultatenrekening opgenomen worden.
- Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de resultatenrekening op de lijn “Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)” in het financieel resultaat.

Reële waarde van de financiële derivaten

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

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
in duizenden €					Ja/Nee	2015	2014	
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	-1.280	-2.309
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	-236	-422
3	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	-515	-694
4	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Nee	-509	-681
5	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-437	-480
6	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-437	-480
7	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	-361	0
8	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	-249	0
9	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-306	0
10	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Nee	-177	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-4.507	-5.066
Totaal andere langlopende financiële verplichtingen:							-4.507	-5.066
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:								
<ul style="list-style-type: none"> In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding 							-5.066	-4.722
<ul style="list-style-type: none"> In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) 							558	-344
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.507	-5.066

Deze interest rate swaps hebben op 31 december 2015 een negatieve marktwaarde van € -4,5 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 160 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

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

Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van Intervest Offices & Warehouses zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

Financieringsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

Intervest Offices & Warehouses streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest Offices & Warehouses ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2015 is 3,4 jaar. Ook heeft Intervest Offices & Warehouses haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 8 Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Liquiditeitsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Liquiditeitsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest Offices & Warehouses of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2015 beschikt de vennootschap nog over € 35 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Renterisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Renterisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2015 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,5 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Netto-interestkosten" in het Financieel verslag.

Toelichting 20. Berekening schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2015	2014
Langlopende financiële schulden	18	226.054	171.478
Andere langlopende verplichtingen		906	618
Kortlopende financiële schulden	18	79.158	112.465
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	6.335	3.656
Andere kortlopende verplichtingen	17	186	187
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		312.639	288.404
Totaal activa		648.399	618.590
Schuldgraad		48,2%	46,6%

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking

van de Financiële structuur in het Verslag van het directiecomité.

Toelichting 21. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar

dochterondernemingen (zie Toelichting 22) en haar bestuurders en directieleden.

Relatie met verbonden ondernemingen

in duizenden €	2015	2014
Interest betaald op rekening courant	5	5

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten "Beheerskosten van het vastgoed" en "Algemene kosten" (zie Toelichting 5 en 6). Verdere detaillering van de

samenstelling van de vergoeding van de directieleden kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen".

in duizenden €	2015	2014
Bestuurders	109	61
Directieleden	554	574
Totaal	663	635

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap.

Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Waarde van de deelneming in enkelvoudige jaarrekening	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen (in duizenden €)	
					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 Industriël nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0438.634.295	€ 22.272.193	100%	0	0
Totaal minderheidsbelangen					33	35

Toelichting 23. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2015	2014
Excl. BTW		
Bezoldiging van de commissaris	66	67
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
Andere controleopdrachten	4	20
Belastingadviesopdrachten	15	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	35	105 ¹
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	120	192

1 Inclusief due diligence opdrachten in het kader van mogelijke acquisities.

Toelichting 24. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Betwiste belastingaanslagen

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

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

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

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

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

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

In de loop van 2013 heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest Offices & Warehouses in juli 2013 een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest Offices & Warehouses in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij de pleitdatum vastgelegd is in maart 2017.

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

Voorwaardelijke rechten

Interinvest Offices & Warehouses heeft voorwaardelijke rechten aangaande te ontvangen wederinstandstellingsvergoedingen en schadevergoedingen bij het vertrek van huurders. Het bedrag van de vergoedingen is sterk afhankelijk van een aantal opschortende voorwaarden die zich al dan niet

kunnen realiseren in de loop van de komende jaren. De totale vergoeding zou zich kunnen situeren tussen € 2 miljoen en maximaal € 5 miljoen. Deze vergoedingen zullen zoveel mogelijk aangewend worden voor de wederinstandstelling en renovatie van gebouwen.

Toelichting 25. Belangenconflictregering

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Tevens moet hier verwezen worden naar artikel 37 van de GVV-Wet.

NSI nv (via haar dochteronderneming VastNed Offices Benelux Holding bv), controlerende aandeelhouder van de vennootschap, heeft aan de raad van bestuur in april 2015 het verzoek voorgelegd medewerking te verlenen bij de voorbereiding van een mogelijke verkoopstransactie van haar aandelen in Interinvest Offices & Warehouses door middel van een versnelde orderplaatsing ("accelerated bookbuilding") aan institutionele investeerders.

Het verzoek hield in dat het management van de vennootschap (i) bepaalde juridische, financiële en boekhoudkundige due diligence vragenlijsten met betrekking tot de vennootschap in het kader van de transactie zou beantwoorden, (ii) ten aanzien van bepaalde potentiële investeerders zou deelnemen aan management presentaties over de vennootschap, (iii) roadshows met betrekking tot de vennootschap zou organiseren of eraan deelnemen en (iv) onderhandelingen zou voeren met betrekking tot de verzaking van de financierende banken van de vennootschap aan de controlewijzigingsbepalingen ingevolge de transactie.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 23 april 2015 een comité van drie onafhankelijke bestuurders aangesteld, in de persoon van Paul Christiaens, Nick van Ommen en de bvba EMSO, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, die op hun beurt een expert aanstelden in de persoon van Linklaters LLP. Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door Linklaters LLP, een advies op, waarvan het besluit als volgt luidt:

"Het Comité is van oordeel dat het op grond van het belang van de vennootschap kan worden verantwoord om gevolg te geven aan het verzoek van VastNed Offices Benelux Holding BV en dat de vennootschap hierdoor niet wordt benadeeld, op voorwaarde dat deze informatie wordt vrijgegeven onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald onder [4 - zie hierna, tekst hernomen in het besluit van de raad van bestuur]."

De raad van bestuur heeft vervolgens op 24 april 2015 beslist:

"In het kader van de transactie wordt het volgende toegestaan:

- I. het beantwoorden van bepaalde juridische, financiële en boekhoudkundige due diligence vragenlijsten met betrekking tot de vennootschap in het kader van de transactie;*
- II. het geven van management presentaties over de vennootschap ten aanzien van bepaalde potentiële investeerders;*
- III. het organiseren of deelnemen aan roadshows met betrekking tot de vennootschap; en*
- IV. het voeren van onderhandelingen met betrekking tot de verzaking van de financierende banken van de vennootschap aan de controlewijzigingsbepalingen ingevolge de transactie en bijstand op het vlak van de marketing*

aangezien het principieel kan worden verantwoord op grond van het belang van de vennootschap.

Niettemin meent de raad van bestuur dat voor het toelaten van due diligence vragen met betrekking tot de vennootschap en het informeren van bepaalde ernstige potentiële aandeelhouders, deze toelating moet worden onderworpen aan strikte voorwaarden en modaliteiten.

De investeringsbanken die Vastned bij de transactie begeleiden moeten gehouden zijn, en de te benaderen potentiële aandeelhouders dienen er zich toe te verbinden, om de confidentialiteit te bewaren van niet-publieke informatie betreffende de vennootschap die zij ontvangen in het kader van bring down due diligence calls of management informatiesessies, en deze informatie niet te gebruiken voor andere doeleinden dan deze van de transactie. Enkel de gevraagde informatie vereist voor de begeleiding van de transactie kan gegeven worden zonder vrijgave van informatie die de voorzitter van het directiecomité als commercieel gevoelig beschouwt.

Indien de vennootschap over voorkennis zou beschikken, en zij conform de toepasselijke regels inzake marktmisbruik zou beslissen om de openbaarmaking van deze voorkennis uit te stellen, dan mag de achtergehouden informatie niet worden meegedeeld."

De raad van bestuur heeft tevens de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren, Burgl. Venn. ovv CVBA, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor, bij toepassing van artikel 524 §3 van het Wetboek van Vennootschappen, verzocht om een oordeel te vellen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door de onafhankelijke expert. Het besluit van de commissaris dienaangaande luidde:

"Op basis van bovenstaande werkzaamheden kunnen wij besluiten dat de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur getrouw zijn weergegeven. Dit houdt evenwel niet in dat wij een opportuniteitsbeoordeling over het advies van het comité en de beslissing van de raad van bestuur hebben uitgebracht."

Toelichting 26. Gebeurtenissen na balansdatum

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

7. Verslag van de commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren /
Reviseurs d'Entreprises
Lange Lozenastraat 270
2018 Antwerpen
Belgium
Tel. + 32 3 800 88 00
Fax + 32 3 800 88 01
www.deloitte.be

**Interinvest Offices &
Warehouses NV, Openbare
gereguleerde
vastgoedvennootschap naar
Belgisch recht**

**Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering over de
geconsolideerde jaarrekening afgesloten op
31 december 2015**

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Maatschappelijke zetel: Berkenlaan 66, B-1831 Diegem
BTW BE 0429.053.863 - RPR Brussel - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2015

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2015, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van het globaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verlag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 648.399 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 25.954 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisen voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Maatschappelijke zetel: Berkenlaan 50, B-1831 Diegem
BTW BE 0420.053.863 - RPR Brussel - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2015, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 14 maart 2016

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

8. Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd

worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap (www.intervest.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv.

8.1. Resultatenrekening

in duizenden €	2015	2014
Huurinkomsten	43.778	40.037
Met verhuur verbonden kosten	29	-22
NETTOHUURRESULTAAT	43.807	40.015
Recuperatie van vastgoedkosten	3.302	982
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.204	8.636
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-409	-217
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.204	-8.636
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	12	132
VASTGOEDRESULTAAT	46.712	40.912
Technische kosten	-1.084	-997
Commerciële kosten	-261	-209
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-784	-771
Beheerskosten van het vastgoed	-2.791	-2.406
Andere vastgoedkosten	-89	-48
Vastgoedkosten	-5.009	-4.431
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	41.703	36.481
Algemene kosten	-1.753	-1.656
Andere operationele opbrengsten en kosten	135	72
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	40.085	34.897
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	125	-589
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.396	-5.198
Ander portefeuilleresultaat	-464	-617

in duizenden €	2015	2014
OPERATIONEEL RESULTAAT	34.350	28.493
Financiële opbrengsten	464	253
Netto-interestkosten	-10.979	-11.856
Andere financiële kosten	-6	-21
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	558	-344
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	1.607	-232
Financieel resultaat	-8.356	-12.200
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	25.994	16.293
Belastingen	-40	-36
NETTORESULTAAT	25.954	16.257
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	29.330	23.006
Portefeuilleresultaat	-5.735	-6.405
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen ¹	2.359	-344
RESULTAAT PER AANDEEL	2015	2014
Aantal aandelen op jaareinde	16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.200.911	14.672.873
Nettoresultaat (€)	1,60	1,11
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,60	1,11
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,81	1,56

8.2. Globaalresultaat

in duizenden €	2015	2014
NETTORESULTAAT	25.954	16.257
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	180
GLIBAALRESULTAAT	25.954	16.437

¹ De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen bevatten voor boekjaar 2015, naast de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van € 0,6 miljoen de positieve herwaardering van de deelneming van Stockage Industriel nv voor € 1,8 miljoen. Gezien de fusie op 31 december 2015 nog niet heeft plaatsgevonden wordt dit resultaat als niet-uitkeerbaar beschouwd. Voor boekjaar 2014 waren er geen niet-uitkeerbare elementen.

8.3. Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk I van de Bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014)

in duizenden €	2015	2014
A. NETTORESULTAAT	25.954	16.257
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES		
1. Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹ van vastgoed:		
• Boekjaar	5.906	5.028
• Realisatie vastgoed	-34	655
2. Toevoeging/onttrekking aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-138	722
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-558	0
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	344
11. Toevoeging/onttrekking aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-3.361	-2.318
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB	21.426	18.512
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	6.343	2.176

8.4. Balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2015	31.12.2014
VASTE ACTIVA		623.002	609.689
Immateriële vaste activa		3	16
Vastgoedbeleggingen		595.081	600.668
Andere materiële vaste activa		792	215
Financiële vaste activa	8.6	27.119	8.775
Handelsvorderingen en andere vaste activa		7	15
VLOTTENDE ACTIVA		20.172	8.866
Handelsvorderingen		6.652	3.861
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		10.960	1.655
Kas en kasequivalenten		527	1.257
Overlopende rekeningen		2.033	2.093
TOTAAL ACTIVA		643.174	618.555

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

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2015	31.12.2014
EIGEN VERMOGEN	321.704	314.134
Kapitaal	147.980	147.110
Uitgiftepremies	84.220	82.785
Reserves	63.550	67.982
Nettoresultaat van het boekjaar	25.954	16.257
VERPLICHTINGEN	321.470	304.421
Langlopende verplichtingen	231.467	177.162
Langlopende financiële schulden	226.054	171.478
<i>Kredietinstellingen</i>	166.625	112.184
<i>Obligatielening</i>	59.426	59.291
<i>Financiële leasing</i>	3	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.507	5.066
Andere langlopende verplichtingen	906	618
Kortlopende verplichtingen	90.003	127.259
Voorzieningen	0	172
Kortlopende financiële schulden	78.013	112.465
<i>Kredietinstellingen</i>	78.012	37.533
<i>Obligatielening</i>	0	74.925
<i>Financiële leasing</i>	1	7
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.817	3.656
Andere kortlopende verplichtingen	185	187
Overlopende rekeningen	8.988	10.779
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	643.174	618.555
SCHULDGRAAD in %	31.12.2015	31.12.2014
Schuldgraad (max. 65%)	47,9 %	46,6%
NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2015	31.12.2014
Nettowaarde (reële waarde)	19,81	19,46
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,73	20,34
Nettoactiefwaarde EPRA	20,09	19,77

8.5. MUTATIEOVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

In duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremies	Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde ¹
Balans op 31 december 2013	131.447	65.190	90	71.552	-14.307
Globaalresultaat 2014					
Overboekingen door resultaatverdeling 2013:					
• Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				7.827	
• Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					14
• Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding					
• Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
• Onttrekking van de reserves					
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2013	3.211	3.864			
Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting (artikel 677 Wetboek van Vennoetschappen)	12.452	13.731			
Dividenden boekjaar 2013					
Balans op 31 december 2014	147.110	82.785	90	79.379	-14.293
Globaalresultaat 2015					
Overboekingen door resultaatverdeling 2014:					
• Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-5.683	
• Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-722
• Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding					
• Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2014	870	1.435			
Dividenden boekjaar 2014					
Balans op 31 december 2015	147.980	84.220	90	73.695	-15.015

1 van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

Reserves						Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves		
	-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. BIJLAGEN BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Bewegingen van het aantal aandelen

BEWEGINGEN VAN HET AANTAL AANDELEN	2015	2014
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	16.143.906	14.424.982
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	95.444	352.360
Aantal uitgegeven aandelen door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	0	1.366.564
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-38.439	-104.469
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.200.911	14.672.873

Financiële vaste activa

BEWEGINGEN VAN HET AANTAL AANDELEN	2015	2014
Deelneming Stockage Industriel	22.272	0
Deelneming Aartselaar Business center	-207	-145
Deelneming Mechelen Research Park	1.895	1.931
Deelneming Mechelen Business Center	3.159	3.255
R/C Mechelen Business Center	0	1.873
R/C Mechelen Research Park	0	682
R/C Aartselaar Business Center	0	1.179
TOTAAL	27.119	8.775

De financiële vaste activa bevatten de waarde van de deelnemingen in de dochterondernemingen op het einde van het boekjaar, alsook in 2014 de langetermijnvorderingen op deze dochterondernemingen. Vanaf 2015 worden deze vorderingen opgenomen onder de belastingvorderingen en andere vlottende activa.

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenuitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB.

in duizenden €	2015	2014
Nettoresultaat	25.954	16.257
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	165	132
• Waardeverminderingen	14	2
• Terugnemingen van waardeverminderingen	-64	0
• Andere niet-monetaire bestanddelen	-4.557	962
• Resultaat verkoop vastgoed	-125	589
• Variaties in de reële waarde van vastgoed	5.396	5.198
Gecorrigeerd resultaat (A)	26.783	23.140
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A + B) x 80%	21.426	18.512
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	21.426	18.512
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	29.330	23.006
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	30.858	23.038

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten in 2015 naast een toegekende nog niet ontvangen wederinstaatstellingsvergoeding van € 2,5 miljoen, de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa van € 1,6 miljoen, het ander portefeuilleresultaat van € -0,5 miljoen, spreiding van huurkorting en huurvoordelen opgenomen in de huurinkomsten voor € 0,3 miljoen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van € 0,6 miljoen.

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen.

Bijgevolg is het gecorrigeerd resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van minimaal 80% conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet.

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv, bedraagt € 29,3 miljoen in 2015 ten opzichte van € 23,0 miljoen in 2014. Het verschil met het operationeel uitkeerbaar resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening betreft voornamelijk het operationeel uitkeerbaar resultaat van de dochtervennootschap Stockage Industriel nv.

Berekening van het resultaat per aandeel

	2015	2014
Nettoresultaat (€ 000)	25.954	16.257
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.200.911	14.672.873
Gewoon nettoresultaat per aandeel (€)	1,60	1,11
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	1,60	1,11
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€ 000)	29.330	23.006
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,81	1,56

Voorgesteld dividend per aandeel

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

Intervest Offices & Warehouses opteert ervoor om voor het boekjaar 2015 90% van het

geconsolideerd operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders en doet bijgevolg een bijkomende uitkering uit de statutaire reserves van de vennootschap ten belope van het verschil tussen het enkelvoudig en het geconsolideerd operationeel uitkeerbaar resultaat. Dit komt neer op een dividenduitkering van 95% van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat. Bijgevolg zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2015 een brutodividend aangeboden worden van € 1,71 per aandeel ten opzichte van € 1,40 voor 2014.

Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 7,0% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2015.

	2015	2014
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,81	1,56
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	95%	90%
Brutodividend per aandeel (€)	1,71	1,40
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	27.769	20.688

Na afsluiting van het boekjaar is deze dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2016. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die

volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk IV van bijlage C van het GVV-KB.

in duizenden €	2015	2014
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	147.980	147.110
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	84.220	82.785
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	58.680	65.086
<i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i>	73.695	79.379
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-15.015	-14.293
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-5.066	-4.722
Wettelijke reserves	90	90
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ¹	-5.906	-5.028
Variaties in de reële waarde ² van vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	34	-655
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	138	-722
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	558	-344
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	280.728	283.600
Eigen vermogen enkelvoudig	321.704	314.134
Geplande dividenduitkering	27.769	20.688
Aantal aandelen	16.239.350	14.777.342
Brutodividend per aandeel (€)	1,71	1,40
Eigen vermogen na dividenduitkering	293.935	293.446
Overblijvende reserve na uitkering	13.207	9.846

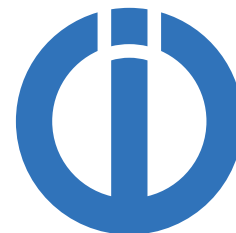
Op basis van een uitkeringspercentage van het dividend van 90% op het geconsolideerd operationeel uitkeerbaar resultaat wordt voor het boekjaar 2015 € 1,71 per aandeel uitgekeerd ten opzichte van € 1,90 operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel. Voornamelijk hierdoor kent de overblijvende reserve na uitkering een toename met € 3,4 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar.

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

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



ALGEMENE INLICHTINGEN



- 1 Identificatie
- 2 Uittreksel uit de statuten
- 3 Commissaris
- 4 Liquidity provider
- 5 Vastgoeddeskundigen
- 6 Vastgoedbeheerders
- 7 GVV - Wettelijk kader
- 8 GVV - Fiscaal stelsel
- 9 Verklaringen bij het jaarverslag

1. Identificatie

1.1. Naam

Intervest Offices & Warehouses nv is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

1.2. Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen-Berchem.

Telefonische bereikbaar op het nummer 03/287 67 67.

1.3. Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0458.623.918.

1.4. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices & Warehouses nv is op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "Immo-Airway", bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleeckx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, is de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en is de naam gewijzigd in "PeriFund".

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van

Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices". Op 27 oktober 2011 is bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/0174565, de naam gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses".

De statuten zijn gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-11-14/0207173 waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar de vennootschap een openbare gereguleerde

vastgoedvennootschap is geworden zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak is) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd om te verwijzen naar de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

Op 15 maart 1999 werd Intervest Offices erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort "vastgoedbevak naar Belgisch recht". Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de "AIFMD-wet")¹, heeft de vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de vennootschap op 17 juli 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vergund op 9 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met 99,99% van de stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering

van aandeelhouders geen enkel recht van uitreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Intervest Offices & Warehouses vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is de vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

Bij besluit van 4 mei 2015, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2015-05-22/0073359, heeft de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses het kapitaal voorwaardelijk verhoogd in uitvoering van het besluit tot toekenning van een keuzedividend. De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij besluit van 27 mei 2015, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en neergelegd op de griffie van de rechtbank van koophandel te Antwerpen voor bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2015-06-12/0083249, waarbij de verwezenlijking van de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal werd vastgesteld.

De vennootschap is ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

1.5. Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

1.6. Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "alternative investment funds managers", zodat deze richtlijn de "AIFMD-richtlijn" wordt genoemd en dat deze wet de "AIFMD-wet" wordt genoemd).

1.7. Inzage documenten

- De statuten van Intervest Offices & Warehouses liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website www.intervest.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

1.8. Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- a. om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- b. binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- i. *onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- ii. *aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*
- iii. *optierechten op vastgoed;*
- iv. *aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;*
- v. *rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- vi. *aandelen van openbare vastgoedbevaks;*
- vii. *rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*
- viii. *rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*
- ix. *aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en*

- die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);*
- x. *vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.*

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

- oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefiniëerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake is in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake is in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheke van andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele

rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming,

financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

2. Uittreksel uit de statuten¹

2.1. Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 — Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van € 126.728.870,79; dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, door deze statuten en door de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze machtiging heeft slechts betrekking op het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

Artikel 8 — Aard van de aandelen

De aandelen zijn op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk en op hun kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd.

¹ Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op www.intervest.be.

Artikel 11 — Transparantieregeling

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

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

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

2.2. Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 12 — Benoeming – ontslag – vacature

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van de GVV-Wet, wordt de raad van bestuur van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd.

Er dienen minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

De effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee personen.

Alle bestuurders moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding uitsluitend natuurlijke personen.

Artikel 15 —

Overdracht van bevoegdheden

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Wanneer een directiecomité is aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze.

Indien een directiecomité werd aangesteld, kan enkel deze het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren zoals voorzien in artikel 13, vierde lid van de huidige statuten.

De raad, het directiecomité evenals de gedelegeerd bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van het directiecomité uitsluitend natuurlijke personen en dienen zij te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Artikel 17 —

Belangenconflicten

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

Artikel 18 — Controle

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap.

De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

2.3. Algemene vergadering

Artikel 19 —

Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om zestien uur dertig.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt. Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van de notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 22 —

Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling,

ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering van de vennootschap. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 26 — Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

2.4. Maatschappelijke bescheiden - winstverdeling

Artikel 30 – Bestemming van de winst

Bij toepassing van artikel 45, 2° van de GVV-Wet verdeelt de vennootschap als kapitaal jaarlijks minstens 80% van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

3. Commissaris

Op 24 april 2013 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, herbenoemd als commissaris van Intervest Offices & Warehouses. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2016.

De vergoeding van de commissaris wordt bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van Intervest Offices & Warehouses conform

de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van Vennootschappen.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 66.600 (excl. BTW) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2015 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

4. Liquidity provider

In 2003 is met ING Bank, Marnixlaan 24, 1000 Brussel een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 15.000 per jaar.

5. Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedvennootschap zijn op 31 december 2015:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Arnaud de Bergeyck. Zij waarden de kantorenportefeuille en de logistieke sites Oplabbeek en Herstal.
- Stadim, met adres te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 10 - 16, vertegenwoordigd door Philippe Janssens. Zij waarden het logistiek vastgoed, met uitzondering van de sites Oplabbeek en Herstal.

Conform de GVV-Wet waarderen zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen staan los van de waarde van het vastgoed en zijn gebaseerd op een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

De totale vergoeding van de vastgoeddeskundigen bedraagt € 141.768 (exclusief BTW) voor het boekjaar 2015.

6. Vastgoedbeheerders

Intervest Offices & Warehouses oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het facility management van Mechelen Campus dat wordt beheerd door de externe beheerder Quares Property and Facility Management nv. Dit facility management staat weliswaar onder het toezicht van de coo van Intervest Offices & Warehouses die de nodige interne controles heeft ingebouwd.

7. GVV — wettelijk kader

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland), de Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC - Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland.

De GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT statuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

De GVV staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.200.000
- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30% van de aandelen in het publiek
- de openbare GVV heeft tot uitsluitend doel (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardeketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken
- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %

- de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoedgeheel vormen, behoudens uitzonderingen
- een GVV mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten” tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- de mogelijkheid om dochtervennootschappen op te richten die de vorm kunnen aannemen van een “institutionele GVV” die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare GVV, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde, zijnde 1) professionele cliënten zoals kredietinstellingen, beleggingsondernemingen en instellingen voor collectieve beleggingen, of 2) rechtspersonen die kunnen worden beschouwd als IAKB door een eenvoudig verzoek te richten aan de FSMA zonder dat bijkomende voorwaarden dienen te worden vervuld
- ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur
- de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

8. GVV — fiscaal stelsel

Met de GVV-Wet heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's.

Een GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. De resultaten (huurinkosten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn dus vrijgesteld van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor minstens 80% wordt uitgekeerd. Daarnaast kan de GVV worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is vanaf 1 januari 2016 gelijk aan 27%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen). Deze roerende voorheffing is ten gevolge van de Wet van 26 december

2015 houdende maatregelen inzake versterking van de jobcreatie en koopkracht, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2015 vanaf 1 januari 2016 verhoogd van 25% naar 27%.

Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV of een deel van haar onroerend vermogen afsplitst met overdracht naar een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (de zogenaamde exit taks) van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen. Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal

(met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend.

Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, § 2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 16,995%.

De exit taks wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie op praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een

verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IAS 40.

Weliswaar is de fiscus wel nog steeds van oordeel (zie punt 3 van de omzendbrief van 23 december 2004) dat de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als GVV niet lager kan liggen dan een bedrag dat overeenstemt met de waarde van het maatschappelijk vermogen zoals dat zou bepaald zijn in vergelijking met de waarde van de uitgeven aandelen of de prijs van de aandelen die werden verworven of aangeboden aan het publiek, verminderd met de registratierechten en BTW die in de vastgoedschattingverslagen zijn opgenomen. Bedoeling is de zogenaamde effectiseringspremie in de belastbare basis van de exit taks op te nemen. De effectiseringspremie is de premie die beleggers in de GVV bereid zijn te betalen bovenop het netto-actief die de verwachte meerwaarde weerspiegelt die voortvloeit uit de erkenning van de GVV door de FSMA. Zoals nader omschreven in Toelichting 24 van het Financieel verslag betwist Intervest Offices & Warehouses deze interpretatie.

VERKLARING BIJ HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Paul Christiaens (voorzitter), Nick van Ommen, EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, Thomas Dijksman, Johan Buijs, Daniel van Dongen en Nico Tates, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Intervest Offices & Warehouses tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Intervest Offices & Warehouses geconfronteerd wordt
- c. de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen.

Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Brutodividend

Brutodividend per aandeel is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Brutomarkthuur

De brutomarkthuur omvat de lopende huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Brutorendement

Het brutorendement wordt berekend als de verhouding tussen de brutomarkthuur en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Commerciële huurinkomsten

Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten plus de huurinkomsten van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

EPRA Huurleegstandspercentage

Het EPRA Huurleegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde voor de niet-bezette verhuurlocaties beschikbaar voor verhuring en diezelfde geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.

Free float

De free float is het percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam".

Leegstandspercentage

Het leegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties en diezelfde geschatte huurwaarde verhoogd met de commerciële huurinkomsten.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Lopende huren

Brutojaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

Nettoactiefwaarde EPRA

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Nettodividend

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

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de brutomarkthuur, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Nettoresultaat per aandeel

Het nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Nettowaarde (investeringswaarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Nettowaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

Operationeel uitkeerbaar resultaat

Het operationeel uitkeerbaar resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv.

Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvennootschap vastgesteld op 65%.

Verwaterd nettoresultaat

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de resultatenrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Intervest Offices & Warehouses nv
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T +32 3 287.67.67
F +32 3 287.67.89

R.P.R. Antwerpen

BTW BE 0458.623.918

www.intervest.be

Opmerkingen? Vragen?
intervest@intervest.be



Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

De Nederlandstalige versie werd goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 22 maart 2016. Intervest Offices & Warehouses nv heeft het Nederlands als officiële taal waardoor enkel het voorliggende Nederlandstalige jaarlijks financieel verslag bewijskracht heeft.

De Franse en Engelse versies zijn vertalingen van het Nederlandstalig jaarlijks financieel verslag. Het jaarlijks financieel verslag werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Intervest Offices & Warehouses nv.

Ce rapport annuel est également disponible en français.

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

