

# JAARVERSLAG 2016



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES


**BEYOND  
REAL  
ESTATE**

# JAARVERSLAG 2016



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

## Alternatieve prestatie maatstaven en de term “EPRA resultaat”

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

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

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

# INHOUDSOPGAVE

<b>Risicofactoren</b>	<b>4</b>	<b>Vastgoedverslag</b>	<b>146</b>
<b>Geschiedenis en mijlpalen</b>	<b>18</b>	Samenstelling van de portefeuille	147
<b>Kerncijfers</b>	<b>22</b>	Overzicht van de portefeuille	161
<b>Brief aan de aandeelhouders</b>	<b>35</b>	Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	164
<b>Verslag van de raad van bestuur</b>	<b>40</b>	Beschrijving van de kantorenportefeuille	167
Profiel	41	Beschrijving van het logistiek vastgoed	181
Investeringsstrategie	44	<b>Financieel verslag</b>	<b>198</b>
Corporate governance verklaring	49	Index	199
Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen	68	Geconsolideerde resultatenrekening	200
<b>Verslag van het directiecomité</b>	<b>78</b>	Geconsolideerd globaalresultaat	201
De markt van kantoren en logistiek vastgoed	79	Geconsolideerde balans	202
Belangrijke ontwikkelingen in 2016	89	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	204
Financiële resultaten 2016	106	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	206
Financiële structuur	112	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	207
Winstbestemming 2016	120	Verslag van de commissaris	250
EPRA Best Practices	121	Enkelvoudige jaarrekening Invest Offices & Warehouses nv	252
Vooruitzichten	128	<b>Algemene inlichtingen</b>	<b>264</b>
<b>Verslag betreffende het aandeel</b>	<b>132</b>	Identificatie	265
Beursgegevens	133	Uittreksel uit de statuten	268
Dividend en aantal aandelen	137	Commissaris	270
Aandeelhouders	138	Liquidity provider	271
Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007	140	Vastgoeddeskundigen	271
Financiële kalender 2017	143	Vastgoedbeheerders	271
		GVV — wettelijk kader	271
		GVV — fiscaal stelsel	272
		Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2014 en 2015	273
		Verantwoordelijken voor de inhoud van het registratiedocument	273
		<b>Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven</b>	<b>276</b>

# Risicofactoren

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

## Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest' genoemd) heeft in 2016 zoals steeds aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's.

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

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste risico's beschreven waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd. Op de volgende pagina's wordt in de eerste kolom het risico benoemd. De tweede kolom beschrijft de mogelijke invloed op de activiteit van Intervest die kan voortvloeien uit het zich realiseren van het risico. In de derde kolom wordt een overzicht gegeven van de maatregelen die Intervest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen<sup>1</sup>.

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.

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

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



## 2. Operationele risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p><b>Investeringsrisico</b></p> <p>Risico op foutieve investeringsbeslissingen en ongeschikte beleidskeuzes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring.</li> <li>2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voornamelijk veroorzaakt door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten en vastgoedtechnische kenmerken zoals bodemverontreiniging en energieprestatie.</li> <li>3. Daling van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interne controlemaatregelen: zorgvuldige inschatting van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, inschatting van toekomstige rendementen, screening van bestaande huurders, studie van milieu- en vergunningsvereisten, analyse van fiscale risico's, enz. (1/2/3)</li> <li>• Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (o.a. met betrekking tot fiscaal recht, regelgeving inzake GVV's, enz.). (1/2/3)</li> <li>• Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed. (2)</li> <li>• Voor elke vervreemding vormt de expertise-waarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige, een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. (2)</li> <li>• Nauwlettend toezicht op de bij de transactie gestelde waarborgen zowel qua looptijd als qua waarde. (1)</li> <li>• Technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" voor elke acquisitie op basis van constante analyseprocedures, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde consulenten. (1/2/3)</li> <li>• Ervaring van het management en supervisie door de raad van bestuur, waarbij een duidelijke investeringsstrategie gedefinieerd is met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur. (1/2/3)</li> </ul>	<p>Verslag directiecomité »</p> <p>2. Belangrijke ontwikkelingen in 2016 »</p> <p>2.2 Investerings en projecten</p>
<p><b>Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen</b></p> <p>Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de nettowaarde.</li> <li>2. Negatieve evolutie van de schuldgraad</li> <li>3. Impact op het vermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke experts waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen. (1/2)</li> <li>• Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten en op locaties met groeipotentieel. (1)</li> <li>• Goed gediversifieerde portefeuille. (1)</li> <li>• Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur. (2/3)</li> <li>• De schommelingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreffen een niet-gerealiiseerd en non-cash-item. (3)</li> </ul>	<p>Verslag van de raad van bestuur »</p> <p>2. Investeringsstrategie</p> <p>Vastgoedverslag »</p> <p>3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen</p>

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

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p><b>Kostenbeheersingsrisico</b></p> <p>Risico van onverwachte volatiliteit en toename in de operationele kosten en investeringen voor onderhoud.</p>	<p>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast, onverwachte schommelingen in de vastgoedkosten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid. (1)</li> <li>• Goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen waarbij in functie van het bedrag, één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers. De technische afdeling maakt hierbij een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de vennootschap. (1)</li> <li>• Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en constante screening van de gebouwen door de technische managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de huurders. (1)</li> <li>• Tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen. (1)</li> </ul>	<p>Financieel verslag » Toelichting 5 Vastgoedkosten</p>
<p><b>Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken</b></p> <p>Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen: de staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering.</p>	<p>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring, stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekende servicekosten en onroerende voorheffing.</p> <p>2. Onderhouds- en renovatiekosten en investeringen zijn nodig om de vooraf ingeschatte huurprijs te realiseren.</p> <p>3. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen. (1)</li> <li>• Constante monitoring van het investeringsplan om de kwaliteit van de portefeuille te garanderen. (1/2/3)</li> <li>• Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid.(1/2/3)</li> <li>• Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de huurder (conform de contractuele afspraken gemaakt in de huurovereenkomst) een wederinstaatstellingsvergoeding voor huurschade te betalen aan de vennootschap. De huurschade wordt bepaald door een onafhankelijke expert die de ingaande plaatsbeschrijving vergelijkt met de uitgaande plaatsbeschrijving. Deze schadevergoedingen kunnen gebruikt worden om de vrijgekomen ruimte opnieuw klaar te maken voor ingebruikname door de volgende huurder.(1)</li> <li>• Verkoop van verouderde gebouwen. (1/2/3)</li> </ul>	<p>Verslag van het directiecomité » 2.Belangrijke ontwikkelingen in 2016 » 2.2 Investerings- en projecten 2.3 Desinvesteringen</p>
<p><b>Destructie van de gebouwen</b></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"> <li>• De vastgoedportefeuille is verzekerd voor reconstructiewaarde, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan. (1/2)</li> <li>• De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurdering, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, zonder tijdsbeperking. (1/2)</li> </ul>	<p>Vastgoedverslag » Overzicht van de portefeuille » Verzekerde waarde</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p><b>Debiteurenrisico</b></p> <p>Het risico dat de vennootschap een gebouw niet wenst te verhuren tegen de vooraf ingeschatte huurprijs aan een bepaalde huurder (resulteerd in een hogere leegstand) of dat de huur niet (meer) kan worden geïnd wegens solvabiliteitsproblemen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, alsook door stijging van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand en gerechtskosten.</li> <li>2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. (1/2)</li> <li>• Bij het afsluiten van huurcontracten worden steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract voor kantoren wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien en voor logistieke gebouwen ter waarde van 4 maanden. (1)</li> <li>• Strikt debiteurenbeheer om een tijdige inning van huurvorderingen te waarborgen alsook de adequate opvolging van huurachterstanden. (1)</li> <li>• Huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks of driemaandelijks basis. Voor huurlasten en taksen die contractueel kunnen doorgerekend worden aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. (1)</li> </ul>	<p>Financieel verslag » Toelichting 14 Vlottende activa » Handelsvorderingen en Toelichting 4 Vastgoedresultaat » Met verhuur verbonden kosten</p>
<p><b>Juridische en fiscale risico's: contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties</b></p> <p>Inadequate contracten afgesloten met derde partijen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve impact op operationeel resultaat, cashflow en nettowaarde.</li> <li>2. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.</li> <li>3. Reputatieschade.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs. (1/2/3)</li> <li>• Verzekering tegen aansprakelijkheid voortkomend uit de activiteiten of investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade en stoffelijke schade dekt. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid. (1/2)</li> <li>• Vennootschapsrechtelijke reorganisaties (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan "due diligence"-werkzaamheden, begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren. (1/2/3)</li> </ul>	<p>Vastgoedverslag » 2. Overzicht van de portefeuille » 2.2 Verzekerde waarde</p>
<p><b>Verloop van sleutelpersoneel</b></p> <p>Risico dat sleutelpersoneel de onderneming verlaat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve invloed op bestaande professionele relaties.</li> <li>2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktconform remuneratiepakket. (1/2)</li> <li>• Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken. (1/2)</li> <li>• Duidelijke en consistente procedures en communicatie. (1/2)</li> </ul>	<p>Financieel verslag » Toelichting 7 Personeelsbeloningen</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p><b>Compliance risico</b></p> <p>Risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve beïnvloeding van de gehele business en de operationele werking, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.</li> <li>2. Reputatieschade.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij de aanwerving van medewerkers wordt extra aandacht besteed aan het screenen van integriteit. Er wordt bij de medewerkers een bewustzijn gecreëerd omtrent dit risico en er wordt voor gezorgd dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen is een interne gedragscode ("code of conduct") en een klokkenluidersregeling opgesteld. (1/2)</li> <li>• Adequate interne controlemechanismen, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken. (1/2)</li> <li>• Aanwezigheid van een onafhankelijke 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)</li> </ul>	<p>Verslag van de raad van bestuur »</p> <p>3. Corporate Governance verklaring »</p> <p>3.4 Andere betrokken partijen »</p> <p>Onafhankelijke controlefuncties</p>

### 3. Financiële risico's

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

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

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p><b>Risico verbonden aan de schuldkapitaalmarkten</b></p> <p>Risico om uitgesloten te worden van de internationale schuldkapitaalmarkt indien beleggers zouden vrezen dat de kredietwaardigheid van de vennootschap onvoldoende is om de jaarlijkse rentebetalingenverplichting en de terugbetalingenverplichting op vervaldatum van het uitgegeven 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"> <li>1. Niet beschikbaar zijn van financiering voor de dagdagelijkse werking en voor de verdere groei van de onderneming.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op proactieve basis goede relaties onderhouden met haar huidige en potentiële obligatiehouders en aandeelhouders, alsook met haar huidige en potentiële bankiers door middel van een transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1)</li> <li>• Beleid om de schuldgraad te handhaven tussen 45% en 50% (niettegenstaande wettelijk statuut van GVV's een schuldgraad van 65% toelaat). (1)</li> </ul>	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p>
<p><b>Financieel verslaggevingsrisico</b></p> <p>Risico dat de financiële verslaggeving van de vennootschap onjuistheden van materieel belang bevat waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de vennootschap.</p> <p>Risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reputatieschade.</li> <li>2. Stakeholders die beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn, wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd. (1/2)</li> <li>• Bespreking van deze cijfers binnen het directiecomité en controle van hun juistheid en volledigheid door onder andere analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken. (1/2)</li> <li>• Het directiecomité rapporteert elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. (1/2)</li> <li>• Controle van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers door de commissaris. (1/2)</li> </ul>	<p>Financieel verslag »</p> <p>7.Verslag van de commissaris</p>



## 4. Reglementaire risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p><b>Statuut van openbare GVV</b></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"> <li>1. Verlies van het voordeel van het gunstig fiscaal stelsel van GVV.</li> <li>2. Verlies van de erkenning wordt gezien als een gebeurtenis waardoor kredieten vervroegd opeisbaar worden.</li> <li>3. Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Interest</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortdurende aandacht van de raad van bestuur en het directiecomité voor de regelgeving van de GVV en het behoud van de status van openbare GVV. Zo worden onder andere de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek en <i>ad hoc</i> bij herfinanciering, bij investeringen en bij opmaak van het dividendvoorstel berekend respectievelijk bepaald. (1/2/3)</li> </ul>	<p>Algemene inlichtingen » 7.GVV — wettelijk kader</p>
<p><b>Juridische en fiscale risico's: fiscaliteit</b></p> <p>Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime van de GVV.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.</li> <li>2. Negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde bij eventuele wijzigingen in het regime.</li> <li>3. Reputatieschade.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. (1/2/3)</li> </ul>	<p>Algemene inlichtingen » 7.GVV — wettelijk kader 8.GVV — fiscaal stelsel</p>
<p><b>Juridische en fiscale risico's: regelgeving en administratieve procedures</b></p> <p>Wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen een ongunstige invloed hebben op de mogelijkheden om een gebouw op termijn te exploiteren.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. Negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde.</li> <li>4. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan waarbij, indien vereist, externe specialisten geraadpleegd worden. (1/2/3/4)</li> </ul>	<p>/</p>

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

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

# Geschiedenis en mijlpalen

**1996**

Oprichting

**1999**

Verwerving kantoor-  
gebouwen Atlas Park  
en Airway Park in  
Brusselse periferie

**2001**

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



**2005**

Verwerving kantoor-  
gebouwen op Mechelen  
Campus (fase 2)



**2007**

Verwerving kantoorgebouwen op  
Mechelen Campus (fase 3)  
Verwerving kantoorgebouw in  
Brusselse periferie, Exiten  
Desinvestering 6 kantoorgebouwen  
(oa Atlas Park en Airway Park)  
Verwerving logistieke site  
Herentals Logistics 1

**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”



**2014**

Verwerving logistieke site  
in Opglabbeek  
Desinvestering semi-indus-  
trieel gebouw in Meer

**2015**

Verwerving logistieke site  
in Luik  
Desinvestering semi-industrieel  
gebouw in Duffel



**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

**2008**

Verwerving logistieke site  
Herentals Logistics 2

**2012**

Gedeeltelijke herontwik-  
keling van Wilrijk 1 in  
showroom Peugeot

Verwerving tweede  
logistieke site in Oevel

**2013**

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

Desinvestering semi-indus-  
trieel gebouw in Kortenberg

**2016**

Opening Greenhouse  
Antwerp met 2<sup>e</sup> RE:flex

Desinvestering 5 niet-  
strategische panden in  
de Brusselse periferie

Verwerving Generaal de  
Wittelaan 11C, Intercity  
Business Park





**Permanent INSPELEN op  
wijzigende omstandigheden**



*“Intervest is voor ons  
een meedenkende  
vastgoedpartner met  
respect voor onze  
eigenheid en oog voor  
onze toekomstplannen.”*

Hugo Van Herck - Director Contract Logistics  
Yusen Logistics Benelux - Herentals Logistics 1

► Over Yusen Logistics

In de Benelux heeft Yusen Logistics zich ontwikkeld tot een belangrijke logistieke speler. Daarnaast is het bedrijf actief met vestigingen in Zweden en in het noorden van Frankrijk. Voor verschillende sectoren en services heeft Yusen Logistics de juiste logistieke specialisten in huis. De geleverde diensten kunnen fungeren als stand-alone producten of als onderdeel van het bredere aanbod als supply chain provider. Als dienstverlener beheert Yusen Logistics deze elementen met een focus op het ontwikkelen van sterke relaties met haar klanten om op lange termijn succes te garanderen voor hun transportactiviteiten.

# Kerncijfers

1. Over Intervest Offices & Warehouses
2. Vastgoedportefeuille
3. Balansgegevens
4. Resultaten 2016
5. EPRA kerncijfers
6. Financiële kalender 2017

▼ Herentals Logistics 1



# 1. Over Intervest Offices & Warehouses

## De vennootschap

Intervest Offices & Warehouses (hierna Intervest genoemd) is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht. Sinds 1999 is de vennootschap genoteerd op Euronext Brussel (INTO). Intervest is gespecialiseerd in investeringen in kantoorgebouwen (49%) en logistiek vastgoed (51%) van prima kwaliteit. Dit vastgoed is strategisch gelegen op goede locaties: het logistiek vastgoed op de belangrijke logistieke assen en de kantoren zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad.

De totale verhuurbare oppervlakte bedraagt 705.068 m<sup>2</sup> en vertegenwoordigt een reële waarde van € 611 miljoen. De portefeuille heeft een bezettingsgraad van 91%.

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

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

## Strategie

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

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

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

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

*Aankondiging van stevige groei in de komende drie jaar, gestoeld op een heroriëntering in de kantorenportefeuille en een verdere uitbreiding in het logistiek vastgoed.*

▼ Mechelen Business Tower

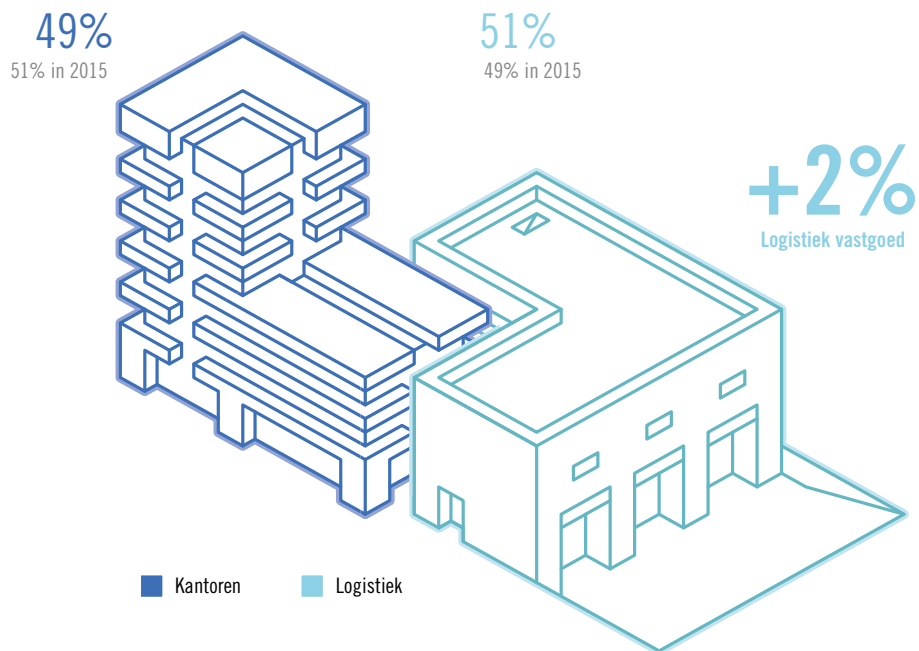




## 2. Vastgoedportefeuille

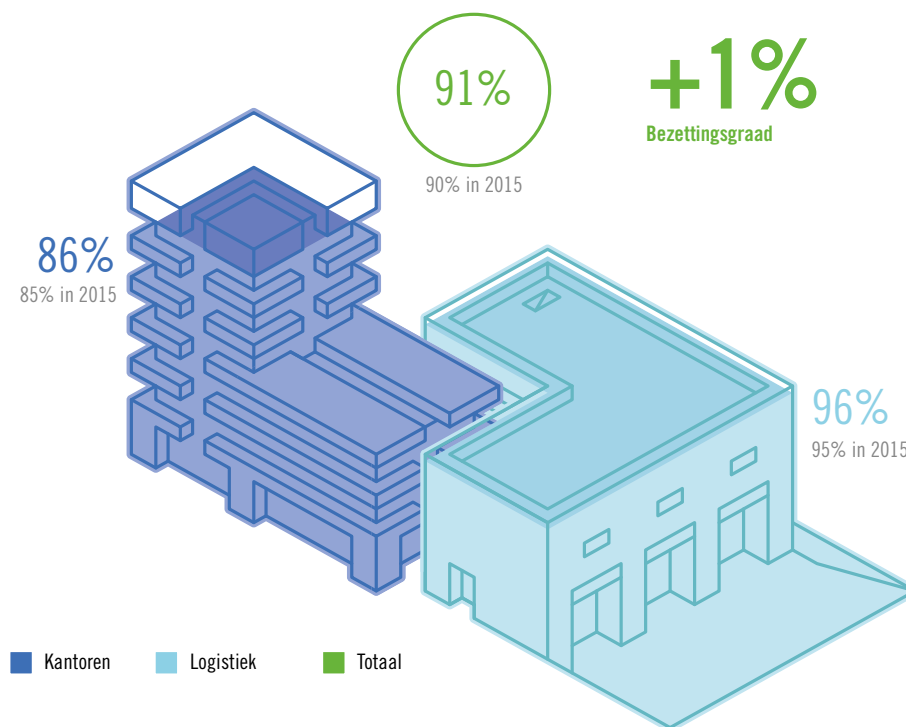
Aard van de vastgoedportefeuille

*Strategische accentverschuiving in de portefeuille naar logistiek vastgoed: op 31 december 2016 bestaat 49% van de portefeuille uit kantoren en 51% uit logistiek vastgoed.*



## Bezettingsgraad

*Verbetering van de totale bezettingsgraad met 1% in 2016: 91% op 31 december 2016 (90% op 31 december 2015); de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is toegenomen met 1% tot 86%, de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille is gestegen met 1% tot 96%.*

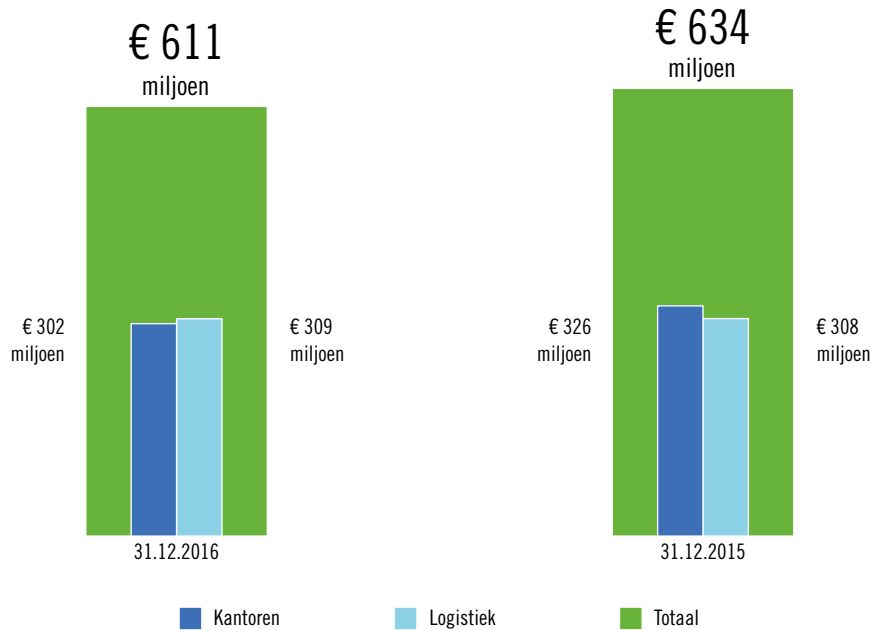


## Totale verhuurbare oppervlakte

*De totale verhuurbare oppervlakte bedraagt 705.068 m<sup>2</sup> op 31 december 2016 (717.073 m<sup>2</sup> op 31 december 2015).*

## Evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

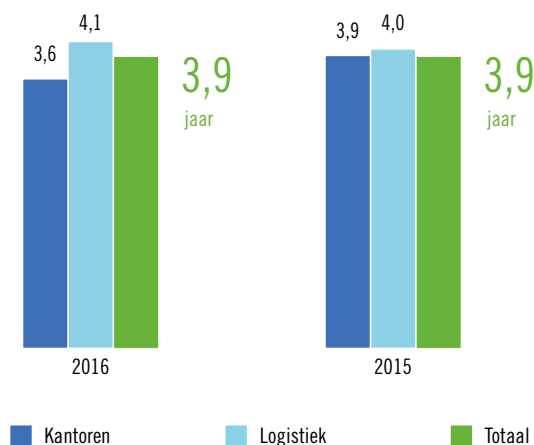
*De reële waarde van de totale vastgoedportefeuille bedraagt € 611 miljoen op 31 december 2016.*



- **Herschikking** in de portefeuille ingezet door de **desinvestering** van vier kantoorgebouwen en één semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie.
- Opening van **Greenhouse Antwerp** met een **tweede RE:flex**, een kantoorgebouw gericht op het 'nieuwe werken', met een groene gevel, trendy vergaderfaciliteiten en het Greenhouse Café.
- Zonder rekening te houden met nieuwe acquisities en desinvesteringen gerealiseerd in 2016 is de **reële waarde** van de bestaande vastgoedportefeuille **gestegen met 0,4%** waarbij het logistiek segment een waardeverhoging kent van 1,2% en de kantoren een waardevermindering van 0,6%.
- Overeenkomst voor **nieuwbouw** van een distributiecentrum van 12.200 m<sup>2</sup> op Herentals Logistics 3 site.
- **Uitbreiding** op het kantorenpark **Intercity Business Park** in Mechelen door de aankoop van twee gebouwen.

## Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten<sup>1</sup>

*In 2016 zijn 50 huurovereenkomsten afgesloten of verlengd, goed voor 24% van de huurinkomsten, voornamelijk in de logistieke portefeuille.*



## Beyond real estate: Turnkey solutions

*Het “turnkey 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.*

## Beyond real estate: RE:flex

*Uitbreiding van het RE:flex concept in Mechelen en opening in 2016 van RE:flex Berchem in Greenhouse Antwerp.*



▲ Mechelen Campus - Galápagos



▲ RE:flex Berchem

<sup>1</sup> Berekeningen exclusief vertrekkende huurder Deloitte in Greenhouse BXL.

### 3. Balansgegevens

<b>KERNCIJFERS</b>	31.12.2016	31.12.2015
Eigen vermogen (€ 000)	326.085	321.736
Vreemd vermogen (€ 000)	299.078	326.663
Schuldgraad (%)	45,7%	48,2%
Marktkapitalisatie (€ 000)	401.150	395.753

*Versterking van het eigen vermogen met € 11,6 miljoen door een keuze-dividend voor het boekjaar 2015 waarbij 57% van de aandeelhouders voor aandelen heeft gekozen.*

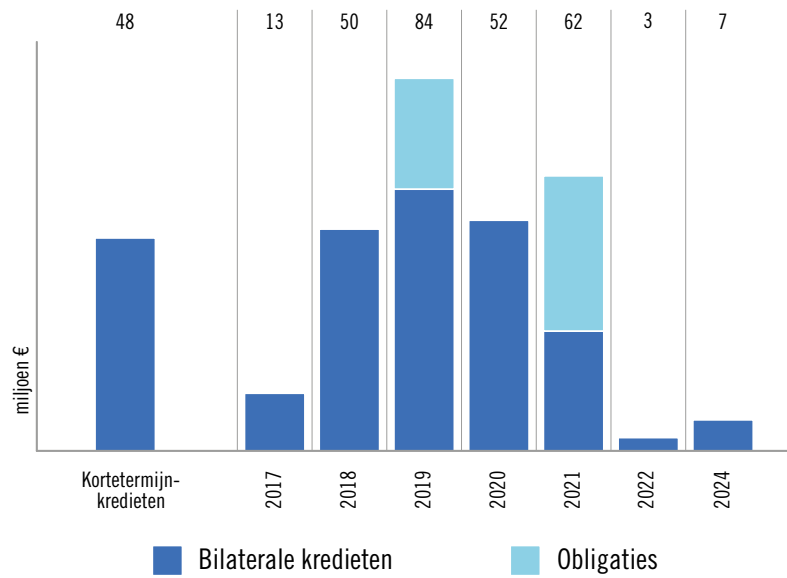
*Schuldgraad van 45,7% op 31 december 2016 (48,2% op 31 december 2015).*

<b>KERNCIJFERS PER AANDEEL</b>	31.12.2016	31.12.2015
Aantal aandelen op jaareinde	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,43	19,81
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,37	20,75
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,90	24,37
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	23%	23%

*Daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 3,5% in 2015 naar 3,1% in 2016.*

*Slechts 4% van de kredietlijnen dienen geherfinancierd te worden in 2017.*

Vervaldagenkalender financiering



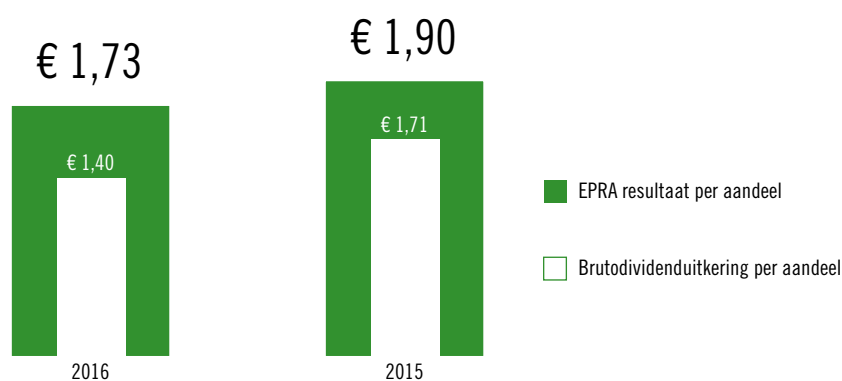
## 4. Resultaten 2016

RESULTATEN (€ 000)	2016	2015
EPRA resultaat	29.044	30.859
Portefeuilleresultaat	-10.009	-5.465
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558
<b>Nettoresultaat</b>	<b>20.582</b>	<b>25.952</b>
<b>RESULTATEN PER AANDEEL</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
EPRA resultaat (€)	1,73	1,90
Uitkeringspercentage (%)	81%	90%
Brutodividend (€)	1,40	1,71
Nettodividend* (€)	0,98	1,2483

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

*Het EPRA resultaat<sup>1</sup> bedraagt  
€ 1,73 per aandeel in 2016 (€ 1,90 in 2015).*

Dividenduitkering: € 1,40 per aandeel



1 De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. Ten gevolge van deze richtlijn is de voorheen gehanteerde term "operationeel uitkeerbaar resultaat" gewijzigd in "EPRA resultaat". Inhoudelijk is er geen verschil.

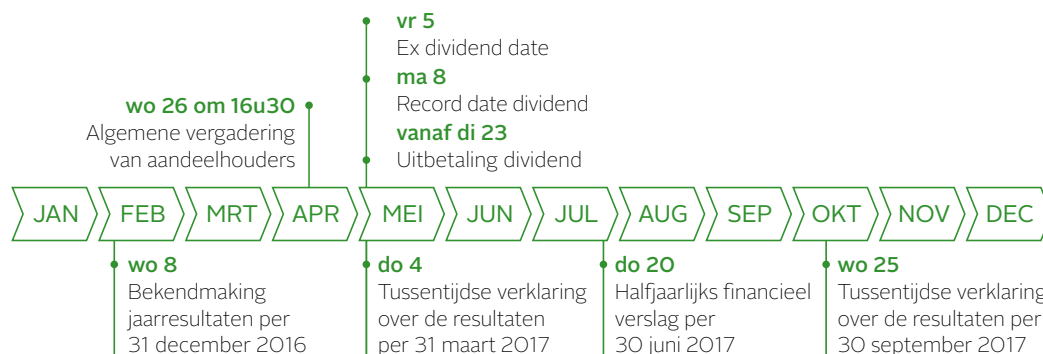
*Het brutodividend van Intervest bedraagt € 1,40 per aandeel voor het boekjaar 2016 waarmee het op basis van de slotkoers op 31 december 2016 een brutodividendrendement van 5,9% biedt.*

*Het uitkeringspercentage voor het dividend is 81% in 2016.*

## 5. EPRA kerncijfers

EPRA KERNCIJFERS PER AANDEEL	31.12.2016	31.12.2015
EPRA resultaat (€)	1,73	1,90
EPRA NAW (€)	19,60	20,09
EPRA NNNAW (€)	19,08	19,47
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (%)	6,4%	6,6%
EPRA aangepast NIR (%)	6,6%	7,0%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	9,4%	11,5%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	16,8%	15,4%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	15,8%	13,7%

## 6. Financiële kalender 2017<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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](http://www.intervest.be).





***KWALITATIEVE en FLEXIBELE  
huisvesting in een groeiscenario***



*“Intervest zorgde voor de realisatie van onze nieuwe demonstratieruimte, waar we onze hogeprecisie diagnoseproducten voorstellen. Een cleane en moderne ruimte, helemaal in lijn met wat onze producten uitstralen.”*

Renate Degrave - Corporate Communications  
& Investor Relations Manager  
Biocartis - Intercity Business Park - Mechelen

▷ Over Biocartis

Een innovatief bedrijf actief op het vlak van moleculaire diagnose (MDx). Het verschaft vooruitstrevende diagnostische oplossingen om de klinische praktijk te verbeteren voor patiënten, klinici, kostendragers en de sector. Biocartis' MDx Idylla™ platform is een volautomatisch systeem dat accurate, zeer betrouwbare moleculaire informatie biedt van nagenoeg elk biologisch staal in nagenoeg elke setting. Biocartis ontwikkelt en brengt een zeer snel uitbreidend testmenu op de markt waarbij tot nu toe onvoldane klinische behoeften in kanker en infectieziekten aangepakt worden.



## Geachte aandeelhouders,

Naar

€ 800 miljoen

Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest' genoemd) heeft in maart 2016 een stevig groeiplan aangekondigd. Tegen eind 2018 wil de vennootschap zorgen voor een **groei van de vastgoedportefeuille** tot circa € 800 miljoen, om dan € 500 miljoen in logistiek vastgoed en € 300 miljoen in kantoren te vertegenwoordigen. Hierbij zal de **strategische accentverschuiving** die enkele jaren geleden ingezet is naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen gehandhaafd blijven. Dit **logistiek vastgoed** zal bij voorkeur gelegen zijn op de belangrijke logistieke assen waar Intervest reeds actief is, met name de as Antwerpen – Brussel – Nijvel en de as Antwerpen – Limburg – Luik. Andere locaties in België, Nederland en Duitsland komen eveneens in aanmerking.

Verschuiving van

2% richting  
logistiek vastgoed

De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2016 49% kantoren en 51% logistieke gebouwen. Eind 2015 was deze verhouding nog 51% kantoren en 49% logistiek vastgoed.

Over de laatste 5 jaar betekent dit een verschuiving van 15% van de kantorenportefeuille richting de markt van het logistiek vastgoed.

Multifunctionaliteit,  
architectuur, duurzaamheid en kwaliteit

Actief asset management

De **strategie** van Intervest voor het logistieke segment is gericht op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites op multimodaal bereikbare locaties of op herontwikkelingen. Dit met een brede geografische oriëntatie om de synergievoordelen voor zowel de klanten als Intervest te maximaliseren. De strategie van Intervest in de kantorenmarkt is gericht op het investeren in inspirerende multi-tenant kantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen. Gebouwen waar werken en beleving samen gaan met een service gerichte en flexibele benadering van de huurders. Verdere investeringen in logistiek vastgoed op strategische locaties vinden plaats in parallel met een heroriëntering in de kantorenportefeuille, door de desinvestering van niet-strategische panden en de herinvestering in gebouwen met een bijzonder karakter zowel op vlak van **multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit**. Dit, in combinatie met het reeds bestaande **actief asset management**, zal leiden tot een verbetering van de fundamenten van de vastgoedportefeuille.

Desinvestering  
5 gebouwen

In april 2016 heeft Intervest de herschikking in haar vastgoedportefeuille ingezet met de **desinvestering** van vier kantoorgebouwen en een semi-industrieel pand in de Brussels periferie.

Investeringen en  
uitbreidingen

Op vlak van **investeringen** heeft Intervest in 2016 haar kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen uitgebreid met de aankoop van 2 aanpalende gebouwen, om zo de mogelijkheid te creëren om voor haar bestaande klanten op langere termijn de gepaste faciliteiten aan te bieden.

Meer dan  
vierkante meters

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

Logistieke ruimtes  
aanpassen op maat  
van de klant

In het logistieke segment vertaalt dit zich in het meedenken met de klant op het vlak van huidige en toekomstige ruimtenoden. Zo zijn o.m. met Toyota Material Handling Europe Logistics en Rogue Fitness, in nauwe samenwerking met de klant, projecten uitgewerkt om aan hun specifieke behoeften qua inrichting, indeling, combinatie met kantoren e.d. te beantwoorden. Voor de **ontwikkeling van Herentals Logistics 3** met de nieuwbouw van een distributiecentrum van ongeveer 12.200 m<sup>2</sup>, is in nauw overleg met Schrauwen Sanitair en Verwarming de complete inrichting van deze nieuwe logistieke site bepaald. Deze ontwikkeling zal in de loop van 2017 opgeleverd worden.

**Greenhouse Antwerp** is geopend in september 2016. Het is een innoverend gerenoveerd kantoorgebouw van Intervest in Berchem. In het oog springend is de groene gevel. Met zo'n 50.000 levende planten heeft het kantoorgebouw één van de grootste groene gevels op een kantoorgebouw in België. Greenhouse Antwerp is afgestemd op het huidige nieuwe werken, met een RE:flex ruimte voor start-ups en co-working, een ruim aanbod aan flexibele vergaderruimtes en een restaurant, het "Greenhouse Café".

*Groene gevel*

Ook de plannen voor **Greenhouse BXL**, de renovatie van de huidige Diegem Campus, zijn toonaangevend voor de richting waarin Intervest haar kantorenportefeuille wil laten evolueren. **Vernieuwende, inspirerende en servicegerichte concepten** waar werken een aangename beleving is, vormen daarbij de leidraad.

*Heroriëntering kantoren naar inspirerende, vernieuwende omgevingen*

In 2016 zijn **50 huurovereenkomsten** afgesloten of verlengd, goed voor 24% van de huurinkomsten. De huuractiviteit situeert zich voornamelijk in het logistieke segment.

Op 31 december 2016 bedraagt de **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest 91% wat 1% hoger is dan op jaareinde 2015. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad in 2016 met 1% gestegen tot 96% en voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad eveneens gestegen met 1% tot 86%.

*Bezettingsgraad*

**91%**

Voor boekjaar 2016 bedraagt het **EPRA resultaat** van Intervest € 29,0 miljoen. De daling met € 1,9 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar is hoofdzakelijk te wijten aan de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie, gecombineerd met lagere (éénmalige) wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders, dit deels gecompenseerd door lagere financieringskosten. Rekening houdend met 16.784.521 dividendgerechtigde aandelen, betekent dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,73 voor het boekjaar 2016 ten opzichte van € 1,90 vorig jaar.

*EPRA resultaat per aandeel*

**€ 1,73**

Zonder rekening te houden met de éénmalige wederinstaatstellingsvergoeding van vertrekkende huurder Deloitte ten belope van € 2,5 miljoen in 2015, zou het EPRA resultaat voor boekjaar 2015 € 28,4 miljoen bedragen hebben. Dit zou neergekomen zijn op € 1,74 per aandeel. Bijgevolg is het **EPRA resultaat per aandeel**, zonder wederinstaatstellingsvergoeding van € 1,73 voor boekjaar 2016 1 eurocent lager dan voor boekjaar 2015.

In het kader van haar aangekondigde groeistrategie heeft Intervest in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel. Voor boekjaar 2016 kunnen wij u bijgevolg een **brutodividend** van € 1,40 aanbieden (€ 1,71 voor boekjaar 2015). Dit komt neer op een pay-out ratio van 81% van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2016 (€ 23,90) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 5,9%.

*Brutodividend*

**€ 1,40**

*Freefloat naar*

**82%**

De aandeelhoudersstructuur van Intervest heeft in de loop van 2015 en begin 2016 belangrijke wijzigingen ondergaan. De **free float** is gestegen van 45% begin 2015 naar 82% op 31 december 2016, door de stelselmatige verkoop van de aandelenparticipatie aangehouden door NSI (voorheen meerderheidsaandeelhouder met 55%). De aandelen zijn geplaatst bij een brede basis van institutionele investeerders. Deze wijzigingen hebben de liquiditeit van het aandeel verhoogd en geven Intervest een betere toegang tot de kapitaalmarkten en schuldfinancieringen.

**57%**

*kiest voor keuzedividend*

Het **resultaat van het keuzedividend** in mei 2016 waarbij 57% van de aandeelhouders kiest voor aandelen zorgt voor een versterking van het eigen vermogen en weerspiegelt het vertrouwen van de markt in Intervest.

**45,7%**

*schuldgraad*

Op vlak van financieringen bestaat het beleid van Intervest uit het handhaven van een **schuldgraad** tussen 45% en 50%. Op jaareinde 2016 bedraagt de schuldgraad 45,7% en is daarmee 2,5% gedaald ten opzichte van jaareinde 2015 ten gevolge van de desinvesteringen van vastgoedbeleggingen en het succes van het keuzedividend. De **gemiddelde interestvoet** van de financieringen is in 2016 gedaald en bedraagt 3,1% voor het boekjaar 2016 ten opzichte van 3,5% voor vorig boekjaar. In de loop van 2017 dienen slechts 4% van de kredietlijnen van Intervest geherfinancierd te worden.

**3,1%**

*gemiddelde financieringskost*

*Dedicated management*

Als gevolg van de gewijzigde aandeelhoudersstructuur en om haar groeiplanen uit te voeren heeft Intervest in april 2016 een herschikking van haar **raad van bestuur** doorgevoerd. Op vlak van het **directiecomité** zijn Jean-Paul Sols, ceo en Inge Tas, cfo, volledig en exclusief beschikbaar voor Intervest sinds augustus 2016. Vanaf 1 mei is Marco Hengst als chief investment officer opgenomen in het directiecomité. Eind november 2016 heeft Luc Feyaerts te kennen gegeven na 8 jaar zijn functie en zijn mandaat als chief operating officer neer te leggen. Vanaf 31 maart 2017 zal het directiecomité bestaan uit de ceo, de cfo en de cio.

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

Jean-Pierre Blumberg

Voorzitter van de raad van bestuur



*EIGENHEID van klanten  
begrijpen en oppakken*

**ZEB**

**Gibas**  
END OF LIFE PROHIBITION  
CE



*“In de retailmarkt is het efficiënt en snel bedienen van de shops cruciaal. Dat vergt een voorraadbeheer dat zo juist mogelijk afgestemd is op de vraag in de winkel. Intervest heeft zeer goed deze noden helpen vertalen in de inrichting van onze magazijnen.”*

Tom Vermeulen - coo  
Zeb Logistics - Merchtem

▷ Over Zeb Logistics

Als op en top Belgisch modebedrijf in volle expansie is ZEB de multi-merkenspecialist bij uitstek voor mannen en vrouwen. Momenteel zijn er 60 winkels verspreid over Vlaanderen en Wallonië en staan er nog heel wat op de agenda. Ook online is ZEB heel actief en mee met de nieuwste ontwikkelingen. Bij ZEB willen ze met veel goesting hun klanten een uitzonderlijk fijne shoppingervaring geven. 'Hooray, it's today' is niet voor niets hun slogan. Vanuit Merchtem zorgt een semi-volautomatisch supply chain systeem voor de bediening van de 60 winkels in gans België.



# Verslag van de raad van bestuur

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

▼ Merchtem - Zeb Logistics



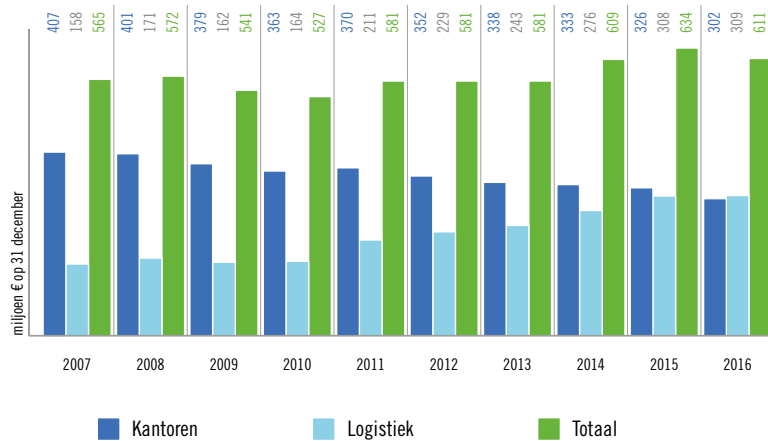
# 1. Profiel

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

Intervest 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. Het kantoorgedeelte concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad; het logistieke gedeelte concentreert zich op de as Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Limburg - Luik.

De portefeuille bestaat op 31 december 2016 voor 49% uit kantoren en 51% uit logistiek vastgoed. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 december 2016 € 611 miljoen.

## 1.1. Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



*Op 31 december 2016 is de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 611 miljoen en bestaat ze voor 49 % uit kantoren en 51 % uit logistiek vastgoed.*

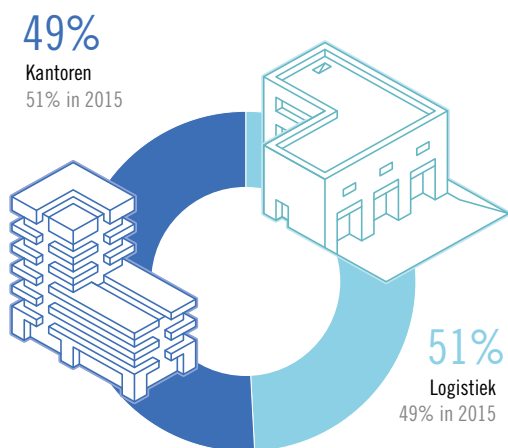


## 1.2. Risicospreiding

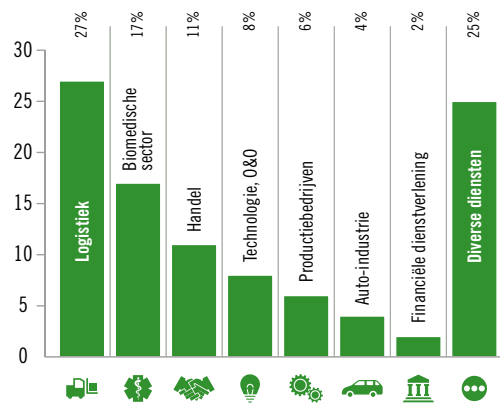
De investeringsstrategie van Intinvest heeft respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand, als qua geografische ligging, als qua sectorale spreiding van de huurders.

Op 31 december 2016 is de risicospreiding als volgt:

### Aard van de portefeuille<sup>1</sup>



### Sectorale spreiding van de huurders<sup>2</sup>



Intinvest 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.

<sup>1</sup> Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op jaareinde.

<sup>2</sup> Percentages op basis van de jaarlijkse huurinkomsten.

## Geografische spreiding<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016.

## 2. Investeringsstrategie

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

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

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

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

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



*Intervest gaat beyond real estate, verder dan de m<sup>2</sup> kantoren of logistieke ruimte.*

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

**Logistieke vastgoedportefeuille: groei in logistieke corridors in een straal van 150 km rond Antwerpen, ook richting Nederland en Duitsland**

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

Voor nieuwe acquisities of ontwikkelingen zal Intervest in België prioritair blijven focussen **op de twee belangrijkste logistieke assen van België**: Antwerpen-Brussel-Nijvel en Antwerpen-Limburg-Luik. De vennootschap heeft reeds een uitgesproken sterke aanwezigheid op deze assen, waardoor ze voor deze deelmarkten een belangrijke



◀ Opglabbeek

gesprekspartner is voor haar klanten. Door de posities op deze assen verder uit te bouwen, kan optimaal ingespeeld worden op de wijzigende behoeften van de bestaande en nieuwe klanten inzake oppervlakte of locatie. Andere locaties in België, Nederland en Duitsland, aansluitend op deze assen, worden eveneens overwogen.

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

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

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

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

De kantorenmarkt in Brussel kampt, zowel in het centrum als in de periferie waar Intervest actief is, sinds een aantal jaren met een overaanbod met als gevolg een moeilijke verhuurmarkt. De voorbije jaren is slechts een zeer beperkt aantal projecten

toegevoegd aan de markt en zet de reconversie van kantoren naar andere functies zich gestaag 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.

In het sterk competitieve klimaat van de kantorenmarkt onderscheidt Intervest zich door aandacht te besteden aan de voortdurend evoluerende noden van de 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. Met de **turnkey solutions** verschaft Intervest de klanten de mogelijkheid hun ruimte in te richten rekening houdend met de evoluerende manieren van werken, technologische evoluties en de veranderende dynamiek in hun marktaanpak. Een eigen innovatieteam zorgt voor het aanbieden van totaaloplossingen op maat gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging. Naast het verschaffen van een aangename en toegankelijke werkomgeving is ook het voorzien van de nodige ondersteunende dienstverlening in zowel de bedrijfs- als de privé-sfeer, een ankerpunt in het 'ontzorgen' van de klant.

Intervest speelt ook actief in op de nieuwe trends in de arbeidsmarkt zoals met de **RE:flex**, hub voor mobiel en flexibel werken. 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 biedt Intervest een laagdrempelige en flexibele toegang tot een inspirerende kantooromgeving. RE:flex is zowel gericht op kleine, startende bedrijven als grote bedrijven die voor tijdelijke projecten nood hebben aan vergaderruimtes of werkplekken. Verder is RE:flex een praktische en stimulerende omgeving voor opleidingen, seminars en events.

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

In het hoogrenderend kantorenssegment wenst Intervest een minimale kritische massa te behouden om deze op termijn verder uit te bouwen. De huidige kantorenportefeuille ondergaat hierbij een **herschikking**, waarbij de vennootschap geleidelijk de kantoren desinvesteert die onvoldoende beantwoorden aan de verwachtingen van de huurmarkt van de toekomst. De stevig uitgebouwde marktpositie in Mechelen zal behouden blijven, gezien Mechelen door de groeiende mobiliteitsproblematiek meer en meer wordt gezien als een alternatieve locatie voor Brussel.

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

▼ Greenhouse Antwerp - Carlson Wagonlit Travel



## 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 verspreid over België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurders of projecten.
- Door de schaalvoordelen die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer EPRA resultaat 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.)
- herverhuuringspotentieel.

Financiële criteria:

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

*In 2016 is de free float van het aandeel van Intervest toegenomen van 75% naar 82% op 31 december 2016.*

## 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 een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met ING Bank. De liquiditeit

van de meeste Belgische GVV's is eerder laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat GVV's vaak vrij klein zijn om de aandacht te krijgen van internationale en professionele beleggers en dit zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float.

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



▼ Mechelen Campus



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

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

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

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

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

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

In 2016 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 afgeweken ('explain'):

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

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

#### Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris

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

## 3.2. Bestuursorganen

### Raad van bestuur

	Adres	Mandaat	Begin	Einde	Aanwezigheid
<b>Jean-Pierre Blumberg</b> Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	Plataandreef 7 2900 Schoten België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	8/9
<b>Chris Peeters</b> Onafhankelijk bestuurder	August Van Landeghemstraat 72 2830 Willebroek België	Tweede mandaat	April 2016	April 2019	12/13
<b>Marleen Willekens</b> Onafhankelijk bestuurder	Koning Leopold I straat 22 3000 Leuven België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	8/9
<b>Jacqueline de Rijk - Heeren</b> Onafhankelijk bestuurder	Stationsstraat 33 2910 Essen België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	8/9
<b>Johan Buijs</b> Bestuurder	Ijsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d Ijssel Nederland	Tweede mandaat	April 2015	April 2018	13/13
<b>Gunther Gielen</b> Bestuurder	Korte Welvaart 57 3140 Keerbergen België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	8/9

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2016 uit zes leden, waarvan vier onafhankelijke bestuurders die alle vier voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

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

De bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders.



## JEAN-PIERRE BLUMBERG

Voorzitter, onafhankelijk bestuurder

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

### Professionele loopbaan:

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

### Lopende mandaten:

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

### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

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

Eerste mandaat

April 2016 - april 2019

Aanwezigheid: 8/9

▼ Intercity Business Park - Biocartis, demoruimte





Tweede mandaat

April 2016 - april 2019

Aanwezigheid: 12/13

## CHRIS PEETERS

### Onafhankelijk bestuurder

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

### Professionele loopbaan:

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

### Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur en van het auditcomité van Intervest (beursgenoteerd)
- lid van de raad van bestuur en van het auditcomité van Vastned Retail Belgium (beursgenoteerd)
- voorzitter/gedelegeerd bestuurder van de J.P. Willebroek nv
- lid van de raad van advies van het Limburgs Energie Fonds (NL)
- zaakvoerder van EMSO bvba, (European Maritiem Surveys Organisation)
- voorzitter raad van bestuur Policy Research Corporation bv
- voorzitter Military Talent for Business Solutions bv.

### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

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

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

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

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

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

#### ▼ RE:flex Berchem





## MARLEEN WILLEKENS

### Onafhankelijk bestuurder

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

### Professionele loopbaan:

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

### Lopende mandaten:

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

### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

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

Eerste mandaat

April 2016 - april 2019

Aanwezigheid: 8/9

▼ Greenhouse Antwerpen - Mercuri Urval





## JACQUELINE DE RIJK – HEEREN

### Onafhankelijk bestuurder

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

### Professionele loopbaan:

Jacqueline de Rijk - Heeren is geboren in 1952. Zij volgde de opleiding vakbekwaamheid voor nationaal en internationaal beroepsgoederenvervoer en vervolgens de opleiding tot specialist vervoer van gevaarlijke stoffen bij de Stichting Scheepvaart en Transportonderwijs. Vanaf 1994 vervult zij de functie van directeur bij Jan de Rijk Logistics en sinds 1995 is ze eveneens directeur bij Euroute Holding NV Beheermij JDR. Sinds 2005 is zij eveneens directeur bij Europand.

### Lopende mandaten:

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

### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

- directeur Europand Eindhoven BV.

Eerste mandaat

April 2016 - april 2019

Aanwezigheid: 8/9







Tweede mandaat

April 2015 - april 2018

Aanwezigheid: 13/13

## JOHAN BUIJS

Bestuurder

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

### Professionele loopbaan:

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

### Lopende mandaten:

- lid van de raad van bestuur van Intervest (beursgenoteerd).

### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

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

▼ Luik





## GUNTHER GIELEN

### Bestuurder

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

### Professionele loopbaan:

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

### Lopende mandaten:

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

### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

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



## Werking raad van bestuur

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

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

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

De raad van bestuur heeft in het jaar 2016 dertien maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2016 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2016 en het businessplan 2017
- 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.

Sinds de wet van 28 juli 2011<sup>1</sup> zijn er quota in België ingevoerd om te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen (art. 518 bis van het Wetboek van Vennootschappen). Hierdoor heeft Intervest er voor gezorgd dat minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. In 2016 is de samenstelling van haar raad van bestuur grondig geanalyseerd naar aanleiding van de gewijzigde aandeelhoudersbasis. Op basis hiervan zijn de benodigde en gewenste profielen en competenties vastgesteld en is de selectie van geschikte kandidaten uitgevoerd.

## Auditcomité

In het auditcomité zetelen in 2016 drie onafhankelijke bestuurders:

- Marleen Willekens (voorzitter) (aanwezigheid 3/3)
- Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid 2/3)
- Chris Peeters (aanwezigheid 5/5).

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2016 allen aan de negen onafhankelijkheids-criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd maar valt samen met de termijn van het bestuurdersmandaat.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

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

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

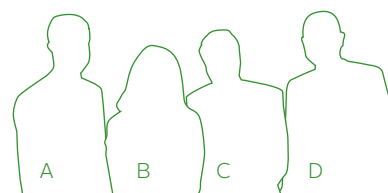
Het auditcomité heeft in het jaar 2016 vijf maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2016 zijn geweest:

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

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

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

## Directiecomité



Het directiecomité is op 31 december 2016 als volgt samengesteld:

- bvba Jean-Paul Sols, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité (begin mandaat 2006)<sup>1</sup>
- Inge Tas, chief financial officer (begin mandaat 2006)
- bvba Luc Feyaerts, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, chief operating officer en head of offices (begin mandaat 2012)
- Marco Hengst, chief investment officer en head of warehouses (begin mandaat 1 mei 2016).

A	Marco Hengst
B	Inge Tas
C	Jean-Paul Sols
D	Luc Feyaerts

Jean-Paul Sols bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, en Inge Tas hebben eveneens een directiemandaat uitgeoefend in Vastned Retail Belgium nv, openbare GVV naar Belgisch recht, tot 1 augustus 2016.

Bvba Luc Feyaerts, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, heeft beslist om zijn directiemandaat te beëindigen tegen eind maart 2017.

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

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

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

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur.

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

## Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

## Belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder

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

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

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

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

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

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

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

### Toepassing in 2016

In dit kader wenst de raad van bestuur te vermelden dat de procedure ter voorkoming van belangenconflicten is toegepast in januari 2016, betreffende het verzoek van de toenmalige grootaandeelhouder NSI nv (via haar dochteronderneming VastNed Offices Benelux Holding bv), om medewerking te verlenen bij de voorbereiding van een mogelijke verkooptransactie van haar aandelen in Interinvest.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de gevolgde procedures conform artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen, wordt verwezen naar Toelichting 24 in het Financieel verslag.



### 3.3. Remuneratieverslag

#### Benoemings- en remuneratiecomité

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

#### Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

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

Onder gelijkblijvende omstandigheden is het remuneratiebeleid ook voor de twee komende boekjaren van toepassing, met uitzondering van een lange termijn variabele vergoeding die ingevoerd zal worden in 2017 voor de leden van het directiecomité. De raad van bestuur analyseert hiervoor momenteel de mogelijkheden.

#### Basisvergoeding 2016

##### Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders bedraagt in 2016 als lid van de raad van bestuur € 20.000 per jaar (€ 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur, exclusief BTW).

Uitzondering hierop is Johan Buijs die in 2016 zijn mandaat als bestuurder onbezoldigd heeft uitgeoefend. Hij ontving een vergoeding voor zijn werkzaamheden in een interne werkgroep die investeringsbeslissingen voorbereidt, voor een bedrag van € 20.000.

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

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

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2016 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité, bedraagt € 709.470 waarvan € 243.361 voor de voorzitter van het directiecomité, tevens ceo van Intervest, en in totaal € 495.961 voor de andere drie bezoldigde leden van het directiecomité (onkostenvergoeding en pensioenplan voor de cfo en cio inbegrepen).

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

Er is geen BTW van toepassing op deze vergoedingen, met uitzondering op een gedeelte van de vergoeding van Luc Feyaerts bvba.

### In 2016 uitbetaalde bonus over 2015

De drie leden van het directiecomité (bvba Jean-Paul Sols, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, en bvba Luc Feyaerts, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts (coo), en Inge Tas (cfo)) konden in 2015 in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 83.000. In 2015 lagen 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 (20%), het uitbouwen van turnkey solutions en RE:flex (10%), duurzaamheid en corporate social responsibility (10%).

Op basis van de in 2015 gerealiseerde doelstellingen werd in 2016 een bonus toegekend van in totaal € 60.000. 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 2015 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.



## Overzicht uitbetaalde vergoedingen bestuurders en leden directiecomité

<b>BESTUURDERS</b> in duizenden €	2016 (uit te betalen in 2017)	2015 (uitbetaald in 2016)
Jean-Pierre Blumberg	25	0 <sup>1</sup>
Chris Peeters	20	0 <sup>1</sup>
Marleen Willekens	20	0 <sup>1</sup>
Jacqueline De Rijk - Heeren	20	0 <sup>1</sup>
Gunther Gielen	20	0 <sup>1</sup>
Johan Buijs	0 <sup>5</sup>	0 <sup>4</sup>
Paul Christiaens	0	25
Nick van Ommen	0	20
Emso bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters	0	24 <sup>2</sup>
Thomas Dijkstra	0	20
Nico Tates	0	20
Daniel van Dongen	0	0 <sup>3</sup>
<b>TOTAAL</b>	<b>105</b>	<b>109</b>

1 Mandaat vanaf 27 april 2016

2 Vergoeding inclusief BTW

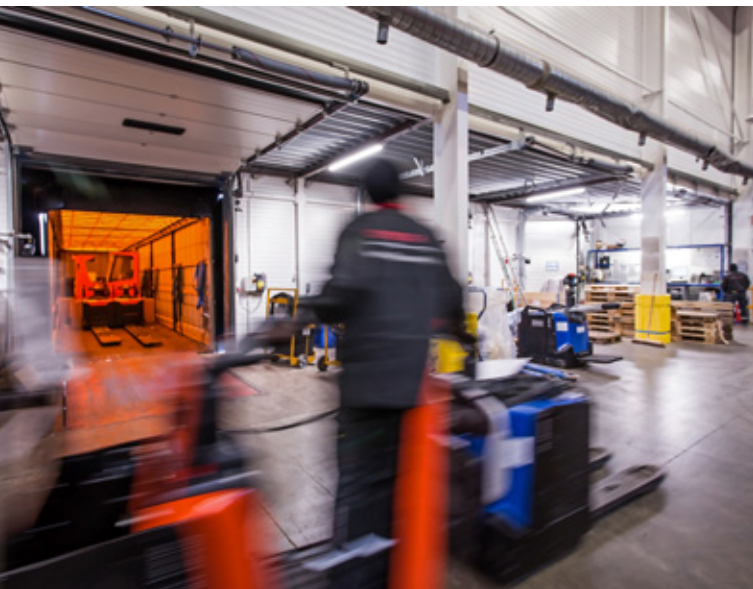
3 Vertegenwoordiger van de meerderheidsaandeelhouder

4 Vertegenwoordiger van de meerderheidsaandeelhouder tot 27 april 2016

5 Exclusief de vergoeding voor werkzaamheden in een interne werkgroep, opgenomen in de rubriek algemene kosten.

<b>LEDEN DIRECTIECOMITÉ</b> in duizenden €	2016	2015
<b>Jean-Paul Sols bvba, ceo (60% tot 1/8/2016, daarna 100%)</b>	<b>263</b>	<b>171</b>
Vaste vergoeding	243	147
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	20	24
Pensioenverplichtingen	0	0
<b>Inge Tas, cfo (60% tot 1/8/2016, daarna 100%)</b>	<b>202</b>	<b>161</b>
Vaste vergoeding	164	120
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	20	24
Pensioenverplichtingen	18	17
<b>Luc Feyaerts bvba, coo (100%)</b>	<b>223</b>	<b>222</b>
Vaste vergoeding (inclusief niet-aftrekbare BTW)	203	186
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	20	35
Pensioenverplichtingen	0	0
<b>Marco Hengst, cio (100% vanaf 1/5/2016)</b>	<b>112</b>	<b>0</b>
Vaste vergoeding	99	0
Pensioenverplichtingen	13	0
<b>TOTAAL</b>	<b>800</b>	<b>554</b>

## ▼ Wilrijk 2 - Toyota Material Handling Europe Logistics



## Basisvergoeding 2017 en bonus over 2016

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2016.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 1,45% per 1 januari 2017.

De leden van het directiecomité kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 250.000. In het kader van de uitbreiding en ruimere beschikbaarheid van het directiecomité is de variabele vergoeding van alle leden van het directiecomité verhoogd voor boekjaar 2016. In 2016 liggen de bonuscriteria op het gebied van uitvoering van de groeistrategie (10%), bewaking van de schuldgraad (10%), optimalisatie van de werking van de organisatie (10%), het behalen van gebudgetteerde cijfers op het vlak van EPRA resultaat en resultaat per aandeel (25%), brutohuurinkomsten (10%), operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (10%). Elk directielid heeft verder individuele doelstellingen (25%) die verbonden zijn aan specifieke aspecten van de uitrol van de strategie van de vennootschap.

Op basis van de in 2016 gerealiseerde doelstellingen werd een bonus toegekend van in totaal € 197.591. 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 maanden vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn).

## 3.4. Andere betrokken partijen

### Commissaris

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

### Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door 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 managementbeleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de “onafhankelijke controlefuncties”).

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

### Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

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

▼ Houthalen



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

### Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

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

### Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009 van de Commissie Corporate Governance, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie.

De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfs-cultuur te waarborgen heeft Intervest Offices & Warehouses nv een interne gedragscode en een klokkenluidersregeling opgesteld.

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

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

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

## 4. Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

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

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

### 4.1. Zorg voor de omgeving

#### Duurzaamheidsprestaties van de gebouwen

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

Door enkele belangrijke aanpassingen aan de BIU-auditmethodiek specifiek voor de eigenheid van vastgoed in continentaal Europa, dienden verschillende sites opnieuw geauditeerd te worden. In 2016 zijn de reeds eerder gecertificeerde gebouwen herzien en is de certificering opnieuw uitgevoerd op basis van deze BIU-methodiek en is bijkomend het certificeringsproces verder uitgebreid. Zo is eind 2016 nu 38% van de totale portefeuille van Intervest gecertificeerd (27% van de kantoren, 5 gebouwen; 50% van het logistiek

vastgoed, 7 gebouwen). Bij vergelijking van de reeds BIU-gecertificeerde gebouwen binnen de portefeuille van Intervest, blijkt dat met name grootschalige gebouwen met één enkele huurder goed scoren. De duurzaamheidsprestatie van een gebouw wordt immers in belangrijke mate bepaald door de aandacht van de gebruiker hiervoor. Een voorbeeld hiervan is de zeer goede score van het logistiek gebouw te Boom, dat wordt uitgebaat door CEVA Logistics.

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



▲ Boom - CEVA Logistics

## Duurzame producten en materialen

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



◀ Gateway House - Sundio Group Belgium, Cradle to cradle tapijten van Desso



▲ RE:flex Mechelen - Steelcase kantoormeubilair

## Groene gevel voor Greenhouse Antwerp

Bij de renovatiewerken van Greenhouse Antwerp waren het ontwerp, de studie en de coördinatie in handen van een team van eigen Intervest mensen. Eén van de opvallende elementen is de groene gevel of verticale plantentuin. Om dit te realiseren is de gevel eerst bijkomend geïsoleerd. Nadien werden de Flexipanelen van Sempergreen aangebracht. Dit zijn zachte panelen gevuld met rotswol. In deze panelen worden de voorgekweekte planten ingeplant. Door middel van een automatisch gestuurd irrigatiesysteem worden de planten voorzien van de nodige voedingsstoffen en water. De planten (50.000 stuks) hebben ongeveer 3 liter/m<sup>2</sup>/dag nodig. Het benodigde water wordt gerecupereerd van het dak en ondergronds opgeslagen in 2 citernes. Een beheerssysteem meet continu de vochtigheid in de wand via vochtsensoren en stuurt de irrigatie-unit aan. Dit systeem wordt van op afstand gemonitord en in geval van storing of defect wordt er onmiddellijk ingegrepen.

Verticale tuinen of groene gevels hebben veel positieve effecten. Zo toont onderzoek<sup>1</sup> aan dat binnensteden met groen 's zomers als snel enkele graden koeler zijn. Groene gevels dragen bij tot het terugdringen van het urban heat island effect. Bovendien zorgen ze voor meer biodiversiteit en nemen de planten luchtverontreinigende stoffen op, met name ultrafijne deeltjes die normaal gesproken diep in de luchtwegen ingeademd worden.

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



▲ Greenhouse Antwerp - Plaatsing groene gevel

## Nieuwbouw

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

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

Verder werd onder meer ook ledlijnverlichting in het gebouw toegepast met een bewegings- en daglichtsensor voor iedere individuele armatuur, waardoor de verlichting intelligent en optimaal kan worden aangestuurd. Deze moderne efficiënte verlichting van TriLED, die integraal in België wordt geëngineerd en geassembleerd, is in 2016 eveneens toegepast bij een relightingproject in het logistiek gebouw in Houthalen verhuurd aan Neovia Logistics.

## Relighting en energie-efficiëntie

Om de energie-efficiëntie van de bestaande gebouwen te verbeteren en tegelijk het comfort voor de gebruikers te verbeteren, heeft Intervest in 2016 verschillende relightingprojecten uitgevoerd. Hierbij wordt de oorspronkelijke verlichting (in oudere logistieke gebouwen veelal

kwikdamplampen, in oudere kantoren veelal TL8-armaturen), vervangen door meer energie-efficiënte verlichting zoals ledsystemen. Bij dergelijke relighting-projecten worden de nieuwe systemen gecombineerd met aanwezigheidsensors en daglichtdetectie, waardoor het energieverbruik van de verlichting met meer dan 75% kan worden gereduceerd. Tegelijk hebben deze systemen een veel langere levensduur, waardoor de onderhoudskosten van deze verlichting sterk worden gereduceerd.

Binnen de portefeuille van Intervest zijn al relightingprojecten gerealiseerd in de kantoorgebouwen Gateway House en Greenhouse Antwerp en in de logistieke sites in Boom, Luik en Houthalen.

In het kader van een turnkey-solutionsproject zijn in de vergaderzalen van het kantoorgebouw Gateway House 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 bovendien bespaard worden op de onderhoudskosten. In het kantoorgebouw in Aartselaar werd de bestaande TL8-verlichting vervangen door een volledige ledoplossing. Hierdoor werd een besparing van meer dan 50% gerealiseerd. Bij de realisatie van Greenhouse Café en RE:flex in Greenhouse Antwerp heeft Intervest ook gekozen voor energiezuinige ledverlichting.

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

In Greenhouse Berchem en RE:flex Berchem is geopteerd voor een koeling –en verwarmingsinstallatie met warmterecuperatie. In het kantoorgebouw De Arend heeft Intervest de koelmachine vervangen door een energie-efficiënt toestel met scroll-compressoren wat een energiewinst oplevert van circa 25% bij hetzelfde afgegeven vermogen. In het kantoorgebouw Exiten heeft Intervest de verwarmingsketel vervangen door module-rende hoogrendementsketels (condenserend).



## Energiebeleid

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

Op verschillende daken van de logistieke gebouwen van Intervest zijn installaties gerealiseerd voor de opwekking van elektriciteit door middel van zonne-energie. In de meeste gevallen heeft de vennootschap hiervoor aan gespecialiseerde partijen langdurige opstalrechten verleend op de daken, zonder dat de vennootschap zelf eigenaar is van de PV-installatie. Daarnaast baat Intervest sinds de acquisitie van de logistieke site in Luik zelf een installatie uit. Verdeeld over 8 sites zijn op een dakoppervlakte van in totaal 240.000 m<sup>2</sup> fotovoltaïsche installaties geplaatst met een totaal geïnstalleerd vermogen van 12,0 megawatt piek (MWp). Dit levert een totale CO<sub>2</sub>-reductie op van ongeveer 3.100 ton per jaar.

## Afvalverwijdering

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



▲ Puurs



▲ Luik - Plaatsing dakisolatie nieuwbouw crossdock magazijn



## 4.2. Zorg voor de dialoog

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

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

Meerdere keren per jaar peilt Intervest 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

### Evacuatie/intern noodplan

Voor alle 'multi-tenant' kantoor- en logistieke gebouwen organiseert Intervest gemeenschappelijke evacuatie-oefeningen met als doel desgevallend snel en efficiënt het gebouw te kunnen evacueren. Deze aangekondigde oefeningen worden aangestuurd door Intervest in samenspraak met de verantwoordelijke van het bedrijf dat aangesteld is voor het facilitair gebeuren. Na afloop analyseert Intervest de evacuatie en bezorgt haar klanten een verslag met eventuele aanbevelingen of actiepunten. Daarnaast zal in 2017 bijzondere aandacht geschonken worden aan de assistentie van de klanten/huurders bij het opstellen van zogenaamde interne noodplannen.

### Facility management

Erg gewaardeerd is de 24 uur op 24, 7 dagen op 7 dienstverlening voor het dagelijks beheer van de gebouwen. Intervest heeft een modulair aanbod met onder andere schoonmaakdiensten, bewaking, energie, receptiediensten, kleine klusjes, technische interventies, enz.

Ondersteund door Planon, een onlinetool, zorgt Intervest voor het efficiënt verwerken van de verschillende aanvragen voor allerhande interventies. Met de 'Planon self service' heeft de klant rechtstreeks de mogelijkheid om een melding in te geven in het systeem. De klant kan in de webtool zelf de status van de gevraagde interventie mee opvolgen. Leveranciers en partners kunnen op deze manier goed opgevolgd worden en bijgestuurd worden waar nodig. In 2017 is een upgrade van Planon voorzien evenals een verdere uitbreiding van de dienstverlening.

- ▼ Mechelen Campus - broodjesbar, strijkatelier, tuin



## Community aanpak

Op haar site Mechelen Campus heeft Intervest een 60 m hoge toren omringd door 10 lagere kantoor-gebouwen, alle verbonden via een ondergrondse parking. Tussen de gebouwen bevindt zich een prachtige tuin met een picknickruimte en een waterpartij, ideaal voor een ontspannen adem-pauze. In totaal biedt Mechelen Campus ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte.

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

Deze dienstverlening is in 2016 ook succesvol geïntroduceerd bij de renovatie van Greenhouse Antwerp. Daar is eveneens een afhaalpunt voor leveringen van onlinebestellingen geïnstalleerd. Dit valt erg in de smaak. Niet alleen bij de gebruikers van het gebouw, ook vanuit de gebouwen in de omgeving kent deze dienstverlening succes.

- ▼ Greenhouse Antwerp - Bringme Box afhaalpunt





▲ Sinterklaasfeest

#### 4.4. Zorg voor de medewerkers

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

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

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

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



▲ Intervest team - deelname 10 miles Antwerpen

#### 4.5. Zorg voor deugdelijk bestuur

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

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

## 4.6. Zorg voor het maatschappelijk welzijn

Intervest 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, kon in 2016 eveneens op de steun rekenen van Intervest. Het team Jasper on Wheels wordt voor de 4e 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.



OP.RECHT.MECHELEN, het 2 jaar durende Mechelse stadsfestival ter ere van 400 jaar rechtspraak in het Hof van Savoye, wil via een rijk cultuuraanbod in al haar diversiteit de begrippen “recht” en “rechtvaardigheid” emotioneel vertalen voor het grote publiek. Intervest steunt dit initiatief door leegstaande ruimten ter beschikking te stellen van de organisatie van het festival als opslagruimte, repetitieruimte, atelier, enz. en door bij elke concrete vraag of probleem van de organisatie mee te denken aan efficiënte en pragmatische oplossingen. Zo engageert Intervest zich als facilitator in een ondersteunende rol bij één van de belangrijkste gebeurtenissen van de stad Mechelen, een regio waar Intervest sterk aanwezig is met diverse kantoren en logistieke sites.



▲ Mechelen 1 - Opslag materiaal van OP.RECHT.MECHELEN



[10]

[09]

[08]

***Karakteristieken van producten  
en activiteiten creatief  
VERTALEN in werksfeer***



*“Door de constructieve relatie met Intervest hebben we besloten om in het kader van onze groei uit te breiden en de overeenkomst te verlengen. Intervest heeft een belangrijke toegevoegde waarde geleverd met de professionele aanpak van de uitbreiding.”*

Carl Van Himbeeck - General Manager

Cochlear Technology Centre Belgium - Mechelen Campus

#### ► Over Cochlear

Cochlear, opgericht in 1981, is wereldleider op het gebied van innovatieve, implanteerbare hooroplossingen. Cochlear zet zich volledig in om mensen overal ter wereld te laten ervaren wat geluid is. Dankzij de Cochlear hoorsystemen kunnen meer dan 500.000 mensen in meer dan 100 landen opnieuw verstaan wat hun familie en vrienden tegen hen zeggen.

# Verlag van het directiecomité

1. De markt van kantoren en logistiek vastgoed
2. Belangrijke ontwikkelingen in 2016
3. Financiële resultaten 2016
4. Financiële structuur
5. Winstbestemming 2016
6. EPRA Best Practices
7. Vooruitzichten voor 2017

▼ Mechelen Campus - Cochlear



# 1. De markt van kantoren en logistiek vastgoed

## 1.1. Kantoren<sup>1</sup>

### De huurmarkt

#### Brussel

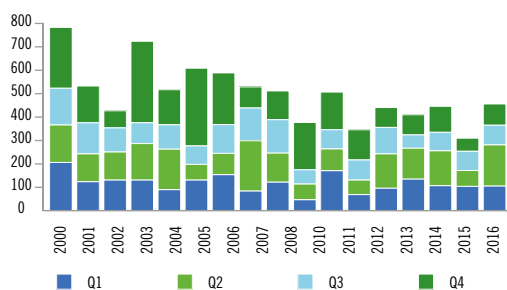
De opname van kantooruimte in Brussel en in de periferie van Brussel lag in 2016 gevoelig hoger dan in 2015 met eens stijging van circa 50% (van circa 300.000 m<sup>2</sup> in 2015 naar ongeveer 450.000 m<sup>2</sup> over 2016), weliswaar voornamelijk door de aanzienlijke opname van de publieke sector. De opname door de privésector is relatief beperkt gebleven in 2016.

De tophuren zijn vrij stabiel gebleven en er wordt verwacht dat deze voor de klasse A gebouwen in het CBD (Central Business District) nog licht kunnen stijgen. Klasse A gebouwen zijn gebouwen die nieuw zijn of vergelijkbaar na renovatie. Voor de deelmarkten buiten het CBD met een grote beschikbaarheid van kantoren (actueel circa 14% tot bijna 19% afhankelijk van de zone) wordt geen huurgroei verwacht, zelfs bij een verder aantrekkende arbeidsmarkt en aantrekkende verhuurmarkt blijft het aanbod immers groot. Uitzondering hierop zijn de klasse A gebouwen waar het aanbod relatief beperkt is en die eerder een specifiek segment van gebruikers (grote bedrijven of overheid) aanspreken.

Door de verkoop van een aantal gebouwen in de Brusselse periferie in 2016 is de globale aanwezigheid van Intervest in deze regio gevoelig afgenomen. De resterende gebouwen van Intervest in de Brusselse periferie zijn overwegend klasse B gebouwen. Dit zijn degelijke gebouwen, veelal ongeveer tien tot vijftien jaar oud, die inzake algemeen comfort en uitstraling beantwoorden aan de noden van een gemiddeld bedrijf. De professionele verhuurders besparen kosten noch moeite om de gebouwen in een goede staat te houden en deze aan zeer competitieve voorwaarden aan te bieden. De gemiddelde netto-huurprijs van dit soort gebouwen in de Brusselse periferie bedraagt ongeveer € 100/m<sup>2</sup>/jaar voor recente verhuringen, met opportunistische prijzen voor minder performante gebouwen tot € 80/m<sup>2</sup>/jaar of lager.

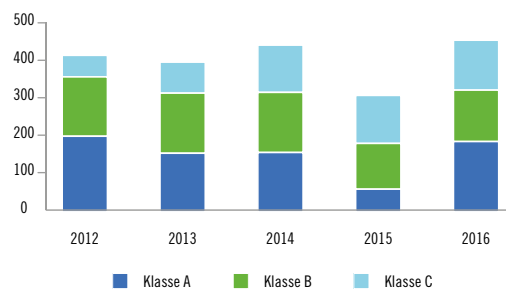
Met het project Greenhouse BXL (voormalige Diegem Campus) zet Intervest in op een gewijzigde kantooromgeving, met het aanbieden van veel meer diensten (zie hierna 'de verwachtingen van de huurders') waar prijsdiscussies veel minder aan de orde zijn.

Opname per kwartaal, in 000 m<sup>2</sup>



Bron: Cushman & Wakefield

Opname per gebouwklasse, in 000 m<sup>2</sup>



Bron: Cushman & Wakefield

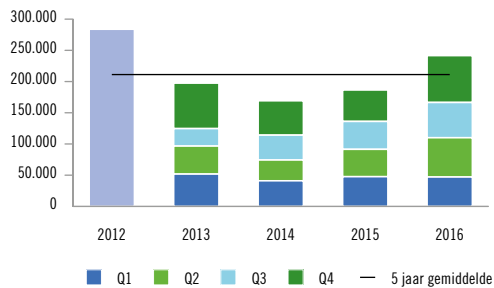
1 Bronnen: Cushman & Wakefield, Marketbeat, Belgium Office Markets, Q4 2016; Cushman & Wakefield, Marketbeat, Flemish Office Markets, Q4 2016.



## Regionale markten

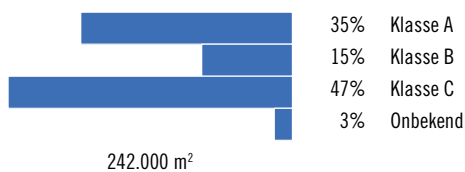
De opname van kantoorruimte in de regionale Vlaamse deelmarkten (voornamelijk Antwerpen, Gent, Mechelen en Leuven) bedroeg in 2016 196.000 m<sup>2</sup> wat het beste resultaat is sinds 2012. In de regionale deelmarkten waarin Interinvest specifiek actief is, zijnde de periferie van Antwerpen en Mechelen, kende 2016 eveneens de beste opname sinds 2012, met respectievelijk 105.000 m<sup>2</sup> (Antwerpen) en 28.000 m<sup>2</sup> (Mechelen).

Opname in de regionale markten, in 000 m<sup>2</sup>

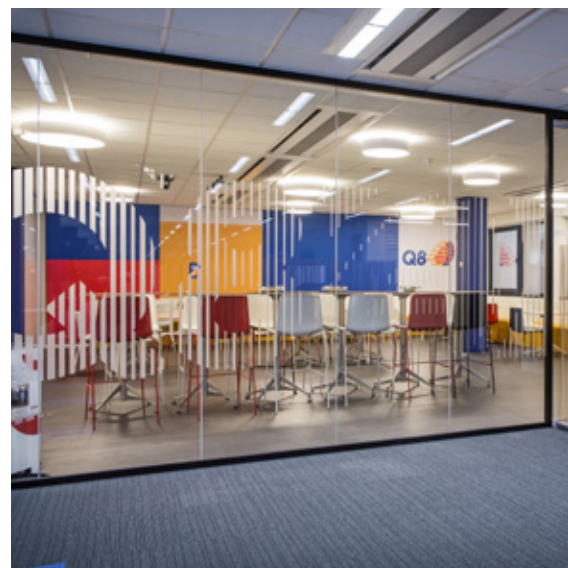


Bron: Cushman & Wakefield

Opnameverdeling per gebouwklasse, Belgische regionale markten van kantoren, 2016



Bron: Cushman & Wakefield





◀ Gateway House - Kuwait Petroleum (Q8)



## De investeringsmarkt

Er is in 2016 opnieuw sprake geweest van hoogconjunctuur op de investeringsmarkt. De toprendementen voor kantoren zijn dan ook het afgelopen jaar reeds gedaald tot circa 4,5% (toprendement – CBD) en er mag worden verwacht dat deze nog verder zullen dalen in de nabije toekomst. Rendementen voor topgebouwen zijn ondertussen historisch laag en terug op het niveau van voor 2008. De markt trekt opnieuw, zoals in de periode 2005-2007 investeringsmanagers aan, uit bijvoorbeeld het VK en de VS. Daarbij komt ook, in tegenstelling tot vroeger, verhoogde interesse van investeerders uit het Midden-Oosten.

Ook voor niet-top kantoorgebouwen is de belangstelling in 2016 verder toegenomen. Rendementen liggen hier substantieel hoger en de condities waaraan deze dossiers worden verhandeld blijven opportunistisch. Ook banken komen in dit segment in beweging om gebruik te maken van de gunstige marktomstandigheden om zich te ontdoen van moeilijker gebouwen en dito kredieten op hun balans. Naar verwachting kan de algemene vraag naar kantoren op de investeringsmarkt in 2017 nog verder toenemen.

Locatie	Huurmarkt				Investeringsmarkt	
	Tophuur		Gemiddelde huur	Leegstand	Toprendementen	
	Q4/2015	Q4/2016			Q4/2015	Q4/2016
Brussel – Centraal	275 €/m <sup>2</sup>	275 €/m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>	6,2%	5,70%	4,50%
Brussel – Gedecentraliseerd	195 €/m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	14,1%	7,50%	7,50%
Brussel – Periferie	165 €/m <sup>2</sup>	185 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>	15,2%	7,75%	7,50%
Antwerpen	140 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	107 €/m <sup>2</sup>	8,8%	7,00%	7,00%
Mechelen	130 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	12,7%	7,00%	7,00%
Leuven	135 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>	115 €/m <sup>2</sup>	13,3%		
Gent	155 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	124 €/m <sup>2</sup>	5,4%		

## De verwachtingen van de huurders

Er is internationaal een sterke trend ingezet naar meer flexibiliteit en dienstverlening met betrekking tot kantoren. Meerdere vastgoedspelers zetten hier echter al op in en richten hun business model hierop. Business centers (zoals Regus) waren gedurende lange tijd uniek, echter sedert enkele jaren evolueren tal van kantoorinvesteers in een gelijkaardige richting. De kantorenmarkt is duidelijk in volle transitie van het traditioneel aanbieden van m<sup>2</sup> kantoorruimte, naar het aanbieden van meer servicegerichte oplossingen voor kantoorgebruikers. Binnen deze oplossingen is het verhuren van m<sup>2</sup> kantoorruimte slechts één van de elementen, naast het bieden van een toegankelijke en aangename leef- en werkkwaliteit en de nodige ondersteunende dienstverlening in zowel het bedrijfs- als in het privé kader. Door echter te excelleren in zowel het aanbieden van aantrekkelijke omgevingen (levenskwaliteit), turnkey solutions, flexibiliteit als dienstverlening meent Intervest het verschil te kunnen maken en aan een prijszinslag te kunnen ontkomen.

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

Flexibiliteit in tijd en ruimte speelt vooral bij kleine startende bedrijven. Geen lange engagements, weinig of geen eigen investeringen en zo weinig mogelijk kopzorgen. Dit gaat van co-working

ruimtes tot managed offices. Dit blijft in termen van huurinkomsten voorlopig een beperkt deel van de markt. Dit is wel een sterk groeiend deel van de markt en bovendien maken traditionele grote bedrijven er in toenemende mate gebruik van.

Het overgrote deel van de bedrijven blijft tot op heden vrij traditioneel denken m.b.t. huisvesting zowel conceptueel als inzake huurtermijnen. Huurtermijnen van 3/6/9 jaar, 6/9 of langere termijn (bij grote bedrijven) komen nog steeds het meest voor. Er zullen dus nog steeds kantoren op 'traditionele wijze' verhuurd worden, want het verhuren en rentabiliseren van m<sup>2</sup> kantoorruimte blijft de hoofdactiviteit van de meeste eigenaar-verhuurders. De wijziging in wat klanten zoeken, betekent wel dat in de toekomst kantoorhuurders steeds vaker een palet aan services aangeboden zal worden, waaruit iedere klant de voor hem interessante elementen kan kiezen. In dit kader kan de verhuurder dus duidelijk een rol spelen door het aanleveren van turnkey solutions inzake inrichting van kantoren en het ontzorgen door het aanbieden van bijkomende dienstverlening à la carte. Afhankelijk van de aard van het gebouw zijn er soms bijkomend mogelijkheden om meer impact te hebben op het algemeen concept (bijvoorbeeld het gelijkvloers wordt een inspirerende lobby, lounge, horeca).

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ▼ Mechelen Campus - Cochlear



## 1.2. Logistiek<sup>1</sup>

### De huurmarkt

De logistieke vastgoedmarkt is een 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 logistieke hotspots in België blijven Antwerpen en de as Brussel-Antwerpen, terwijl Limburg-Luik een toenemende interesse voor grootschalige distributie centra kent. Door trends als schaalvergroting en e-commerce verschuift de markt echter steeds meer richting nieuwbouw, omdat de huidige eisen van de gebruikers slechts beperkt kunnen worden ingevuld in de bestaande gebouwen.

De logistieke vastgoedmarkt in België beleefde in 2016 een absoluut topjaar, met een take-up van circa 1.000.000 m<sup>2</sup>. Dit is ruim 1/3 hoger dan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren en meer dan een verdubbeling ten opzichte van het voorgaande jaar. De grootste transacties vonden bovendien allemaal plaats in de huidige kerngebieden van Intervest. Dit waren op de as Antwerpen-Limburg-Luik de transacties met Domus Logistics in Olen (50.000 m<sup>2</sup>), Ceva Logistics in Grobbendonk (45.500 m<sup>2</sup>) en Lock'O in Alleur (45.000 m<sup>2</sup>); voor de as Antwerpen-Brussel-Nijvel vonden de grootste transacties beide plaats op Park De Hulst in Willebroek: Nedcargo Logistics (44.600 m<sup>2</sup>) en Decathlon (40.400 m<sup>2</sup>).

Over het algemeen blijven de tophuren in de markten binnen een straal van 150 kilometer rond Antwerpen stabiel met een lichte nominale groei omwille van stijgende grond- en constructiekosten. De huurgroei bleef de laatste 10 jaar echter beduidend achter op de evolutie van de index en evolueert verschillend voor huren van korte duur en voor huren van lange duur. De korte termijn huren kennen immers een lichte opwaartse stijging, terwijl de huren voor contracten van langere duur (hoofdzakelijk nieuwbouw) dalen omwille van de rendement-compressie.

België kent nog altijd gemiddeld lagere huren dan de ons omringende landen, in bijzonder Duitsland en Nederland, wat in belangrijke mate te wijten is aan de hoge loonkosten in België. De loonkosten van een logistieke operatie zijn in België immers 15% duurder dan in Nederland en zelfs 20% duurder dan in Duitsland (benchmark studie Buck Consultants sept. 2016). Indien logistieke dienstverleners op kostenniveau competitief en winstgevend willen blijven in België dient te worden gecompenseerd op hun kosten voor de huur van gebouwen.

De toekomstige vraag naar logistieke oppervlakte wordt verwacht te stijgen door enerzijds de Europese economische groei (waardoor de transportbehoeften ook toenemen) en anderzijds door de toenemende vraag voor e-commerce activiteiten. Dit heeft met name een impact op grootschalige nieuwbouw projecten, omdat er (i) bij 3PL'ers (third party logistics) een trend is om verschillende klanten te concentreren op een beperkt aantal grotere campussen of clusters en (ii) retailers hun traditionele logistieke activiteiten op grootschalige sites steeds vaker willen combineren met e-commerce activiteiten.

Door de zeer beperkte speculatieve ontwikkeling blijft het aanbod van moderne logistiek op middellange termijn schaars. De korte bouwtijd van de logistieke plots en de specifieke eisen van de gebruiker voor grootschalige plots werkt dit in de hand. De sterke interesse van investeerders zou speculatieve ontwikkeling echter kunnen versterken, omdat hierdoor de exit-rendementen voor nieuwe ontwikkelingen verder dalen. Van de totale opname wordt inmiddels het merendeel gerealiseerd in nieuwbouwonwikkeling. Het aandeel van deze built-to-suits in de totale opname bedraagt inmiddels 58% in België, ruim 40% in Nederland en meer dan 60% in Duitsland.

Hoewel de economie en vooral de e-commerce activiteiten groeien, heeft dit nog altijd een beperkt effect op de opname in België in tegenstelling tot de rest van Europa. Door een groot verschil in arbeidskosten ten opzichte van de omringende landen, slaagt België er tot nu toe immers nauwelijks in om nieuwe logistieke activiteiten aan te trekken. Door wijzigende regelgeving, het regeerakkoord voorziet een verlaging van de werkgeversbijdragen van 32% naar 25% en een sterke vereenvoudiging, wordt een stijging van de opname voor e-commerce logistiek wel verwacht de komende jaren. Voor bedrijven die reeds in België waren gevestigd (zoals onder meer Nike en Decathlon) vormen e-commerce activiteiten echter wel een belangrijke driver voor hun oppervlakte groei.

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.

<sup>1</sup> CW 2016-Q3 Belgium Industrial, JLL 2016 Invest in Belgium, BNP Logistics Markets at a glance 2016-Q3, Colliers Logistikkennzahlen Deutschland 2016; Dynamis Spreekende cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2016, Dynamis Marktscan Logistiek 2016

Plaats	Rent – Occupier market					Investeringsmarkt			
	Prime rent (€/m <sup>2</sup> )		Average rent (€/m <sup>2</sup> )	New building (%)	Take-up Q1-Q3 (1000 m <sup>2</sup> )	Land prices (€/m <sup>2</sup> )	Prime yield (%)		Volume
	Q3/2016	Q3/2015					Q3/2016	Q3/2015	in miljoen €
Brussel (as Brussel-Antwerpen)	47	47	40	58	192	130-160	6,20	6,60	40 M
Antwerpen	45	46				120-150	6,30	6,90	25 M
Gent (as Antwerpen - Gent)	39	39	36	58	50	60-100	6,75	7,50	10 M
Hasselt-Genk (as Antwerpen - Limburg - Luik)	38	38	35	58	158	30-80	6,30	6,75	40 M
Luik	39	38	35		50	30-60	6,50	7,70	25 M
Waalse as	39	38	30	58	24	20-40			10 M
Amsterdam	58	58	47	40	173	220-250	6,20	6,80	500 M
Schiphol	88	88		40		250-325	6,10	6,75	
Rotterdam	63	63	50	20	174	180-270	5,90	6,75	
Roosendaal	50	50	42	70	25	90-145			
Tilburg-Waalwijk	48	48	38	70	247	120-140	5,75	6,90	
Eindhoven	55	55	45	40	129	150-175	5,75	6,80	
Venlo-Venray	45	45	38	70	220	120-130	6,10	6,80	
Maastricht-Heerlen	45	45	39	50	10	75-100			
Rhein-Ruhr-regio	53	53	41	95	737	90-100	5,10	5,30	
Düsseldorf	65	65	54			180-190			
Mönchengladbach	56	56	41	47	233	60-70	5,10	5,30	100 M
Köln-Bonn	60	60	48	72	145	120-130	5,10	5,30	20 M
Frankfurt	76	76	58	66	469	240-260	5,10	5,30	50 M
Saarland	50	50	33		86	50-70			

▼ Luik - CooperVision



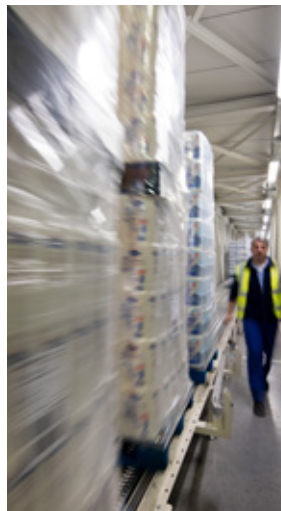
## De investeringsmarkt

De interesse van internationale investeerders in het Europese logistieke vastgoedsegment is in 2016 opnieuw sterk toegenomen. Rendementen 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.

In 2016 was het totale volume voor investeringen in professioneel vastgoed in België ongeveer € 4,0 miljard, wat ruim hoger is dan het gemiddelde van de afgelopen jaren, maar niet uitzonderlijk. Van dit totale volume werd ongeveer € 200 miljoen geïnvesteerd in logistiek vastgoed in België. In Nederland was 2016 wel uitzonderlijk met een record investeringsvolume van € 14,8 miljard voor alle segmenten samen.

De toprendementen voor kwalitatieve gebouwen en contracten met een duurtijd van 10 jaar situeren zich in België momenteel tussen 6,20% en 6,30%. In Nederland is dit inmiddels gezakt tot een niveau richting 5,50% en in Duitsland richting 5,10%.

De yields zouden mogelijk nog verder kunnen dalen, gezien de stijgende competitie van investeerders voor top kwalitatieve gebouwen. In de VS zijn de rendementen voor top logistieke locaties immers zeer vergelijkbaar met de rendementen voor perifere retail locaties. De stijgende rente en politieke onzekerheid (Trump, Brexit, diverse aankomende Europese verkiezingen) maakt een verdere yieldcompressie evenwel minder waarschijnlijk.



## De verwachtingen van de huurders

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

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

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

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

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

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

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

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

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



▼ Greenhouse Antwerp - Greenhouse Café



## 2. Belangrijke ontwikkelingen in 2016

### 2.1. Bezettingsgraad en verhuringen in 2016

Op 31 december 2016 bedraagt de totale **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intinvest 91%, een toename met 1% ten opzichte van de situatie op 31 december 2015. De bezettingsgraad bedraagt 86% in de kantorenportefeuille of een stijging met 1% ten opzichte van 31 december 2015 en 96% in de logistieke portefeuille of eveneens een stijging met 1% ten opzichte van jaareinde 2015.

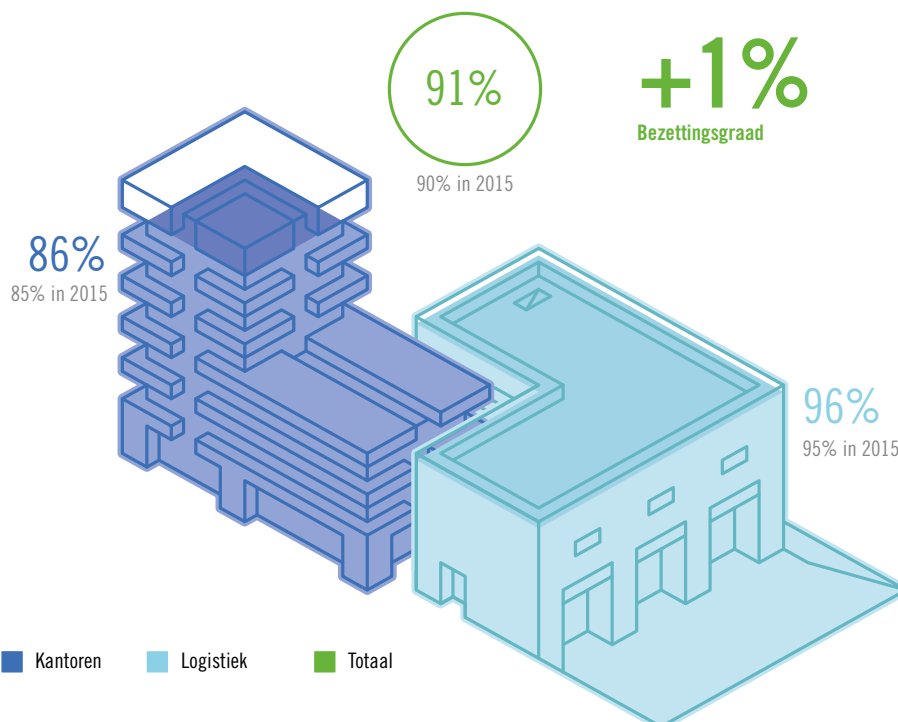
Intinvest heeft opnieuw een erg actief jaar gekend in 2016 op vlak van **verhuringen**: 24% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten zijn verlengd of vernieuwd. In totaal zijn 50 verhuurtransacties afgesloten voor 216.980 m<sup>2</sup> met nieuwe of zittende huurders. De huuractiviteit situeert zich

voornamelijk in het logistiek segment. In 2015 was dit 19% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten in 62 transacties, goed voor 117.612 m<sup>2</sup>.

De verhuuractiviteit van Intinvest heeft zich ook in 2016 vooral toegespitst op **verlengingen** van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn in 2016 circa 20% van de jaarlijkse nettohuurinkomsten van de vastgoedvennootschap verlengd ten opzichte van 15% in 2015.

Verhuringen aan **nieuwe huurders** in 2016 bedragen 4% van de totale nettohuurinkomsten van de vennootschap ten opzichte van eveneens 4% in 2015.

*In 2016 zijn 50 huurovereenkomsten afgesloten of verlengd, voornamelijk in de logistieke portefeuille, goed voor 24% van de huurinkomsten.*



## Verhuuractiviteit in de kantorenportefeuille

In de kantorenportefeuille heeft de activiteit zich voornamelijk geconcentreerd op verlengingen met bestaande huurders en dit vooral in de kantoorparken in Mechelen. Er zijn nieuwe huurders aangetrokken voor 1% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment en verlengingen met bestaande huurders voor 6%. In totaal is voor circa 13.000 m<sup>2</sup> aan huurtransacties afgesloten (op een totale kantorenportefeuille van ongeveer 209.000 m<sup>2</sup>).

### Nieuwe huurders

In 2016 zijn in de kantorenportefeuille van Invest voor een totale oppervlakte van 3.431 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten afgesloten en zijn hiermee 11 nieuwe huurders aangetrokken voornamelijk in Mechelen en Antwerpen (in jaar 2015, 12 nieuwe huurders voor een totale oppervlakte van 4.693 m<sup>2</sup>).

De belangrijkste transacties in 2016 zijn:

- Bluebee Belgium op Mechelen Campus voor 574 m<sup>2</sup>
- VIBA op Mechelen Campus voor 425 m<sup>2</sup>
- Sundio Group Belgium in Antwerpen Gateway House voor 367 m<sup>2</sup>
- Cook & Style in Berchem Greenhouse Antwerp voor 365 m<sup>2</sup>
- DPS Engineering Belgium op Mechelen Campus voor 279 m<sup>2</sup>
- Elma Multimedia op Mechelen Intercity Business Park voor 274 m<sup>2</sup>

### Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille zijn in 2016 voor een oppervlakte van 9.944 m<sup>2</sup> lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 21 transacties. Over dezelfde periode in 2015 is een oppervlakte van 33.475 m<sup>2</sup> heronderhandeld in 36 transacties.

De belangrijkste transacties in 2016 zijn:

- uitbreiding van Galápagos op Mechelen Campus voor 1.732 m<sup>2</sup> (in 2 transacties)
- verlenging van Imperial Tobacco Benelux op Mechelen Campus voor 1.506 m<sup>2</sup>
- verlenging van Karel de Grote Hogeschool in Antwerpen Gateway House voor 1.431 m<sup>2</sup>
- uitbreiding van Biocartis voor 1.017 m<sup>2</sup> op Mechelen Intercity Business Park
- verlenging van Edwards Lifesciences in Dilbeek Inter Access Park voor 771 m<sup>2</sup>
- verlenging van Haskoning DHV Belgium op Mechelen Campus voor 622 m<sup>2</sup>
- verlenging van KBC Bank op Mechelen Intercity Business Park voor 583 m<sup>2</sup>.





DELHAIZE BELGIE,  
PUURS

16.536 m<sup>2</sup>

## Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

In de logistieke portefeuille van Intervest is in 2016 veel activiteit geweest op het vlak van verhuringen. Er zijn nieuwe huurders aangetrokken voor 7% van de jaarlijkse huurinkomsten van dit segment en verlengingen met bestaande huurders voor 35%. In totaal is voor circa 204.000 m<sup>2</sup> aan huurtransacties afgesloten (op een totale logistieke portefeuille van circa 500.000 m<sup>2</sup>).

### Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille van Intervest zijn in 2016 voor een oppervlakte van 38.029 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 6 transacties. Vergeleken met 2015 is dit een stijging toen er voor een oppervlakte van 24.966 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten afgesloten zijn in 5 transacties.

De belangrijkste transacties in 2016 zijn verhuringen aan:

- Delhaize België in Puurs voor 16.536 m<sup>2</sup>
- Schrauwen Sanitair en Verwarming op Herentals Logistics 3 (nieuwbouw) voor circa 12.200 m<sup>2</sup>
- Rogue Benelux in Schelle voor 5.035 m<sup>2</sup>
- Ikea Belgium in Wilrijk voor 3.653 m<sup>2</sup>.



VERLENGING  
NIKE EUROPE,  
HERENTALS LOGISTICS 2

50.912 m<sup>2</sup>

## Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2016 voor een oppervlakte van 165.575 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid in 12 transacties. Over dezelfde periode in 2015 is een oppervlakte van 54.478 m<sup>2</sup> heronderhandeld in 9 transacties.

De belangrijkste transacties in 2016 zijn:

- verlenging van Nike Europe Holding in Herentals Logistics 2 voor 50.912 m<sup>2</sup>
- verlenging en uitbreiding van Vincent Logistics in Luik voor 27.967 m<sup>2</sup>
- verlenging en uitbreiding van CooperVision Distribution in Luik voor 16.096 m<sup>2</sup>
- verlenging van Pharma Logistics in Huizingen voor 17.478 m<sup>2</sup>
- verlenging van DHL Supply Chain (Belgium) in Oplabbeek voor 14.660 m<sup>2</sup>
- uitbreiding van Toyota Material Handling Europe Logistics in Wilrijk voor 12.419 m<sup>2</sup> (2 transacties).



## 2.2. Investerings en projecten

Met België als belangrijke logistieke draaischijf binnen Europa, wil Intervest het accent in de portefeuille verschuiven naar logistiek vastgoed in parallel met een heroriëntering in het kantorenssegment. Bij deze verschuiving staat het investeren in up-to-date logistieke gebouwen van prima kwaliteit op de belangrijke logistieke assen momenteel voorop samen met het herinvesteren in kantoorgebouwen met een bijzonder inspirerend karakter en een kwaliteitsvolle uitstraling.

In 2016 heeft Intervest gefocust op de groei van de **logistieke vastgoed-portefeuille** met als strategische doelstelling de logistieke portefeuille op termijn te laten groeien tot deze circa 60% van de totale vastgoedportefeuille zal uitmaken. In Luik is de logistieke site uitgebreid met de nieuwbouw van een crossdockmagazijn van circa 3.600 m<sup>2</sup>. In Herentals zijn de werken gestart voor de nieuwbouw van circa 12.200 m<sup>2</sup> magazijn. Investerings in het **kantorenssegment** zijn in 2016 gebeurd ter versteviging en verankering van haar positie in Mechelen door de aankoop van twee gebouwen op Intercity Business Park. In Berchem is Greenhouse Antwerp met een tweede RE:flex geopend. De werkzaamheden voor Greenhouse BXL met een derde RE:flex, zijn in het eerste kwartaal van 2017 gestart.

### Uitbreidingen in Intercity Business Park in Mechelen

*Intervest heeft in 2016 haar kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen uitgebreid met de aankoop van 2 aanpalende gebouwen.*

In augustus 2016 heeft Intervest het gebouw gelegen aan de Generaal de Wittelaan 11C in Mechelen aangekocht ter uitbreiding van haar bestaande investeringen in Intercity Business Park. Het gebouw grenst aan de bestaande gebouwen van Intervest op deze locatie. In Intercity Business Park is Intervest reeds eigenaar van circa 42.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte die verhuurd is aan een 40-tal bedrijven waaronder een aantal grote bedrijven in de biomedische sector zoals Biocartis, Galápagos, SGS Belgium en LabCorp.

Het gebouw op Generaal de Wittelaan 11C in Mechelen omvat 6.990 m<sup>2</sup> opslag, 1.358 m<sup>2</sup> kantoren en sociale ruimtes en 135 parkings. De grondoppervlakte bedraagt 13.578 m<sup>2</sup>.

De investering inclusief aankoopkosten bedraagt circa € 5,9 miljoen. Het gebouw is volledig verhuurd aan Spring Global Mail (Post NL) en genereert jaarlijkse huurinkomsten van circa € 0,4 miljoen.

Intervest heeft in december 2016 een verdere uitbreiding van Intercity Business Park gerealiseerd door de aankoop van een klein naastgelegen pand gelegen op Generaal de Wittelaan. Dit pand heeft een gemengde functie met 1.382 m<sup>2</sup> opslag, 1.850 m<sup>2</sup> kantoren en 23 parkeerplaatsen. Het gebouw is momenteel niet verhuurd. Deze investering inclusief aankoopkosten bedraagt circa € 1,4 miljoen.

Deze investeringen creëren de mogelijkheid om bestaande klanten op langere termijn de gepaste faciliteiten te blijven aanbieden en om deze locatie verder op te waarderen.

In totaliteit liggen deze investeringen in lijn met de reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

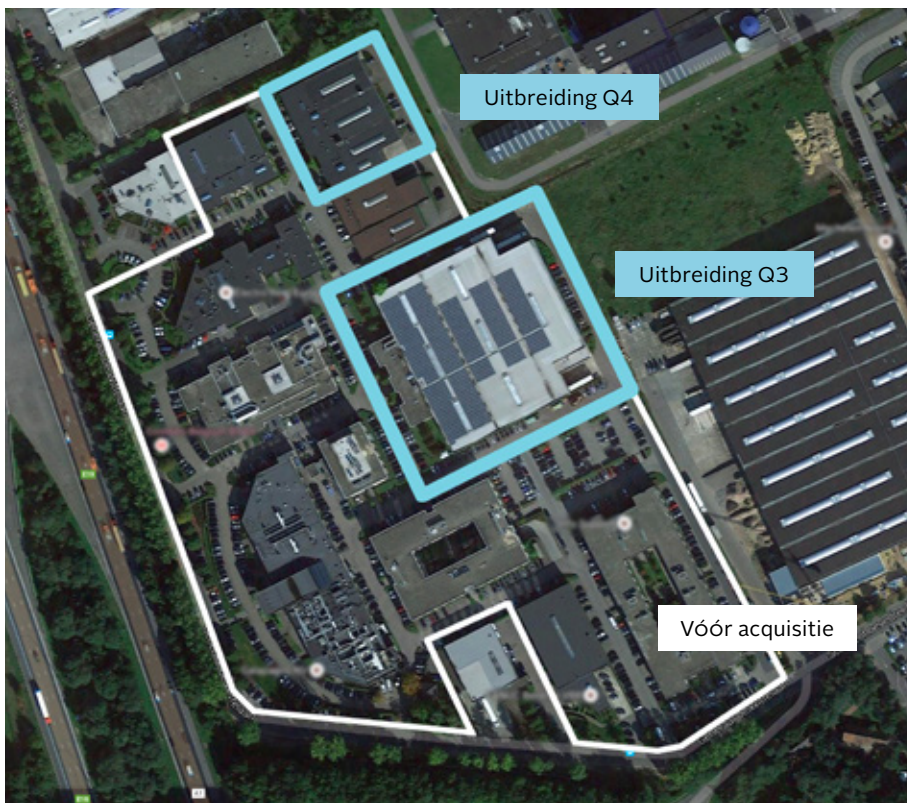
De financiering van deze investeringen gebeurt uit de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap.





◀ Intercity Business Park -  
Generaal de Wittelaan 11C

▼ Intercity Business Park - grondplan



▲ Intercity Business Park - Biocartis

*“De uitbreidingen in Intercity Business Park in Mechelen zijn strategisch belangrijk om onze bestaande klanten op langere termijn verder de gepaste faciliteiten te kunnen aanbieden. Ze bieden tevens kansen om deze locatie verder op te waarderen.”*

– JEAN-PAUL SOLS, CEO

## Greenhouse Antwerp, met tweede RE:flex

*In september 2016 heeft Intervest Greenhouse Antwerp met een tweede RE:flex officieel geopend.*

Met de inhuldiging van Greenhouse Antwerp en de tweede RE:flex heeft Intervest een volgende stap gezet in de heroriëntering in de kantorenportefeuille. De innoverende renovatie van dit gebouw gelegen aan de Uitbreidingstraat 66 in Berchem, een gebouw uit 1988, past volledig in de strategie van de herschikking in de kantorenportefeuille.

Greenhouse Antwerp is afgestemd op het huidige nieuwe werken. Op de eerste twee verdiepingen biedt RE:flex ruimte voor start-ups, co-working, overflowruimte voor klanten en gemeenschappelijke vergaderruimtes. Naast de renovatie van de technische installaties en de binneninrichting heeft ook de buitenkant van het gebouw een compleet vernieuwd en uniek uitzicht gekregen.

De gehele voorgevel is nu voorzien van een 'groene gevel' of verticale plantentuin met 50.000 levende planten, één van de grootste groene gevels op een kantoorgebouw in België. De groene gevel helpt de luchtverontreinigende stoffen zoals fijnstofdeeltjes en koolstofdioxide te verminderen. Daarnaast vermindert de vegetatie de windsnelheid langs gevels. Studies tonen aan dat verticaal groen een positief effect heeft op de isolerende eigenschappen van gebouwen. Deze eigenschappen leiden met de combinatie van substraat, planten en de ingebedde lucht in het groene gevelsysteem tot een goede geluidsisolatie.

Greenhouse Antwerp is zowel qua technische voorzieningen als qua inrichting compleet gerenoveerd. Het gebouw heeft een verhuurbare oppervlakte van 5.727 m<sup>2</sup>. De totale investering, gespreid over boekjaar 2015 en 2016 bedraagt circa € 4 miljoen. De financiering van deze investering gebeurt uit de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap.

Greenhouse Antwerp ►





*“Met dit verticaal groen brengt Intervest de eerste echte levende wand in de stad Antwerpen. Naast het aangename visuele aspect biedt verticaal groen enkele pertinente voordelen.*

*Het terugdringen van het urban-heat-island-effect, meer biodiversiteit in de stad en betere isolerende eigenschappen van gebouwen, zijn de voornaamste maatschappelijke voordelen.*

*Dat daarnaast meer groen in een stad stress verlagend werkt, is een reden te meer om in verticaal groen te investeren.*

*Intervest neemt hier een voortrekkersrol op, die door de stad erg wordt gesmaakt, aangezien anderen nu snel zullen volgen.”*

ROB VAN DE VELDE, VOLKSVERTEGENWOORDIGER EN  
ANTWERPS SCHEPEN VOOR RUIMTELIJKE ORDENING,  
ERFGOED EN GROEN



◀ van Sky Building  
naar Greenhouse Antwerp



*“Het nieuwe werken kan zorgen voor een betere balans tussen werk en privéleven. Uiteraard hebben we dan aangename en inspirerende omgevingen nodig. RE:flex speelt hier helemaal op in. Bovendien kunnen er ook startende ondernemers terecht die nood hebben aan professionele én flexibele werkplekken, ook dat kan ik als Minister van Economie alleen maar toejuichen.”*

PHILIPPE MUYTERS, VLAAMS MINISTER VAN WERK, ECONOMIE, INNOVATIE EN SPORT



De herinrichting binnen is een realisatie van de eigen interieurarchitecten van Intervest. Intervest positioneert zich in haar marktsegmenten niet alleen als een verhuurder van louter m<sup>2</sup>, maar zorgt ook voor een brede waaier aan diensten en voorzieningen waaronder turnkey solutions. In het gebouw is geheel in de stijl van de renovatie door Intervest eveneens een restaurant ingericht, Greenhouse Café, uitgebaat door Cook & Style.



◀ RE:flex Berchem





◀ Greenhouse BXL  
artist impression

## Greenhouse BXL, met 3<sup>e</sup> RE:flex

Na de succesvolle en vernieuwende heroriëntering van Greenhouse Antwerp voorziet Intervest eveneens een heroriëntering van Diegem Campus waarbij deze zich als Greenhouse BXL duidelijk zal onderscheiden van het klassieke kantorenaanbod.

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

Het uitgewerkte concept is erop gericht om ontmoeting en interactie te stimuleren. Het straalt professionaliteit uit, stimuleert kruisbestuiving, laat een hoge mate van flexibiliteit toe, brengt rust, stelt service centraal, is energie-efficiënt en zet in op bereikbaarheid.

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

De bouwvergunning voor deze herontwikkeling is ontvangen en de werkzaamheden starten in het eerste kwartaal van 2017. Het budget voor de totale geplande investering, voorzien voor boekjaar 2017 bedraagt circa € 8 miljoen. De werken aan de nog te bouwen patio belemmeren de verhuurbaarheid van de kantoorgebouwen niet. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap.

*In 2016 is Intervest gestart met de herontwikkeling van de kantoor-site Diegem Campus tot Greenhouse BXL met een 3<sup>e</sup> RE:flex.*



## Logistiek ontwikkelingsproject Herentals Logistics 3

*Intervest ontwikkelt Herentals Logistics 3 met de nieuwbouw van een distributiecentrum van circa 12.200 m<sup>2</sup>, voor Schrauwen Sanitair en Verwarming.*

Deze geplande investering van circa € 4 miljoen kadert in de groeistrategie van Intervest om haar portefeuille in logistiek vastgoed verder uit te bouwen op een klantgedreven wijze door o.m. ontwikkelingen op multimodaal bereikbare plaatsen. Intervest toont hiermee meer te zijn dan een aanbieder van louter m<sup>2</sup>, ook in logistiek vastgoed.

De site is gelegen op één van de belangrijkste logistieke corridors in België, naast de oprit van de E313, met zichtlocatie. Het nieuwe distributiecentrum omvat circa 9.000 m<sup>2</sup> magazijn, 2.000 m<sup>2</sup> mezzanine en 1.500 m<sup>2</sup> sociale ruimten en kantoren. De site biedt bovendien verdere uitbreidingsmogelijkheden voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m<sup>2</sup>.

Met de huurder, Schrauwen Sanitair en Verwarming, is een langetermijnhuurovereenkomst getekend voor 15 jaar met een eerste opzegmogelijkheid na 9 jaar. Met deze belangrijke uitbreiding van de magazijnruimte worden de activiteiten van Schrauwen Sanitair en Verwarming verankerd in Herentals. Vanaf de oplevering zal het project een huurinkomen opleveren.

Verwacht wordt dat het project kan opgeleverd worden medio 2017. De nodige vergunning is verkregen en de werken zijn begin 2017 gestart. Het project wordt gefinancierd met bestaande kredietlijnen van Intervest bij financiële instellingen.

*“Dit project sluit naadloos aan bij de strategie om in het segment van het logistiek vastgoed ook te groeien door ontwikkelingen in de eigen portefeuille.*

*Deze investering is bovendien uitgewerkt in nauwe samenwerking met de toekomstige klant, waarmee Intervest eens te meer aantoonst verder te kijken dan het louter aanbieden van m<sup>2</sup> en oplossingen zoekt op maat van haar klanten.”*

– JEAN-PAUL SOLS, CEO



▲ Herentals Logistics 3 - artist impression van het ontwikkelingsproject

## Uitbreiding van logistieke site in Luik met crossdocknieuwbouw

*Intervest breidt haar logistieke site in Luik uit voor haar bestaande huurders.*

In het tweede semester van 2016 heeft Intervest haar bestaande logistieke site in Luik uitgebreid met een nieuwbouwontwikkeling. Deze uitbreiding was noodzakelijk om de groei van de reeds aanwezige huurders CooperVision en Vincent Logistics op de bestaande locatie te faciliteren.

De nieuwbouw is een crossdockmagazijn met een beperkte opslagcapaciteit van circa 3.600 m<sup>2</sup>.

De werken zijn afgerond voor jaareinde 2016 en het gebouw is opgeleverd en in gebruik genomen.

De investering bedraagt circa € 2,3 miljoen. Dit project levert huurinkomsten op vanaf 1 januari 2017. Tegelijkertijd zijn ook de termijnen van de huurcontracten voor de andere gebouwen op de site verlengd voor lange termijn.



▲ Luik - constructie crossdockmagazijn

## 2.3. Desinvesteringen: vijf panden in Brusselse periferie

In lijn met haar geplande strategie tot heroriëntering van haar kantorenportefeuille heeft Intervest in het eerste semester van 2016 vier kantoorgebouwen en een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie verkocht.

### Visie

Intervest heeft deze vijf gebouwen gedesinvesteerd gezien deze panden een uitzonderlijk risicoprofiel hadden in vergelijking met andere gebouwen in de portefeuille. De gebouwen hebben een leeftijd tussen 15 en 25 jaar en zouden renovatiewerken vereisen in de toekomst, zonder dat deze renovatiewerken uitzicht gaven op hogere huurprijzen in de toekomst omwille van de aanzienlijke leegstand in deze delen van de Brusselse periferie. Verder waren deze gebouwen voor Intervest arbeidsintensieve gebouwen op vlak van asset management door het aantal huurders en de lage bezettingsgraad.

### Vastgoedtransactie

De desinvestering betreft de kantoorgebouwen "Brussels 7" in Strombeek-Bever, "Park Station" en "Hermes Hills" in Diegem en "3T Estate" in Vilvoorde. Het semi-industrieel gebouw "Berchem Technology Center" is gelegen in Sint-Agatha-Berchem.

De totale oppervlakte van de gedesinvesteerde gebouwen bestond uit circa 32.900 m<sup>2</sup> kantoren, 4.000 m<sup>2</sup> opslagruimte, 2.500 m<sup>2</sup> archiefruimte en 770 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad van deze vijf gedesinvesteerde gebouwen was op het ogenblik van desinvestering 67%. De gedesinvesteerde kantoorgebouwen hadden een gemiddelde bezettingsgraad van 65%, die per 1 januari 2017 gedaald zijn tot 60% na het vertrek van huurder Deloitte in Hermes Hills. De bezettingsgraad van het

semi-industrieel gebouw in Sint-Agatha-Berchem was 84% op het ogenblik van desinvestering.

Intervest heeft deze gebouwen gedesinvesteerd met een aanzienlijke minderwaarde ten opzichte van de taxatiewaarde. De verkoopprijs bedraagt € 27 miljoen (exclusief taksen en aankoopkosten) wat 32% lager is dan de boekwaarde (reële waarde) van deze panden op 31 december 2015 die € 40 miljoen bedroeg zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

### Impact van de transactie

Deze verkooptransactie heeft het aandeel kantoren doen dalen met 2% tot 49%. Het logistiek vastgoed maakt 51% uit van de portefeuille (51% kantoren en 49% logistiek vastgoed op 31 december 2015).

De impact van deze transactie op de taxatiewaarde van de resterende kantoren in de portefeuille van Intervest blijft beperkt tot een waarde-daling van € 1,2 miljoen die in de jaarcijfers van 2016 verwerkt is.

De gebouwen maakten 6% uit van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vertegenwoordigden een jaarlijks huurinkomen van circa € 2,9 miljoen. Door het vertrek van Deloitte in Hermes Hills zou dit voor boekjaar 2017 teruggevallen zijn tot circa € 2,3 miljoen op jaarbasis.

Het effect van deze verkoopstransactie op het EPRA resultaat is circa 9 eurocent per aandeel negatief op jaarbasis voornamelijk door het wegvallen van de huurinkomsten. Voor boekjaar 2016 bedraagt dit effect 6 eurocent. Het negatieve effect van deze transactie op de nettowaarde (reële waarde) per aandeel is circa 80 eurocent.

## 2.4. Beyond real estate: van m<sup>2</sup> naar 'ontzorgen'



▲ Innovatieteam

Intervest is een vastgoedpartner die verder gaat dan het verhuren van vierkante meters kantoren of logistieke ruimte. De vennootschap richt zich op dienstverlening en reikt flexibele oplossingen aan zodat klanten zich kunnen focussen op wat voor hen echt belangrijk is. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, krijgen de klanten meerwaarde en wordt de missie, de klanten te 'ontzorgen', geconcretiseerd.

Met de **turnkey solutions** verschaft Intervest de klanten de mogelijkheid hun ruimte in te richten rekening houdend met de evoluerende manieren van werken, technologische evoluties en de veranderende dynamiek in hun marktaanpak. Een eigen innovatieteam zorgt voor het aanbieden van totaaloplossingen op maat gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging. Naast het verschaffen van een aangename en toegankelijke werkomgeving is ook het voorzien van de nodige **ondersteunende dienstverlening** in zowel de bedrijfs- als de privésfeer, een ankerpunt in het 'ontzorgen' van de klant.

Vele werkgevers komen ook 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**, flexible business hub, komt Intervest tegemoet aan deze noden.

▼ RE:flex Berchem





◀ Inter Access Park -  
Edwards Lifesciences

▼ Wilrijk 2 -  
Toyota Material Handling Europe Logistics



▼ Intercity Business Park -  
Biocartis



▼ Mechelen Campus -  
Rens Accountants



## Beyond real estate: turnkey 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. Een gelijkaardige evolutie is merkbaar in het logistieke segment waar klanten eveneens een beroep doen op de ervaring en de kennis van Intervest op het vlak van dienstverlening op maat.

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

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

### Kantoren

Ook in 2016 heeft het team van Intervest een behoorlijk aantal turnkey-solutionsprojecten afgewerkt. Voor Biocartis werd voor een volledig nieuwe demo-ruimte uitgetekend en uitgevoerd. Daarnaast werd Biocartis geassisteerd in een project voor de ontwikkeling van een tweede productielijn voor het Idylla-platform, hun moleculair diagnostisch systeem voor de opsporing van aandoeningen.

Daarnaast deden ook in 2016 een aantal nieuwe klanten een beroep op de turnkey-solutionsaanpak zoals Bluebee en Sundio Group. Specifiek voor Sundio Group werd een project uitgewerkt 'from start to finish' in minder dan één maand. De belangrijkste elementen die hierin meespeelden waren budgetvriendelijkheid maar vooral tijd, gezien het hele project in minder dan één maand diende gerealiseerd te worden. In dat opzet werd besloten om de bestaande wanden zoveel als mogelijk te recupereren. Om een jonge sfeer te creëren werd gekozen voor een fris kleurenpallet met verschillende groentinten voor het tapijt, ook voor de afbakening van verschillende zones, en een egaal wit kleurenpalet op de wanden. Deze look en feel leunt perfect aan bij het jonge en dynamische team van Sundio Group. Door het hergebruik van wanden, de afstemming van de positie van de bureaus op bestaande elektrisch voorzieningen, gebruik van standaard tapijt maar in een hippe lay-out, ... werd op erg korte termijn een trendy interieur verwezenlijkt dat ook nog eens bijzonder budgetvriendelijk is.

Verder werden in 2016 turnkey-solutionsprojecten uitgewerkt of afgerond voor bestaande klanten zoals onder meer Q8, Edwards Lifesciences en Rens Accountants.

### Logistiek

In het logistiek segment zijn projecten uitgewerkt voor Toyota Material Handling Europe Logistics en Rogue Fitness. Op de site in Wilrijk is voor Toyota Material Handling een uitbreiding gerealiseerd en zijn drie heringerichte warehouse units en een kantorenblok in gebruik genomen. De site kreeg in samenwerking met de klant een gevoelige upgrade waarbij rekening is gehouden met de huidige en toekomstige noden en wensen van Toyota Material Handling Europe Logistics.

In de bestaande logistieke ruimte van Rogue Fitness Benelux in Schelle werd een demonstratieruimte en showroom voor de producten van Rogue uitgetekend, in combinatie met de nodige voorzieningen voor de klassieke opslag-activiteiten. Kantoren en sanitaire ruimten werden uitgebreid en opgefrist. Verder heeft Intervest eveneens meegedacht met de langetermijnplanning van de klant en zijn bijkomende uitbreidingsmogelijkheden voorzien.



## Beyond real estate: uitgebreide dienstverlening

Bedrijven zijn naast de turnkey solutions vragende partij voor een heel aantal bijkomende diensten in hun werkomgeving. Waar traditioneel de eigenaar/beheerder reeds de gemeenschappelijke dienstverlening verzorgt (bijvoorbeeld technisch beheer, groenonderhoud, schoonmaak en glaswas gemeenschappelijke delen, etc) gaat Intervest nog een stap verder en heeft voor haar klanten een heel pallet aan bijkomende diensten ontwikkeld. Voorbeelden van zulke bijkomende individuele dienstverlening zijn de organisatie van een strijkdienst, individuele schoonmaak, bestelling van sanitaire artikelen, klusjesdienst, levering van kantoor materiaal, binnenbeplanting, etc.

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

In 2016 is de klusjesdienst, waar een groot deel van de klanten regelmatig een beroep op doen, op alle kantoor sites uitgebreid. Voor een 20-tal nieuwe en bestaande klanten is de schoonmaakservice, inclusief het leveren van sanitaire artikelen en aanverwante, opgestart. Verder zorgde Intervest voor de coördinatie van een 'recupel'-actie in Mechelen en de lancering van een groepsaankoop voor kopieer- en printpapier. Bringme Box, een oplossing voor de levering van pakjes, is geïnstalleerd in Greenhouse Antwerp en Mechelen Campus. Reeds bestaande dienstverlening zoals de strijkdienst is uitgebreid in Gateway House, Greenhouse Antwerp en Mechelen Campus.

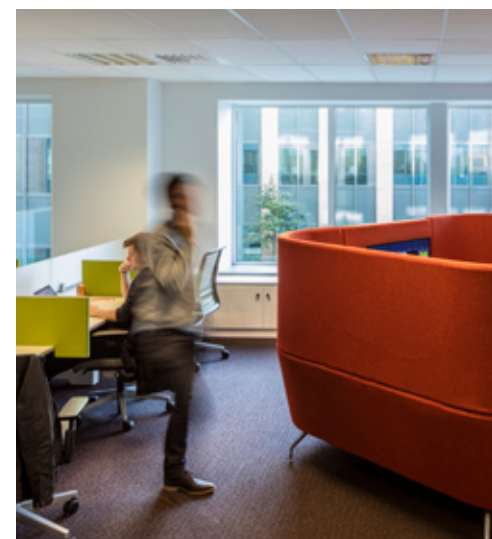
In 2017 staat een verdere uitbreiding van de dienstverlening, waarbij ook wordt ingespeeld op nieuwe en actuele noden van klanten en hun medewerkers, op het programma. Deze dienstverlening zal in 2017 ook verder geïntegreerd worden in een online platform (gekoppeld aan de helpdesk Planon), waardoor de organisatie en de opvolging zowel voor de klanten als Intervest zal vergemakkelijken.

## Beyond real estate: RE:flex

'RE:flex, flexible business hub' past volledig in de strategie van Intervest om actief in te spelen op de nieuwe trends inzake mobiel en flexibel werken. Deze co-working lounge met seminariecentrum staat voor een hoogtechnologisch vernieuwend concept rond werken, vergaderen en het organiseren van evenementen. Met RE:flex speelt Intervest in op de groeiende behoeften rond flexibiliteit en samenwerking in een professionele omgeving. Meerdere formules bieden toegang tot een flexibele "(derde) werkplek" en een waaier aan faciliteiten en diensten die volgens werkelijk gebruik worden afgerekend. Elke RE:flex is tevens voorzien van state-of-the-art conferentie- en vergaderfaciliteiten, die bovendien ook geschikt zijn voor seminars, recepties, productpresentaties, team meetings, en dergelijke.

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

▼ RE:flex Mechelen



▲ RE:flex Berchem



Koffie



Receptiediensten



Postbehandeling



High speed internet



Vergaderzalen seminariefaciliteiten



Parking



Print- en kopie-faciliteiten



Toegekend telefoonnummer



24/7 toegang RE:flex GOLD-leden

▲ RE:flex - een waaier aan faciliteiten en diensten

In Greenhouse Antwerp (het gerenoveerde kantoorgebouw in Berchem) is in 2016 een tweede RE:flex geopend op het gelijkvloers en een deel van de eerste verdieping, met zowel een co-working omgeving als een ruime keuze aan vergaderruimtes. Ook hier is RE:flex zowel gericht op kleine, startende bedrijven als grote bedrijven die voor tijdelijke projecten nood hebben aan vergaderruimtes of werkplekken in Antwerpen. In 2017 wordt nog een bijkomende uitbreiding voorzien met individuele kantoorruimtes ('managed offices') die op een flexibele basis kunnen gehuurd worden.

De opening van een derde RE:flex staat tegen eind 2017 gepland in Greenhouse BXL, de herontwikkeling van de site in Diegem.

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

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

## 3. Financiële resultaten 2016<sup>1</sup>

### 3.1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2016	2015
Huurinkomsten	45.280	46.147
Met verhuur verbonden kosten	-157	30
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	490	2.848
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>45.613</b>	<b>49.025</b>
Vastgoedkosten	-5.242	-5.319
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-2.145	-1.624
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>38.226</b>	<b>42.082</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-12.798	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.425	-5.347
Ander portefeuilleresultaat	363	-243
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>28.216</b>	<b>36.617</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-9.147	-10.913
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558
Belastingen	-34	-310
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.582</b>	<b>25.952</b>
<b>Toelichting:</b>		
EPRA resultaat*	29.044	30.859
Portefeullieresultaat	-10.009	-5.465
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558

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

## Analyse van de resultaten<sup>1</sup>

Voor het boekjaar 2016 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 45,3 miljoen en zijn hiermee met 2% verminderd ten opzichte van het boekjaar 2015 (€ 46,1 miljoen). De afname met € 0,9 miljoen volgt voornamelijk uit de heroriëntering van de kantorenportefeuille die geleid heeft tot de desinvestering van een portefeuille van vijf niet strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016. Deze desinvestering heeft gezorgd voor een afname van de huurinkomsten van de vennootschap met € 1,5 miljoen in 2016. Deze daling is deels gecompenseerd door nieuwe investeringen in vastgoedbeleggingen en indexaties van bestaande huurovereenkomsten.

### *Vermindering van de huurinkomsten in 2016 door de desinvestering van een portefeuille van vijf niet strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016.*

De met **beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2016 een opbrengst van € 0,5 miljoen (€ 2,8 miljoen). De afname van € 2,3 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar heeft betrekking op de eenmalige inresultaatname in 2015 van de wederinstaatstellingsvergoeding voor een bedrag van € 2,5 miljoen, van vertrekkende huurder Deloitte in de kantorenportefeuille.

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2016 € 5,2 miljoen en zijn daarmee op hetzelfde niveau gebleven als in 2015 (€ 5,3 miljoen). Hierbij zijn de leegstandskosten voor niet-verhuurde gebouwen afgenomen in 2016 met € 0,3 miljoen door de desinvestering van vijf gebouwen met een beduidende leegstand. De beheerskosten van het vastgoed zijn in 2016 toegenomen met € 0,2 miljoen door een uitgebreider personeelsbestand voor het beheer van het vastgoed.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 2,1 miljoen voor boekjaar 2016 (€ 1,6 miljoen). De toename met € 0,5 miljoen is voornamelijk het gevolg van een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand, alsook van hogere huisvestingskosten en toegenomen marketing- en publiciteitsactiviteiten.

De daling van de huurinkomsten ten gevolge van de heroriëntering van de kantorenportefeuille, gecombineerd met de lagere wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders en de toename van de algemene kosten, zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2016 daalt met € 3,9 miljoen of circa 9% tot € 38,2 miljoen (€ 42,1 miljoen). Hierdoor bedraagt de operationele marge van Intervest 84% voor boekjaar 2016 (91%).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bedraagt in 2016 € -12,8 miljoen en bevat de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2016 positief en bedragen € 2,4 miljoen in vergelijking met negatieve variëaties van € -5,3 miljoen in 2015. Deze toename met 0,4% van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met nieuwe acquisities en met desinvesteringen) is voornamelijk het gevolg van:

- € -1,4 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 0,6%, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie
- € 3,8 miljoen of 1,2% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten, alsook door de aanscherping van de rendementen voor bepaalde toppanden van de vennootschap.

Het **financiële resultaat (excl. variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges))** bedraagt in 2016 € -9,1 miljoen (€ -10,9 miljoen). De daling van de financieringskosten met € 1,8 miljoen volgt hoofdzakelijk uit de desinvestering van vijf gebouwen in juni 2016 voor een bedrag van € 27 miljoen en uit de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015.

*Voor het boekjaar 2016 bedraagt de gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de vennootschap 3,1% inclusief bankmarges (3,5%).*

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2015.

**De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** bevatten de wijziging in marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 1,5 miljoen (€ 0,6 miljoen).

De daling van de **belastingen** met € 0,3 miljoen is het gevolg van de fusie door overneming in februari 2016 van de dochtervennootschap Stockage Industriel, eigenaar van de logistieke site in Luik.

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2016 bedraagt € 20,6 miljoen (€ 26,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 29,0 miljoen (€ 30,9 miljoen); de daling met € 1,9 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie ten gevolge van de heroriëntering van de kantorenportefeuille, gecombineerd met de lagere wederinstaatstelsingsvergoedingen van vertrekkende huurders en een uitgebreider personeelsbestand, dit deels gecompenseerd door nieuwe investeringen, lagere financieringskosten en een daling van de belastingkost
- het **portefeuilleresultaat** van € -10,0 miljoen (€ -5,5 miljoen) hoofdzakelijk door de minderwaarde van € -12,8 miljoen gerealiseerd op de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie en de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor € 2,4 miljoen
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € 1,5 miljoen (€ 0,6 miljoen).

Voor het boekjaar 2016 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 29,0 miljoen (€ 30,9 miljoen). Rekening houdend met 16.784.521 aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,73 ten opzichte van € 1,90 per aandeel voor boekjaar 2015.

Zonder rekening te houden met de éénmalige toegekende wederinstaatstelsingsvergoeding van vertrekkende huurder Deloitte ten belope van € 2,5 miljoen in 2015, zou het EPRA resultaat voor boekjaar 2015 € 28,4 miljoen bedragen hebben. Dit zou neergekomen zijn op € 1,74 per aandeel. Bijgevolg is het EPRA resultaat per aandeel van € 1,73 voor boekjaar 2016 1 eurocent lager dan voor boekjaar 2015 zonder éénmalige wederinstaatstelsingsvergoeding.

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

Voor boekjaar 2016 zal aan de aandeelhouders bijgevolg een **brutodividend** van € 1,40 aangeboden worden (€ 1,71 voor boekjaar 2015). Dit komt neer op een pay-out ratio van 81%<sup>2</sup> van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2016 (€ 23,90) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 5,9%.

RESULTAAT PER AANDEEL	2016	2015
Aantal aandelen op jaareinde	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.784.521	16.200.911
Nettoresultaat (€)	1,23	1,60
EPRA resultaat (€)	1,73	1,90
<b>Uitkeringspercentage (%)</b>	<b>81%</b>	<b>90%</b>
<b>Brutodividend (€)</b>	<b>1,40</b>	<b>1,71</b>
<b>Percentage roerende voorheffing*</b>	<b>30%</b>	<b>27%</b>
<b>Nettodividend (€)</b>	<b>0,9800</b>	<b>1,2483</b>

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

- 1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2017, 2018 en 2019.
- 2 Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

## 3.2. Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2016	31.12.2015
<b>ACTIVA</b>		
Vaste activa	612.373	635.218
Vlottende activa	12.790	13.181
<b>Totaal activa</b>	<b>625.163</b>	<b>648.399</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>326.085</b>	<b>321.736</b>
Kapitaal	152.948	147.980
Uitgiftepremies	90.821	84.220
Reserves	61.734	63.549
Nettoresultaat van het boekjaar	20.582	25.954
Minderheidsbelangen	0	33
<b>Verplichtingen</b>	<b>299.078</b>	<b>326.663</b>
Langlopende verplichtingen	223.953	231.467
Kortlopende verplichtingen	75.125	95.196
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>625.163</b>	<b>648.399</b>
<b>BALANSGEGEVENS PER AANDEEL<sup>1</sup></b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Aantal aandelen in omloop op jaareinde	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,43	19,81
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,37	20,75
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,60	20,09
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,90	24,37
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	23%	23%
Schuldgraad (max. 65%)	45,7%	48,2%

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

## Actief <sup>1</sup>

### *De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 611 miljoen op 31 december 2016.*

De vaste activa bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de vennootschap is in 2016 verminderd met € 23 miljoen en bedraagt op 31 december 2016 € 611 miljoen (€ 634 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2016 volgende evoluties gekend.

- De toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met circa € 1 miljoen of 0,3% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2015, die hoofdzakelijk het gecombineerd effect is van:
  - € 4 miljoen of 1,2% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten, alsook door de aanscherping van de rendementen voor bepaalde toppanden van de vennootschap
  - € 3 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille
  - € -6 miljoen door de desinvestering van een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie dat op 31 december 2015 een reële waarde had van € 6 miljoen
- De daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met circa € 24 miljoen of 7% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2015, die voornamelijk het gecombineerd effect is van:
  - € -34 miljoen door de desinvestering van vier kantoorgebouwen in de Brusselse periferie die op 31 december 2015 een reële waarde hadden van € 34 miljoen
  - € 7 miljoen voor de verwerving van 2 uitbreidingen op Intercity Business Park in Mechelen
  - € -1 miljoen of 0,65% als gevolg van de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie
  - € 4 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

De **vlottende activa** bedragen € 13 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 7 miljoen uit handelsvorderingen (waarvan € 4 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor het boekjaar 2017 voor de logistieke portefeuille), € 4 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2015.

## Passief <sup>1</sup>

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2016 gestegen met € 4 miljoen en bedraagt op 31 december 2016 € 326 miljoen (€ 322 miljoen). Deze toename in het eigen vermogen komt hoofdzakelijk voort uit het nettoresultaat van boekjaar 2016 en het keuzedividend over boekjaar 2015.

De aandeelhouders van Intervest hebben voor de uitkering van het **dividend** over het boekjaar 2015 voor 57% 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 25 mei 2016 geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 11,6 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 545.171 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen vanaf 25 mei 2016, 16.784.521 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2016. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 16.784.521 stuks op 31 december 2016 (16.239.350 stuks).

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2016 door deze kapitaalverhoging gestegen met € 5 miljoen tot € 153 miljoen (€ 148 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 7 miljoen tot € 91 miljoen (€ 84 miljoen). De **reserves** van de vennootschap bedragen € 62 miljoen (€ 64 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 54 miljoen (€ 59 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 70 miljoen (€ 74 miljoen), en de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Immers, conform de interpretatie van de GVV-sector van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006 en de geactualiseerde interpretatie van de BE-REIT Vereniging, gepubliceerd op 10 november 2016) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2016 € -16 miljoen (€ -15 miljoen)
- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van € -5 miljoen (€ -5 miljoen)
- overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 13 miljoen (€ 9 miljoen).

Op 31 december 2016 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,43 (€ 19,81). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2016 € 23,90 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 23% ten opzichte van de reële nettowaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 224 miljoen (€ 231 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 220 miljoen (€ 226 miljoen) die voor € 160 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2017 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen voor € 60 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 3 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 € 75 miljoen (€ 95 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 62 miljoen uit kortlopende financiële schulden, i.e. bankleningen met een vervaldag vóór 31 december 2017 (€ 80 miljoen), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en voor € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2015.



## 4. Financiële structuur

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

### 4.1. Kenmerken financiële structuur

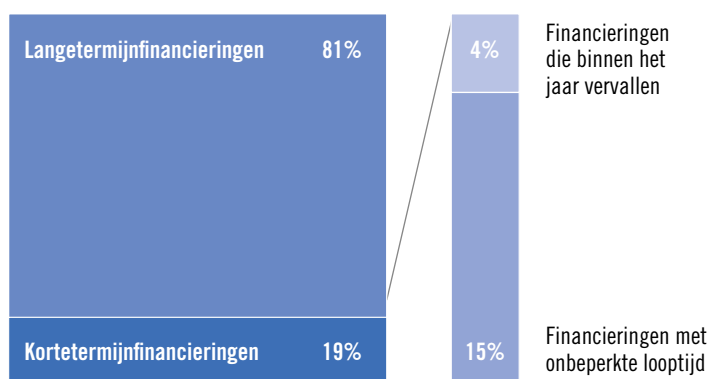
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op jaareinde 2016 zijn:

- bedrag financiële schulden: € 282 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 81% langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,9 jaar
- 19% kortetermijnfinancieringen, voor 15% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 48 miljoen), voor 4% bestaande uit kredieten die in 2017 op vervaldatum komen (€ 13 miljoen)
- 79% van de kredietlijnen zijn bilaterale kredieten, 21% zijn obligatieleningen
- gespreide vervaldagen van de kredieten tussen 2017 en 2024
- spreiding van de kredieten over 6 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- € 38 miljoen aan niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen
- indekkingsratio: 80% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 20% heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 91% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 9% een variabele rentevoet (70% vaste rentevoet vanaf 2 januari 2017: zie 4.5)
- de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,8 jaar (3,7 jaar vanaf 2 januari 2017: zie 4.6)
- op 2 januari 2017 zijn interrate swaps op vervaldatum gekomen voor een notioneel bedrag van € 60 miljoen. Deze hadden op jaareinde 2016 nog een looptijd van 2 dagen. Door het aflopen van deze indekkingen stijgt de resterende looptijd van de vastliggende rentevoeten naar 3,7 jaar en heeft 70% van de opgenomen kredieten vanaf 2 januari 2017 een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps. 30% heeft een variabele rentevoet.
- op 31 december 2016 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 1,3%. Door het aflopen van de interest rate swaps op 2 januari daalt dit naar 0,9%.
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 3 miljoen negatief
- gemiddelde rentevoet voor 2016: 3,1% inclusief bankmarges (3,5% voor 2015)
- schuldgraad van 45,7% (wettelijk maximum: 65%) (48,2% op 31 december 2015)
- interestcover ratio van 4,2 voor 2016 (3,9 voor 2015)
- geen wijziging in 2016 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- op 31 december 2016 voldoet de GVV aan haar convenanten.



#### 4.2. Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2016 zijn 81% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest langetermijnfinancieringen en 19% kortetermijnfinancieringen, voor 15% bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 48 miljoen) en voor 4% uit kredieten die in 2017 op vervaldatum komen en dienen verlengd of geherfinancierd te worden (€ 13 miljoen).



### 4.3. Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

*De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 2,9 jaar op 31 december 2016.*

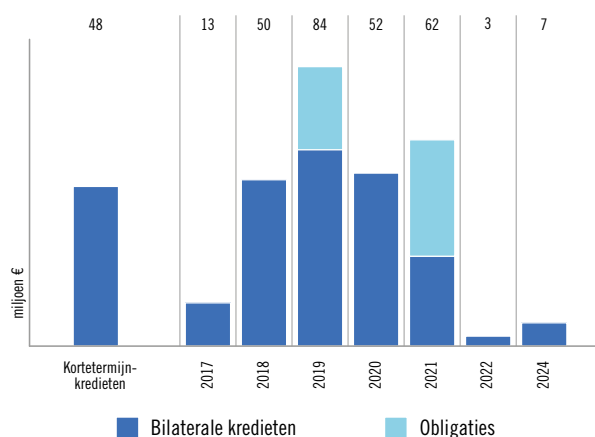
Het is de strategie van Intervest om de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

In 2016 heeft Intervest verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen. In dit kader zijn er in 2016 twee kredietovereenkomsten verlengd aan marktconforme voorwaarden voor een totaalbedrag van € 37,5 miljoen bij dezelfde financiële instellingen, elk met een looptijd van 4 jaar.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten bedraagt 2,9 jaar op 31 december 2016.

#### Vervaldagenkalender financieringen

Op 31 december 2016 geeft de vervaldagenkalender van de financieringen het in de grafiek getoonde beeld. In boekjaar 2017 dient Intervest slechts één krediet voor een bedrag van € 13 miljoen te herfinancieren.



*In 2017 dient slechts 4% van de kredietlijnen geherfinancierd te worden.*

## 4.4. Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2016 beschikt de vennootschap nog over € 38 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 2016.

Intervest houdt een strakke thesauriepositie aan zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden. De cashpositie van de vennootschap bedraagt slechts € 0,4 miljoen op 31 december 2016.

## 4.5. Indekkingsratio

*91% van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.*

Het is de strategie van Intervest 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 2016 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 € 190 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 2016 bestaat bijgevolg 80% van de kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of financieringen gefixeerd door middel van renteswaps, 20% heeft een variabele rentevoet. Van de opgenomen financieringen heeft 91% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 9% een variabele rentevoet.



Op 2 januari 2017 zijn interest rate swaps op vervaldatum gekomen voor een notioneel bedrag van € 60 miljoen. Hierdoor heeft 70% van de opgenomen kredieten vanaf 2 januari 2017 een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps. 30% heeft een variabele rentevoet.

Op 31 december 2016 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 1,3%. Door het aflopen van de interest rate swaps op 2 januari 2017 daalt dit naar 0,9% (zie Toelichting 18 van het Financieel verslag).

## 4.6. Looptijd van de vastliggende rentevoeten

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

De vennootschap heeft in 2016 voor € 30 miljoen nieuwe indekkingsovereenkomsten (interest rate swaps) afgesloten met looptijden tussen de 5 en 6 jaar (zie Toelichting 18 van het Financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2016).

De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap liggen hierdoor op 31 december 2016 vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,8 jaar.

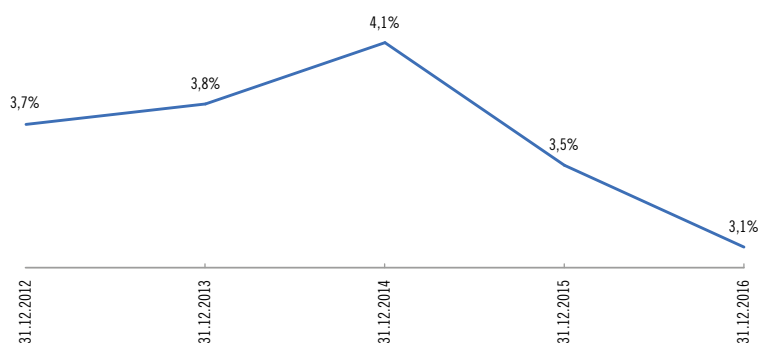
Op 2 januari 2017 zijn interest rate swaps op vervaldatum gekomen voor een notioneel bedrag van € 60 miljoen. Deze hebben dus op jaareinde 2016 nog een looptijd van 2 dagen. Door het aflopen van deze indekkingen stijgt de resterende looptijd van de vastliggende rentevoeten naar 3,7 jaar.

## 4.7. Gemiddelde rentevoet van de financieringen

Tijdens het boekjaar 2016 is de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest 3,1% inclusief bankmarges (3,5% in 2015). Deze daling is voornamelijk het gevolg van de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen op 29 juni 2015.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt 3,2% in 2016 (3,8% in 2015). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt 3,0% in 2016 (3,0% in 2015).

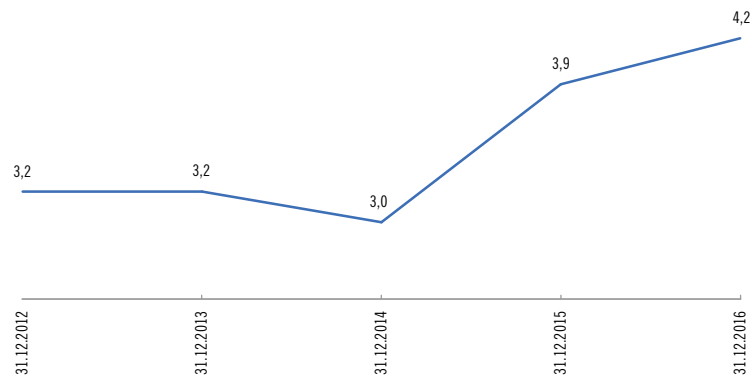
*Gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 3,1% in 2016 (3,5% in 2015).*



## 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 4,2 voor het boekjaar 2016 (3,9 voor het boekjaar 2015) wat hoger is dan het vereiste minimum 2 tot 2,5 die als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.

*De interestcover ratio is 4,2 voor boekjaar 2016.*



## 4.9. Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2016 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,5 miljoen negatief (€ 0,4 miljoen in 2015).

## 4.10. Bancaire tegenpartijen

De kredietenportefeuille van Intervest is gespreid over 6 Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

Intervest onderhoudt handelsrelaties met:

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

## 4.11. Schuldgraad

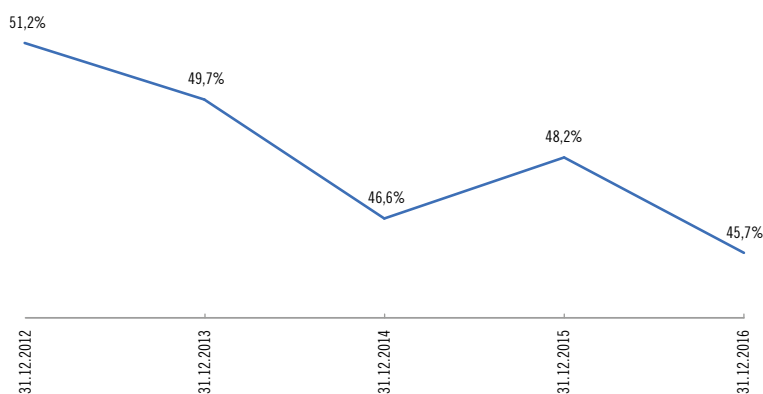
*De schuldgraad bedraagt 45,7% op 31 december 2016 (48,2% op 31 december 2015).*

### Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

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

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

Op 31 december 2016 bedraagt de schuldgraad van Intervest 45,7% waardoor de drempel van 50% niet overschreden is. Een overschrijding heeft een eerste maal op 30 september 2011 plaatsgevonden met een schuldgraad van 50,5%. Daarna heeft de schuldgraad steeds gefluctueerd tussen 46% en 52%. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Intervest nooit de wettelijke drempel van 65%.



De daling van de schuldgraad met 2,5% van 48,2% op 31 december 2015 tot 45,7% op 31 december 2016 is voornamelijk het gecombineerd effect van de verkopen van vastgoedbeleggingen in juni 2016 en het succes van het keuzedividend in mei 2016.

Op basis van de huidige schuldgraad van 45,7% per 31 december 2016 heeft Intervest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 345 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 225 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en € 54 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 € 186 miljoen of 30% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 611 miljoen op 31 december 2016. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, met gemiddeld 3,3% (van 7,6% gemiddeld naar 10,9% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 14,1 miljoen of 30%.

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

Op basis van het huidige opgestelde financieel plan wordt verwacht dat de schuldgraad van Intervest in de loop van 2017 zal fluctueren tussen 45% en 50%, dit ten opzichte van 45,7% op 31 december 2016.

Bij deze inschatting zijn de volgende theoretische assumpties genomen:

- geen investeringen en desinvesteringen in 2017
- de winstreservering die rekening houdt met de winst voor het boekjaar 2016 en de dividendbetaling over het boekjaar 2016
- een keuzedividend in mei 2017 waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt wordt aangewend voor balansversterking
- een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

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



## 5. Winstbestemming 2016

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2016 van Intervest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen:

in duizenden €

<b>Nettoresultaat van het boekjaar 2016<sup>1</sup></b>	<b>20.582</b>
<b>TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>2.916</b>
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>2</sup> van vastgoed:	
• Boekjaar	-3.194
• Vorige boekjaren	5.384
• Realisatie vastgoed	13.790
Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-587
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.547
Toevoeging aan de andere reserve	-5.384
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-5.546
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>23.498</b>

*Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 26 april 2017 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,40 per aandeel uit te keren.*

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2016 een brutodividend aangeboden worden van € 1,40 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 0,98 na aftrek van 30% roerende voorheffing<sup>3</sup>. Rekening houdend met 16.784.521 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2016 betekent dit een uit te keren dividend van € 23.498.329.

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

Het dividend is betaalbaar vanaf 23 mei 2017.

- 1 De huidige winstverdeling is gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening in het Financieel verslag).
- 2 Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.
- 3 De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, vanaf 1 januari 2017 verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen).

## 6. EPRA Best Practices<sup>1</sup>

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

### 6.1. EPRA opnieuw goud

Ook voor haar jaarverslag 2015 krijgt Intervest 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 afgelopen jaar heeft EPRA zo'n 117 jaarverslagen van beursgenoteerde vastgoedondernemingen uit gans Europa onder de loep genomen en aan 65% een award toegekend. 46 vennootschappen hebben een Gold award in de wacht gesleept.

Een erkenning voor de inspanningen die Intervest onafgebroken levert voor een consistente en transparante financiële verslaggeving.



1 Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW.

2 Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: [www.epra.com](http://www.epra.com).

## 6.2. EPRA Kernprestatie-indicatoren

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

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*		31.12.2016	31.12.2015
1	EPRA resultaat	<p>Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.</p> <p>Doelstelling: meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen).</p>	in duizenden €	29.044	30.861
			€/aandeel	1,73	1,90
2	EPRA NAW	<p>Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.</p> <p>Doelstelling: na aanpassingen aan de nettowaarde (reële waarde) voorziet de EPRA NAW de aandeelhouder met relevante informatie over de reële waarde van activa en passiva binnen een vastgoedvennootschap met een langetermijn strategie.</p>	in duizenden €	329.046	326.210
			€/aandeel	19,60	20,09
3	EPRA NNNAW	<p>EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.</p> <p>Doelstelling: na aanpassingen aan de EPRA NAW voorziet de EPRA NNNAW de aandeelhouder met relevante informatie over de reële waarde van activa en passiva binnen een vastgoedvennootschap.</p>	in duizenden €	320.246	316.191
			€/aandeel	19,08	19,47

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*	31.12.2016	31.12.2015
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	<p>Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.</p> <p>Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.</p>	6,4%	6,6%
	(ii) EPRA aangepast NIR	<p>Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).</p> <p>Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.</p>	6,6%	7,0%
5	EPRA huurleegstandspercentage	<p>Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.</p> <p>Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van de GHW (ERV).</p>	9,4%	11,5%
6	EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	<p>EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.</p> <p>Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap.</p>	16,8%	15,4%
	EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	<p>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.</p> <p>Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap zonder effect van wijzigingen in leegstandskosten.</p>	15,8%	13,7%

\* Bron: EPRA Best Practices ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

## 6.3. Tabellen EPRA Kernprestatie-indicatoren

### Tabel 1: EPRA resultaat

in duizenden €	31.12.2016	31.12.2015
<b>Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)</b>	<b>20.582</b>	<b>25.954</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat</b>		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.425	5.347
II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	12.798	-125
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.547	-558
Ander portefeuilleresultaat	-363	243
<b>EPRA resultaat (groepsaandeel)</b>	<b>29.044</b>	<b>30.861</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	16.784.521	16.239.350
<b>EPRA resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>1,73</b>	<b>1,90</b>

Het EPRA resultaat bedraagt € 29,0 miljoen voor boekjaar 2016 ten opzichte van € 30,9 miljoen voor boekjaar 2015 of een daling met € 1,9 miljoen of 6%. Deze daling is voornamelijk het gevolg de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie ten gevolge van de heroriëntering van de kantorenportefeuille, gecombineerd met de lagere wederinstatestellingsvergoedingen van vertrekkende huurders en een uitgebreider personeelsbestand, dit deels gecompenseerd door nieuwe investeringen, lagere financieringskosten en een daling van de belastingkost. Het EPRA resultaat per aandeel bedraagt hierdoor € 1,73 voor boekjaar 2016 in vergelijking met € 1,90 voor boekjaar 2015.

### Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNAW

in duizenden €	31.12.2016	31.12.2015
<b>Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)</b>	<b>326.085</b>	<b>321.703</b>
Nettoactiefwaarde/aandeel (€) (groepsaandeel)	19,43	19,81
<b>Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten</b>	<b>326.085</b>	<b>321.703</b>
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.960	4.507
<b>EPRA NAW (groepsaandeel)</b>	<b>329.046</b>	<b>326.210</b>
Aantal aandelen op jaareinde	16.784.521	16.239.350
<b>EPRA NAW/aandeel (€) (groepsaandeel)</b>	<b>19,60</b>	<b>20,09</b>
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-2.960	-4.507
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-5.839	-5.512
<b>EPRA NNAW (groepsaandeel)</b>	<b>320.247</b>	<b>316.191</b>
Aantal aandelen op jaareinde	16.784.521	16.239.350
<b>EPRA NNAW/aandeel (€) (groepsaandeel)</b>	<b>19,08</b>	<b>19,47</b>

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2016 € 19,60 in vergelijking met € 20,09 op 31 december 2015. De afname met € 0,49 per aandeel is hoofdzakelijk het gevolg van de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie.

De EPRA NNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2016 € 19,08 in vergelijking met € 19,47 op 31 december 2015.

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

in duizenden €	31.12.2016	31.12.2015
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	610.944	634.416
Uit te sluiten:		
Grondreserve, met het oog op verhuring*	-3.062	-5.556
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>607.882</b>	<b>628.860</b>
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	15.197	15.721
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)</b>	<b>623.079</b>	<b>644.581</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	45.011	47.502
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten**	-5.414	-4.679
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>	<b>39.597</b>	<b>42.823</b>
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.325	2.347
<b>Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)</b>	<b>40.922</b>	<b>45.170</b>
(in %)		
<b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,6%</b>
<b>EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement (C/B)</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,0%</b>

\* Op 31 december 2016 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve die verdere uitbreidingsmogelijkheden biedt voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m<sup>2</sup>. Op jaareinde 2016 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Op 31 december 2015 bedroeg deze oppervlakte voor een potentiële nieuwbouw nog circa 19.000 m<sup>2</sup>. De daling is te verklaren door het ontwikkelingsproject op deze site.

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

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2016 zijn licht gedaald ten opzichte van 31 december 2015, hoofdzakelijk door de desinvestering van een portefeuille van vijf niet strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016.

Tabel 5: EPRA huurleegstandspercentages

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	EPRA	EPRA
				huurleegstand (in %)	huurleegstand (in %)
				31.12.2016	31.12.2015
Kantoren	208.716	3.628	26.308	14%	16%
Logistiek vastgoed	496.352	905	21.866	4%	5%
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>705.068</b>	<b>4.533</b>	<b>48.174</b>	<b>9%</b>	<b>11%</b>

Het EPRA huurleegstandspercentage op 31 december 2016 is met 2% gedaald ten opzichte van 31 december 2015, hoofdzakelijk door de desinvestering van een portefeuille van vijf niet-strategische gebouwen in de Brusselse periferie en de verhuuractiviteit van 2016.

Tabel 6: EPRA kost ratio's

in duizenden €	31.12.2016	31.12.2015
Algemene kosten	2.232	1.768
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	136	14
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	21	21
Vastgoedkosten	5.242	5.319
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-21	-21
<b>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)</b>	<b>7.610</b>	<b>7.101</b>
Leegstandskosten	-475	-783
<b>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)</b>	<b>7.135</b>	<b>6.318</b>
<b>Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)</b>	<b>45.259</b>	<b>46.126</b>
(in %)		
<b>EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)</b>	<b>16,8%</b>	<b>15,4%</b>
<b>EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>15,8%</b>	<b>13,7%</b>

De stijging van de algemene kosten en de daling van de huurinkomsten zorgen ervoor dat de EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) en de EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) op 31 december 2016 licht toegenomen zijn ten opzichte van 31 december 2015.

Tabel 7: EPRA nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €		31.12.2016			31.12.2015	
Segment	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities	Desinvesteringen	Totale nettohuurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie nettohuurinkomsten (in %)
<b>Kantoren</b>	<b>22.335</b>	175	1.231	23.740	<b>22.604</b>	<b>-1%</b>
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						1%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						0%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande of nieuwe huurders						-3%
Wijziging in ontvangen schadevergoedingen						1%
Andere wijzigingen						0%
<b>Logistiek</b>	<b>18.674</b>	2.685	180	21.540	<b>18.209</b>	<b>3%</b>
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						1%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						3%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande of nieuwe huurders						0%
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						-1%
Andere wijzigingen						-1%
<b>TOTAAL HUURINKOMSTEN bij gelijkblijvende samenstelling</b>	<b>41.009</b>	2.860	1.411	45.280	<b>40.813</b>	<b>0%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten</b>						
Met verhuur verbonden kosten				-157		
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>				<b>45.123</b>		

De like for like van de EPRA huurinkomsten vertoont voor de kantorenportefeuille een daling van 1%. De heronderhandeling met bestaande of nieuwe huurders geeft 3% daling die hoofdzakelijk te wijten is aan één specifieke huurheronderhandeling.

De like for like van de EPRA huurinkomsten in de logistieke portefeuille vertoont een stijging van 3%. Deze is hoofdzakelijk het gevolg van nieuwe verhuuringen van leegstaande ruimtes in Opglabbeek, Schelle en Wilrijk Geleegweg.



## 7. Vooruitzichten

Intervest zal haar aangekondigde **groeiplan** en **investeringsstrategie** onverminderd verder zetten. Hierbij is het de bedoeling om de vastgoedportefeuille te laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018. De **strategische accentverschuiving**, die enkele jaren geleden ingezet is, naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen, zal gehandhaafd blijven.

Dit **logistiek vastgoed** zal bij voorkeur gelegen zijn op de belangrijke logistieke assen waar Intervest reeds actief is, met name de as Antwerpen – Brussel – Nijvel en de as Antwerpen – Limburg – Luik. Andere locaties in België, Nederland en Duitsland komen eveneens in aanmerking. Locaties die potentieel hebben voor de toekomst en trimodaal ontsloten terreinen genieten de voorkeur, hoewel dit niet steeds mogelijk of noodzakelijk is.

Gezien de grote belangstelling van investeerders voor de logistieke investeringsmarkt en de relatief hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn, beoogt Intervest een combinatie van built-to-suitprojecten (zoals bijvoorbeeld de huidige ontwikkeling in Herentals Logistics 3 voor Schrauwen Sanitair en Verwaming), sale-and-leasebackoperaties en klassieke investeringen om een voldoende attractief rendement te realiseren.

Investerings in de **kantorenmarkt** zullen eerder opportunistisch plaatsvinden, zoals in 2016, toen Intervest twee gebouwen in Mechelen aangekocht heeft om te anticiperen op een mogelijke groei van haar klanten om zo de mogelijkheid te creëren om voor haar bestaande klanten op langere termijn de gepaste faciliteiten aan te bieden. Investerings in de kantorenmarkt waarbij de gebouwen en locaties afgestemd zijn op een inspirerende unieke werkomgeving, en die een bijzonder karakter hebben zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit, zullen zeker onderzocht worden.

**Desinvesteringen** in de kantorenmarkt zijn op korte termijn minder waarschijnlijk nadat in 2016 reeds een belangrijke heroriëntering in dit segment heeft plaatsgevonden.

Eind januari 2017 zijn met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van Diegem Campus vrijgekomen. Deze kantoorgebouwen bieden gezien de locatie en de kwaliteit van de gebouwen, een uitstekende opportuniteit voor herpositionering en een multi-tenant benadering. De nodige voorbereidingen zijn in 2016 reeds getroffen om aan te vangen met de herontwikkeling naar een vernieuwend, inspirerend en servicegericht concept, **Greenhouse BXL**. De bouwwerken vatten aan in het eerste kwartaal van 2017 en zullen naar het jaareinde toe beëindigd zijn. Het is de ambitie van Intervest om hier in 2017 de eerste huurders aan te trekken.

Naast deze verhuringen in Diegem streeft Intervest ernaar het volume aan **nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen** in de kantorenportefeuille minimaal stabiel te houden.

Voor boekjaar 2017 verwacht Intervest dat het **EPRA resultaat** zal dalen door het wegvallen van de huurinkomsten van Deloitte in Diegem vanaf eind januari 2017. Er wordt voorzien dat deze daling gedeeltelijk kan gecompenseerd worden door nieuwe investeringen, bijkomende verhuringen en door de verdere daling van de gemiddelde interestvoet van de financieringen<sup>1</sup> doordat € 60 miljoen interest rate swaps met een interestvoet boven 2% op vervaldatum zijn gekomen op 2 januari 2017. In de loop van 2017 dienen ook slechts 4% van de kredietlijnen van Intervest geherfinancierd te worden.

<sup>1</sup> In de veronderstelling dat de renteverwachtingen ongewijzigd blijven

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

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m<sup>2</sup> naar het aanbieden van flexibele oplossingen en een complete dienstverlening gaat Intervest met de concepten van RE:flex en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: **beyond real estate**. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde. Ook in 2017 zal Intervest er naar streven om bij nieuwe verhuringen of verlengingen van bestaande huurovereenkomsten **turnkey solutions** te implementeren: een compleet op maat gemaakte oplossing gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuis, binnen een vooropgestelde timing en budget.

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

Ook in Greenhouse BXL is een RE:flex voorzien met ruimte voor start-ups, co-working, overflowruimte en een ruim aanbod vergaderruimtes. Greenhouse BXL voorziet ook een auditorium met een capaciteit van 200 personen. Verder bouwend op het succes van RE:flex in Mechelen en Berchem worden de mogelijkheden bestudeerd om dit succesvolle concept voor mobiel en flexibel werken uit te breiden naar andere locaties.

Net zoals in de voorgaande jaren zet Intervest 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 2017 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 blijft oog hebben voor **lokale ontwikkelingsinitiatieven** m.b.t. mobiliteit en flexibiliteit, het zgn. 'nieuwe werken', stadsontwikkeling enz. Intervest zal steun blijven verlenen aan lokale activiteiten om zich in de commerciële regio's waar de vennootschap aanwezig is, te profileren als een partner met oog voor maatschappelijke evoluties.

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergaderingen te houden in 2017, 2018 en 2019



***AFSPRAKEN nakomen,  
ZORGELOOS (her-)inrichten  
en opleveren***



*“De projectcoördinator kwam geregeld langs en stuurde bij waar nodig, met een vlotte communicatie doorheen het hele proces. De werken werden netjes opgeleverd binnen het vooropgestelde budget. Een vlotte samenwerking en een aangename ervaring.”*

Davy Casaert - Finance Manager Benelux  
Edwards Lifesciences - Inter Access Park - Dilbeek

▷ Over Edwards Lifesciences

Edwards Lifesciences is wereldwijd marktleider in patiëntgerichte medische innovaties met betrekking tot structurele hart-en vaatziekten, intensive care en chirurgische monitoring. Gedreven door een passie om patiënten te helpen, werkt het bedrijf samen met 's werelds vooraanstaande klinici en onderzoekers om onvervulde medische behoeften aan te pakken, resultaten voor de patiënten te verbeteren en levenskwaliteit te verhogen.

# Verlag betreffende het aandeel

1. Beursgegevens
2. Dividend en aandelen
3. Aandeelhouders
4. Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007
5. Financiële kalender 2017

▼ Inter Access Park



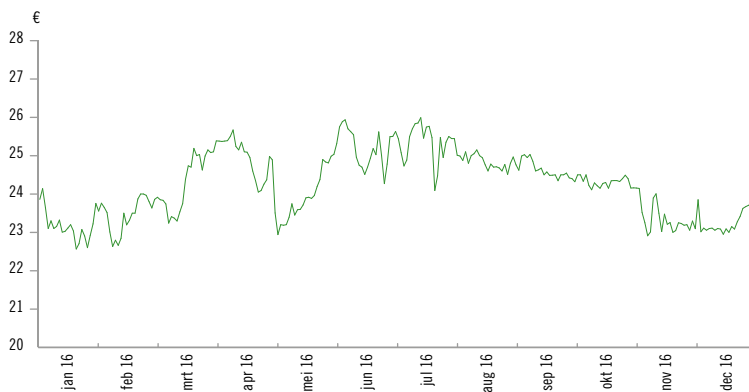
## 1. Beursgegevens

**INTO**  
**LISTED**  
**EURONEXT**

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

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

### 1.1. Evolutie beurskoers in 2016



Het aandeel van Intervest heeft op 31 december 2016 het boekjaar afgesloten op een beurskoers van € 23,90 ten opzichte van € 24,37 op 31 december 2015. De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2016 bedraagt € 24,23 ten opzichte van € 23,36 in het boekjaar 2015. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 22,565 (21 januari 2016) en als hoogste slotkoers € 25,99 (14 juli 2016) genoteerd.

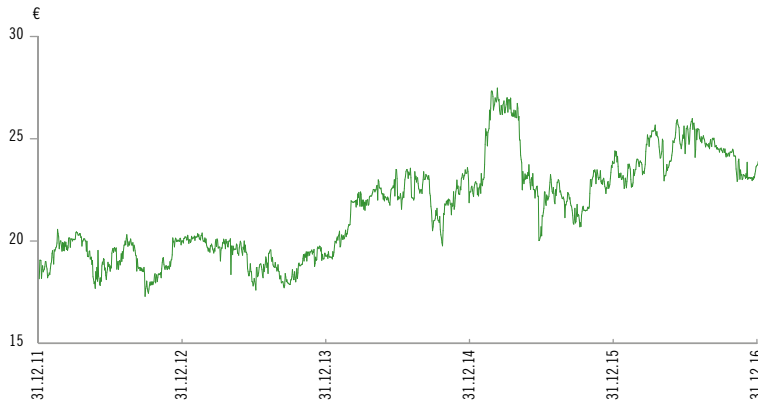
Rekening houdend met de herinvestering van het dividend dat in mei 2016 werd uitgekeerd (€ 1,71 bruto per aandeel), biedt het aandeel een return op beurskoers van 5,1% op 1 jaar.

NSI nv, een Nederlandse vastgoedbeleggingsvennootschap, was één van de referentieaandeelhouders van Intervest met 15,25% aandeelhouderschap op 31 december 2015. In de loop van het eerste kwartaal van 2016 heeft NSI nv al haar aandelen in Intervest verkocht. De aandelen zijn geplaatst bij een brede basis van Belgische en internationale investeerders. Deze bredere aandeelhoudersbasis van Intervest, 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.

De ex-dividend date voor het dividend over boekjaar 2015 was op 3 mei 2016.

*De marktkapitalisatie van Intervest bedraagt op 31 december 2016 € 401 miljoen.*

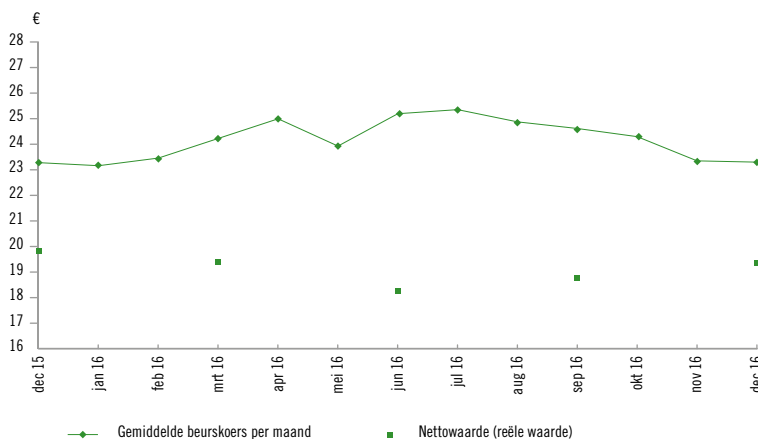
## 1.2. Evolutie van de beurskoers over 5 jaar



Op 31 december 2016 bedraagt de beurskoers van het aandeel € 23,90 ten opzichte van € 18,15 op 31 december 2011. Gedurende de laatste 5 jaar is de koers van het aandeel bijgevolg gestegen met 32%.

Rekening houdend met de herinvestering van de dividenden, die in deze 5 jaar werden uitgekeerd, biedt het aandeel een return op beurskoers van 12% op jaarbasis over deze 5 jaar.

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



Het aandeel van Intervest heeft gedurende het boekjaar 2016 met een premie genoteerd van gemiddeld 27% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 25% ten opzichte van EPRA NAW.

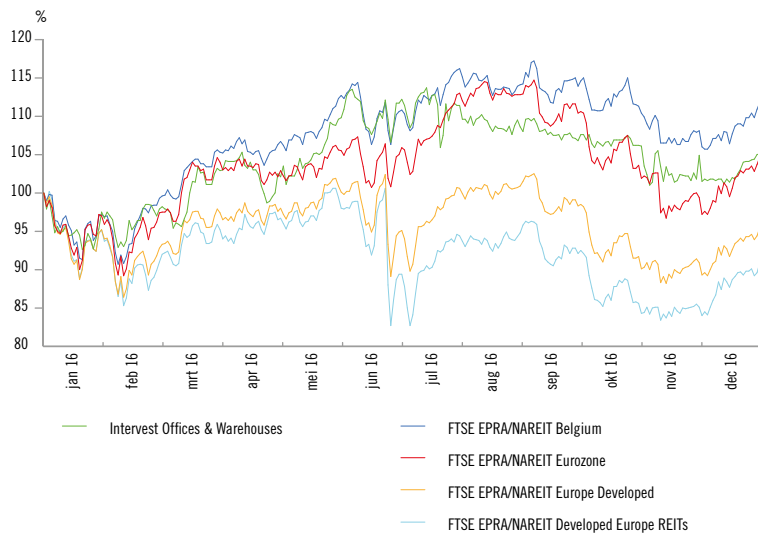
Op jaareinde 31 december 2016 bedraagt de premie 24% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 22% ten opzichte van EPRA NAW. De nettowaarde is inclusief het dividend over boekjaar 2016.

### 1.4. Vergelijking Interinvest met BEL 20 Close index



Het aandeel van Interinvest heeft in 2016 beter gepresteerd dan de BEL 20.

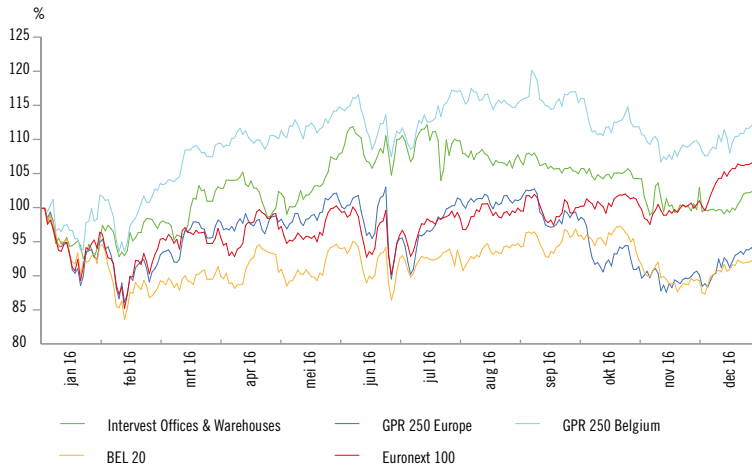
### 1.5. Vergelijking Interinvest met EPRA/NAREIT indexen - Total return



Tijdens 2016 heeft het aandeel van Interinvest beter gepresteerd dan de FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe REITs-index en lager gepresteerd dan de EPRA/NAREIT Belgium-index.



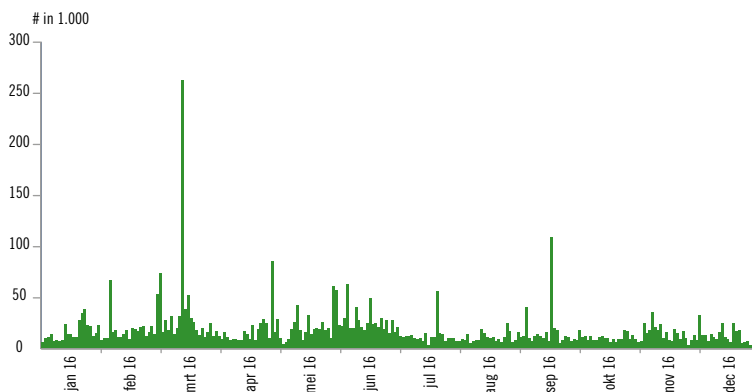
## 1.6. Vergelijking Intervest met GPR indexen - Total return



Uit deze grafiek blijkt dat Intervest in 2016 gemiddeld genomen beter gepresteerd heeft dan de GPR 250 Europe-index en lager dan de GPR 250 Belgium-index.

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

## 1.7. Verhandelde volumes Intervest



De verhandelde volumes liggen in 2016 met een gemiddelde van 18.194 aandelen per dag op hetzelfde niveau als in 2015 (gemiddeld 18.847 stuks per dag). De omloopsnelheid van het aandeel bedraagt 27,9% in 2016 ten opzichte van 29,6% in 2015.

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

## 2. Dividend en aandelen

*Op 31 december 2016 is de beurskoers van het Intervest aandeel € 23,90 waardoor het de aandeelhouders een brutodividendrendement van 5,9% biedt.*

<b>AANTAL AANDELEN</b>	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aantal aandelen op het einde van de periode	16.784.521	16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350	14.777.342
Free float (%)	81,8%	74,4%	49,8%
<b>BEURSGEGEVENS</b>	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Hoogste slotkoers (€)	25,99	27,48	23,59
Laagste slotkoers (€)	22,57	20,02	19,12
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,90	24,37	22,50
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	23%	23%	16%
Gemiddelde beurskoers (€)	24,23	23,36	21,91
Verhandeld aantal aandelen per jaar	4.675.888	4.806.037	1.444.552
Gemiddelde verhandeld aantal aandelen per dag	18.194	18.847	5.665
Omloopsnelheid van het aandeel (%)	27,9%	29,6%	8,9%
<b>GEGEVENS PER AANDEEL (€)</b>	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Nettowaarde (reële waarde)*	19,43	19,81	19,46
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,37	20,75	20,36
Nettoactiefwaarde EPRA	19,60	20,09	19,77
Marktkapitalisatie (miljoen)	401	396	363
Uitkeringspercentage (%)	81%	90%	90%
Brutodividend	1,40	1,71	1,40
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	27%	25%
Nettodividend	0,9800	1,2483	1,0500
Brutodividendrendement (%)	5,9%	7,0%	6,2%
Nettodividendrendement (%)	4,1%	5,1%	4,7%

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

### Wijziging van het percentage roerende voorheffing op dividenden

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

### 3. Aandeelhouders<sup>1</sup>

Per 31 december 2016 is het volgende aandeelhouderschap bekend bij de vennootschap.

Naam	Aantal aandelen	Datum transparantie-kennisgevingen	%
<b>FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)</b>	<b>1.788.821</b>	<b>24 augustus 2016</b>	<b>10,66%</b>
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. (FPIM/SFPI) Louizalaan 32-46A, 1050 Brussel (moederonderneming van Belfius Bank nv)	0		0,00%
Belfius Verzekeringen nv	1.778.821		10,60%
Belfius Bank nv	10.000		0,06%
<b>Allianz</b> Koenigstrasse 28 - 80802 München, Duitsland (Allianz SE heeft de controle over Allianz Europe BV die op haar beurt de controle heeft over Allianz Benelux S.A.)	<b>1.258.474</b>	<b>19 februari 2016</b>	<b>7,50%</b>
Allianz SE	0		0,00%
Allianz Europe BV	1.163.236		6,93%
Allianz Benelux S.A.	95.238		0,57%
<b>Foyer Finance S.A.</b> Rue Léon Laval 12 - 3372 Leudelange, Groot-Hertogdom Luxemburg	<b>678.235</b>	<b>16 augustus 2016</b>	<b>4,04%</b>
Foyer Finance S.A.	0		0,00%
Foyer S.A.	30.000		0,18%
Foyer Vie S.A.	100.000		0,60%
IWI International Wealth Insurer S.A.	508.235		3,03%
Foyer Assurances S.A.	40.000		0,24%
<b>BlackRock</b>	<b>493.742</b>	<b>30 juni 2015</b>	<b>2,94%</b>
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		1,43%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	321		0,00%
BlackRock Fund Advisors	134.143		0,80%
BlackRock Fund Managers Limited	10.513		0,06%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96.868		0,58%
BlackRock International Limited	4.603		0,03%
<b>Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel</b>	<b>12.565.249</b>		<b>74,86%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>16.784.521</b>		<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Situatie op basis van de transparantiekennisgevingen ontvangen tot en met 31 december 2016.

*In 2016 is de free float van het aandeel van Intervest toegenomen van 74% naar 82% op 31 december 2016.*

## Transparantiekennisgevingen 2016

Intervest 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 0%. Intervest werd ervan op de hoogte gebracht dat de aandelen werden geplaatst bij institutionele investeerders.

In dit kader heeft Intervest een op 19 februari 2016 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen van Allianz SE waaruit blijkt dat deze ingevolge een verwerving van 1.258.474 aandelen per 19 februari 2016 7,75% van de aandelen Intervest aanhield.

Verder heeft de vennootschap een op 16 augustus 2016 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen van Foyer Finance SA die aangeeft dat deze 4,04% van de aandelen Intervest aanhoudt ingevolge een verwerving van aandelen per 9 augustus 2016.

Tenslotte heeft Intervest een op 24 augustus 2016 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen van FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep) waaruit blijkt dat deze 10,66% van de aandelen aanhoudt ten gevolge van verwervingen en overdrachten van aandelen Intervest.

De volledige kennisgevingen alsook de aandeelhoudersstructuur kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van Intervest 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<sup>1</sup>

### Kapitaalstructuur<sup>2</sup>

#### Gewone aandelen (INTO)

Aantal	Kapitaal (in €)	%
16.784.521	€ 152.947.620,35	100%

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 152.947.620,35 en is verdeeld over 16.784.521 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen. Het zijn 16.784.521 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.

### Aandelenoptieplan

De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan.

### Aandeelhoudersovereenkomsten

Er zijn geen aandeelhouders die in onderling overleg handelen.

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 dit tot 26 juni 2016. Deze toelating is hernieuwbaar. Aan de buitengewone algemene vergadering te houden in april 2017 wordt de hernieuwing van deze machtiging voorgesteld.

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Op afsluitingsdatum van dit Jaarverslag.

- de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de dividendrechten die op 25 mei 2016 werd beslist ten belope van € 4.967.827,63, exclusief een uitgiftepremie van € 6.600.700,99.

Aldus kan de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nog verhogen met € 115.629.039,97.

### Kapitaalverhoging

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

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

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

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

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

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de

- gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum
3. voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag
  4. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden
  5. het onder 1° 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 gold tot 26 juni 2016. Aan de buitengewone algemene vergadering te houden in april 2017 wordt de hernieuwing van de machtiging voorgesteld.

Op 31 december 2016 heeft Intervest, noch haar dochtervennootschappen, eigen aandelen in bezit.

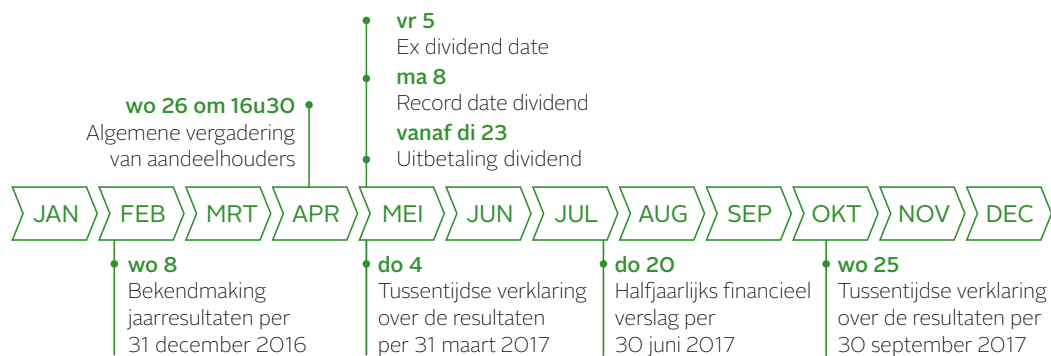
## Overeenkomsten bij gewijzigde controle na openbaar overnamebod

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

### ▼ Intercity Business Park



## 5. Financiële kalender 2017



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](http://www.intervest.be).





***VOORTDUREND mee-evolueren,  
vastgoedervaring toepassen***



*“Intervest is voor ons een meedenkende vastgoedpartner met respect voor onze eigenheid en oog voor onze toekomstplannen.”*

Luc Hermans - Director Parts Logistics

Toyota Material Handling Europe Logistics- Wilrijk

▷ Over Toyota Material Handling Europe Logistics

Toyota Material Handling Europe Logistics (TMHE) beheert de interne transportactiviteiten van Toyota en BT in Europa. Met meer dan 60 jaar ervaring is het bedrijf actief in meer dan 30 Europese landen en biedt het een breed scala aan heftrucks, magazijnuitrusting en bijhorende diensten. TMHE is de Europese regionale tak van de Toyota Material Handling Group (TMHG). TMHG is een onderdeel van Toyota Industries Corporation, de grootste producent van intern transportmaterieel ter wereld.

# 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

▼ Wilrijk 2 - Toyota Material Handling Europe Logistics



# 1. Samenstelling van de portefeuille

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

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

Het operationeel- en vastgoedbeheer van alle gebouwen van Intervest gebeurt volledig intern om een continue relatie met de klanten te waarborgen. Dankzij de knowhow van haar eigen asset en property management teams die exclusief ten dienste staan van haar klanten-huurders<sup>1</sup>, 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 2016

*Op 31 december 2016 heeft de vastgoedportefeuille een oppervlakte van 705.068 m<sup>2</sup> (717.073 m<sup>2</sup> op 31 december 2015).*

De daling van de totale verhuurbare oppervlakte met 12.005 m<sup>2</sup> of 2% ten opzichte van jaareinde 2015 is het gevolg van de desinvestering van vier kantoorgebouwen en een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie deels gecompenseerd met de aankoop van twee gebouwen in het kantorenpark Intercity Business Park in Mechelen, het ontwikkelingsproject in Herentals Logistics 3 door de geplande nieuwbouw van een distributiecentrum voor Schrauwen Sanitair en Verwarming en de uitbreiding in Luik met een logistiek complex grenzend aan het bestaande logistieke gebouw.

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



Gebouwen	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding/investering in duurzaamheid)	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<b>Kantoren</b>		
<b>E 19 (incl Mechelen)</b>		<b>125.809</b>
Mechelen - Intercity Business Park Generaal De Wittelaan 9 - 21 2800 Mechelen	1993 - 2000 (2014)	54.123
Mechelen - Mechelen Business Tower Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen	2001 (2014)	13.574
Mechelen - Mechelen Campus Schaliënhoevedreef 20 A - J en T 2800 Mechelen	2000 - 2007 (2014)	58.112
<b>Brussel</b>		<b>54.940</b>
Diegem - Greenhouse BXL Berkenlaan 8b en 8a 1831 Diegem	2000 - 2002	17.632
Dilbeek - Inter Access Park Pontbeekstraat 2 & 4 1700 Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	2000 (2014)	6.391
Hoeilaart - Park Rozendal Terhulpsesteenweg 6A 1560 Hoeilaart	1994 (2006)	2.830
Woluwe - Woluwe Garden Woluwedal 18-22 1932 Sint-Stevens-Woluwe	2000 (2014)	24.459
Zellik - Exiten Zuiderlaan 91 1731 Zellik	2002	3.628
<b>Antwerpen</b>		<b>27.967</b>
Aartselaar Kontichsesteenweg 54 2630 Aartselaar	2000 (2016)	4.140
Antwerpen - Gateway House Brusselstraat 59 / Montignystraat 80 2018 Antwerpen	1993 -1994 (2016)	11.171
Berchem - Greenhouse Antwerp Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	1988 (2016)	5.727
Edegem - De Arend Prins Boudewijnlaan 45 - 49 2650 Edegem	1997	6.929
<b>Totaal kantoren</b>		<b>208.716</b>

Ontvangen huur in 2016 (€ 000)	Geschatte huurwaarde <sup>1</sup> verhuurde ruimtes (€ 000)	Geschatte huurwaarde verhuurde en niet-verhuurde ruimtes (€ 000)	Bezettingsgraad <sup>2</sup> (%)
	A	B	A/B
<b>12.010</b>	<b>12.652</b>	<b>15.317</b>	<b>83%</b>
4.767	4.924	5.394	91%
1.955	1.743	1.968	89%
5.288	5.985	7.955	75%
<b>7.912</b>	<b>7.077</b>	<b>7.373</b>	<b>96%</b>
3.270	2.244	2.244	100%
815	749	787	95%
247	218	333	65%
2.999	3.370	3.511	96%
581	496	498	100%
<b>2.588</b>	<b>2.951</b>	<b>3.618</b>	<b>82%</b>
324	372	396	94%
823	851	1.494	57%
573	824	824	100%
868	904	904	100%
<b>22.510</b>	<b>22.680</b>	<b>26.308</b>	<b>86%</b>

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

Gebouwen	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding/investering in duurzaamheid)	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<b>Logistiek vastgoed</b>		
<b>Antwerpen-Limburg-Luik</b>		<b>310.768</b>
Herentals - Herentals Logistics 1 Atealaan 34b 2200 Herentals	1977 (2010 - 2012)	17.346
Herentals - Herentals Logistics 2 Atealaan 34c 2200 Herentals	2008 en 2011	50.912
Herentals - Herentals Logistics 3 <sup>1</sup> Atealaan 34b 2200 Herentals	In aanbouw	12.188
Luik Première Avenue 32 4040 Luik	2000 - 2009 (2016)	55.571
Houthalen Europark 1026 3530 Houthalen	2001 (2016)	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 (2004)	24.180
<b>Antwerpen-Brussel-Nijvel</b>		<b>185.584</b>
Aartselaar Dijkstraat 1A 2630 Aartselaar	1994	9.865
Boom - Krekelenberg Industrieweg 18 2850 Boom	2000 (2015)	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 (2016)	8.323
Wilrijk 1 Boomsesteenweg 801 - 803 2610 Wilrijk	1986 (2013)	5.021
Wilrijk 2 Geleegweg 1 - 7 2610 Wilrijk	1989 (2016)	24.518
Huizingen Gustave Demeurslaan 69 - 71 1654 Huizingen	1987 (1993)	17.478
Merchtem Preenakker 20 - 1785 Merchtem	1992 (2002)	7.268
<b>Totaal logistiek vastgoed</b>		<b>496.352</b>
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>705.068</b>

1 Op 31 december 2016 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve die verdere uitbreidingsmogelijkheden biedt voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m<sup>2</sup>. Op jaareinde 2016 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein.

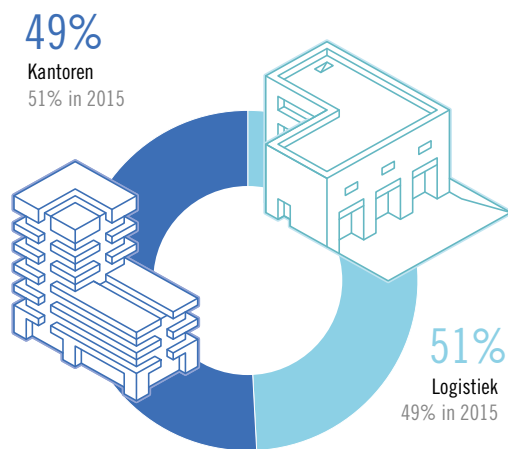
Ontvangen huur in 2016 (€ 000)	Geschatte huurwaarde <sup>1</sup> verhuurde ruimtes (€ 000)	Geschatte huurwaarde verhuurde en niet-verhuurde ruimtes (€ 000)	Bezettingsgraad <sup>2</sup> (%)
	A	B	A/B
<b>13.828</b>	<b>13.493</b>	<b>13.586</b>	<b>99%</b>
681	834	903	92%
2.306	2.220	2.220	100%
NVT	574	574	100%
2.685	2.421	2.421	100%
985	1.119	1.119	100%
2.715	2.227	2.227	100%
3.241	3.026	3.050	99%
1.215	1.072	1.072	100%
<b>7.486</b>	<b>7.468</b>	<b>8.280</b>	<b>90%</b>
385	356	356	100%
1.190	1.117	1.117	100%
778	746	905	82%
212	196	670	29%
371	280	280	100%
1.928	2.000	2.000	100%
250	243	396	61%
627	417	417	100%
864	1.086	1.086	100%
656	734	734	100%
225	293	319	92%
<b>21.314</b>	<b>20.961</b>	<b>21.866</b>	<b>96%</b>
<b>43.824</b>	<b>43.641</b>	<b>48.174</b>	<b>91%</b>

1 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.

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



## 1.2. Aard van de portefeuille<sup>1</sup>



Per 31 december 2016 bestaat de portefeuille voor 49% uit kantoren en 51% uit logistiek vastgoed, wat een verschuiving is in het kader van de strategie van de vennootschap ten opzichte van de situatie op 31 december 2015 (51% kantoren en 49% logistiek vastgoed). Deze verschuiving van 2% wordt voornamelijk verklaard door de desinvestering van een portefeuille van vijf niet strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016.

*Verschuiving van 2%  
naar logistiek*

Segment	Reële waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Aandeel in de portefeuille (%)	Aanschaffings- waarde* (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)
Kantoren	301.926	23.179	49%	293.939	318.491
Logistiek	309.018	23.158	51%	274.944	187.581
<b>TOTAAL</b>	<b>610.944</b>	<b>46.337</b>	<b>100%</b>	<b>568.883</b>	<b>506.072</b>

\* Inclusief geactiveerde investeringen.

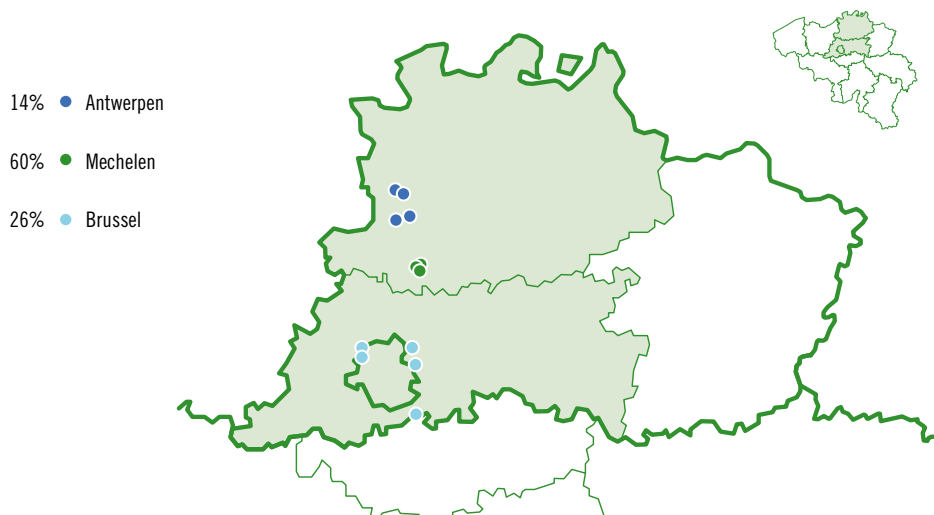
<sup>1</sup> Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op jaareinde.



### 1.3. Geografische spreiding van de portefeuille<sup>1</sup>

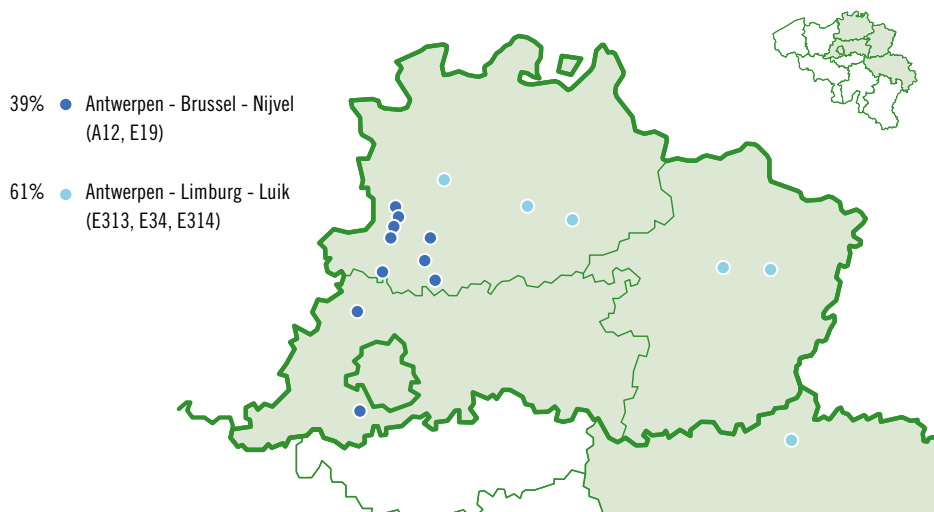
#### Kantoren

De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. De volledige kantorenportefeuille van Intervest situeert zich in deze regio.



#### Logistiek vastgoed

39% van de logistieke portefeuille bevindt zich op de as Antwerpen-Brussel-Nijvel (A12, E19) en 61% op de as Antwerpen-Limburg-Luik (E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn.

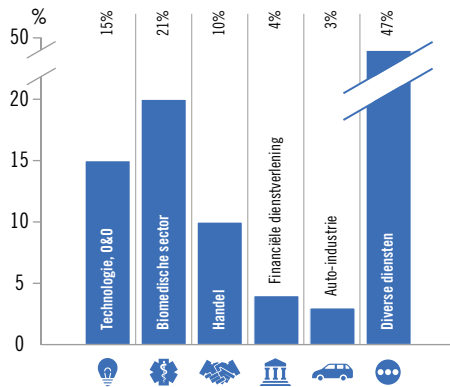


<sup>1</sup> Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016.

## 1.4. Sectorale spreiding van de portefeuille<sup>1</sup>

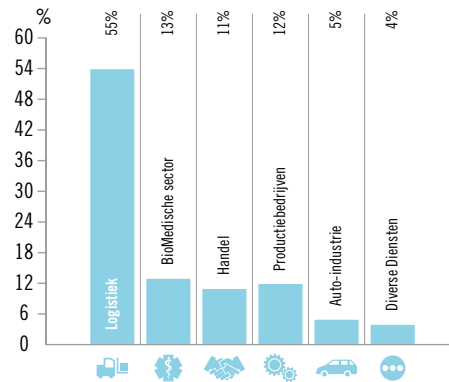
### Kantoren

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



### Logistiek vastgoed

Ongeveer 45% 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.



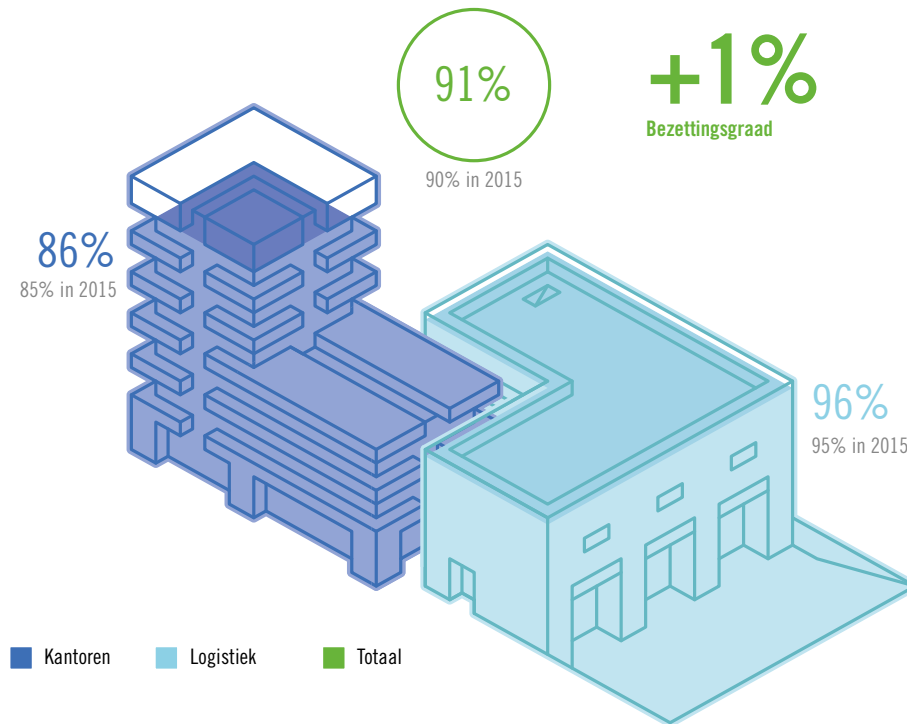
#### ▼ Mechelen Campus - FIVE4U



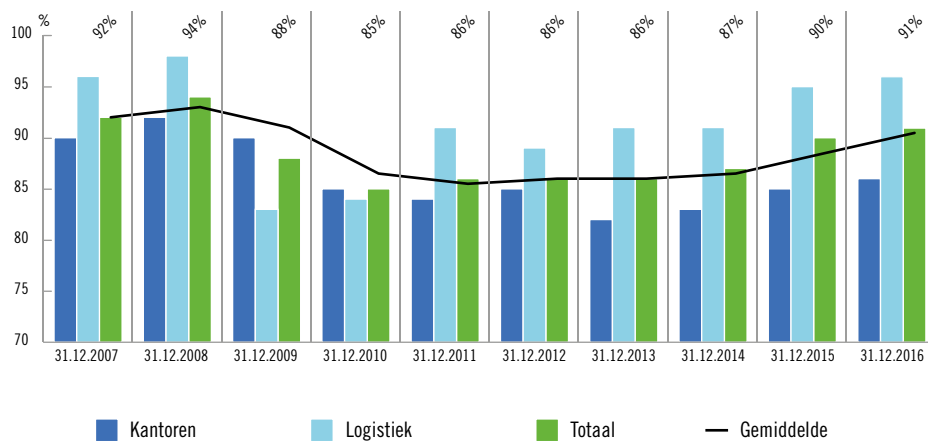
<sup>1</sup> Percentages op basis van de contractuele huren.

## 1.5. Bezettingsgraad

Op 31 december 2016 is de bezettingsgraad van Intervest 91%, wat een verbetering is ten opzichte van 31 december 2015 met 1%. Voor de kantorenportefeuille, die 49% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt (51% op 31 december 2015), bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2016 86% (85% eind 2015). Voor de logistieke portefeuille die 51% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt (49% op 31 december 2015), bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2015 96% (95% eind 2015).

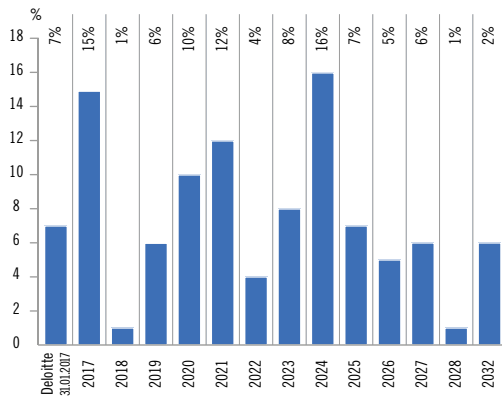


De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest gedurende de 10-jarige periode van 2007 tot 2016 is 89% met als maximum 94% (op 31 december 2008) en als minimum 85% (op 31 december 2010).



## 1.6. Looptijd huurcontracten in portefeuille<sup>1</sup>

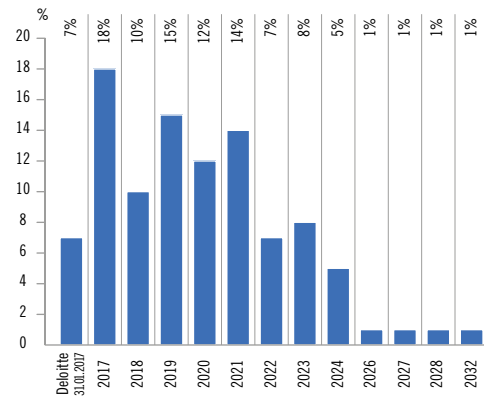
### Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. 22% van de contracten heeft, op basis van de jaarhuur, een eindvervaldatum in het jaar 2017. Hiervan is 7% toe te schrijven aan het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem op 31 januari 2017. Er lopen met meerdere van de huurders gesprekken en onderhandelingen voor de verlenging van de overeenkomsten.

In 2018 komt slechts 1% van de contracten op eindvervaldatum en in 2019 slechts 6%.

### Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



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

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2016 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hiernavolgende grafieken.

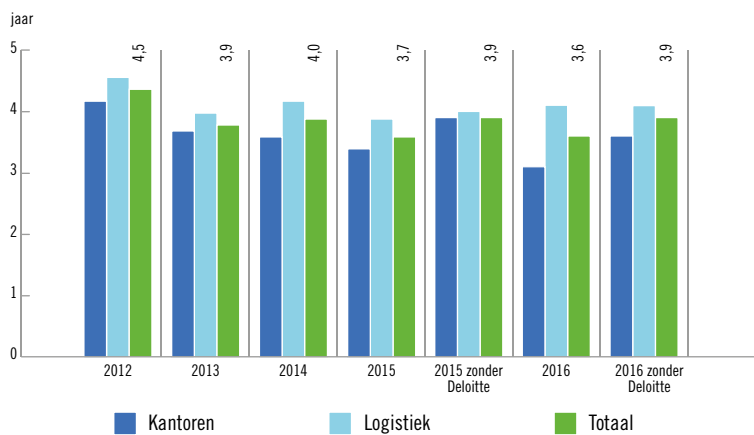
In 2017 komt 25% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 12% in de kantorenportefeuille en 13% in het logistiek vastgoed. Een deel daarvan heeft te maken met het aflopen van de contracten van Deloitte in Diegem, gezien dit 7% van de totale portefeuille uitmaakt. Voor de overige contracten op tussentijdse of eindvervaldatum (5% in de kantorenportefeuille verspreid over verschillende kleinere huurcontracten en 13% in de logistieke portefeuille) worden met meerdere huurders gesprekken en onderhandelingen gevoerd voor de verlenging van de overeenkomsten en/of worden verhuismogelijkheden binnen de portefeuille bestudeerd.

<sup>1</sup> Percentages op basis van contractuele huren.

## Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille<sup>1</sup>

Volledige portefeuille

*Op 31 december 2016 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de volledige portefeuille 3,9 jaar en is gelijk aan deze op 31 december 2015.*

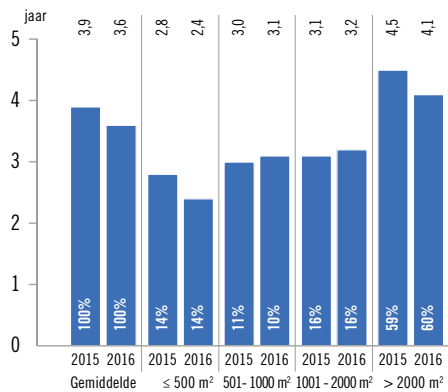


▼ Gateway House



<sup>1</sup> In de berekeningen van de resterende contractduur wordt geen rekening gehouden met de contracten van Deloitte die op 31 januari 2017 eindigen (7% van de huurinkomsten op jaarbasis). Om de vergelijkbaarheid met vorig boekjaar te waarborgen zijn de cijfers van 2015 ook zonder de contracten van Deloitte toegevoegd.

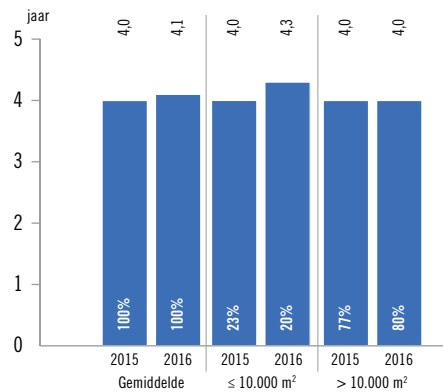
## Kantoren



Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag 3,6 jaar op 31 december 2016 ten opzichte van 3,9 jaar op 31 december 2015. 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 m<sup>2</sup>) die 60% van de kantorenportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de totale huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2017) gemiddeld pas over 4,1 jaar.

*Op 31 december 2016 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,6 jaar ten opzichte van 3,9 jaar op 31 december 2015. Voor oppervlakten groter dan 2.000 m<sup>2</sup> is dit 4,1 jaar ten opzichte van 4,5 jaar op 31 december 2015.*

## Logistiek vastgoed



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,1 jaar op 31 december 2016, ten opzichte van 4,0 jaar op 31 december 2015. Deze stijging is voornamelijk afkomstig door de verlenging van enkele grote contracten en de verhuring aan Schrauwen Sanitair en Verwarming op Herentals Logistics 3 met een eerstvolgende breakdatum binnen 9 jaar.

Voor grote huurders (boven 10.000 m<sup>2</sup> opslagruimte) ligt de eerstvolgende vervaldag gemiddeld over 4,0 jaar (4,0 jaar op 31 december 2015).

*Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde looptijd van de contracten 4,1 jaar op 31 december 2016 ten opzichte van 4,0 jaar op 31 december 2015.*

## Gemiddelde retentie van de portefeuille in 2016

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 2016 zijn in totaal 59 contracten op vervaldatum gekomen (einde contract of tussentijdse vervaldag). Hiervan zijn 39 contracten verlengd of 66%, wat een daling inhoudt ten aanzien van 2015 toen 79% verlengd werd. Echter, in huurinkomsten gerekend, is het percentage dat verlengd is, 89% terwijl dit in 2015 slechts 83% bedroeg. Voor de contracten met meer dan € 50.000 huurinkomsten is 74% verlengd (90% in huurinkomsten), wat in aantal licht lager is dan in 2015 (83%) maar hoger is in huurinkomsten (84% in 2015).

Specifiek voor 2016 zijn 29 contracten op een eerste vervaldag gekomen (33 in 2015). Hiervan heeft slechts 14% opgezegd (met name 4 huurders op een totaal van 29 huurders). Dit is gelijkaardig met 2015 (5 op 33 huurders of 15%).

In 2016 zijn er 11 contracten op tweede of latere vervaldag gekomen. Hiervan heeft in absolute aantallen 63% opgezegd (7 op een totaal van 11 contracten) maar wel slechts 17% op basis van de huurinkomsten. In 2015 werden 36% van de contracten die op tweede of latere vervaldag gekomen zijn, opgezegd (8 van de 22 contracten) voor 20% van de huurinkomsten.

Bij de huurders wiens huurovereenkomst contractueel ten einde is gekomen in 2016 zijn 10 van de 19 huurovereenkomsten verlengd of 53% (maar

wel 90% op basis van huurinkomsten). Voor 2015 was dit 13 van de 15 huurovereenkomsten of 96% 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 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 (met name in de Brusselse periferie) 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 wenst scherpe huurprijsniveaus aan te bieden en past hiermee haar verhuurbeleid aan de marktomstandigheden aan maar kijkt er wel op toe om gezonde huurprijsniveaus te bewaren.

Daarenboven heeft Intervest ook in 2016 in een heel aantal gevallen nieuwe en bestaande huurders bijgestaan bij de volledige inrichting van hun kantoren (zgn. turnkey-solutionsprojecten). Daarbij wil Intervest 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 20-tal personen, staat hierbij centraal.

## 1.7. Gemiddelde leeftijd van gebouwen<sup>1</sup>

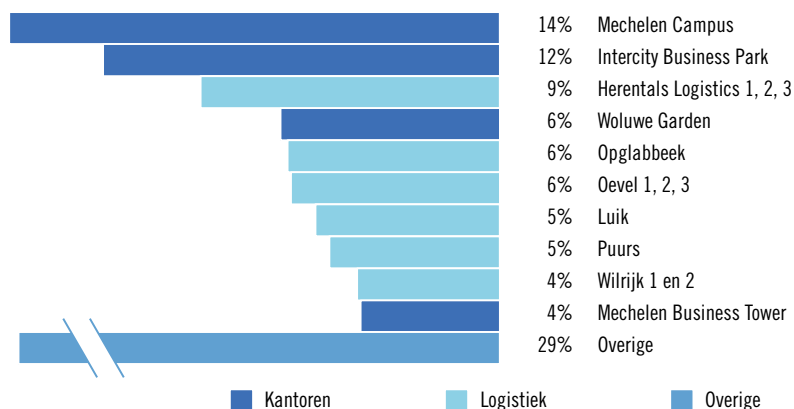


Intervest hanteert een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en via een constante monitoring van het investeringsplan wordt de kwaliteit van de portefeuille gegarandeerd. Naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid worden herontwikkelingen en renovaties van de panden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

<sup>1</sup> Percentages zijn berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016. De leeftijd is uitgedrukt ten opzichte van het bouwjaar, de kleinere renovaties worden niet in rekening gebracht. Een volledige renovatie daarentegen zorgt voor een aanpassing van de leeftijd.



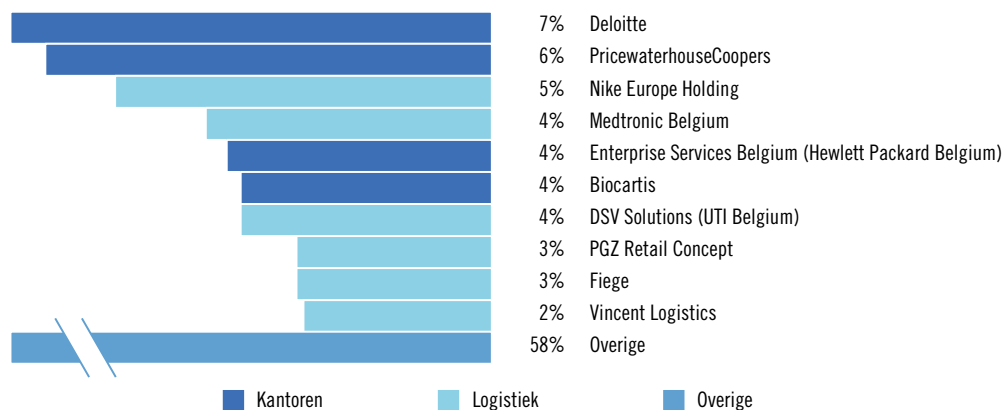
## 1.8. Risicospreiding van gebouwen<sup>1</sup>



Intervest 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 m<sup>2</sup> het grootste complex bestaande uit elf gebouwen. Woluwe Garden en Intercity Business Park zijn eveneens complexen die bestaan uit verschillende gebouwen.

## 1.9. Risicospreiding naar huurders<sup>2</sup>



De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 42% van de huurinkomsten. Dit zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. Voor 21% zijn het huurders die behoren tot het kantoorsegment en 21% huurders behorend tot het logistieke segment.

De huurinkomsten van Intervest zijn verspreid over 183 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.

<sup>1</sup> Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016.

<sup>2</sup> Percentages op basis van contractuele huren.

## 2. Overzicht van de portefeuille

<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	610.944	634.416	609.476	580.709	581.280
Contractuele huren (€ 000)	46.337	49.849	46.556	43.499	45.359
Rendement op reële waarde (%)	7,6%	7,9%	7,6%	7,5%	7,8%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	50.871	55.689	53.807	50.868	52.674
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	8,3%	8,8%	8,8%	8,8%	9,1%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	705.068	717.073	674.156	604.428	614.308
Bezettingsgraad (%)	91%	90%	87%	86%	86%

*Op 31 december 2016 bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille 7,6%.*

### 2.1. Per segment

<b>KANTOREN</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	301.926	326.371	332.966	337.503	351.854
Contractuele huren (€ 000)	23.179	27.311	27.254	26.902	28.344
Rendement op reële waarde (%)	7,7%	8,4%	8,2%	8,0%	8,1%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	26.808	32.059	32.652	32.693	33.544
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	8,9%	9,8%	9,8%	9,7%	9,5%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	208.716	229.669	229.669	229.669	231.109
Bezettingsgraad (%)	86%	85%	83%	82%	85%
<b>LOGISTIEK VASTGOED</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	309.018	308.045	276.510	243.206	229.426
Contractuele huren (€ 000)	23.158	22.538	19.302	16.597	17.015
Rendement op reële waarde (%)	7,5%	7,3%	7,0%	6,8%	7,4%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	24.063	23.630	21.155	18.175	19.130
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	7,8%	7,7%	7,7%	7,5%	8,3%
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	496.352	487.404	444.487	374.759	383.199
Bezettingsgraad (%)	96%	95%	91%	91%	89%

## 2.2. Verzekerde waarde

De vastgoedportefeuille van Intervest wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 506 miljoen, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 611 miljoen op 31 december 2016 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde bedraagt voor de kantoren € 318 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 188 miljoen.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurderiving, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, zonder tijdsbeperking. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 861 miljoen. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 627 miljoen voor de kantoren en € 234 miljoen voor de logistieke portefeuille.

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

## 2.3. Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,6% naar 8,6% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 71 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 52%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,6% naar 6,6% 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 40%.



▼► Gateway House - Sundio Group Belgium



### 3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de vastgoedportefeuille van Interinvest is op 31 december 2016 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

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

De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedrends 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 vastgoeddeskundige het correcter acht, wordt de kostenmethode gehanteerd.

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

#### Eenheidsprijzen

De investeringswaarde wordt bepaald op basis van eenheidsprijzen van het goed per m<sup>2</sup> voor kantoorruimte, opslagruimte, archief, aantal parkeerplaatsen, enz. en dit op basis van de hiervoor reeds beschreven markt- en gebouwanalyse.

#### Discounted cash flow analysis

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

#### Kostenmethode

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

De vastgoedportefeuille is als volgt verdeeld:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	371.865	381.162
Stadim	239.079	245.055
<b>TOTAAL</b>	<b>610.944</b>	<b>626.217</b>

## Conclusie van Cushman & Wakefield<sup>1</sup>

Cushman & Wakefield heeft voor het door Cushman & Wakefield gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde, bepaald op 31 december 2016, van € 381.162.000 en een reële waarde van € 371.865.000.

Ardalan Azari  
Associate  
Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield

Arnaud de Bergeyck  
Partner  
Head of Capital Markets Group Retail  
Cushman & Wakefield

## Conclusie van Stadim<sup>2</sup>

Stadim heeft voor het door Stadim gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde, bepaald op 31 december 2016, van € 245.055.000 en een reële waarde van € 239.079.000.

Katrien Van Grieken  
Schatter-Adviseur  
Stadim cvba

Philippe Janssens  
FRICS  
Afgevaardigd Bestuurder  
Stadim cvba

1, 2 De vastgoeddeskundigen hebben ingestemd met de opneming van hun conclusies in dit Jaarverslag.



## 4. Beschrijving van de kantorenportefeuille

### Ligging van de kantoren in België<sup>1</sup>

#### ANTWERPEN

**GHA** Greenhouse Antwerp

**GH** Gateway House

**Ar** De Arend

**Aa** Aartselaar

#### BRUSSEL

**GHB** Greenhouse BXL

**WG** Woluwe Garden

**IAP** Inter Access Park

**Ex** Exiten

**PR** Park Rozendal

#### MECHELEN

**MC** Mechelen Campus

**IBP** Intercity Business Park

**MBT** Mechelen Business Tower

<sup>1</sup> Rangschikking per regio op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel.



## GREENHOUSE ANTWERP

### Adres

Uitbreidingstraat 66  
2600 Berchem

### Oppervlakte

5.727 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

100%

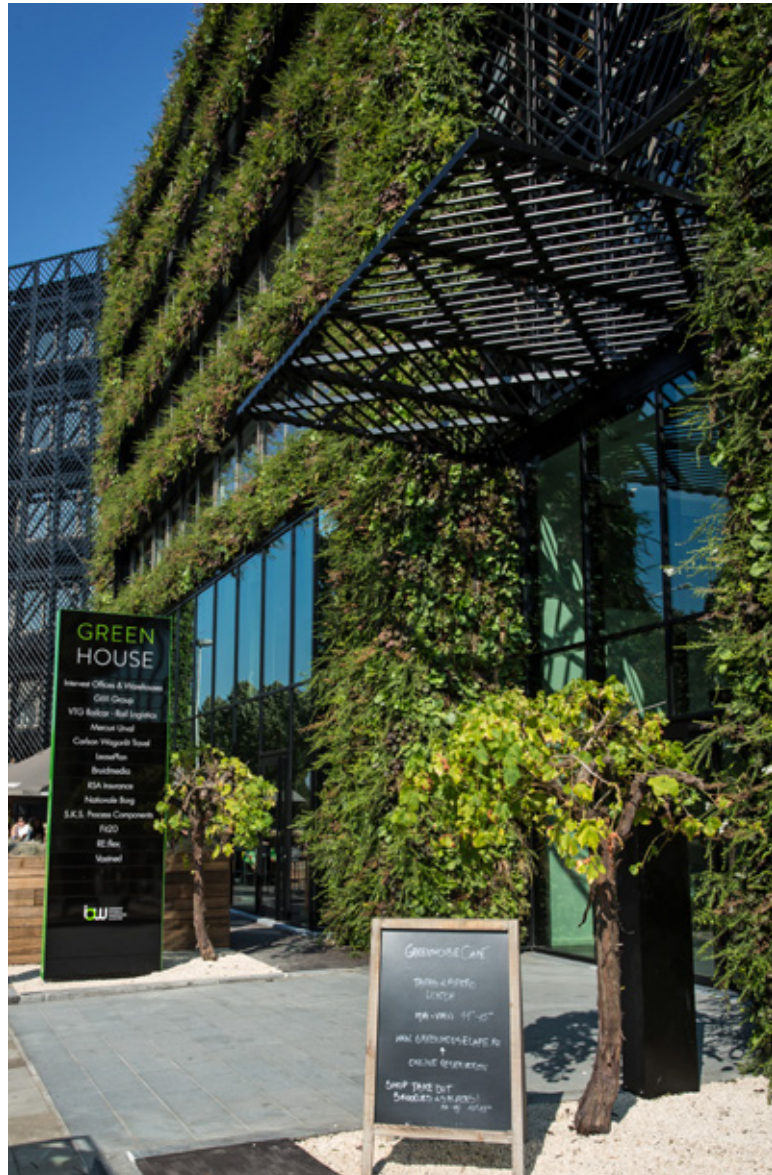
### GREENHOUSE ANTWERP RE:FLEX

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



### GREENHOUSE ANTWERP EIGEN KANTOREN INTERVEST





GREENHOUSE ANTWERP  
GREENHOUSE CAFÉ



*Meet, eat, work  
and get inspired.*

## AARTSELAAR

### Adres

Kontichsesteenweg 54  
2630 Aartselaar

### Oppervlakte

4.140 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

94%

### VOLLEDIGE RELIGHTING IN AARTSELAAR

In 2016 heeft Intervest de bestaande verlichting in de kantoren vervangen door een ledverlichting, in overleg met de gebruikers.

De lichtkwaliteit is sterk toegenomen met een mooie egale verspreiding en beter afgestemd op de kantoorinrichting.

De levensduur van de lampen is aanzienlijk langer, met minder onderhoudskosten tot gevolg en er wordt tevens een aanzienlijke besparing gerealiseerd op de energiekosten.

*Gemiddeld 4 maal meer licht en dus een gelukkige klant met tevreden werknemers!*



## DE AREND

---

---

**Adres**

Prins Boudewijnlaan 45 - 49  
2650 Edegem

**Oppervlakte**

6.929 m<sup>2</sup>

**Bezettingsgraad**

100%

---



## GATEWAY HOUSE

---

---

**Adres**

Brusselstraat 59  
2018 Antwerpen

**Oppervlakte**

11.171 m<sup>2</sup>

**Bezettingsgraad**

57%

---

*Nieuwe huurder  
Sundio Group Belgium.*



## MECHELEN CAMPUS

### Adres

Schallienhoevedreef 20 A - J en T  
2800 Mechelen

### Oppervlakte

58.112 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

75%

*Grootste site uit de portefeuille.  
Maakt 14% uit van de omvang  
van de totale portefeuille.*

In 2016 zijn 3 nieuwe huurders aangetrokken: Bluebee Belgium, VIBA en DPS Engineering en hebben Imperial Tobacco Benelux en Haskoning DHV Belgium hun huur verlengd.

### MECHELEN CAMPUS ALS INTERACTIEVE COMMUNITY

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

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

Community building, summerbar EK voetbal ▶

### UITBREIDING RE:FLEX MECHELEN

In 2016 werd RE:flex Mechelen uitgebreid met een tweede verdieping om tegemoet te komen aan de toegenomen vraag van flexwerkers.





Kantoren  
Bluebee  
Belgium ▶



Receptie  
Cochlear ▶

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

Galápagos  
Uitbreiding  
naar 9e en 10e  
verdieping  
in het toren-  
gebouw ▶

## TURNKEY SOLUTIONS

Voor BlueBee, een nieuwe klant op Mechelen Campus werd een volledig plan op maat uitgewerkt. Bij Cochlear is het turnkey-solutionsproject afgerond in 2016 met de aanpassing van de receptie, de demoruimte en de cafetaria. Voor Galápagos zijn extra kantoren ingericht op de 9e en 10e verdieping van het Torengedebouw.



## INTERCITY BUSINESS PARK

### Adres

Generaal De Wittelaan 9 - 21  
2800 Mechelen

### Oppervlakte

54.123 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

91%

*Maakt 12% uit van de totale vastgoedportefeuille.*

*Uitbreiding in 2016 door verwerking van 2 gebouwen op Intercity Business Park.*

Intervest heeft ter uitbreiding van haar bestaande investeringen in Intercity Business Park in augustus 2016 het gebouw Generaal de Wittelaan 11C verworven en in december 2016 het nummer 9/5. De gebouwen grenzen aan de bestaande gebouwen van Intervest op deze locatie. In Intercity Business Park is Intervest intussen eigenaar van circa 54.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte die verhuurd is aan een 40-tal bedrijven waaronder een aantal grote bedrijven in de life sciences sector zoals Biocartis, Galápagos, SGS Belgium en LabCorp.

▼ Intercity Business Park - Aankoop 11C



TURNKEY SOLUTION  
VOOR BIOCARTIS



▲ Intercity Business Park - Aankoop 9/5



▲ Biocartis - demoroom

## MECHELEN BUSINESS TOWER

---

**Adres**

Blarenberglaan 2C  
2800 Mechelen

**Oppervlakte**

13.574 m<sup>2</sup>

**Bezettingsgraad**

89%

---

*Mechelen Business Tower is een landmark langs de E19 ter hoogte van Mechelen. Maakt 4% uit van de totale vastgoedportefeuille, huisvest Hewlett Packard Enterprise Services Belgium, één van de top 10 huurders (4%).*





## GREENHOUSE BXL

### Adres

Berkenlaan 8A + 8B

Diegem

### Oppervlakte

17.632 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

100%

(leegstand vanaf 1 februari 2017)



### 2 GEBOUWEN MET GROOT POTENTIEEL

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

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





#### GRONDVLAKVORM: U-VORM

OMVANG: +/- 1.400 M<sup>2</sup>

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



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

▲ Plattegrond bij te bouwen patio

#### RE:FLEX FLEXIBLE BUSINESS HUB

Het "nieuwe werken" wordt in het complex geïntegreerd door een co-working lounge en inspiratieplekken te combineren. Greenhouse BXL voorziet in alle functionaliteiten van het gekende RE:flex-concept van Intervest: flexibele kantoren, vergaderruimtes en overflowruimte voor medewerkers van klanten.



## WOLUWE GARDEN

---

---

**Adres**

Woluwedal 18 - 22  
1932 Sint-Stevens-Woluwe

**Oppervlakte**

24.459 m<sup>2</sup>

**Bezettingsgraad**

96%

---

Woluwe garden maakt 6% van totale vastgoedportefeuille uit en huisvest PricewaterhouseCoopers, één van de top 10 huurders (6%).



## EXITEN

---

---

**Adres**

Zuiderlaan 91  
1731 Zellik

**Oppervlakte**

3.628 m<sup>2</sup>

**Bezettingsgraad**

100%

---



## INTER ACCESS PARK

---

---

**Adres**

Pontbeekstraat 2 & 4  
1700 Dilbeek

**Oppervlakte**

6.391 m<sup>2</sup>

**Bezettingsgraad**

95%

---



## PARK ROZENDAL

---

---

**Adres**

Terhulpesteenweg 6A  
1560 Hoeilaart

**Oppervlakte**

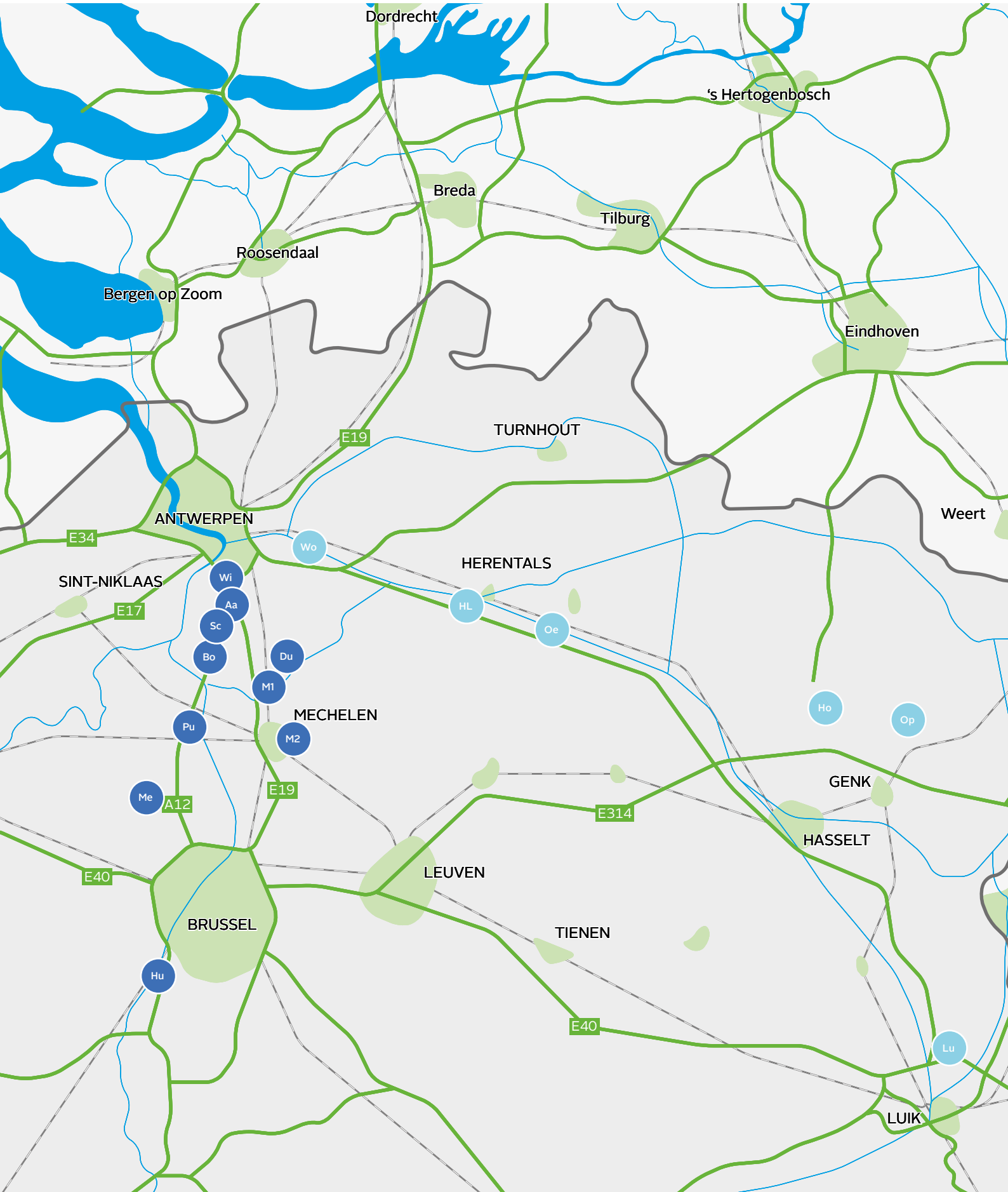
2.830 m<sup>2</sup>

**Bezettingsgraad**

65%

---





## 5. Beschrijving van het logistiek vastgoed

### Ligging van het logistiek vastgoed in België<sup>1</sup>

#### Antwerpen - Limburg - Luik

<b>HL</b>	Herentals Logistics
<b>Oe</b>	Oevel
<b>Lu</b>	Luik
<b>Wo</b>	Wommelgem
<b>Ho</b>	Houthalen
<b>Op</b>	Opglabbeek

#### Antwerpen - Brussel - Nijvel

<b>Bo</b>	Boom
<b>Pu</b>	Puurs
<b>M1</b>	Mechelen 1
<b>Wi</b>	Wilrijk
<b>Aa</b>	Aartselaar
<b>Me</b>	Merchtem
<b>Hu</b>	Huizingen
<b>M2</b>	Mechelen 2
<b>Sc</b>	Schelle
<b>Du</b>	Duffel

<sup>1</sup> Rangschikking per logistieke as:  
Antwerpen-Limburg-Luik en Antwerpen-Brussel-Nijvel



## HERENTALS LOGISTICS

### Adres

Herentals Logistics 1 en 3 - Atealaan 34b, 2200 Herentals  
Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c, 2200 Herentals

### Oppervlakte

Herentals Logistics 1 - 17.346 m<sup>2</sup>  
Herentals Logistics 2 - 50.912 m<sup>2</sup>  
Herentals Logistics 3 - 12.188m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

92% - 100% - 100%



### ▼ HERENTALS LOGISTICS 1



### ▲ HERENTALS LOGISTICS 3

*Toplocatie met extreem goede visibiliteit, gelegen onmiddellijk aan de afrit van de E313.*

Omvat verschillende typologieën van gebouwen: crossdock magazijnen, een Europees distributiecentrum en faciliteiten voor nationale distributie. Voorzien van grote parkeerruimte. Beschikt over verdere uitbreidingsmogelijkheden.

Maakt 9% van de totale vastgoedportefeuille uit en is op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille de grootste logistieke site van Intervest. Huisvest Nike Europe Holding, de grootste logistieke huurder (5%) en Yusen Logistics.

Op Herentals Logistics 3 is voor Schrauwen Sanitair en Verwarming een nieuw distributiecentrum voorzien van 12.200 m<sup>2</sup> (incl. kantoren en sociale ruimtes).



---

▼ HERENTALS LOGISTICS 2 ►

---

Op Herentals Logistics 2 is in 2016 een aangepaste trailerparking aangelegd en zijn de kantoren en sociale ruimtes uitgebreid.

*Grootste logistieke site van Intervest op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.*





## OEVEL

### Adres

Nijverheidsstraat 9 - 9a -11  
2260 Oevel

### Oppervlakte

46.134 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

100%

#### ► OEVEL 1

*3e grootste logistieke site, goed voor 6% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, met zichtlocatie langs de E313 op de as Antwerpen-Limburg-Luik, in de cluster met Herentals. Faciliteiten voor wereldwijde distributie.*



#### ▼ OEVEL 2 & 3



De site heeft een hoge graad van automatisering. In 2016 zijn bijkomende units gerealiseerd met een geautomatiseerd goods-to-personsysteem.

Ze huisvest DSV en Estée Lauder, en ligt vlakbij één van haar productiefaciliteiten. Ze sluit nauw aan op de cluster met Herentals Logistics.

Er is een PV-installatie op het dak.



## LUIK

### Adres

Première Avenue 32  
4040 Luik

### Oppervlakte

51.182 m<sup>2</sup> logistiek,  
4.389 m<sup>2</sup> kantoren

### Bezettingsgraad

100%

*Site heeft een goede ligging in Luik, richting Europees hinterland en maakt 5% uit van de reële waarde van de vastgoedportefeuille. In 2016 is de nieuwbouw van 3.600 m<sup>2</sup> crossdock magazijn afgewerkt.*

In 2016 zijn de contracten met Vincent Logistics en CooperVision Distribution verlengd. Voor deze bedrijven is de efficiëntie van de magazijnen een doorslaggevende factor. Zo heeft CooperVision Distribution in het kader van haar groeiplannen intussen haar operaties geconsolideerd in Luik.

De site beschikt over een ruime parking en heeft een PV-installatie op één van de magazijnen.

▼ Luchtfoto site Luik



▲ CooperVision Distribution

▲ Vincent Logistics



▼ Crossdock magazijn - eindresultaat



In het tweede semester van 2016 heeft Intervest haar bestaande logistieke site in Luik uitgebreid met een nieuwbouwontwikkeling. Deze uitbreiding was noodzakelijk om de groei van de reeds aanwezige huurders CooperVision Distribution en Vincent Logistics op de bestaande locatie te faciliteren. De nieuwbouw is een crossdock magazijn van circa 3.600 m<sup>2</sup> met een beperkte opslagcapaciteit. De werken zijn afgerond voor jaareinde 2016 en het gebouw is opgeleverd en in gebruik genomen.

▼ Nieuwbouw crossdock magazijn - verschillende fases



▲ Kolommenstructuur



▲ Kolommenstructuur



▲ Aanleggen vloer



▲ Dakwerken

## WOMMELGEM

**Adres**  
Koralenhoeve 25  
2160 Wommelgem  
**Oppervlakte**  
24.180 m<sup>2</sup>  
**Bezettingsgraad**  
100%

Zichtlocatie langs de E313,  
grootschalig magazijn aan  
de rand van Antwerpen.



## HOUTHALEN

**Adres**  
Europark 1026  
3530 Houthalen  
**Oppervlakte**  
26.995 m<sup>2</sup>  
**Bezettingsgraad**  
100%



Modulair magazijn voor  
Europese distributie met ruime  
personen- en trailerparking.  
In 2016 omgeschakeld naar  
ledverlichting.

## OPGLABBEEK

**Adres**

Weg naar Zwartberg 231  
3660 Opglabbeek

**Oppervlakte**

77.442 m<sup>2</sup>

**Bezettingsgraad**

99%

Huisvest Medtronic, 2e grootste huurder van het logistieke segment (4%) met Europees distributiecentrum. Site beschikt over een PV-installatie en heeft grote uitbreidingsmogelijkheden.



*2e grootste logistieke site,  
6% van de reële waarde van de  
vastgoedportefeuille, met hoge  
graad van automatisering, vooral  
op het vlak van fine picking.*



## BOOM - KREKELENBERG

**Adres**

Industrieweg 18  
2850 Boom

**Oppervlakte**

24.881 m<sup>2</sup>

**Bezettingsgraad**

100%

De site in Boom is in 2015 technisch en duurzaam volledig aangepast met o.a. een complete relighting en heeft daarbij een moderne lay-out gekregen. Is ook voorzien van een PV-installatie.



*Een TAPA-A gecertificeerde site met een modern en efficiënt beheersysteem, gericht op nationale en Benelux distributie.*

TURNKEY SOLUTION  
VOOR CEVA LOGISTICS



## PUURS

**Adres**

Koning Leopoldlaan 5

2870 Puurs

**Oppervlakte**

43.534 m<sup>2</sup>

**Bezettingsgraad**

100%

De site in Puurs maakt 5% uit van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en huisvest het fresh food e-commerce platform van Delhaize België en de logistieke dienstverleningsactiviteiten voor snel roterende consumentenproducten van Fiege.

*Toplocatie langs de A12, met single- en multi-tenantmogelijkheden, uitermate geschikt voor nationale distributie.*





## MECHELEN 1

### Adres

Oude Baan 12  
2800 Mechelen

### Oppervlakte

14.930 + 411 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

29%

De site is uitgerust met  
een PV-installatie.

*Opsplitsbare en temperatuur-  
gecontroleerde magazijnen voor  
farmaceutische producten.*



## WILRIJK 1

### Adres

Boomsesteenweg 801 - 803

### Oppervlakte

5.021 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

100%

*Toplocatie voor autodistributeur,  
met showroom aan de A12,  
ingericht in nauw overleg met  
de klant, Peugeot.*



## WILRIJK 2

**Adres**  
Geleegweg 1 - 7  
**Oppervlakte**  
24.518 m<sup>2</sup>  
**Bezettingsgraad**  
100%

*Ideale locatie voor stads-distributie gelegen aan de rand van Antwerpen.*

*Samen met Wilrijk 1 goed voor 4% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Kreeg in 2016 een gevoelige upgrade.*

In partnership met Toyota Material Handling Europe Logistics is een turnkey-solutions-project gerealiseerd waarbij een groot deel van de magazijnen gemoderniseerd is, ledverlichting voorzien werd en de kantoren tevens een hip en trendy karakter kregen.



## AARTSELAAR

### Adres

Dijkstraat 1A  
2630 Aartselaar

### Oppervlakte

9.865 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

100%

Ideaal gelegen tussen A12  
en E19, 2 belangrijke  
logistieke assen.



## MERCHTEM

### Adres

Preenakker 20  
1785 Merchtem

### Oppervlakte

7.268 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

92%

Site huisvest Zeb Logistics,  
kledingdistributie met hoge  
graad van automatisering.



## HUIZINGEN

### Adres

Gustave Demeurslaan 69 - 71  
1654 Huizingen

### Oppervlakte

17.478 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

100%

Gekoeld  
farmamagazijn.



## MECHELEN 2

### Adres

Dellingstraat 57  
2800 Mechelen

### Oppervlakte

5.969 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

100%

Multi-functioneel  
gebouw nabij  
stadscentrum van  
Mechelen.



## SCHELLE

### Adres

Molenberglei 8  
2627 Schelle

### Oppervlakte

8.323 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad

61%

In het kader van een turnkey-solutionsproject is een demonstratieruimte en showroom voor de producten van Rogue Benelux uitgetekend in combinatie met de nodige voorzieningen qua opslagcapaciteit.



## DUFFEL



### Adres

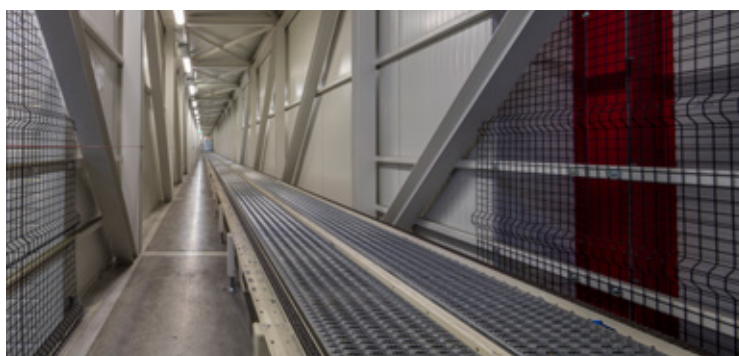
Stocletlaan 23  
2570 Duffel

### Oppervlakte

23.386 m<sup>2</sup>

### Bezettingsgraad


82%



Site verbonden met ernaast gelegen productiefaciliteit, met PV-installatie op het dak.

*Activiteiten van de klant  
CENTRAAL stellen bij het  
uitwerken van oplossingen*





*“Onze specifieke activiteiten in de markt van verse voeding stellen aan een distributiecentrum bijzondere eisen. Het Intervest team heeft daar zeer flexibel op ingespeeld.”*

Kris Van Strydonck -  
Senior Vice President Real Estate & Expansion  
Delhaize België - Puurs

▷ Over Delhaize

Delhaize is een toonaangevende voedingsretailer die leidende posities op vlak van voedingsretail bekleedt in haar voornaamste markten. De operationele ondernemingen hebben deze posities verworven dankzij specifieke commerciële strategieën. Delhaize engageert zich ertoe haar klanten een lokaal gedifferentieerde winkelervaring te bieden, een goede prijs/kwaliteit te bieden en sociale, milieuvriendelijke en ethische maatstaven van hoog niveau toe te passen. De sterkte van Delhaize wordt ondersteund door de nauwe samenwerking met haar operationele ondernemingen op regionaal en wereldniveau.

# Financieel verslag <sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> De jaarlijkse financiële verslagen, de verslagen van de raad van bestuur en de verslagen van de commissaris over de boekjaren 2016, 2015 en 2014 alsook de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)). Ze kunnen eveneens op eenvoudig verzoek op de maatschappelijke zetel bekomen worden.

▼ Puurs - Delhaize België



## Index

1. Geconsolideerde resultatenrekening	200	Toelichting 12. Belastingen	226
2. Geconsolideerd globaalresultaat	201	Toelichting 13. Vaste activa	227
3. Geconsolideerde balans	202	Toelichting 14. Vlottende activa	233
4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	204	Toelichting 15. Eigen vermogen	235
5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	206	Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen	238
6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	207	Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden	239
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	207	Toelichting 18. Financiële instrumenten	241
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	207	Toelichting 19. Berekening schuldgraad	245
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	215	Toelichting 20. Verbonden partijen	245
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	216	Toelichting 21. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	246
Toelichting 5. Vastgoedkosten	219	Toelichting 22. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	246
Toelichting 6. Algemene kosten	221	Toelichting 23. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen	247
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	222	Toelichting 24. Belangenconflictregering	248
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	223	Toelichting 25. Gebeurtenissen na balansdatum	249
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	224	7. Verslag van de commissaris	250
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	224	8. Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv	252
Toelichting 11. Netto-interestkosten	225		





# 1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	Toelichting	2016	2015
Huurinkomsten	4	45.280	46.147
Met verhuur verbonden kosten	4	-157	30
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>45.123</b>	<b>46.177</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	4	683	3.183
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	7.880	9.388
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-412	-409
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-7.880	-9.388
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	219	74
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>45.613</b>	<b>49.025</b>
Technische kosten	5	-1.084	-1.211
Commerciële kosten	5	-337	-263
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-475	-783
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.979	-2.791
Andere vastgoedkosten	5	-367	-271
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-5.242</b>	<b>-5.319</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>40.371</b>	<b>43.706</b>
Algemene kosten	6	-2.232	-1.768
Andere operationele opbrengsten en kosten		87	144
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>38.226</b>	<b>42.082</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-12.798	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	2.425	-5.347
Ander portefeuilleresultaat	10	363	-243
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>28.216</b>	<b>36.617</b>
Financiële opbrengsten		196	105
Netto-interestkosten	11	-9.329	-11.011
Andere financiële kosten		-14	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	18	1.547	558
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-7.600</b>	<b>-10.355</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>20.616</b>	<b>26.262</b>
Belastingen	12	-34	-310
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>20.582</b>	<b>25.952</b>

in duizenden €	Toelichting	2016	2015
<b>NETTORESULTAAT</b>			
<b>Toelichting:</b>			
EPRA resultaat		29.044	30.859
Portefeuilleresultaat	8-10	-10.009	-5.465
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	18	1.547	558
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		20.582	25.954
Minderheidsbelangen		0	-2

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2016	2015
Aantal aandelen op jaareinde		16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen		16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		16.784.521	16.200.911
Nettoresultaat (€)		1,23	1,60
Verwaterd nettoresultaat (€)		1,23	1,60
EPRA resultaat (€)		1,73	1,90

## 2. Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	Toelichting	2016	2015
<b>NETTORESULTAAT</b>			
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	18	0	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>			
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		20.582	25.954
Minderheidsbelangen		0	-2

### 3. Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>612.373</b>	<b>635.218</b>
Immateriële vaste activa		331	3
Vastgoedbeleggingen	13	610.944	634.416
Andere materiële vaste activa		702	792
Financiële vaste activa	18	383	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	7
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>12.790</b>	<b>13.181</b>
Handelsvorderingen	14	6.601	6.957
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	3.913	3.593
Kas en kasequivalenten		412	598
Overlopende rekeningen	14	1.864	2.033
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>625.163</b>	<b>648.399</b>
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>326.085</b>	<b>321.736</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>		<b>326.085</b>	<b>321.703</b>
Kapitaal	15	152.948	147.980
Uitgiftepremies	15	90.821	84.220
Reserves	15	61.734	63.549
Nettoresultaat van het boekjaar		20.582	25.954
<b>Minderheidsbelangen</b>	21	<b>0</b>	<b>33</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>299.078</b>	<b>326.663</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>223.953</b>	<b>231.467</b>
Langlopende financiële schulden	17	219.703	226.054
<i>Kredietinstellingen</i>		160.142	166.625
<i>Obligatielening</i>		59.561	59.426
<i>Financiële leasing</i>		0	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	18	3.330	4.507
Andere langlopende verplichtingen		920	906
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>75.125</b>	<b>95.196</b>
Kortlopende financiële schulden	17	62.012	79.158
<i>Kredietinstellingen</i>		62.012	79.157
<i>Financiële leasing</i>		0	1
Andere kortlopende financiële verplichtingen	18	13	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	2.655	6.335
Andere kortlopende verplichtingen	16	232	186
Overlopende rekeningen	16	10.213	9.517
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>625.163</b>	<b>648.399</b>

<b>SCHULDGRAAD</b> in %	Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
Schuldgraad (max. 65%)	19	45,7%	48,2%

<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL</b> in €	31.12.2016	31.12.2015
Nettowaarde (reële waarde)	19,43	19,81
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,37	20,75
Nettoactiefwaarde EPRA	19,60	20,09

## 4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

In duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves		
			Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*
<b>Balans op 31 december 2014</b>	<b>147.110</b>	<b>82.785</b>	<b>90</b>	<b>80.030</b>	<b>-14.517</b>
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					
<b>Balans op 31 december 2015</b>	<b>147.980</b>	<b>84.220</b>	<b>90</b>	<b>74.345</b>	<b>-15.236</b>
Globaalresultaat 2016					
Overboekingen door resultaatverdeling 2015:					
• Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-4.839	
• Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-625
• 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 2015	4.968	6.601			
Verwerving resterend minderheidbelang in dochtervennootschappen					
Dividenden boekjaar 2015					
<b>Balans op 31 december 2016</b>	<b>152.948</b>	<b>90.821</b>	<b>90</b>	<b>69.506</b>	<b>-15.861</b>

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

	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	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	-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
	-5.066	650	8.766	63.549	25.954	33	321.736
					20.582		20.582
				-4.839	4.839		0
				-625	625		0
	558			558	-558		0
			3.091	3.091	-3.091		0
							11.569
						-33	-33
					-27.769		-27.769
	-4.508	650	11.857	61.734	20.582	0	326.085

## 5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2016	2015
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>598</b>	<b>1.259</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>30.112</b>	<b>23.937</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>28.216</b>	<b>36.617</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-9.229</b>	<b>-12.534</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>1.695</b>	<b>346</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>11.612</b>	<b>2.216</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa</li> </ul>		274	165
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</li> </ul>		8	12.798
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</li> </ul>		9	-2.425
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders</li> </ul>		10	375
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ander portefeuilleresultaat</li> </ul>		10	-363
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)</li> </ul>		18	-1.547
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegekende wederinstaatstellingsvergoeding</li> </ul>			2.500
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>-2.182</b>	<b>-2.708</b>
Beweging van activa		-2.301	-2.105
Beweging van verplichtingen		119	-603
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>9.387</b>	<b>-21.941</b>
Investeringsactiviteiten in bestaande vastgoedbeleggingen		13	-5.343
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen		13	-1.159
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		8	26.920
Betaalde exit taks bij fusie van vastgoedvennootschappen			-3.173
Verwerving van vastgoedbeleggingen			-7.319
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa			-518
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen			-21
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-39.685</b>	<b>-2.657</b>
Terugbetaling van leningen		17	-83.628
Opname van leningen		17	60.135
Terugbetaling/uitgifte obligatielening		17	0
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen		17	-4
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg			13
Betaling van dividenden			-16.201
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>412</b>	<b>598</b>

Intervest heeft in 2016 een kasstroom van € 30 miljoen uit bedrijfsactiviteiten gegenereerd. Er is € 27 miljoen kasstroom gegenereerd uit de verkoop van vastgoedbeleggingen en deze is voor € 18 miljoen aangewend, voornamelijk voor investeringen, uitbreidingen en verwervingen van vastgoedbeleggingen. Het saldo van de netto kasstroom van € 39 miljoen is aangewend voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2015 voor € 16 miljoen en de netto-terugbetaling van kredieten voor € 23 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 is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2016 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 14 maart 2017 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 26 april 2017.

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 2016.



## Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2016

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: IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016); 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 IAS 1 Presentation of Financial Statements – Disclosure Initiative (1/1/2016); Amendments to IAS 27 Separate Financial Statements - Equity Method (1/1/2016).

## Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2016

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 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018); IFRS 16 Leases (1/1/2019); IAS 7 Statement of cash flows - Amendments as result of the Disclosure initiative (1/1/2017); IAS 12 Income Taxes - Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses (1/1/2017); Amendments resulting from Annual Improvements 2014-2016 Cycle (removing short-term exemptions) (1/1/2018).

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

## Vastgoedresultaat

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

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

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

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

## Vastgoedkosten en algemene kosten

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die

verschuldigd is en worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

## Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

## Financieel resultaat

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

## Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, 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 schuld-methode ('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.

IFRIC 21 – Levies (van toepassing vanaf 1/7/2014) geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het moment van erkenning van de onroerende voorheffing: met de toepassing van IFRIC 21 wordt de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari van elk boekjaar en wordt tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders en de recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande panden bij de overheid volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare / recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari erkend wordt als kost in de plaats van gespreid over het boekjaar.

## Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

## Immateriële vaste activa

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

## Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

### Definitie

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

### Eerste opname en waardering

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

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

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

### Waardering na initiële opname

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

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.

- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie [www.beama.be](http://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 steekproef van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen<sup>1</sup> en de BE-REIT vereniging<sup>2</sup> gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

- 1 Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrugge (de Crombrugge & Partners).
- 2 De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

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

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 waarderingsproces

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

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

## Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". De mutatierechten worden in de resultatenrekening tegengeboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Tot en met boekjaar 2016 werden deze gerealiseerde winsten of verliezen toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" bij de resultaatbestemming van het daaropvolgende jaar. Bij deze toewijzing werd binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

Vanaf boekjaar 2017 zullen bij de resultaatbestemming (winstverdeling over boekjaar 2016) deze gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen ten opzichte van de originele aanschaffingswaarde van die vastgoedbeleggingen overgeboekt worden naar de rubriek "m. Andere reserves". Op deze wijze worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen beschouwd als beschikbare reserves i.p.v. onbeschikbare reserves.

## Activa bestemd voor verkoop

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

## Andere materiële vaste activa

### Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen, worden geënclassificeerd 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 waardevermindervingsverliezen

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 waardevermindervingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindervingsverlies opgenomen.

### Vervreemding en buitengebruikstelling

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

## Waardevermindingsverliezen

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

## Financiële instrumenten

### Handelsvorderingen

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

### Beleggingen

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

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

## Geldmiddelen en kasequivalenten

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

## Financiële verplichtingen en eigen vermogen

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

### Handelsschulden

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

### 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 omdat ze aan de IAS 39 maatstaf niet beantwoorden. Ze worden initieel

en na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat worden onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

### Eigen aandelen

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

### Voorzieningen

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

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

### Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers. Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd.

### Dividenduitkering

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

### Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de resultatenrekening verwerkt.

## Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

### Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

### Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 18. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

### Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest is op 31 december 2016 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal (zie Toelichting 23. 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	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
in duizenden €								
Huurinkomsten	23.740	25.112	21.540	21.035			45.280	46.147
Met verhuur verbonden kosten	-31	17	-126	13			-157	30
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>23.709</i>	<i>25.129</i>	<i>21.414</i>	<i>21.048</i>			<i>45.123</i>	<i>46.177</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	402	2.685	88	163			490	2.848
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>24.111</i>	<i>27.814</i>	<i>21.502</i>	<i>21.211</i>			<i>45.613</i>	<i>49.025</i>
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>20.955</b>	<b>24.238</b>	<b>19.284</b>	<b>19.562</b>	<b>-2.013</b>	<b>-1.718</b>	<b>38.226</b>	<b>42.082</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-11.296	172	-1.502	-47			-12.798	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.354	-9.347	3.779	4.000			2.425	-5.347
Ander portefeuille-resultaat	195	-714	168	471			363	-243
<b>Operationeel resultaat van het segment</b>	<b>8.500</b>	<b>14.349</b>	<b>21.729</b>	<b>23.986</b>	<b>-2.013</b>	<b>-1.718</b>	<b>28.216</b>	<b>36.617</b>
Financieel resultaat					-7.600	-10.355	-7.600	-10.355
Belastingen					-34	-310	-34	-310
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>8.500</b>	<b>14.349</b>	<b>21.729</b>	<b>23.986</b>	<b>-9.647</b>	<b>-12.383</b>	<b>20.582</b>	<b>25.952</b>

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



## Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
in duizenden €						
Reële waarde van het vastgoed	301.926	326.371	309.018	308.045	610.944	634.416
Investerings tijdens het boekjaar (reële waarde)	3.824	2.752	2.678	1.094	6.502	3.846
Verwerving van vastgoedbeleggingen	7.319	0	0	0	7.319	0
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	0	30.107	0	30.107
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	34.234	0	5.484	3.666	39.718	3.666
Investeringswaarde van het vastgoed	309.474	334.530	316.743	315.746	626.217	650.276
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	208.716	229.669	496.352	487.404	705.068	717.073
Bezettingsgraad (%)	86%	85%	96%	95%	91%	90%

## Toelichting 4. Vastgoedresultaat

### Huurinkomsten

in duizenden €	2016	2015
Huur	47.688	48.960
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-2.695	-3.100
Huurvoordelen ('incentives')	-36	-42
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	323	329
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>45.280</b>	<b>46.147</b>

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 huurkortingen en huurvoordelen (incentives). De huurkortingen en huurvoordelen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzeggemogelijkheid van het huurcontract door de huurder.

De huurinkomsten van Intervest zijn verspreid over 183 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 42% (45% in 2015) 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 2016 7% van de jaarhuur (8% in 2015). In 2016 zijn er 3 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest (4 huurders in 2015). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor het boekjaar 2016 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 45,3 miljoen en zijn hiermee met 2% verminderd ten opzichte van het boekjaar 2015 (€ 46,1 miljoen). De afname met € 0,9 miljoen volgt voornamelijk uit de heroriëntering van de kantorenportefeuille die geleid heeft tot de desinvestering van een portefeuille van vijf niet-strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016. Deze desinvestering heeft gezorgd voor een afname van

de huurinkomsten van de vennootschap met € 1,5 miljoen in 2016. Deze daling is deels gecompenseerd door nieuwe investeringen in vastgoedbeleggingen en indexaties van bestaande huurovereenkomsten.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2016 is bij 91% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (81% in 2015) van gemiddeld 8% van de jaarlijkse huurinkomsten (11% in 2015).

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 2016 gemiddeld bij 23% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (71% in 2015). Deze huurkorting bedraagt gemiddeld 2% van de jaarlijkse huurinkomsten (11% in 2015).

## 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 €	2016	2015
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	42.449	45.399
Tussen één en vijf jaar	97.969	100.410
Meer dan vijf jaar	28.965	31.788
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>169.383</b>	<b>177.597</b>

De daling van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 8 miljoen ten opzichte van 31 december 2015 is voornamelijk het gevolg van de desinvestering van een portefeuille van vijf niet-strategische gebouwen.

## Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2016	2015
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-21	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-136	-14
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	65
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-157</b>	<b>30</b>

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2007-2016 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 herverhuur 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 verhuring aan haar huurders.

## Recuperatie van vastgoedkosten

in duizenden €	2016	2015
Verkregen vergoedingen op huurschade	119	2.579
Andere	564	604
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	564	604
<b>Totaal recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>683</b>	<b>3.183</b>

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.

## Recuperatie van huurlasten en belastingen

### Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2016	2015
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	4.166	5.301
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.714	4.087
<b>Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>7.880</b>	<b>9.388</b>

### Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2016	2015
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.166	-5.301
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.714	-4.087
<b>Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-7.880</b>	<b>-9.388</b>
<b>Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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.

De afname van de huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen is voornamelijk het gevolg van de desinvestering van vijf panden in de Brusselse periferie in juni 2016.

## Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

in duizenden €	2016	2015
Ontvangen coördinatievergoedingen turnkey solutions	22	32
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating RE:flex	-41	-87
Andere	238	129
<b>Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten</b>	<b>219</b>	<b>74</b>

## Toelichting 5. Vastgoedkosten

### Technische kosten

in duizenden €	2016	2015
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-1.087</b>	<b>-1.205</b>
Onderhoud en herstellingen	-998	-1.131
Verzekeringspremies	-89	-74
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>3</b>	<b>-6</b>
Schadegevallen	3	-6
<i>Schadegevallen (kosten)</i>	-129	-155
<i>Schadegevallen (opbrengsten)</i>	132	149
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-1.084</b>	<b>-1.211</b>

De technische kosten dalen met € 0,1 miljoen en omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies.

Onderhoud en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

### Commerciële kosten

in duizenden €	2016	2015
Makelaarscommissies	-115	0
Publiciteit	-136	-145
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-86	-118
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-337</b>	<b>-263</b>

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuur, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

## Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

in duizenden €	2016	2015
Leegstandslasten van het boekjaar	-612	-730
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	-32	21
Onroerende voorheffing leegstand	-521	-602
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	484	481
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	206	47
<b>Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-475</b>	<b>-783</b>

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2016 gedaald ten opzichte van boekjaar 2015 door de desinvestering van vijf gebouwen met leegstand in juni 2016 en door de hogere recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande ruimten. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2016 circa 1,0% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,7% in 2015).

Intervest 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 €	2016	2015
Externe beheersvergoedingen	-14	-10
Kosten van het (intern) beheer van het patrimonium	-2.965	-2.781
<i>Personeelsbeloningen</i>	-2.001	-1.897
<i>Vastgoeddeskundige</i>	-140	-156
<i>Overige kosten</i>	-824	-728
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-2.979</b>	<b>-2.791</b>

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 €	2016	2015
Kosten ten laste van de eigenaar	-141	-79
Onroerende voorheffing contractueel ten last van eigenaar	-210	-172
Overige andere vastgoedkosten	-16	-20
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-367</b>	<b>-271</b>

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 2016 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,4 miljoen op jaarbasis of 0,8% van de totale huurinkomsten van de vennootschap (€ 0,3 miljoen of 0,5% in boekjaar 2015).

## Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2016	2015
Belasting ICB	-298	-291
Ereloon commissaris	-77	-74
Bezoldigingen bestuurders	-51	-54
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-40	-18
Personeelsbeloningen	-1.052	-854
Advieskosten	-190	-145
Overige kosten	-509	-317
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-2.232</b>	<b>-1.768</b>

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vennootschap en de kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

De algemene kosten belopen € 2,2 miljoen en zijn ruim € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van 2015 (€ 1,8 miljoen) voornamelijk door een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand, alsook van hogere huisvestingskosten en toegenomen marketing- en publiciteitsactiviteiten.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar Toelichting 22.

Een overzicht van de uitbetaalde vergoedingen aan de bestuurders wordt weergegeven in het Verslag van de raad van bestuur - Remuneratieverslag. 50% van de bezoldigingen aan de bestuurders wordt opgenomen onder de algemene kosten, de overige 50% van hun werkzaamheden worden beschouwd als beheerskosten van het vastgoed.

## Toelichting 7. Personeelsbeloningen

in duizenden €	2016			2015		
	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
<b>Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers</b>	<b>1.535</b>	<b>718</b>	<b>2.253</b>	<b>1.590</b>	<b>607</b>	<b>2.197</b>
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	1.100	593	1.693	926	472	1.398
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	42	17	59	36	9	45
Sociale zekerheid	248	99	347	249	59	308
Variabele vergoedingen	62	25	87	82	19	101
Ontslagvergoedingen	0	0	0	122	0	122
Overige lasten	83	-16	67	175	48	223
<b>Vergoedingen directiecomité</b>	<b>466</b>	<b>334</b>	<b>800</b>	<b>307</b>	<b>247</b>	<b>554</b>
Voorzitter directiecomité	131	132	263	85	86	171
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>121</i>	<i>122</i>	<i>243</i>	<i>73</i>	<i>74</i>	<i>147</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>20</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>24</i>
Andere leden directiecomité	335	202	537	222	161	383
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>302</i>	<i>164</i>	<i>466</i>	<i>187</i>	<i>120</i>	<i>307</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>40</i>	<i>35</i>	<i>24</i>	<i>59</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>13</i>	<i>18</i>	<i>31</i>	<i>0</i>	<i>17</i>	<i>17</i>
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b>2.001</b>	<b>1.052</b>	<b>3.053</b>	<b>1.897</b>	<b>854</b>	<b>2.751</b>

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2016, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 20 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (18 in 2015) en 10 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (7 in 2015). Het aantal directieleden bedraagt 4 personen op 31 december 2016 (4 personen op jaareinde 2015, 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 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 2016 bedragen deze bijdragen € 89.000 (€ 62.000 in 2015). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2016 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

De vergoedingen van het directiecomité worden toegelicht in het Verslag van de raad van bestuur - Remuneratieverslag.

## Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2016	2015
Aanschaffingswaarde	41.300	5.225
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-1.582	-1.559
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>39.718</b>	<b>3.666</b>
Verkoopprijs	27.000	3.700
Verkoopkosten	-80	-81
Terugneming voorziening huurgaranties (Toelichting 16)	0	172
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>26.920</b>	<b>3.791</b>
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>12.798</b>	<b>125</b>

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt in 2016 € -12,8 miljoen en bevat de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016. De desinvestering betreft de kantoorgebouwen “Brussels 7” in Strombeek-Bever, “Park Station” en “Hermes Hills” in Diegem en “3T Estate” in Vilvoorde. Het semi-industrieel gebouw “Berchem Technology Center” is gelegen in Sint-Agatha-Berchem. De totale oppervlakte van de gedesinvesteerde gebouwen is circa 32.900 m<sup>2</sup> kantoren, 4.000 m<sup>2</sup> opslagruimte, 2.500 m<sup>2</sup> archiefruimte en 770 parkeerplaatsen.

Intervest heeft deze vijf gebouwen gedesinvesteerd gezien deze panden een uitzonderlijk risicoprofiel hadden in vergelijking met andere gebouwen in de portefeuille. De gebouwen hebben een leeftijd tussen 15 en 25 jaar en zouden renovatiewerken vereisen in de toekomst, zonder dat deze renovatiewerken uitzicht gaven op hogere huurprijzen in de toekomst omwille van de aanzienlijke leegstand in deze delen van de Brusselse periferie. Verder waren deze gebouwen voor Intervest arbeidsintensieve gebouwen op vlak van asset management door het aantal huurders en de lage bezettingsgraad.

Intervest heeft deze gebouwen gedesinvesteerd met een aanzienlijke minderwaarde ten opzichte van de taxatiewaarde. De verkoopprijs bedraagt € 27 miljoen (exclusief taksen en aankoopkosten) wat 32% lager is dan de boekwaarde (reële waarde) van deze panden op 31 december 2015 die € 40 miljoen bedroeg (zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).



## Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2016	2015
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	10.020	5.592
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-7.595	-10.939
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.425</b>	<b>-5.347</b>

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2016 positief en bedragen € 2,4 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van € -5,3 miljoen in 2015. Deze toename met 0,4% van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met nieuwe acquisities en met desinvesteringen) is voornamelijk het gevolg van:

- € -1,4 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 0,6%, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie
- € 3,8 miljoen of 1,2% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten, alsook door de aanscherping van de rendementen voor bepaalde toppanden van de vennootschap.

## Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2016	2015
Portefeuilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	-12	114
Overige	375	-357
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	437	-357
<i>In resultaatname van toekomstige spreidingen van huurkorting en tegemoetkomingen aan huurders door verkoop van vastgoedbeleggingen</i>	-62	0
<b>Totaal ander portefeuilleresultaat</b>	<b>363</b>	<b>-243</b>

Het ander portefeuilleresultaat bevat in 2016 voornamelijk de variaties in de spreiding van huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders.

## Toelichting 11. Netto-interestkosten

in duizenden €	2016	2015
<b>Nominale interestlasten op leningen</b>	<b>-6.188</b>	<b>-8.299</b>
Leningen bij financiële instellingen	-3.553	-3.740
<i>Vastrentend</i>	-320	-319
<i>Variabel</i>	-3.233	-3.421
Obligatieleningen	-2.277	-4.164
Interestkosten op niet opgenomen kredieten	-358	-395
<b>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>-2.876</b>	<b>-2.317</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2876	-2.317
<b>Andere interestkosten</b>	<b>-265</b>	<b>-395</b>
<b>Totaal netto-interestkosten</b>	<b>-9.329</b>	<b>-11.011</b>

De netto-interestkosten bedragen in 2016 € -9,3 miljoen ten opzichte van € -11,0 miljoen in 2015. De daling van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de desinvestering van vijf gebouwen in juni 2016 voor een bedrag van € 27 miljoen en de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015.

### Netto-interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2016	2015
Netto-interestkosten op langlopende financiële schulden	-6.364	-7.860
Netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden	-2.965	-3.151
<b>Totaal netto-interestkosten</b>	<b>-9.329</b>	<b>-11.011</b>

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2016 3,1% inclusief bankmarges en renteafdekkingsinstrumenten vergeleken met 3,5% in 2015. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten bedraagt in 2016 2,1%.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2016 3,2% inclusief bankmarges (3,7% in 2015). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2016 3,0% inclusief bankmarges (3,0% in 2015).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2016 van de interestlasten van de op 31 december 2016 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2016 bedraagt € 7,2 miljoen (€ 8,3 miljoen in 2015). Deze daling is voornamelijk het gevolg van de herfinanciering van financiële derivaten eind 2016, begin 2017.

Voor het boekjaar 2016 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,5 miljoen negatief (€ -0,4 miljoen in 2015).

## Toelichting 12. Belastingen

in duizenden €	2016	2015
Vennootschapsbelasting	-34	-310
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-34</b>	<b>-310</b>

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 is tijdens het boekjaar 2016 gedaald ten opzichte van het boekjaar 2015. De vennootschapsbelasting voor 2015 was voornamelijk het gevolg van de verwerving van de aandelen van Stockage Industriel nv, die de site in Luik bevat. Deze vennootschap was onderworpen aan vennootschapsbelasting en is op 17 februari 2016 gefuseerd met Interinvest 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

in duizenden €	2016			2015		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>326.371</b>	<b>308.045</b>	<b>634.416</b>	<b>332.966</b>	<b>276.510</b>	<b>609.476</b>
• Verwerving van vastgoedbeleggingen	7.319	0	7.319	0	0	0
• Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	30.107	30.107
• Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	3.824	1.519	5.343	2.752	1.094	3.846
• Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	0	1.159	1.159	0	0	0
• Verkopen van vastgoedbeleggingen	-34.234	-5.484	-39.718	0	-3.666	-3.666
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.354	3.779	2.425	-9.347	4.000	-5.347
<b>Balans op 31 december</b>	<b>301.926</b>	<b>309.018</b>	<b>610.944</b>	<b>326.371</b>	<b>308.045</b>	<b>634.416</b>
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	309.474	316.743	626.217	334.530	315.746	650.276

De vastgoedbeleggingen bestaan uit:

in duizenden €	2016	2015
Vastgoed bestemd voor verhuring	607.882	628.860
Andere: grondreserves	3.062	5.556
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>610.944</b>	<b>634.416</b>

Intervest heeft op 31 december 2016 geen projectontwikkelingen noch activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerp waar de maatschappelijke zetel van Intervest gevestigd is. Conform IAS 40.10 wordt deze ruimte opgenomen als een vastgoedbelegging. Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 9.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de vennootschap is in 2016 verminderd met € 23 miljoen en bedraagt op 31 december 2016 € 611 miljoen (€ 634 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2016 volgende evoluties gekend:

- De toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met circa € 1 miljoen of 0,3% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2015, die hoofdzakelijk het gecombineerd effect is van:
  - € 4 miljoen of 1,2% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten, alsook door de aanscherping van de rendementen voor bepaalde toppanden van de vennootschap
  - € 3 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille
  - € -6 miljoen door de desinvestering van een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie dat op 31 december 2015 een reële waarde had van € 6 miljoen
- De daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met circa € 24 miljoen of 7% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2015, die voornamelijk het gecombineerd effect is van:
  - € -34 miljoen door de desinvestering van vier kantoorgebouwen in de Brusselse periferie die op 31 december 2015 een reële waarde hadden van € 34 miljoen
  - € 7 miljoen voor de verwerving van 2 uitbreidingen op Intercity Business Park in Mechelen
  - € - 1 miljoen of 0,65% als gevolg van de lichte afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie
  - € 4 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

Op 31 december 2015 had de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. In de loop van 2016 werden plannen tot gedeeltelijke ontwikkeling van deze reserve geconcretiseerd tot een nieuwbouw distributiecentrum van circa 12.200 m<sup>2</sup> voor Schrauwen Sanitair en Verwarming. Op jaareinde 2016 is de resterende grondreserve van circa 8.000m<sup>2</sup> die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een bijkomend magazijn biedt, gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Op 31 december 2016 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 23.

## 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 informatieverstopping 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 informatieverstopping 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: Informatieverstopping.

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.

Omwillen van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van de Intervest' gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

## Waardering van vastgoedbeleggingen

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten zoals beschreven in de “Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen” – zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de 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 waarde-bepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen beschreven in het Vastgoedverslag worden berekend door de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2016 bedraagt 8,3% (8,8% op 31 december 2015).

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:

	2016	2015
<b>Gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m<sup>2</sup> (€)</b>		
• Kantoren	128	140
• Logistiek vastgoed	48	48
<b>Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuur (%)</b>	<b>8,3%</b>	<b>8,8%</b>
• Kantoren	8,9%	9,8%
• Logistiek vastgoed	7,8%	7,7%
<b>Gemiddeld nettorendement (%)</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,8%</b>
• Kantoren	7,8%	8,4%
• Logistiek vastgoed	7,0%	7,1%
<b>Leegstandspercentage (%)</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>

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 7,6% naar 8,6% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 71 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 52%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,6% naar 6,6% 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 40%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 46,3 miljoen naar € 45,3 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 47%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 46,3 miljoen naar € 47,3 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 45%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de contractuele huren en de in de vastgoed-schatting gehanteerde rendementen. Deze is echter buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.



## Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoed-schatters. 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 las-ten, 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 waarderings-modellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rende-menten en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoorde-ling en waarneming van de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofd-stuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden intern nagekeken. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betref-fende periode.

Niet observeerbare parameters (input op 31.12)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2016	2015	2016	2015
<b>Geschatte huurwaarde (in €/m<sup>2</sup>)</b>				
• Kantoren	96 – 145 €/m <sup>2</sup>	93 – 147 €/m <sup>2</sup>	126 €/m <sup>2</sup>	127 €/m <sup>2</sup>
• Logistiek vastgoed	36 – 83 €/m <sup>2</sup>	39 – 83 €/m <sup>2</sup>	44 €/m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>
<b>Rendement gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)*</b>				
• Kantoren	7,8% – 9,9%	7,9% – 10,6%	8,7%	8,9%
• Logistiek vastgoed	6,1% – 8,2%	6,5% – 8,3%	7,1%	7,1%

\* In de weergave van de bandbreedte is telkens het hoogste en laagste getal geëlimineerd.

## Toelichting 14. Vlottende activa

### Handelsvorderingen

in duizenden €	2016	2015
Handelsvorderingen	2.050	1.018
Vooruitfacturaties huren	3.823	2.921
Op te stellen facturen	640	465
Dubieuze debiteuren	425	236
Voorziening dubieuze debiteuren	-372	-236
Niet ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen	0	2.500
Andere handelsvorderingen	35	53
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>6.601</b>	<b>6.957</b>

Begin 2015 is Intervest 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 m<sup>2</sup>) 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. Deloitte heeft dit bedrag betaald in 2016.

Intervest hanteert duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. Op 31 december 2016 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5,6 maanden (of circa € 10,9 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2016 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 4,3 maanden (of circa € 8,1 miljoen).

### Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2016	2015
Vorderingen < 30 dagen	1.164	488
Vorderingen 30-90 dagen	446	214
Vorderingen > 90 dagen	440	316
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>2.050</b>	<b>1.018</b>

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk "Risicofactoren" (Operationele risico's - debiteurenrisico's).

## Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2016	2015
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	3.893	3.485
<i>Terug te vorderen BTW</i>	408	0
<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	2.811
Andere	20	108
<b>Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>3.913</b>	<b>3.593</b>

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar Toelichting 23.

## Overlopende rekeningen

in duizenden €	2016	2015
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	921	1.626
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	871	1.593
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	50	33
Voorafbetaalde vastgoedkosten	534	12
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	288	304
Andere	121	91
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>1.864</b>	<b>2.033</b>

Intervest 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-	Totaal	Aantal	Totaal aantal
		beweging	uitstaand	gecreëerde	aandelen
		in duizenden €	kapitaal na de	aandelen	aandelen
			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
<b>25.05.2016</b>	<b>Kapitaalverhoging door keuzedividend</b>	<b>4.968</b>	<b>152.948</b>	<b>545.171</b>	<b>16.784.521</b>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2016 € 152.947.620,35 en is verdeeld in 16.784.521 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

## Uitgiftepremies

<b>EVOLUTIE UITGIFTEPREMIES</b> in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>				
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
25.05.16	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
<b>Totaal uitgiftepremies</b>					<b>90.821</b>

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2016 € 91 miljoen.

## Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2016 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

in duizenden €	2016	2015
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	53.643	59.109
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	69.506	74.345
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-15.861	-15.236
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	-4.508	-5.066
Andere reserves	650	650
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	11.857	8.766
<b>Totaal reserves</b>	<b>61.734</b>	<b>63.549</b>

## Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2016	2015
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-15.236	-14.517
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	36	21
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-753	-806
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	92	66
<b>Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-15.861</b>	<b>-15.236</b>

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in deze post.

## Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen

### Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2016	2015
Exit taks	0	3.157
Andere	2.655	3.178
<i>Leveranciers</i>	2.205	1.451
<i>Huurders</i>	82	690
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	368	1.037
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>2.655</b>	<b>6.335</b>

De daling van de handelsschulden en andere kortlopende schulden van € 3,6 miljoen is voornamelijk het gevolg van de exit taks, voorzien per jaareinde 2015, die in de loop van boekjaar 2016 als gevolg van de fusie met Stockage Industriël nv op 17 februari 2016 werd betaald.

### Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2016	2015
Te betalen dividenden over vorige boekjaren	183	186
Overige schulden	49	0
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>232</b>	<b>186</b>

### Overlopende rekeningen

in duizenden €	2016	2015
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5.774	5.036
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</i>	1.250	1.250
<i>Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling</i>	21	21
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	4.503	3.765
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.699	2.748
<i>Interesten m.b.t obligatieleningen</i>	1.710	1.710
<i>Andere interesten en financiële kosten</i>	989	1.038
Andere	1.740	1.733
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	891	735
<i>Overige over te dragen opbrengsten</i>	849	998
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>10.213</b>	<b>9.517</b>

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2016 voor € 5,8 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 € 4,5 miljoen bedraagt.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2016 € 2,7 miljoen, en omvatten oa. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 1 april 2017 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014.

## Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor de beschrijving van de Financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Verslag van het directiecomité.

### Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

in duizenden €	2016					2015				
	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	62.012	152.475	7.667	<b>222.154</b>	<b>79%</b>	79.157	159.092	7.533	<b>245.782</b>	<b>81%</b>
Obligatielening	0	59.561	0	<b>59.561</b>	<b>21%</b>	0	24.443	34.983	<b>59.426</b>	<b>19%</b>
Financiële leasing	0	0	0	<b>0</b>	<b>0%</b>	1	3	0	<b>4</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>62.012</b>	<b>212.036</b>	<b>7.667</b>	<b>281.715</b>	<b>100%</b>	<b>79.158</b>	<b>183.538</b>	<b>42.516</b>	<b>305.212</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>22%</b>	<b>75%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>		<b>26%</b>	<b>60%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>	

### Waarborgen inzake financiering

De kredietovereenkomsten van Intervest zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypotheke- ren of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2016 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmach- ten 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 2016. Indien Intervest deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.



## Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

	2016					2015				
	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	62.012	152.475	7.667	<b>222.154</b>	<b>69%</b>	79.157	159.092	7.533	<b>245.782</b>	<b>72%</b>
Niet-opgenomen kredietlijnen	0	38.175	0	<b>38.175</b>	<b>12%</b>	35.225	0	0	<b>35.225</b>	<b>10%</b>
Obligatielening	0	59.561	0	<b>59.561</b>	<b>19%</b>	0	24.443	34.983	<b>59.426</b>	<b>18%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>62.012</b>	<b>250.211</b>	<b>7.667</b>	<b>319.890</b>	<b>100%</b>	<b>114.382</b>	<b>183.535</b>	<b>42.516</b>	<b>340.433</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>19%</b>	<b>78%</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>		<b>34%</b>	<b>54%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 38 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 35 miljoen op 31 december 2015). 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

	2016		2015	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	25.154	9%	78.782	26%
Kredieten ingedekt door interest rate swaps en/of floors	190.000	67%	160.000	52%
Kredieten met vaste rentevoet	66.561	24%	66.426	22%
<b>TOTAAL</b>	<b>281.715</b>	<b>100%</b>	<b>305.208</b>	<b>100%</b>

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredieten.

## Karakteristieken van de obligatielening:

### Private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen

Op 19 maart 2014 heeft Intervest een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van respectievelijk 5 jaar (€ 25 miljoen) en 7 jaar (€ 35 miljoen) en vervallen op respectievelijk 1 april 2019 en 1 april 2021. De obligaties met vervaldatum 1 april 2019 genereren een vast jaarlijks brutorendement van 3,430%, de obligaties met vervaldatum 1 april 2021 een vast jaarlijks brutorendement van 4,057%.

De uitgifteprijs van de obligaties is gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000. De obligaties zijn geplaatst bij institutionele investeerders.

## Toelichting 18. Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS) en floor.

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			2016		2015	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF</b>						
<b>Vaste activa</b>						
Financiële vaste activa	C	2	383	383	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	13	13	7	7
<b>Vlottende activa</b>						
Handelsvorderingen	A	2	6.601	6.601	6.957	6.957
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	3.913	3.913	3.593	3.593
Kas en kasequivalenten	B	2	412	412	598	598
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF</b>						
<b>Langlopende verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	219.703	225.542	226.054	231.566
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	3.330	3.330	4.507	4.507
Andere langlopende verplichtingen	A	2	920	920	906	906
<b>Kortlopende verplichtingen</b>						
Kortlopende financiële schulden	A	2	62.012	62.012	79.158	79.158
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	13	13	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.655	2.655	6.335	6.335
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	232	232	186	186

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervalddag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervalddag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.

De financiële instrumenten van Intervest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- voor de rubrieken “Financiële vast activa”, “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” die de interest rate swaps en de floors betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen
- de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen
- bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest hanteert interest rate swaps en floors ter dekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps en floors worden als een kasstroomafdekking geïnclassificeerd. Intervest past geen hedge-accounting toe. De schommelingen in de reële waarde van de financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening op de lijn “Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)” in het financieel resultaat.

## Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2016 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
						Ja/Nee	2016	2015	
in duizenden €									
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	-11	0	
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	-2	0	
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>								-13	0
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>								<b>-13</b>	<b>0</b>
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	0	-1.280	
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	0	-236	
3	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	-274	-515	
4	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Nee	-271	-509	
5	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-362	-437	
6	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-362	-437	
7	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	-661	-361	
8	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	-368	-249	
9	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-506	-306	
10	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Nee	-219	-177	
11	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	-143	0	
12	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	-164	0	
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>								-3.330	-4.507
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>								<b>-3.330</b>	<b>-4.507</b>
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Nee	383	0	
<b>Financiële vaste activa</b>								<b>383</b>	<b>0</b>
<b>Totaal reële waarde van de financiële derivaten</b>								<b>-2.960</b>	<b>-4.507</b>
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:									
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>								-4.507	-5.066
<ul style="list-style-type: none"> <li>In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)</li> </ul>								1.547	558
<b>Totaal reële waarde financiële derivaten</b>								<b>-2.960</b>	<b>-4.507</b>

De interest rate swaps hebben op 31 december 2016 een negatieve marktwaarde van € -3,0 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 190 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

## Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van Intervest zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

### Financieringsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

Intervest streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest ernaar door transparante informatieverstopping, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2016 is 2,9 jaar. Ook heeft Intervest haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 6 Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

### Liquiditeitsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Liquiditeitsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2016 beschikt de vennootschap nog over € 38 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

### Renterisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Renterisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2016 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,8 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Netto-interestkosten" in het Financieel verslag.

## Toelichting 19. Berekening schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2016	2015
Langlopende financiële schulden	17	219.703	226.054
Andere langlopende verplichtingen		920	906
Kortlopende financiële schulden	17	62.012	79.158
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	2.655	6.335
Andere kortlopende verplichtingen	16	232	186
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>285.522</b>	<b>312.639</b>
<b>Totaal activa (excl. financiële derivaten)</b>		<b>624.780</b>	<b>648.399</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>45,7%</b>	<b>48,2%</b>

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 20. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar dochterondernemingen (zie Toelichting 21) en haar bestuurders en directieleden.

### Relatie met verbonden ondernemingen

in duizenden €	2016	2015
Interest betaald op rekening courant	3	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 €	2016	2015
Bestuurders	105	109
Directieleden	800	554
<b>Totaal</b>	<b>905</b>	<b>663</b>

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap. Uitzondering hierop is Johan Buijs die in 2016 zijn mandaat als bestuurder onbezoldigd heeft uitgeoefend. Hij ontving een vergoeding voor zijn werkzaamheden in een interne werkgroep die investeringsbeslissingen voorbereidt, voor een bedrag van € 20.000.

## Toelichting 21. 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 €)	
					2016	2015
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	€ -287.891	100%	0	-1
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	€ 3.081.360	100%	0	32
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	€ 1.865.037	100%	0	2
Stockage Industriël nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0438.634.295		100%	0	0
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>					<b>0</b>	<b>33</b>

Op 17 februari 2016 is de vennootschap Stockage Industriël nv gefuseerd met Intervest.

Gedurende het boekjaar 2016 werd het resterend minderheidsbelang in de drie dochtervennootschappen Aartselaar Business Center nv, Mechelen Business Center nv en Mechelen Research Park nv dat nog in handen was van een derde partij verworven binnen de groep. Bijgevolg heeft Intervest geen minderheidsbelangen op jaareinde 2016.

## Toelichting 22. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2016	2015
Excl. BTW		
Bezoldiging van de commissaris	65	66
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
Andere controleopdrachten	4	4
Belastingadviesopdrachten	8	15
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	35
<b>Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten</b>	<b>77</b>	<b>120</b>

## Toelichting 23. 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 verhuuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald. Het tarief van deze exit taks bedraagt sinds 1 januari 2005 16,995% (16,5% + 3% crisisbelasting).

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

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

Op 2 april 2010 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg in Leuven in een rechtszaak tussen een andere Belgische openbare GVV (toen vastgoedbevak) en de Belgische Staat aangaande deze problematiek, geoordeeld dat er geen reden is "waarom de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning

als vastgoedbevak door de Financial Markets and Services Authority (FSMA) niet lager zou kunnen zijn dan de prijs van de aandelen die aan het publiek werden aangeboden".

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

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

In de loop van 2013 heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest 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 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

Intervest heeft voorwaardelijke rechten aangaande te ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen 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 € 3 miljoen. Deze vergoedingen zullen zoveel mogelijk aangewend worden voor de wederinstaatstelling en renovatie van gebouwen.

### Voorwaardelijke verplichtingen

Intervest heeft in het kader van haar nieuwbouwprojecten en uitbreidingen voor circa € 3 miljoen investeringsverplichtingen. Het betreft investeringsuitgaven die zijn afgesloten maar op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd.



## Toelichting 24. 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), op dat ogenblik referentie-aandeelhouder van de vennootschap, heeft aan de raad van bestuur in januari 2016 het verzoek voorgelegd medewerking te verlenen bij de voorbereiding van een mogelijke verkoopstransactie van (een deel van) haar aandelen in Intervest.

Het verzoek hield in dat de vennootschap de kantoor- en logistieke gebouwen in haar portefeuille zou laten bezichtigen (een property tour) en een ontmoeting met het management zou organiseren voor één potentiële investeerder.

De vennootschap achtte het aangewezen het verzoek in een bredere context te bekijken en bij uitbreiding ook reeds andere vormen van medewerking in het kader van het verzoek te beoordelen, bijvoorbeeld voor het organiseren van managementpresentaties over de vennootschap aan andere potentiële investeerders of het beantwoorden van due diligence vragenlijsten bij een versnelde orderplaatsing.

Wat betreft het ter beschikking stellen aan potentiële aandeelhouders van bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap in het kader van de bezichtiging van de kantoor- en logistieke gebouwen in haar portefeuille (een property tour) en de ontmoeting met het management, sloot dit verzoek aan bij eerdere verzoeken van NSI waarop de raad van bestuur is ingegaan in 2013 en 2015. Deze transactie had een andere draagwijdte dan diegene waarvan de achtergrond werd uiteengezet in de eerdere besluiten van 2013 en 2015. In elk geval kon de transactie omwille van de grootte van NSI's resterende belang niet uitmonden in een openbaar bod op de aandelen van de vennootschap.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 20 januari 2016 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 bij uitbreiding ook reeds andere vormen van medewerking in*

*het kader van het verzoek te beoordelen, bijvoorbeeld voor door middel van het organiseren van management presentaties over de vennootschap aan andere potentiële investeerders of het beantwoorden van due diligence vragenlijsten bij een versnelde orderplaatsing), 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 20 januari 2016 beslist:

*“In het kader van de transactie wordt het volgende toegestaan:*

- I. de bezichtiging van de kantoor- en logistieke gebouwen in haar portefeuille (property tour) en een ontmoeting met het management ten aanzien van één potentiële investeerder; en*
- II. indien dit gevraagd wordt, het verlenen van andere vormen van medewerking in het kader van het verzoek bijvoorbeeld door middel van het organiseren van management presentaties over de vennootschap aan andere potentiële investeerders of het beantwoorden van due diligence vragenlijsten bij een versnelde orderplaatsing,*

*aangezien het principieel kan worden verantwoord op grond van het belang van de vennootschap.*

*Hoewel (i) het toestaan van een bezichtiging van de kantoor- en logistieke gebouwen in haar portefeuille (property tour) en een ontmoeting met het management ten aanzien van één potentiële investeerder, en (ii) indien dit gevraagd wordt, door haar medewerking te verlenen, andere vormen van medewerking in het kader van het verzoek te beoordelen, bijvoorbeeld door middel van het organiseren van management presentaties over de vennootschap aan andere potentiële investeerders of het beantwoorden van due diligence vragenlijsten bij een versnelde orderplaatsing in het kader van de transactie principieel kan worden verantwoord op grond van het belang van de vennootschap, meent het comité dat deze toelating moet worden onderworpen aan strikte voorwaarden en modaliteiten.*

*De potentiële investeerders of de investeringsbanken die VastNed bij de Transactie zouden begeleiden, alsook 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 de property tour, de ontmoeting met het management, eventuele managementpresentaties of anderszins, 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 25.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2016, met uitzondering van de huurcontracten van huurder Deloitte in Greenhouse BXL die op 31 januari 2017 beëindigd zijn.

## 7. Verslag van de commissaris<sup>1</sup>



### **Intervest 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 2016

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 2016, 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.

#### **Verslag 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 625.163 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 20.582 (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 een 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 een 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 vereisten 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.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises  
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /  
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Registered Office: Luchthaven Nationaal 11, 1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

<sup>1</sup> De commissaris heeft ingestemd met de opnemings van hun verslag in dit Jaarverslag. De informatie is correct weergegeven en, voorzover Intervest weet en heeft kunnen opmaken uit door de commissaris gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.



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 een 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 opheleringen en inlichtingen verkregen.

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, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2016, 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.

Zaventem, 14 maart 2017

#### **De commissaris**

---

#### **DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises  
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /  
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Registered Office: Luchthaven Nationaal 11, 1930 Zaventem  
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## 8. Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap ([www.intervest.be](http://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 €	2016	2015
Huurinkomsten	44.930	43.778
Met verhuur verbonden kosten	-164	29
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>44.766</b>	<b>43.807</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	700	3.302
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.873	9.204
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-412	-409
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.873	-9.204
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	215	12
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>45.269</b>	<b>46.712</b>
Technische kosten	-1.093	-1.084
Commerciële kosten	-336	-261
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-475	-784
Beheerskosten van het vastgoed	-2.978	-2.791
Andere vastgoedkosten	-301	-89
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-5.183</b>	<b>-5.009</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>40.086</b>	<b>41.703</b>
Algemene kosten	-2.218	-1.753
Andere operationele opbrengsten en kosten	87	135
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>37.955</b>	<b>40.085</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-12.798	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.424	-5.396
Ander portefeuilleresultaat	368	-464
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>27.949</b>	<b>34.350</b>

in duizenden €	2016	2015
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>27.949</b>	<b>34.350</b>
Financiële opbrengsten	419	464
Netto-interestkosten	-9.327	-10.979
Andere financiële kosten	-10	-6
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	55	1.607
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-7.316</b>	<b>-8.356</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>20.633</b>	<b>25.994</b>
Belastingen	-51	-40
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.582</b>	<b>25.954</b>
Toelichting:		
EPRA resultaat	29.044	29.330
Portefeuilleresultaat	-10.009	-5.735
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) en andere niet-uitkeerbare elementen	1.547	2.359

RESULTAAT PER AANDEEL	2016	2015
Aantal aandelen op jaareinde	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.784.521	16.200.911
Nettoresultaat (€)	1,23	1,60
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,23	1,60
EPRA resultaat (€)	1,73	1,81

## 8.2. Globaalresultaat

in duizenden €	2016	2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>20.582</b>	<b>25.954</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>20.582</b>	<b>25.954</b>

## 8.3. Balans

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>608.223</b>	<b>623.002</b>
Immateriële vaste activa		331	3
Vastgoedbeleggingen		602.136	595.081
Andere materiële vaste activa		702	792
Financiële vaste activa	8.6	5.041	27.119
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	7
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>16.865</b>	<b>20.172</b>
Handelsvorderingen		6.601	6.652
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		7.989	10.960
Kas en kasequivalenten		411	527
Overlopende rekeningen		1.864	2.033
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>625.088</b>	<b>643.174</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>326.085</b>	<b>321.704</b>
Kapitaal		152.948	147.980
Uitgiftepremies		90.821	84.220
Reserves		61.734	63.550
Nettoresultaat van het boekjaar		20.582	25.954
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>299.003</b>	<b>321.470</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>223.953</b>	<b>231.467</b>
Langlopende financiële schulden		219.703	226.054
<i>Kredietinstellingen</i>		160.142	166.625
<i>Obligatielening</i>		59.561	59.426
<i>Financiële leasing</i>		0	3
Andere langlopende financiële verplichtingen		3.330	4.507
Andere langlopende verplichtingen		920	906
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>75.050</b>	<b>90.003</b>
Kortlopende financiële schulden		62.012	78.013
<i>Kredietinstellingen</i>		62.012	78.012
<i>Financiële leasing</i>		0	1
Andere kortlopende financiële verplichtingen		13	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		2.655	2.817
Andere kortlopende verplichtingen		232	185
Overlopende rekeningen		10.138	8.988
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>625.088</b>	<b>643.174</b>
<b>SCHULDGRAAD</b> in %		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Schuldgraad (max. 65%)		45,7%	47,9 %
<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL</b> in €		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Nettowaarde (reële waarde)		19,43	19,81
Nettowaarde (investeringswaarde)		20,36	20,73
Nettoactiefwaarde EPRA		19,60	20,09

## 8.4. Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk I van de Bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014)

in duizenden €	2016	2015
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>20.582</b>	<b>25.954</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>2.916</b>	<b>1.815</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde* van vastgoed (-/+):		
• Boekjaar	-3.194	5.906
• Vorige boekjaren	5.384	0
• Realisatie vastgoed	13.790	-34
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen (-/+)	-587	-138
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	-1.547	-558
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-5.384	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-5.546	-3.361
<b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB</b>	<b>0</b>	<b>21.426</b>
<b>D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C</b>	<b>23.498</b>	<b>6.343</b>

\* Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Naar aanleiding van de verkoop van vijf vastgoedbeleggingen in juni 2016 heeft Intervest een minderwaarde gerealiseerd ten opzichte van de historische aanschaffingswaarde van de gebouwen van € 14,4 miljoen.

Tot nu toe heeft de vennootschap gerealiseerde meer- en minderwaarden op de verkoop van vastgoedbeleggingen bij de resultaatsverwerking steeds geboekt op de reserverubriek "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed". Op deze reserverubriek werden ook de jaarlijkse variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen geboekt (i.e. de niet gerealiseerde meer- en minderwaarden). Door deze methodiek bevat deze reservecategorie bijgevolg zowel niet-gerealiseerde als gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen. Hierdoor bevat deze reservecategorie zowel beschikbare als onbeschikbare reserves.

Om het onderscheid tussen beschikbare en onbeschikbare reserves duidelijker te maken voor de toepassing van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en van Hoofdstuk IV van Bijlage C van het GVV-KB heeft Intervest de resultaatsverwerking van de gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen verbeterd. In geval van een verkoop van vastgoedbeleggingen wordt vanaf boekjaar 2016 bij de resultaatsverdeling de gerealiseerde meer- of minderwaarde ten opzichte van de historische aanschaffingswaarde van de vastgoedbelegging toegewezen aan de rubriek "Andere reserves", die beschouwd wordt als een beschikbare reserve. De gerealiseerde minderwaarde van € 14,4 miljoen op de verkoop van vijf vastgoedbeleggingen in juni 2016 is bijgevolg toegewezen aan de rubriek "Andere reserves". Tegelijkertijd wordt een reclassificatie voorgesteld van de in het verleden gerealiseerde meerwaarden die zich momenteel nog bevinden in de reserverubriek "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed". Een bedrag van € 19,8 miljoen (positief) wordt uit deze rubriek overgeboekt naar de rubriek "Andere reserves". Dit resulteert in € 5,4 miljoen.

Deze resultaatsverdeling van boekjaar 2016 zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 26 april 2017.



## 8.5. Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

In duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves		
			Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*
<b>Balans op 31 december 2014</b>	<b>147.110</b>	<b>82.785</b>	<b>90</b>	<b>79.379</b>	<b>-14.293</b>
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					
<b>Balans op 31 december 2015</b>	<b>147.980</b>	<b>84.220</b>	<b>90</b>	<b>73.695</b>	<b>-15.015</b>
Globaalresultaat 2016					
Overboekingen door resultaatverdeling 2015:					
• Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-5.872	
• Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					138
• 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 2015	4.968	6.601			
Dividenden boekjaar 2015					
Fusie met dochtervennootschap Stockage Industriël nv				1.033	-763
<b>Balans op 31 december 2016</b>	<b>152.948</b>	<b>90.821</b>	<b>90</b>	<b>68.856</b>	<b>-15.640</b>

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

	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding					
	-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
	-5.066	427	9.419	63.550	25.954	321.704
					20.582	20.582
				-5.872	5.872	0
				138	-138	0
	558			558	-558	0
			3.361	3.361	-3.361	0
						11.569
					-27.769	-27.769
			-270	0		0
	-4.508	427	12.510	61.734	20.582	326.085

## 8.6. Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

### Bewegingen van het aantal aandelen

	2016	2015
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	16.239.350	16.143.906
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	545.171	95.444
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	0	-38.439
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.784.521	16.200.911

### Financiële vaste activa

	2016	2015
Deelneming Stockage Industriel	0	22.272
Deelneming Aartselaar Business center	-288	-207
Deelneming Mechelen Research Park	1.865	1.895
Deelneming Mechelen Business Center	3.081	3.159
Reële waarde financiële derivaat	383	0
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>5.041</b>	<b>27.119</b>

De financiële vaste activa bevatten de waarde van de deelnemingen in de dochterondernemingen op het einde van het boekjaar en de reële waarde van een financieel derivaat (floor) op 31 december 2016. In februari 2016 is de vennootschap Stockage Industriel nv gefuseerd met Interinvest.

## 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 €	2016	2015
Nettoresultaat	20.582	25.954
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
• Afschrijvingen	274	165
• Waardeverminderingen	136	14
• Terugnemingen van waardeverminderingen	0	-64
• Andere niet-monetaire bestanddelen	889	-4.557
• Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12.798	-125
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.425	5.396
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>32.254</b>	<b>26.783</b>
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden* op vastgoed	-14.378	0
<b>Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>-14.378</b>	<b>0</b>
<b>Totaal (A + B) x 80%</b>	<b>14.301</b>	<b>21.426</b>
<b>Schuldvermindering (-)</b>	<b>-22.453</b>	<b>0</b>
<b>Uitkeringsplicht</b>	<b>0</b>	<b>21.426</b>

\* Meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten.

Intervest heeft voor boekjaar 2016 geen uitkeringsplicht door de schuldvermindering als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen.

## Berekening van het resultaat per aandeel

	2016	2015
Nettoresultaat (€ 000)	20.582	25.954
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.784.521	16.200.911
Gewoon nettoresultaat per aandeel (€)	1,23	1,60
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	1,23	1,60
EPRA resultaat (€ 000)	29.044	29.330
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
<b>EPRA resultaat per aandeel (€)</b>	<b>1,73</b>	<b>1,81</b>

## Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2016 een brutodividend aangeboden worden van € 1,40 per aandeel ten opzichte van € 1,71 voor 2015. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 5,9% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2016 (€ 23,90).

	2016	2015
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,73	1,81
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	81%	95%
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,71
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	23.498	27.769

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 26 april 2017. 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 €	2016	2015
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
Gestort kapitaal	152.948	147.980
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	90.821	84.220
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	53.216	58.680
<i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i>	68.856	73.695
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-15.640	-15.015
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-4.508	-5.066
Wettelijke reserves	90	90
<b>Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	-2.190	-5.906
<i>Boekjaar</i>	3.194	-5.906
<i>Vorige boekjaren</i>	-5.384	0
Variaties in de reële waarde** van vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	-13.791	34
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	587	138
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558
<b>Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>278.720</b>	<b>280.728</b>
<b>Eigen vermogen enkelvoudig</b>		
Geplande dividenduitkering	23.498	27.769
Aantal aandelen	16.784.521	16.239.350
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,71
<b>Eigen vermogen na dividenduitkering</b>	<b>302.587</b>	<b>293.935</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>23.867</b>	<b>13.207</b>


\* Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

\*\* Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Voor het boekjaar 2016 wordt € 1,40 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering kent een toename met € 5,5 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar. De overige toename is te verklaren door de reclassificatie in de resultaatsverwerking van de gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen. Voor de toelichting van deze reclassificatie wordt verwezen naar 8.4 Resultaatverwerking.



**AANGENAME werksfeer  
stimuleren los van  
omvang en budget**



*“Het team van Intervest is erin geslaagd een open en beperkte oppervlakte om te bouwen tot een niet-klassieke en aangename werkomgeving.”*

André De Vulder - Algemeen Directeur

Elma Multimedia - Intercity Business Park - Mechelen

▷ **Over Elma Multimedia**

Mediaprofessionals met een focus op branche- en beroepsverenigingen met meer dan 30 jaar ervaring in het ontwikkelen, realiseren en exploiteren van vakgerichte media.

Als dé mediapartner voor verenigingen ondersteunt en helpt Elma Multimedia bij het werven, inspireren en binden van de leden van beroepsorganisaties.



# 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. Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2014 en 2015
10. Verantwoordelijken voor de inhoud van het registratiedocument

▼ Intercity Business Park - Elma Multimedia



# 1. Identificatie

## Naam

Intervest Offices & Warehouses nv is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

In het Jaarverslag 2016 wordt Intervest Offices & Warehouses ingekort tot 'Intervest' om de vennootschap aan te duiden.

## Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen-Berchem.

Telefonisch bereikbaar op het nummer 03/287 67 67.

## Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0458.623.918.

## Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna 'Intervest' genoemd) is op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "Immo-Airway", bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleeckx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, is de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een

commanditaire vennootschap op aandelen en is de naam gewijzigd in "PeriFund".

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices". Op 27 oktober 2011 is bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/O174565, de naam gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses".

De statuten zijn gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-11-14/O207173 waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar de vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is geworden zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de GVV-Wet (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak is) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd om te verwijzen naar de GVV-Wet in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

Op 15 maart 1999 werd Intervest Offices erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort "vastgoedbevak naar Belgisch recht". Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de "AIFMD-wet")<sup>1</sup>, 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

<sup>1</sup> 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).

geen enkel recht van uittreding 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 vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereguleerde 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 2 mei 2016, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2016-05-19/0068515, heeft de raad van bestuur van Intervest het kapitaal voorwaardelijk verhoogd in uitvoering van het besluit tot toekenning van een keuzedividend. De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij besluit van 25 mei 2016, 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 2016-06-07/078190, 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.

## Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

## Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

## Inzage documenten

- De statuten van Intervest liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de

leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website [www.intervest.be](http://www.intervest.be).

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

## Maatschappelijk doel

### Artikel 4 van de statuten

**4.1.** De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de 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:

- onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*
- optierechten op vastgoed;*
- aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;*
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- aandelen van openbare vastgoedbevaks;*
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn*

gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;

- 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 werft 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 gebouwcomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

- oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

**4.2.** De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversificeerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

**4.3.** De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

**4.4.** In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde 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, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een 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 gereguleerde 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 statuten<sup>1</sup>

### 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.

#### Artikel 11 — Transparantieregeling

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

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

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

### Bestuur en vertegenwoordiging

#### Artikel 12 — Benoeming - ontslag - vacature

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende

<sup>1</sup> 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](http://www.intervest.be).

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 Vennoetschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

De effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee personen.

Alle bestuurders moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding uitsluitend natuurlijke personen.

## Artikel 15 — Overdracht van bevoegdheden

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van Vennoetschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennoetschappen. Wanneer een directiecomité is aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze.

Indien een directiecomité werd aangesteld, kan enkel deze het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren zoals voorzien in artikel 13, vierde lid van de huidige statuten.

De raad, het directiecomité evenals de gedelegeerde bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennoetschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van het directiecomité uitsluitend natuurlijke personen en dienen zij te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

## Artikel 17 — Belangenconflicten

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

## Artikel 18 — Controle

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap.

De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennoetschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

## Algemene vergadering

### Artikel 19 — Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om zestien uur dertig.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt. Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van de notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

### Artikel 22 — Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering van de vennootschap. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

### Artikel 26 — Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

## Maatschappelijke bescheiden - winstverdeling

### Artikel 30 — Bestemming van de winst

Bij toepassing van artikel 45, 2° van de GVV-Wet verdeelt de vennootschap als kapitaal jaarlijks minstens 80% van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

## 3. Commissaris

Op 27 april 2016 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck met IBR lidmaatschap AO1529, met kantoor te 1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1 J, herbenoemd als commissaris van Intervest voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2019.

De vergoeding van de commissaris wordt bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van Intervest conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming

met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van Vennootschappen.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 65.100 (excl. BTW) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2016 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 en Ardalan Azari. Zij waarden de kantorenportefeuille en de logistieke sites Oplabbeek en Luik. De vergoeding voor boekjaar 2016 bedraagt € 86.568 (exclusief BTW).
- Stadim, met adres te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 10 - 16, vertegenwoordigd door Katrien van Grieken. Zij waarden het logistiek vastgoed, met uitzondering van de sites Oplabbeek en Luik. De vergoeding voor boekjaar 2016 bedraagt € 38.257 (exclusief BTW).

Conform de GVV-Wet waarden zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen staan los van de waarde van het vastgoed en zijn gebaseerd op een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

## 6. Vastgoedbeheerders

Intervest oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het facility management van Mechelen Campus dat wordt beheerd door de externe beheerder Quares Property and

Facility Management nv. Dit facility management staat weliswaar onder het toezicht van de coo van Intervest en vanaf maart 2017 van de technische afdeling, die de nodige interne controles heeft ingebouwd.

## 7. GVV — wettelijk kader

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (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 hypotheeken
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %
- de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen
- een GVV mag zich niet engageren in "ontwikkelingsactiviteiten" tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- de mogelijkheid om 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 EPRA resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

## 8. GVV — fiscaal stelsel

Met de GVV-Wet heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's.

Een GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn dus vrijgesteld van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het bedrag van de verplichte dividenduitkering conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB uitgekeerd wordt. Daarnaast kan de GVV worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen 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 2017 gelijk aan 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen). Deze roerende voorheffing is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016 vanaf 1 januari 2017 verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV of een deel van haar onroerend vermogen afsplitst met overdracht naar een GVV of inbrengt in een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (de zogenaamde exit taks) van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen. Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk 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 gerevalueerde 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 vastgoedwaardingsverslagen zijn opgenomen. Bedoeling is de zogenaamde effectiseringspremie in de belastbare basis van de exit taks op te nemen. De effectiseringspremie is de premie

die beleggers in de GVV bereid zijn te betalen bovenop het netto-actief die de verwachte meerwaarde weerspiegelt die voortvloeit uit de erkenning van de GVV door de FSMA. Zoals nader omschreven in Toelichting 24 van het Financieel verslag betwist Intervest deze interpretatie.

## 9. Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2014 en 2015

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2014: p. 139 tot p. 187 van het jaarlijks financieel verslag 2014
- Beheersverslag over 2014: p. 19 tot p. 137 van het jaarlijks financieel verslag 2014
- Commissarisverslag over 2014: p. 188 tot p. 189 van het jaarlijks financieel verslag 2014
- Kerncijfers 2014: p. 4 tot p. 11
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2015: p. 169 tot p. 220 van het jaarlijks financieel verslag 2015
- Beheersverslag over 2015: p. 41 tot p. 167 van het jaarlijks financieel verslag 2015
- Commissarisverslag over 2015: p. 221 tot p. 223 van het jaarlijks financieel verslag 2015
- Kerncijfers 2015: p. 25 tot p. 33

## VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE INHOUD VAN HET REGISTRATIEDOCUMENT

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline de Rijk - Heeren, Johan Buijs en Gunther Gielen, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de jaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden waarmee Intervest Offices & Warehouses nv geconfronteerd wordt, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de jaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden
- c. de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen.



***FLEXIBELE oplossingen  
aanreiken, SAMEN uitbreiden***




*“Onze vraag naar  
een extra ruimte werd  
heel snel en nauwgezet  
opgevangen.”*

Robert Smulders - Logistics Director  
Medtronic - Oplabbeek

▷ Over Medtronic

Medtronic is een van 's werelds grootste bedrijven op het gebied van de medische technologie. Door innovatie en samenwerking met partners helpt Medtronic bij het verlichten van pijn, het herstellen van de gezondheid en het verlengen van levens. Het afgelopen jaar hebben wereldwijd meer dan 62 miljoen mensen baat gehad bij de medische therapieën ter behandeling van meer dan 70 belangrijke aandoeningen.

## Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven

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

### Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. Indien er overdrachtskosten betaald worden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde (GHW) van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring, op afsluitingsdatum.

### Brutodividend per aandeel

Brutodividend per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.

### Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

### Brutorendement

Het brutorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

### Contractuele huren (voorheen lopende huren)

Dit zijn de geïndexeerde brutohuren op jaarbasis, zoals contractueel bepaald, in de huurovereenkomsten, op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

### Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

## EPRA en EPRA terminologie

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten.

In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')<sup>1</sup> gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatie maatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit jaarverslag, i.e. hoofdstuk 6 van het Verslag van het directiecomité.

EPRA resultaat *	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.
EPRA Nettoactiefwaarde *	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn. In concreto: totaal eigen vermogen toegewezen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.
EPRA NNNAW *	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).
EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur.
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) *	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) *	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille*	Wordt ook EPRA Like-for-like Net Rental Growth genoemd. EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuur, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-like basis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investeringen, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

1 Het verslag kan geraadpleegd worden op [www.epra.com](http://www.epra.com).

## EPRA resultaat<sup>o</sup>

**Definitie** - Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest nv.

**Toepassing** - Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €	2016	2015
Nettoresultaat	20.582	25.952
Elimineren uit het nettoresultaat (+/-) :		
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	12.798	-125
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.425	5.347
• Ander portefeuilleresultaat	-363	243
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.547	-558
• Andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest nv.	0	0
<b>EPRA resultaat</b>	<b>29.044</b>	<b>30.859</b>

## EPRA resultaat per aandeel<sup>o</sup>

**Definitie** - Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen op jaareinde.

**Toepassing** - Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandeel en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

Reconciliatie		2016	2015
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	29.044	30.859
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	16.784.521	16.239.350
<b>EPRA resultaat per aandeel (in €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,73</b>	<b>1,90</b>

## Free float

De free float is het percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

## Gemiddelde rentevoet van de financieringen<sup>9</sup>

**Definitie** - De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatieleningen, enz)).

**Toepassing** - De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €		2016	2015
Netto-interestkosten	A	9.329	11.011
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	B	293.098	310.034
<b>Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)</b>	<b>=A/B</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,5%</b>

## 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.

## Intervest

Intervest is de ingekorte naam voor Intervest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

## Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten).



## Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term “waarde vrij op naam”.

## Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

## Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen) met ingang vanaf 1 januari 2017.

## Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

## Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huur verhoogd met geschatte huurwaarde op leegstand, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

## Nettoresultaat per aandeel<sup>Ⓢ</sup>

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

Reconciliatie		2016	2015
Nettoresultaat (in duizenden €)	A	20.582	25.952
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	16.784.521	16.200.911
<b>Nettoresultaat per aandeel (in €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,23</b>	<b>1,60</b>

## Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel<sup>o</sup>

**Definitie** - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen).

**Toepassing** - De nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Reconciliatie		2016	2015
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	326.085	321.703
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	15.862	15.236
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)</b>	<b>C=A+B</b>	<b>341.947</b>	<b>336.939</b>
Aantal aandelen op jaareinde	D	16.784.521	16.239.350
<b>Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)</b>	<b>=C/D</b>	<b>20,37</b>	<b>20,75</b>

## Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

## Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

## Operationele marge<sup>o</sup>

**Definitie** - De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten.

**Toepassing** - De operationele marge geeft een indicatie over de mogelijkheid van de vennootschap om winst te genereren uit haar operationele activiteiten, zonder rekening te houden met het financieel resultaat, de belastingen en het portefeuilleresultaat.

Reconciliatie in duizenden €		2016	2015
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	38.226	42.082
Huurinkomsten	B	45.280	46.147
<b>Operationele marge (%)</b>	<b>=A/B</b>	<b>84%</b>	<b>91%</b>

## Portefeuilleresultaat<sup>o</sup>

**Definitie** - Het portefeuilleresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilleresultaat.

**Toepassing** - Het portefeuilleresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.

Reconciliatie in duizenden €		2016	2015
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-12.798	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		2.425	-5.347
Ander portefeuilleresultaat		363	-243
<b>Portefeuilleresultaat</b>		<b>-10.009</b>	<b>-5.465</b>

## Reële waarde van een vastgoedbelegging

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

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 contractuele huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

## Return van een aandeel

De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van (i) het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode en (ii) het brutodividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing).

## Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvenootschap vastgesteld op 65%.

## Verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de resultatenrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Intervest Offices & Warehouses nv  
Uitbreidingstraat 66  
2600 Berchem

T +32 3 287 67 67  
F +32 3 287 67 89

R.P.R. Antwerpen

BTW BE 0458.623.918

[www.intervest.be](http://www.intervest.be)

**Opmerkingen? Vragen?**

[intervest@intervest.be](mailto: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 gereguleerde markt.

Intervest Offices & Warehouses heeft haar jaarverslag in het Nederlands opgesteld. Intervest Offices & Warehouses heeft ook een Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag gemaakt. Zowel de Nederlandse, Franse als Engelse versie van dit jaarverslag zijn juridisch bindend. Intervest Offices & Warehouses, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

De Nederlandstalige versie van het registratiedocument werd goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 21 maart 2017. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel in van de FSMA over de toestand van de vennootschap. De Nederlandse versie en de Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag zijn beschikbaar op de website van de vennootschap ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).

Ce rapport annuel est également disponible en français.

This annual report is also available in English.



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



# BEYOND REAL ESTATE

INTERVEST  
OFFICES &  
WAREHOUSES

Uitbreidingstraat 66  
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67  
F + 32 3 287 67 69

[info@intervest.be](mailto:info@intervest.be)  
[www.intervest.be](http://www.intervest.be)