



JAARVERSLAG
2013



Inhoudsopgave

Kerncijfers	5
-------------	---

Brief aan de aandeelhouders	12
-----------------------------	----

Verslag van de raad van bestuur	14
---------------------------------	----

Profiel	15
Investeringsbeleid	15
Corporate governance verklaring	17
Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen	36

Verslag van het directiecomité	38
--------------------------------	----

De markt van kantoren en logistiek vastgoed	39
Belangrijke ontwikkelingen in 2013	44
Financiële resultaten	56
Financiële structuur	62
Winstbestemming 2013	66
EPRA Best Practices	67
Vooruitzichten voor 2014	71

Verslag betreffende het aandeel	72
---------------------------------	----

Beursgegevens	73
Dividend en aantal aandelen	75
Aandeelhouders	76
Financiële kalender	76

Vastgoedverslag	78
-----------------	----

Samenstelling van de portefeuille	79
Overzicht van de portefeuille	88
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	90
Beschrijving van de kantoorportefeuille	92
Beschrijving van het logistiek vastgoed	106

Financieel verslag	122
--------------------	-----

Geconsolideerde winst- en verliesrekening	124
Geconsolideerd globaalresultaat	125
Geconsolideerde balans	126
Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	128
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	130
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	131
Verslag van de commissaris	178
Enkelvoudige jaarrekening	
Interest Offices & Warehouses nv	180

Algemene inlichtingen	184
-----------------------	-----

Identificatie	185
Uittreksel uit de statuten	187
Commissaris	190
Liquidity provider	190
Vastgoeddeskundigen	190
Vastgoedbeheerders	190
Vastgoedbevak - wettelijk kader	190
Verklaring bij het jaarverslag	191

Begrippenlijst	192
----------------	-----





KERNCIJFERS

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES IS:

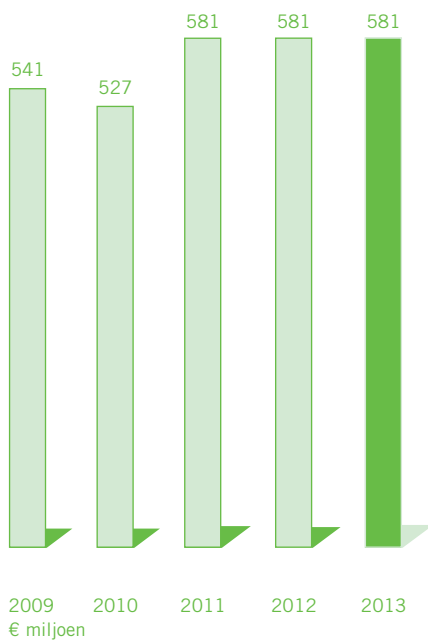
- een openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, de aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels
- gespecialiseerd in beleggingen in kantoorgebouwen en logistiek vastgoed van prima kwaliteit, strategisch gelegen op goede liggingen buiten het centrum van steden
- qua beleggingsbeleid gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua pand als geografische ligging
- gekenmerkt door een hoog dividendrendement
- voorzien van een gedegen financiële structuur

Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

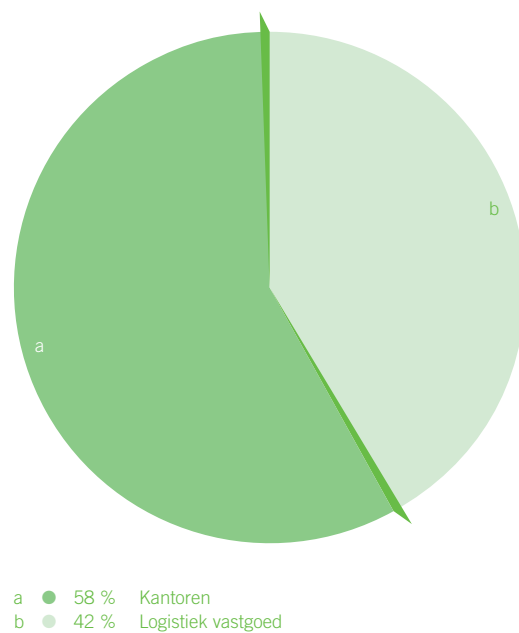
Evolutie van de reële vastgoedwaarde

Vastgoedportefeuille	31.12.2013	31.12.2012
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	580.709	581.280
Bezettingsgraad (%)	86 %	86 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	604.428	614.308

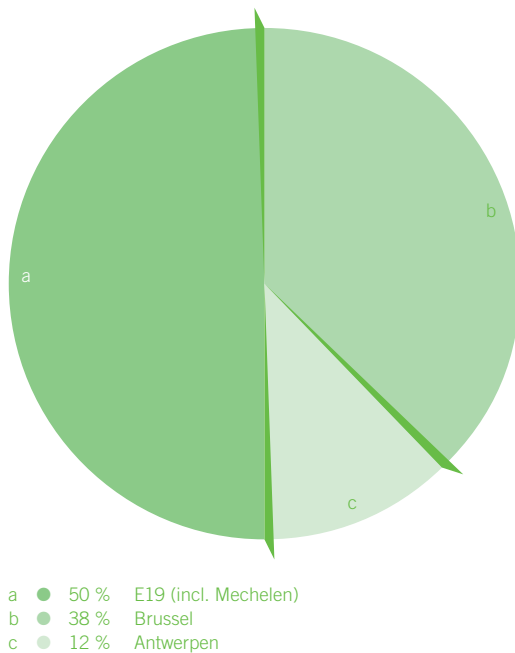
Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



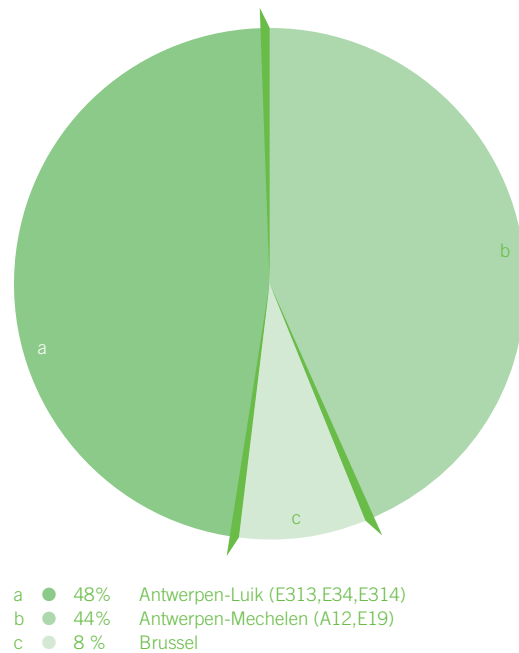
Aard van de vastgoedportefeuille



Geografische spreiding kantoren

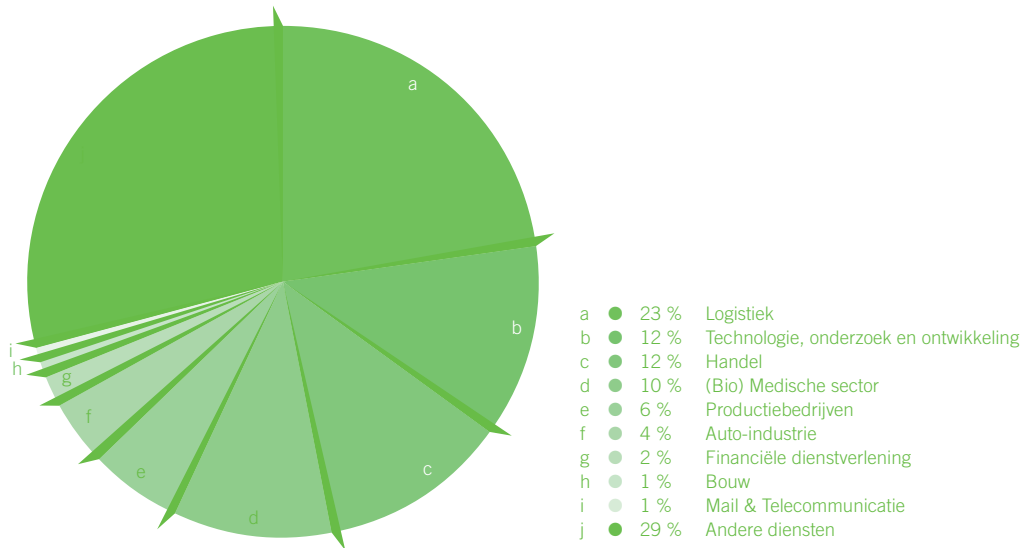


Geografische spreiding logistiek vastgoed





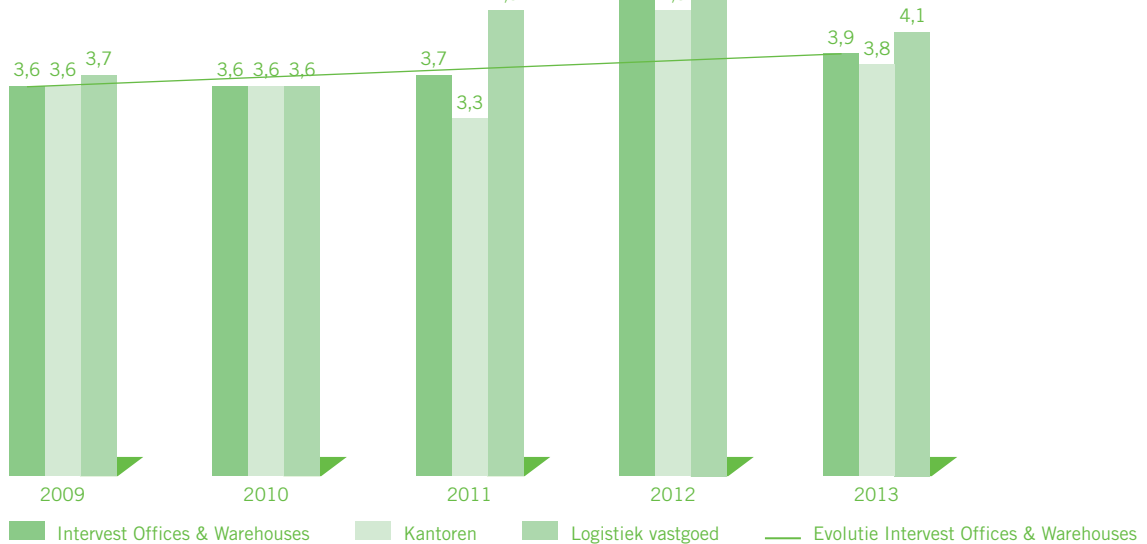
Sectoriële spreiding van de huurders



Bezettingsgraad: 86 %



Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten: 3,9 jaar



Balansgegevens

Kerncijfers	31.12.2013	31.12.2012
Eigen vermogen (€ 000)	286.521	272.356
Vreemd vermogen (€ 000)	302.341	321.721
Schuldgraad (%)	48,7 %	51,2 %

Kerncijfers per aandeel	31.12.2013	31.12.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,86	19,18
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,87	20,21
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	19,48	20,12
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	-2 %	5 %

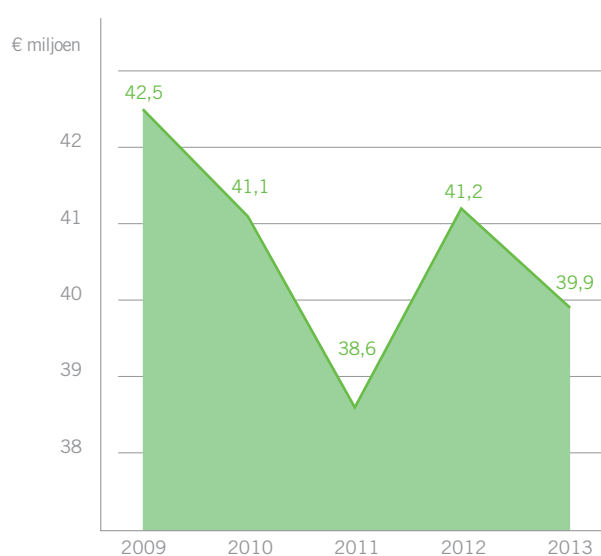
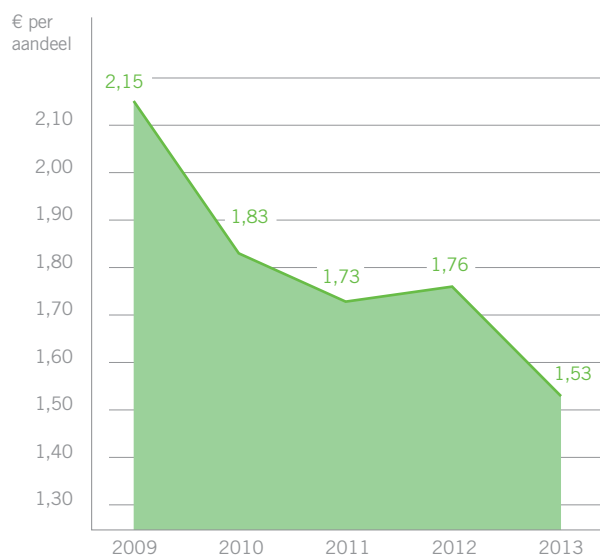
EPRA - Kerncijfers per aandeel

	31.12.2013	31.12.2012
EPRA Earnings (€)	1,74	1,71
EPRA NAV (€)	20,20	19,73
EPRA NNNNAV (€)	19,64	18,82
EPRA <i>Net Initial Yield</i> (NIY) (%)	6,2 %	6,4 %
EPRA <i>Topped-up</i> NIY (%)	6,7 %	6,9 %
EPRA Vacancy rate (%)	16,1 %	15,6 %
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (%)	13,8 %	15,6 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (%)	11,9 %	13,3 %

Resultaten

Brutodividenduitkering: € 1,53 *

Huurinkomsten: € 39,9 miljoen



* Intervest Offices & Warehouses heeft in 2013 het uitkeringspercentage van het dividend verlaagd van 100 % naar 90 %.



Het brutodividend van Interinvest Offices & Warehouses bedraagt € 1,53 per aandeel voor boekjaar 2013 waarmee het op basis van de slotkoers op 31 december 2013 een brutodividendrendement van 7,9 % biedt.

Resultaten (€ 000)	2013	2012
Huurinkomsten	39.914	41.207
Met verhuur verbonden kosten	4	49
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.072	1.097
Vastgoedresultaat	40.990	42.353
Vastgoedkosten	-4.189	-4.759
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.196	-1.577
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	35.605	36.017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.947	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.465	-13.953
Ander portefeuilleresultaat	429	-730
Operationeel resultaat	43.446	21.474
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-11.004	-11.156
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128
Belastingen	-27	-35
Nettoresultaat	34.581	7.155
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	24.574	24.826
Portefeullieresultaat	7.841	-14.543
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,70	1,75
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,76
Nettodividend per aandeel (€)	1,1475	1,3200

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2013:	dinsdag 11 februari 2014
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 30 april 2014 om 16u30
Betaalbaarstelling dividend:	
Ex dividend date 2013	dinsdag 6 mei 2014
Record date dividend 2013	donderdag 8 mei 2014
Uitbetaling dividend 2013	vanaf dinsdag 2 juni 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2014:	dinsdag 6 mei 2014
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2014:	dinsdag 29 juli 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2014:	dinsdag 28 oktober 2014



Intervest Offices & Warehouses heeft in 2013 haar logistieke vastgoedportefeuille uitgebreid met € 6 miljoen of 3 %¹.

De uitbreiding van de logistieke site in Oevel voor Estée Lauder/UTi Belgium is opgeleverd in juni 2013.

De herontwikkeling van een deel van logistieke site Neerland 1 in Wilrijk voor Peugeot is afgewerkt in december 2013.

De bevak heeft in 2013 een niet-strategisch logistiek pand verkocht in Kortenberg met een meerwaarde van 11 %² (5 % van de logistieke portefeuille).

De totale bezettingsgraad is stabiel gebleven in 2013 en bedraagt 86 %. De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille is in 2013 toegenomen met 2 % tot 91 %, die van de kantoorportefeuille is 82 %.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is in 2013 gestegen met € 5 miljoen of 1 %³. Het logistiek segment heeft een waardeverhoging van € 20 miljoen of 9 %⁴ gekend, de kantoren zijn afgewaardeerd met € 15 miljoen of 4 %⁵.

In het concept van de “turn-key solutions” zijn er voor meer dan 8.000 m² kantoorinrichtingen gerealiseerd in 8 projecten.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt in 2013 € 1,70 per aandeel (€ 1,75 in 2012).

Het uitkeringspercentage voor het dividend is in 2013 aangepast naar 90 %.

Het brutodividend bedraagt in 2013 € 1,53 per aandeel (€ 1,76 in 2012) of een brutodividendrendement van 7,9 % op slotkoers op 31 december 2013.

Schuldgraad is gedaald onder 50 % tot 48,7 %.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2012.

² Ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012.

³ Bij gelijkblijvende samenstelling van de totale vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2012.

⁴ Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2012.

⁵ Bij gelijkblijvende samenstelling van de kantoorportefeuille ten opzichte van 31 december 2012.

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses heeft in 2013 haar logistieke portefeuille uitgebreid met € 6 miljoen en versterkt hiermee verder haar positie als grote marktspeeler in logistiek vastgoed. Inmiddels bestaat reeds 42 % van de portefeuille uit hoog kwalitatief logistiek vastgoed. Intervest Offices & Warehouses heeft de ambitie om het aandeel logistiek in de portefeuille verder te doen toenemen tot minstens 50 % van de vastgoedportefeuille.

De logistieke projecten, waarvoor de basis gelegd is in 2012, zijn het afgelopen jaar succesvol gerealiseerd. Enerzijds is in juni 2013 de uitbreiding van het project voor UTi Belgium/Estée Lauder in Oevel in gebruik genomen en verder is tegen jaareinde 2013 de nieuwe vestiging met showroom en werkplaats voor Peugeot in Wilrijk afgewerkt. Beide projecten zijn afgesloten op basis van langetermijn huurovereenkomsten respectievelijk tot einde 2023 en 2028.

Naast investeringen in logistiek is ook een atypisch logistiek gebouw verkocht in Kortenberg op de KMO-zone Guldenelle. Het gebouw is verkocht met een interessante meerwaarde van 11 % ten opzichte van de reële waarde.

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille is in 2013 toegenomen met circa € 5 miljoen. Het logistiek segment heeft een waardestijging van € 20 miljoen gekend door de stijgende vraag op de investeringsmarkt naar kwalitatief hoogstaand vastgoed, terwijl de kantoren zijn afgewaardeerd met € 15 miljoen voornamelijk door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017. Rekening houdend met de desinvestering van het gebouw in Kortenberg is de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille stabiel gebleven op € 581 miljoen op 31 december 2013.

De schuldgraad van de bevak ligt hierdoor op 31 december 2013 ondertussen met 48,7 % opnieuw beneden de 50 %.

De verhuurmarkt heeft in 2013 opnieuw erg matig gepresteerd. De stagnatie in de economische groei heeft voor gevolg dat nieuwe verhuringen en uitbreidingen beperkt zijn. Dit geldt zowel voor de kantoormarkt als de logistieke markt waarop de stagtering van de economie eveneens een duidelijke impact heeft.

Nochtans is Intervest Offices & Warehouses erin geslaagd om 13 nieuwe huurders in de kantoorportefeuille aan te trekken voor een oppervlakte van 4.572 m². De meeste activiteit heeft plaatsgevonden in Mechelen, wat tevens een bevestiging is dat Mechelen door heel wat bedrijven als een interessante locatie wordt ervaren en als alternatief voor een vestiging in Antwerpen of Brussel wordt beschouwd. De aanhoudende mobiliteitsproblematiek rond Antwerpen wordt voor de meeste bedrijven ondertussen duidelijk in overweging genomen bij de besluitvorming voor de keuze van een bedrijfslocatie.

Er zijn in de kantoorportefeuille voor een oppervlakte van 14.076 m² lopende huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid. Het valt op dat in belangrijke mate de bedrijven in de medische sector, zoals Cochlear, SGS, Biocartis en Galapagos, de extra ruimte hebben opgenomen.

De bezettingsgraad van de portefeuille is gehandhaafd op 86 %. Voor de logistieke portefeuille neemt de bezettingsgraad toe van 89 % tot 91 %, terwijl deze voor de kantoren gedaald is van 85 % tot 82 %. De nieuwe verhuringen en uitbreidingen die hebben plaatsgevonden, compenseren niet het vertrek van enkele grote huurders zoals BDO en Elegis.

De leegstand in de Brusselse kantoormarkt neemt langzaam af. Dit is evenwel voornamelijk een gevolg van de omvorming van kantoren in het centrum van Brussel waar de leegstand ondertussen is afgenomen tot een gezonde 6 %. Sedert 2008 zijn meer dan 500.000 m² kantoren omgebouwd tot een residentiële functie. In de periferie van Brussel blijft er echter een overaanbod aan kantoren met leegstandcijfers van circa 20 %. Initiatieven zoals de herbestemming van kantoren in de binnenstad, maar ook een restrictief verguningsbeleid voor bijkomende kantoren zijn wenselijk. Deze moeten de basis vormen van een herneming van kantorenmarkt zodra de economische omstandigheden en de arbeidsmarkt op duurzame wijze verbeteren.



Om in een competitieve verhuurmarkt slagkrachtig te zijn, is het belangrijk de verhuurmarkt op een innovatieve en service-gerichte manier te benaderen. Bij verhuringen van logistieke gebouwen blijft naast de kwaliteit van de locatie en van het gebouw voornamelijk de flexibiliteit inzake de termijnen van de huurovereenkomst van groot belang.

Onze “turn-key solutions”, een dienstverlening waar huurders in het beginstadium van hun zoektocht naar kantoren de mogelijkheid hebben om zich te laten begeleiden met de inrichting en aanpassingen van hun kantoren, werpt duidelijk zijn vruchten af. Ondertussen zijn voor meer dan 8.000 m² kantoorinrichtingen gerealiseerd in 8 projecten.

Rekening houdend met de evoluties in arbeidsmarkt gekenmerkt als het “Nieuwe Werken” (thuiswerken, desk sharing, satellietkantoren) wordt ons aanbod van kantoren aangepast aan deze evoluties. Het RE:flex center dat in Mechelen op een centrale locatie is geïnstalleerd en de mogelijkheid biedt om via abonnementen gebruik te maken van innovatieve kantoorfaciliteiten en vergaderfaciliteiten, beantwoordt duidelijk aan een behoefte in de markt.

Om de gebouwen technisch up to date te houden, heeft Intervest Offices & Warehouses in 2013, naast diverse vernieuwingen om de verhuurbaarheid van de panden optimaal te houden, een verdere planning opgesteld om de koeling- en verwarmingsinstallaties tegen 2015 in overeenstemming te brengen met de wetgeving die het gebruik van het eerder gangbare koelmiddel R22 vanaf 2015 beperkt. Dit programma is reeds in 2011 opgestart en inmiddels is circa 56 % van de gebouwen waar aanpassingen noodzakelijk zijn, aangepakt. De omvorming gaat telkens gepaard met aanzienlijke efficiëntieverbeteringen.

In de huidige competitieve omgeving is het essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het langetermijn waardepotentieel van de bevak te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om het uitkeringspercentage voor het dividend van 100 % te verlagen naar 90 % zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.

Zoals voorzien ligt het operationeel uitkeerbaar resultaat in 2013 lager dan in 2012 door de daling van de huurinkomsten als gevolg van het nieuwe huurcontract met PwC aan lagere huurprijzen en de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg. Deze daling is echter grotendeels gecompenseerd door minder vastgoedkosten, lagere algemene kosten en gedaalde financieringskosten. Dit betekent voor boekjaar 2013 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 24,6 miljoen in vergelijking met € 24,8 miljoen voor boekjaar 2012. Rekening houdend met 14.424.982 aandelen, betekent dit per aandeel € 1,70 ten opzichte van € 1,75 vorig jaar.

Op basis van een uitkeringspercentage van 90 % kunnen wij u voor boekjaar 2013 een brutodividend aanbieden van € 1,53 per aandeel ten opzichte van € 1,76 voor 2012. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de bevak een brutodividendrendement van 7,9 % op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2013.

Wij danken u voor het vertrouwen dat u aan ons beleid heeft geschonken en danken bij deze gelegenheid ook het management en alle medewerkers voor hun inzet het afgelopen jaar.

De raad van bestuur

Johan Buijs
Bestuurder

Paul Christiaens
Voorzitter van de raad van bestuur

VERSLAG VAN
DE RAAD VAN
BESTUUR





Profiel

Intervest Offices & Warehouses belegt in België in kantoorgebouwen en in logistieke panden van goede kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden. Ter optimalisatie van het risicoprofiel bestaat de mogelijkheid om ook investeringen in stadscentra in overweging te nemen.

De portefeuille bestaat op 31 december 2013 voor 58 % uit kantoren en 42 % uit logistiek vastgoed. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2013 bedraagt € 581 miljoen.

Intervest Offices & Warehouses is als openbare vastgoedbelegging ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen vanaf 15 maart 1999. De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels.

Investeringsbeleid

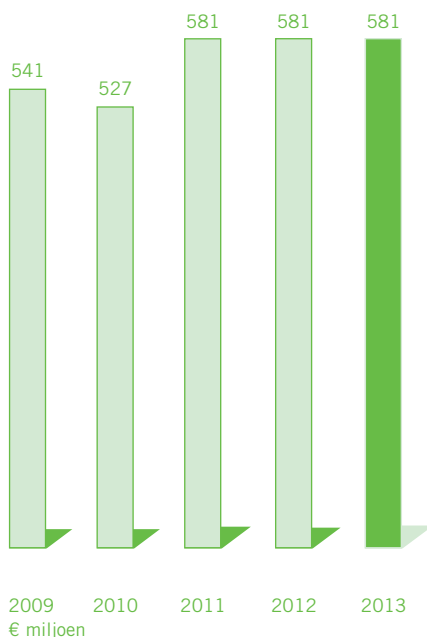
De vastgoedbelegging blijft opteren voor een beleggingspolitiek die gericht is op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Dit onroerend goed heeft bij voorkeur geen behoefte aan grote herstellingswerken op korte termijn en is gelegen op strategische locaties bij voorkeur op de as Antwerpen - Brussel. Andere locaties worden in overweging genomen voor zover dit de stabiliteit van de huurinkomsten ten goede komt.

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

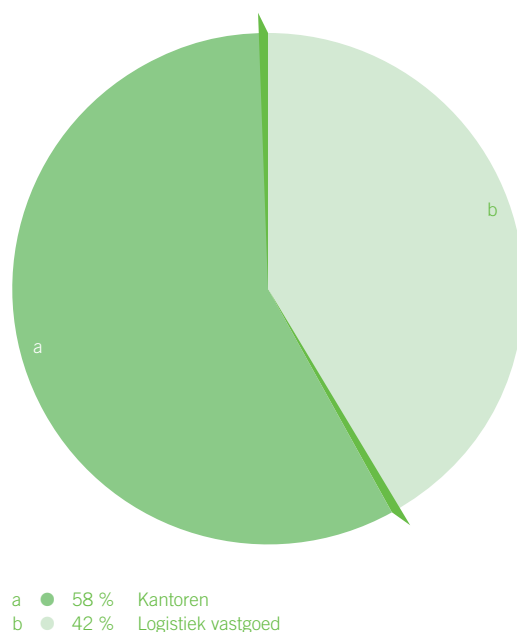
Onder bedrijfsmatig onroerend goed worden zowel kantoorgebouwen als logistieke gebouwen, opslagruimten en hightech gebouwen verstaan. In residentieel onroerend goed en in winkels wordt in principe niet geïnvesteerd.

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

Evolutie van de reële vastgoedwaarde



Type onroerend goed



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 groeiomgelegenheid bevordert.

Een goede liquiditeit vergemakkelijkt de uitgifte van nieuwe aandelen (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies), wat eveneens van groot belang is om te kunnen groeien.

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest Offices & Warehouses een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met ING Bank. De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbeveks is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn - zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float - om de aandacht te krijgen van professionele beleggers.

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

Op 31 december 2013 is de free float van het aandeel van Intervest Offices & Warehouses 46 %.

Grootte van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- Het draagt bij tot de [risicospreiding](#) voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurder(s) of project(en).
- Door de [schaalvoordelen](#) die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, en dergelijke.
- Wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de [onderhandelingspositie](#) van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.
- Het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in [toenemende aandeelhouderswaarde](#). Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstream,

maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

Elke acquisitie dient getoetst te worden aan de volgende criteria:

Vastgoedcriteria:

1. kwaliteit van de gebouwen (constructie, afwerking, aantal parkings)
2. ligging, toegankelijkheid, zichtbaarheid
3. kwaliteit van de huurders
4. naleving van wettelijke en reglementaire bepalingen (vergunningen, bodemverontreiniging, enz.)
5. Brusselse kantoormarkt of andere grote steden
6. herverhuurpotentieel

Financiële criteria:

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

Verbetering van de risicospreiding

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



Corporate governance verklaring

Algemeen

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

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

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

Het volledige 'Corporate Governance Charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Offices & Warehouses beschrijft, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (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 van de bevak heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 niet navolgt. Volgens het "pas-toe-of-leg-uit" 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 bevakwetgeving.



Oevel 2
12.179 m²

Bestuursorganen

Raad van bestuur



Paul Christiaens

Voorzitter, onafhankelijk bestuurder

Adres: Vijverstraat 53
3040 Huldenberg / België

Termijn: April 2016

Functie: Bestuurder van vastgoed-
vennootschappen

Aanwezigheid: 10/10



Nick van Ommen

Onafhankelijk bestuurder

Adres: Beethovenweg 50
2202 AH Noordwijk aan Zee
Nederland

Termijn: April 2016

Functie: Bestuurder van vastgoed-
vennootschappen

Aanwezigheid: 10/10



EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters

Onafhankelijk bestuurder

Adres: Jan Moorkensstraat 68
2600 Berchem / België

Termijn: April 2016

Functie: Transporteconoom, gedelegeerd bestuurder
Policy Research Corporation nv

Aanwezigheid: 8/8



Johan Buijs

Bestuurder en effectieve leider (conform art.
39 van de Wet van 3 augustus 2012)

Adres: p.a. NSI nv
Antareslaan 69-75 / Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp / Nederland

Termijn: April 2015

Functie: Chief executive officer NSI

Aanwezigheid: 10/10



Daniel van Dongen

Bestuurder

Adres: p.a. NSI nv
Antareslaan 69-75 / Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp / Nederland

Termijn: April 2015

Functie: Chief financial officer NSI

Aanwezigheid: 9/10



Thomas Dijkman

Bestuurder

Adres: p.a. NSI nv
Antareslaan 69-75 / Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp / Nederland

Termijn: April 2015

Functie: Voorzitter van het
investeringscomité NSI

Aanwezigheid: 10/10



Raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2013 uit zes leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die alle drie voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

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

De raad van bestuur heeft in het jaar 2013 tien maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2013 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2013 en het businessplan 2014
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, e.d.)
- de uitgifte van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal
- de behandeling van belangenconflicten

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

Sinds de wet van 28 juli 2011 zijn er quota in België ingevoerd teneinde te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen. Hierdoor dient Intervest Offices & Warehouses er voor te zorgen dat in de toekomst minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. Voor vennootschappen met een freefloat kleiner dan 50 % geldt deze wet vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad, zijnde 1 januari 2019. Intervest Offices & Warehouses zal in de toekomst bij het eindigen van een bestuurdersmandaat een selectie van bestuurskandidaten maken op basis van duidelijke objectieve criteria en hierbij rekening houden met genderdiversiteit.

Auditcomité

Het auditcomité heeft in 2013 bestaan uit drie onafhankelijke bestuurders:

- Nick van Ommen (voorzitter)
- Paul Christiaens
- EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2013 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.

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

Het auditcomité heeft in het jaar 2013 vijf maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2013 zijn:

- 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

De leden van het auditcomité zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest.

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

Directiecomité

Het directiecomité is in 2013 als volgt samengesteld:

- Bvba Jean-Paul Sols, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- Inge Tas, chief financial officer
- Bvba Luc Feyaerts, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, chief operating officer
- Johan Buijs, bestuurder

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

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het 'Corporate Governance Charter' van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website (www.intervest.be). De leden van het directiecomité zijn tevens de effectieve leiders van de vennootschap conform artikel 39 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.



Het directiecomité
Jean-Paul Sols
Inge Tas
Luc Feyaerts
Johan Buijs



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.

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

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



> Mechelen
Business Tower
13.574 m²

Belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de bevak enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en artikelen 17 tot 19 van het KB van 7 december 2010) en anderzijds aan de regels in zijn statuten en zijn Corporate Governance Charter.

Artikel 17 van de statuten van de bevak 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 door het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door 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](#)
- [Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder](#)

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 bevak en een bestuurder.

Indien bijvoorbeeld een bestuurder van de bevak 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 omschrijft de secretaris in de notulen de aard van de beslissing of verrichting en verantwoordt hij de genomen beslissing. 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.

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de bevak 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 18 van het KB van 7 december 2010](#)

Tevens voorziet artikel 18 van het KB van 7 december 2010 dat de Financial Services and Markets Authority (FSMA) voorafgaandelijk door de openbare vastgoedbevak ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare vastgoedbevak; de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak; 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 vastgoedbevak, moeten passen binnen haar beleggingsbeleid en moeten tegen normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. Deze verrichtingen moeten onmiddellijk bekend worden gemaakt.

Conform artikel 31, §2 van het KB van 7 december 2010 is de vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen, gebonden aan de waardering van de vastgoeddeskundige.



In dit kader wenst de raad van bestuur te vermelden dat de procedure ter voorkoming van belangenconflicten is toegepast:

- in juli 2013, betreffende het verzoek van de grootaandeelhouder NSI nv (via haar dochteronderneming VastNed Offices Benelux Holding BV) om bepaalde niet-publieke informatie ter beschikking te stellen in het kader van een juridisch, financieel en boekhoudkundig due diligence onderzoek door potentiële investeerders in de vennootschap.
- in oktober 2013, betreffende het verzoek van de grootaandeelhouder NSI nv (via haar dochteronderneming VastNed Offices Benelux Holding BV) om bepaalde niet-publieke informatie ter beschikking te stellen in het kader van een juridisch, financieel en boekhoudkundig due diligence onderzoek van NSI nv en haar dochtervennootschappen door potentiële investeerders in NSI nv.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de gevolgde procedures wordt verwezen naar toelichting 26 in het financieel verslag.



> Huizingen
17.478 m²

Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

- het bezoldigingsbeleid van bestuurders en directieleden is in overeenstemming met alle regelgeving in bijzonder deze opgenomen in het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks
- de totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aange trokken 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.

Mechelen
Campus
58.107 m²





Basisvergoeding 2013

o Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders bedraagt in 2013 als lid van de raad van bestuur € 14.000 per jaar (€ 15.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur). Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit.

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met een der bestuurders en er is geen opzegvergoeding van kracht. De vergoeding van de bestuurders houdt conform artikel 16 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de door de bevak verwezenlijkte verrichtingen. De bestuurders bezitten geen aandelen van de bevak noch werden aan de bestuurders opties verleend op aandelen van de bevak.

o Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2013 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité, bedraagt € 527.155 waarvan € 194.292 voor de voorzitter van het directiecomité en in totaal € 332.863 voor de andere twee bezoldigde leden van het directiecomité (onkostenvergoeding en pensioenplan voor de cfo inbegrepen). De bestuurder die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigt, voert zijn taak onbezoldigd uit. Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de bevak.

In 2013 uitbetaalde bonus over 2012

De drie leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 49.500. De hoogte van de toe te kennen bonus is vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2012 lagen deze criteria op het gebied van operationeel uitkeerbaar resultaat, verhuringen en bezettingsgraad. Op basis van de in 2012 gerealiseerde doelstellingen is in 2013 een bonus toegekend van in totaal € 39.556. 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 2012 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2014 en bonus over 2013

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2013.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, wordt per 1 januari van elk jaar (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 1 % per 1 januari 2014.

De drie leden van het directiecomité, uitgezonderd de bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 68.000. In 2013 liggen de bonuscriteria op het gebied van operationeel uitkeerbaar resultaat, verhuringen en bezettingsgraad. Op basis van de in 2013 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 68.000. Over 2013 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie voorzien.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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

Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses heeft in 2013 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Offices & Warehouses onderhevig is.

De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële, financiële verslaggeving en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest Offices & Warehouses.

Strategische risico's en beheer

Deze risico's worden in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes die Intervest Offices & Warehouses maakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico's wordt bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van het beleggingsbeleid zoals de keuze van:

o Type vastgoed

De keuze van het type vastgoed waarin belegd wordt, houdt het risico in van toekomstige negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Indien de vraag naar het gekozen type vastgoed zou afnemen door o.a. verslechterende economische omstandigheden, overaanbod op bepaalde vastgoedmarktsegmenten of wijzigende gebruiken in de duurzaamheidsstandaard van de gebouwen (zoals energieprestatie) of in de samenleving (zoals E-commerce, E-working, enz.), kan dit een negatieve weerslag hebben op de waardering van het vastgoed en de gegenereerde inkomsten.

Intervest Offices & Warehouses heeft gekozen voor beleggingen in de kantoorsector en de logistieke sector, waar bij het nemen van investeringsbeslissingen gestreefd wordt naar een adequate spreiding en beperking van risico door een voldoende percentage aan beleggingen in liquide vastgoedmarkten, door een beperking qua exposure van beleggingen in een bepaalde plaats/regio en door een beperking van het risico in verhouding tot het rendement.

Het vastgoedpatrimonium van Intervest Offices & Warehouses wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de gebouwen wordt geboekt onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" onder de actiefzijde van de statutaire en geconsolideerde balans. De schommelingen van de reële waarden worden geboekt onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen"

in de geconsolideerde en statutaire resultaatrekeningen en kunnen het nettoresultaat positief of negatief beïnvloeden. De door de deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van Intervest Offices & Warehouses, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. Intervest Offices & Warehouses is blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van zijn portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

Op 31 december 2013 zou een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 7,3 % naar 8,3 % gemiddeld), de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 70 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 7 % tot circa 55 % (zie dienaangaande eveneens de "Sensitiviteitsanalyse" zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

o Tijdstip van investeren en desinvesteren

Het tijdstip van 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 waarde, respectievelijk verkocht kan worden aan een te lage prijs t.o.v. de waarde. Dergelijke foute timing van transactie levert het risico op dat het effectieve rendement op de (toekomstige) huurinkomsten onder druk komt te staan en de



vastgoedportefeuille substantieel zou kunnen afgewaardeerd worden, met onder meer een negatieve impact op de schuldgraad tot gevolg.

Op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten. Op basis van economische indicatoren kan het normaal te verwachten conjunctuurverloop immers naar best vermogen worden ingeschat. De investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het bedrijfsmatig vastgoed reageren met enige vertraging op de volatiliteit van de economische conjunctuur. Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een

later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal door Intervest Offices & Warehouses een eerder gematigd beleid inzake investeringen gevoerd worden om het risico op een foute timing van investeringen te beperken. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de bevak niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.

Operationele risico's en beheer

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd zoals:

o Investeringsrisico

De voornaamste risico's inherent aan het investeren in vastgoed situeren zich op het vlak van toekomstige negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die voornamelijk veroorzaakt kunnen worden 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.

Bij Intervest Offices & Warehouses zijn er interne controlemaatregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.

Overeenkomstig artikel 31 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevak waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van een vastgoed. Voor elke vervreemding vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Tevens wordt er door Intervest Offices & Warehouses nauwlettend op toegekeken dat de bij de transactie gestelde waarborgen beperkt blijven zowel qua looptijd als qua waarde.

Voor elke acquisitie realiseert Intervest Offices & Warehouses eveneens een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" op basis van constante analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consulenten.

○ Verhuurrisico

Het verhuurrisico betreft het risico dat een gebouw niet kan worden verhuurd tegen de vooraf ingeschatte huurprijs (al dan niet resulterend in leegstand). Dit heeft tot gevolg dat de bevak geconfronteerd wordt met een daling van de huurinkomsten en een stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekende servicekosten door leegstand. Dit resulteert in het algemeen in een daling van de reële waarde van het vastgoed en een lager dan verwacht operationeel uitkeerbaar resultaat en portefeuilleresultaat.

Deze risico's worden 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.

Intervest Offices & Warehouses inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Aan de hand van voormelde criteria wordt aan elk gebouw een risicoprofiel toegekend dat op regelmatige basis wordt geëvalueerd (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of vastgoedschatters). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt maandelijks de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen. Verder bevatten de huurovereenkomsten van de bevak een clause voor automatische jaarlijkse indexatie van de huurprijzen conform de gezondheidsindex.

De activiteiten en de resultaten van Intervest Offices & Warehouses hangen voor een deel samen met de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Deze worden 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.

Op 31 december 2013 is de bezettingsgraad van Intervest Offices & Warehouses 86 % wat stabiel is ten opzichte van 31 december 2012.

Voor de kantoorportefeuille die 58 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2013 82 % (85 % eind 2012) en voor de logistieke portefeuille die 42 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2013 91 % (89 % eind 2012).

De impact van de conjunctuur op de resultaten van Intervest Offices & Warehouses wordt evenwel getemperd door:

1. De looptijd van de huurcontracten

De eindvervaldagen van de huurcontracten in de volledige vastgoedportefeuille zijn goed verspreid over de komende jaren. De gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2014) tot de eerstvolgende vervaldag bedraagt 3,9 jaar (4,5 jaar per 1 januari 2013). Voor kantoren en logistiek opgesplitst is dit respectievelijk 3,8 en 4,1 jaar tot de eerstvolgende vervaldag. De daling heeft te maken met het dichterbij komen van de vervaldag van een aantal contracten (die nog niet verlengd zijn) en anderzijds door de verkoop van het pand in Kortenberg (ongeveer 2,5 % van de huurinkomsten), dat een resterende looptijd had van 9 jaar.

Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 69 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de globale recurrente huurinkomstestroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2014) gemiddeld pas over 4,4 jaar. In de kantoormarkt waarin de vastgoedbevak actief is, zijn de huurcontracten vaak van het type 3/6/9, wat betekent dat voor dergelijk type contracten de gemiddelde huurperiode tot eerstvolgende vervaldag hoogstens 3 jaar kan bedragen.

Voor logistieke panden ligt de eerstvolgende vervaldag voor grotere oppervlaktes (deze boven 10.000 m²) over 3,6 jaar, wat een daling is ten aanzien van de situatie op 31 december 2012, toen deze nog 4,9 jaar bedroeg. Dit heeft enerzijds te maken met de verkoop van het pand in Kortenberg, dat een resterende looptijd van 9 jaar had en anderzijds door het dichterbij komen van de vervaldagen. Voor de kleinere oppervlaktes (< 10.000 m²) ligt de eerstvolgende vervaldag pas over 5,7 jaar, wat een stijging inhoudt ten aanzien van de situatie per 31 december 2012 en dit met name door het ingaan in 2013 van de overeenkomst met Peugeot.

2. Risicospreiding naar huurders en kwaliteit van de huurders

De huurinkomsten van de bevak zijn verspreid over 174 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de



inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 49 % van de huurinkomsten uit en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2004-2013 slechts 0,1 % van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedbevak beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de bevak 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.

3. Sectoriële spreiding van de portefeuille

De huurders van Intervest Offices & Warehouses 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.

4. Locatie en de kwaliteit van de gebouwen⁶

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

De Brusselse periferie kampt met een structureel overaanbod aan kantoren en de markt is zeer competitief. De leegstand in de Brusselse periferie is traditioneel hoger dan in het stadscentrum van Brussel maar de rendementen zijn er ook hoger. De leegstand in de kantoren van de bevak in Brussel is op 31 december 2013 circa 13 % wat iets hoger is dan het leegstandspercentage voor de globale Brusselse kantoormarkt dat momenteel circa 10,7 % bedraagt. Voor de Brusselse perifere kantoormarkt gelden zelfs leegstandspercentages van 16 % (periferie Zuid) tot 23 % (periferie luchthaven/ Zaventem) op het einde van 2013. De leegstand in de kantoren van de bevak in Mechelen bedraagt op 31 december 2013 22 %, voornamelijk door de leegstand in de Mechelen Campus Toren wat stabiel is vergeleken met de situatie op 31 december 2012. In deze toren is in juni 2012 de "RE:flex, flexible business hub" geopend op het gelijkvloers. Deze hub (een flexibele "(derde) werkplek") is een hoogtechnologisch vernieuwend kantoorconcept en is volledig uitgetekend en ontworpen door de bevak.

In de Antwerpse kantoormarkt heeft zich in 2013 een opname van kantooroppervlakte van 80.000 m² voorgedaan, wat gevoelig lager is dan het gemiddelde over de afgelopen 5 jaar (115.000 m²). De leegstand van de globale Antwerpse kantoormarkt wordt geschat op 12 % op 31 december 2013. De leegstand van de kantoren van de bevak in Antwerpen bedraagt op 31 december 2013 16 % (ten opzichte van 1 % op 31 december 2012), wat voornamelijk te maken heeft met het vertrek van BDO in Sky Building en Elegis in Antwerpen Gateway House.

92 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (met name E19 en A12) en Antwerpen-Luik (met name E313, E34 en E314) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 8 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

o Kostenbeheersingsrisico

Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Intervest Offices & Warehouses zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Bovendien wordt het kostenbeheersingsrisico gemonitord door het tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen van het vastgoed.

De goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de technische afdeling van Intervest Offices & Warehouses een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de bevak.

⁶ Bron voor de marktgegevens: Cushman & Wakefield, Office Reports Q4 2013.

o Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken

Het risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en van grote werken betreft het risico dat een gebouw niet meer kan worden verhuurd tegen de vooraf ingeschatte huurprijs (al dan niet resulterend in leegstand) of dat aanzienlijke kosten en investeringen nodig zijn om deze huurprijs te realiseren. Dit heeft tot gevolg dat de bevak geconfronteerd wordt met een daling van de huurinkomsten, een stijging van de onderhouds- en renovatiekosten, een toename van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand, een daling van de reële waarde van het vastgoed door leegstand en een lager dan verwacht operationeel uitkeerbaar resultaat en portefeuilleresultaat.

De staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering. Door een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen tracht de bevak de technische kosten voor de komende jaren te beperken.

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de huurder (conform de contractuele afspraken gemaakt in de huurovereenkomst) een vergoeding voor huurschade te betalen aan de bevak. De huurschade wordt bepaald door een onafhankelijke expert die de ingaande plaatsbeschrijving vergelijkt met de uitgaande plaatsbeschrijving. Deze schadevergoedingen worden door Intervest Offices & Warehouses gebruikt om de vrijgekomen ruimte weder in staat te stellen voor ingebruikname door de volgende huurder.

Een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen kan ook voortvloeien uit de verslechtering van de omliggende gebouwen of een verloedering van de hele buurt waar het goed waarvan de bevak eigenaar is, gelegen is.

o Debiteurenrisico

Het debiteurenrisico betreft het risico dat de bevak een gebouw niet wenst te verhuren tegen de vooraf ingeschatte huurprijs aan een bepaalde huurder (resulterend in een hogere leegstand) of dat de huur niet (meer) kan worden geïnd. Dit heeft tot gevolg dat de bevak geconfronteerd wordt met een daling van de huurinkomsten, de afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, een stijging van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand, een daling van de reële waarde van het vastgoed door leegstand en een lager dan verwacht operationeel uitkeerbaar resultaat en portefeuilleresultaat.

Intervest Offices & Warehouses 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. In het standaardhuurcontract dat Intervest Offices & Warehouses hanteert voor de verhuur van haar kantoren wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien en voor logistieke gebouwen 3 maanden. Op 31 december 2013 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 6 maanden (of circa € 13,7 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2013 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 3,6 maanden (of circa € 4,9 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse of driemaandelijke basis. Voor huurlasten en taksen die Intervest Offices & Warehouses betaalt maar die contractueel doorfactureerbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2004-2013 slechts 0,1 % van de totale omzet.

De financiële en vastgoedportefeuille-administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2013 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 4 dagen.

o Juridische en fiscale risico's

● Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Intervest Offices & Warehouses is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen 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.

Vennootschapsrechtelijke reorganisaties waarbij Intervest Offices & Warehouses betrokken is (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.

- Verzekering

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt door Intervest Offices & Warehouses verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 505 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 581 miljoen op 31 december 2013 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde voor de kantoren bedraagt € 359 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 146 miljoen. Voor de improductiviteit van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een dekking voorzien, waarvan de modaliteiten afhangen van geval tot geval. De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen (o.a. huurdering), de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 895 miljoen. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 712 miljoen voor de kantoren en € 183 miljoen voor de logistieke portefeuille.

- Fiscaliteit

Fiscaliteit speelt bij het investeren in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit tax, onroerende voorheffing, enz.). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

- Risico verbonden aan de regelgeving en de administratieve procedures

De wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen een ongunstige invloed hebben op de capaciteit van Intervest Offices & Warehouses om een gebouw op termijn te exploiteren. De strikte toepassing en naleving van de stedenbouwkundige regelgeving door de gemeentelijke overheden kan de aantrekkelijkheid van het gebouw negatief beïnvloeden. Zo kan een vermindering van de afmetingen van een gebouw die bij een grondige renovatie wordt opgelegd, eveneens zijn reële waarde aantasten.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak overgenomen worden bij wijze van fusie wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing altijd kan wijzigen. Deze “fiscale werkelijke waarde” zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek

van registratierechten of BTW en verschilt van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de bevak conform IAS 40.

Tot slot kan de invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik een grote invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het goed te kunnen blijven exploiteren.

- Risico verbonden aan de regelgeving met betrekking tot de AIFM

De bevak is onderworpen aan de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en zou daardoor als een alternatieve beleggingsinstelling kunnen beschouwd worden bij de omzetting in Belgisch recht van de AIFM (Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen) en van haar uitvoeringsmaatregelen. Deze omzetting zou in principe vóór 22 juli 2013 hebben moeten gebeuren. Op 31 december 2013 is er echter nog steeds onzekerheid inzake de toepassing van deze richtlijn in de REIT-sector in de verschillende Europese staten, maar als de vastgoedbevaks als een alternatieve beleggingsinstelling zouden beschouwd worden dan zullen op Intervest Offices & Warehouses niet enkel de regels die uit deze richtlijn voortvloeien, toegepast worden, maar ook de EMIR-Verordening (Verordening (EU) nr. 648/2012 betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters) of nog andere regelgevingen die in de maak zijn (taks op de financiële transacties in het kader van het gemeenschappelijk stelsel opgemaakt door de Commissie, CRD IV (nieuwe vereisten inzake eigen vermogen en liquiditeit van de kredietinstellingen die de relatie met alternatieve beleggingsfondsen als tegenpartij kunnen beïnvloeden), enz.).

De bijkomende vereisten die AIFM voorschrijft, onder meer inzake systemen voor het administratief beheer, de interne controle, het beheer van belangenconflicten en het risicobeheer, het beheer van de liquiditeit en de aanduiding van een bewaarder, zouden de bevak ertoe dwingen om haar organisatie, haar normen en haar interne procedures aan te passen. Dat zou de hele organisatie zwaarder maken, de uitvoering van bepaalde operaties bemoeilijken en bijkomende middelen vergen om deze nieuwe bepalingen in te voeren en in ieder geval haar administratieve en beheerskosten verhogen. De toepassing van de EMIR-Verordening zou de bevak blootstellen aan margeverhogingen op haar indekkingsinstrumenten. Dit zou haar financieringsbehoeften en haar financiële kosten verhogen. De impact van de andere verordeningen (taks op de financiële transacties, CRD IV) zou hoofdzakelijk bestaan uit een stijging van de kosten van de bevak.

Financiële risico's en beheer

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico, het renterisico, het risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen en het risico verbonden aan de kapitaalmarkten.

○ Financieringsrisico

De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde "leverage"), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de portefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling op de vastgoedmarkt. Intervest Offices & Warehouses streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest Offices & Warehouses ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een 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 langetermijn kredietovereenkomsten op 31 december 2013 is 2,1 jaar.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest Offices & Warehouses of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Intervest Offices & Warehouses nog zou kunnen lenen. Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2013. Indien Intervest Offices & Warehouses deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden

geëist dat de financieringsovereenkomsten van de bevak worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Intervest Offices & Warehouses is beperkt in zijn ontleningscapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de vastgoedbevaks toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Intervest Offices & Warehouses bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65 %, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 275 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille.

○ Liquiditeitsrisico

Intervest Offices & Warehouses dient voldoende kasstromen te genereren om aan zijn dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt 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. Daarnaast heeft Intervest Offices & Warehouses voorzien in voldoende kredietruimte bij zijn financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

Op 31 december 2013 heeft Intervest Offices & Warehouses € 31 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werking en dividenduitkering.

○ Renterisico

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 langetermijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2013 liggen de rentevoeten op de kredieten van de bevak vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,5 jaar.



o Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen

Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een indekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Intervest Offices & Warehouses beroep op verschillende referentiebanken op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van haar financieringen en van de rente-indekkingsinstrumenten te verzekeren waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten.

Intervest Offices & Warehouses onderhoudt handelsrelaties met 5 banken:

- banken die de financiering verzekeren, zijn: ING België nv, BNP-Paribas Fortis, KBC Bank nv, Belfius Bank en Verzekeringen nv en Banque LBLux sa.
- banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten zijn: ING België nv, KBC Bank nv en Belfius Bank en Verzekeringen nv.

Intervest Offices & Warehouses herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige crisiscontext van de banksector kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Intervest Offices & Warehouses in gebreke zou kunnen blijven. Het financieel model van Intervest Offices & Warehouses steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Deze positie bedraagt € 0,7 miljoen op 31 december 2013.

o Risico verbonden aan de kapitaalmarkten

Het risico verbonden aan de kapitaalmarkten houdt in dat de bevak blootgesteld is aan een risico op de schuldkapitaalmarkt van herfinanciering van de obligatielening uitgegeven in juni 2010 met vervaldatum op 29 juni 2015. Dit heeft tot gevolg dat de herfinanciering van de obligatielening in 2015 mogelijks aan een hogere dan de huidige rentevoet dient plaats te vinden, wat leidt tot stijgende financieringskosten en een lager operationeel uitkeerbaar resultaat.

De bevak loopt verder het risico om in 2015 uitgesloten te worden van de internationale schuldkapitaalmarkt indien beleggers zouden vrezen dat de kredietwaardigheid van de vennootschap onvoldoende is om de jaarlijkse rentebetelingsverplichting en de terugbetalingsverplichting op vervaldatum van het financieel instrument te voldoen. Ook bestaat het risico dat de schuldkapitaalmarkt op dat ogenblik te volatiel zal zijn om beleggers er toe aan te zetten obligaties van de bevak te verwerven.

De bevak tracht dit risico te beperken door op proactieve basis goede relaties te onderhouden met haar huidige en potentiële obligatiehouders en aandeelhouders (met inbegrip van de referentie aandeelhouder NSI nv), alsook met haar huidige en potentiële bankiers. Hoewel het wettelijk statuut van vastgoedbevak een schuldgraad van 65 % toelaat, heeft de bevak als beleid de schuldgraad te handhaven tussen 50 % en 55 %.

Financiële verslaggevingrisico's en beheer

Het financiële verslaggevingsrisico betreft de kans dat de financiële verslaggeving van de bevak onjuistheden van materieel belang bevat waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de bevak, alsook het risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd. Hierdoor kan de bevak reputatieschade leiden en kunnen stakeholders beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn wat kan resulteren in claims ten aanzien van de bevak.

Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Om het proces van financiële verslaggeving te optimaliseren wordt binnen de financiële afdeling steeds een planning met deadlines opgemaakt voor alle taken die dienen vervuld te worden. Het financiële team stelt vervolgens de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd.

Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken, worden de cijfers besproken binnen het directiecomité en hun juistheid en volledigheid worden gecontroleerd 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. Het directiecomité rapporteert vervolgens elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. Bovendien worden de halfjaarcijfers en de jaarcijfers ook steeds door de commissaris gecontroleerd.

Compliance risico's en beheer

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Intervest Offices & Warehouses beperkt dit risico door screening bij aanwerving van haar medewerkers, door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en door te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juri-

dische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Intervest Offices & Warehouses in het verleden reeds een interne gedragscode ("code of conduct") en een klokkenluidersregeling opgesteld. Bovendien heeft de bevak adequate interne controlemechanismen ingevoerd, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken.

Andere betrokken partijen

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

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

In het tweede kwartaal van 2013 heeft de bevak haar vastgoeddeskundige voor de waardering van haar logistieke portefeuille gewijzigd, waarbij Stadim is aangesteld als nieuwe deskundige in plaats van Jones Lang LaSalle. De wijziging heeft te maken met de afloop van het huidige contract met Jones Lang LaSalle, waarbij de keuze voor Stadim gemaakt is gezien hun ruime expertise en belangrijke positie op het vlak van de waardering van logistiek vastgoed⁷.

Compliance officer

Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009, 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.

⁷ Bron: Bijlage bij Expertise News 458 van 14 juni 2013.



“Comply or explain”-principe

In 2013 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. De raad ziet de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

- Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris

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

- Bepaling leeftijdsgrens

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



Schelle
8.323 m²

Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

De activiteiten en gebouwen van Intervest Offices & Warehouses hebben zowel in ruimtegebruik als in exploitatie een belangrijke impact op de omgeving. Intervest Offices & Warehouses is zich hiervan bewust en voert een beleid om de negatieve impact van haar activiteiten op de omgeving en het milieu zo veel mogelijk te beperken en klimaatneutraal te opereren. Dit beleid wordt eveneens doorgetrokken naar de huurders en de gebruikers van haar gebouwen.

Door de eindigheid van de natuurlijke grondstoffen en het wereldwijde effect van de klimaatverandering moet op een verantwoorde en duurzame manier worden gehandeld. Dit impliceert dat maximaal gebruik moet worden gemaakt van hernieuwbare grondstoffen en dat zo efficiënt mogelijk met de eindige grondstoffen moet worden omgegaan. Binnen de huidige economische realiteit tracht Intervest Offices & Warehouses daarom zowel de eigen organisatie als haar huurders maximaal bewust te maken van hun impact en aan te zetten tot verbeteringen in energie-efficiëntie.

Omschakeling naar milieuvriendelijke installaties

Hoewel de gebouwen uit de kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses overwegend na 2000 zijn opgericht, wordt in een aanzienlijk deel van de gebouwen nog gebruik gemaakt van niet-milieuvriendelijke koelmiddelen voor de airconditioninginstallaties. Er wordt namelijk in veel gebouwen nog gebruik gemaakt van het vroeger gangbare koelmiddel R22, waarvan de toepassing vanaf 2015 sterk wordt beperkt.

Vanaf 2011 is Intervest Offices & Warehouses daarom gestart met het stelselmatig vervangen van deze koelmiddelen, waarbij tegelijkertijd ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties zijn geoptimaliseerd. Zo zijn in vorige jaren reeds in verschillende gebouwen in Vilvoorde, Mechelen en Antwerpen installaties omgevormd, waarbij tegelijk warmterecuperatiesystemen zijn geïnstalleerd.

In 2013 is dit op een grotere schaal verder doorgezet, waarbij een verdere planning is opgesteld voor de vervanging van de bestaande installaties. In dit kader is inmiddels het merendeel van de gebouwen van Intercity Business Park in Mechelen omgevormd en afhankelijk van de bestaande installaties is ofwel enkel de buitenunit ofwel de integrale installatie vervangen. De omvang van dit omvormingsproject in Mechelen bedraagt ruim € 600.000 in 2013. De nieuwe installaties zijn circa 25 % efficiënter dan de bestaande installaties. In 2014 zal deze vervanging worden verdergezet in de kantoorportefeuille in de Brusselse periferie.

Voor de logistieke portefeuille is in 2013 voornamelijk ingezet op energie-efficiëntie. Zo is onder meer voor het logistiek complex in Puurs de oorspronkelijke verlichting vervangen door een meer efficiënte en snel schakelbare verlichting met bewegingsdetectie.

Analyse van de duurzaamheidsprestaties van de gebouwen

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

Inmiddels is al 27 % van de totale portefeuille van Intervest Offices & Warehouses gecertificeerd op basis van de deze BREEAM-In-Use methodiek. Zo zijn in 2013 het kantoorgebouw Gateway House en het logistiek complex Houthalen (Europark) geaudit.

In 2014 zal dit certificeringsproces worden verdergezet en zullen opnieuw verschillende gebouwen op basis van deze methodiek worden beoordeeld.

De resultaten van deze verschillende gebouwaudits liggen in de lijn van de verwachtingen vooraf, omdat voornamelijk de kwalitatieve gebouwen met grote huurdersresponsabiliteit goed scoren. De duurzame prestaties van een gebouw worden immers in belangrijke mate bepaald door de gebruiker, wat onder meer resulteert in een bovengemiddelde score van de gebouwen gehoord door Deloitte, PwC, UTI Belgium en Fiege.



Duurzaamheid in het operationeel beheer

In het operationeel beheer van haar portefeuille heeft Intervest Offices & Warehouses zich in 2013 opnieuw verder verbeterd in haar 4 speerpunt domeinen ten aanzien van duurzaamheid: energie-efficiëntie, hernieuwbare energie, afvalverwijdering en welzijn van haar gebruikers.

In de meeste gebouwen zijn de prestaties gestaag verder geëvolueerd, maar specifiek voor het gebouw

Gateway House zijn in 2013 opmerkelijke verbeteringen gerealiseerd. Door de optimalisatie van het bestaande HVAC-systeem is namelijk tegelijk het comfort van de gebruikers (vermindering geluid en tochtverschijnselen) verbeterd en kon de efficiëntie van het systeem sterk worden geoptimaliseerd. Hierbij is tenminste 15 % energie-efficiënte gerealiseerd wat in de praktijk nog hoger zou kunnen zijn.

Hernieuwbare energie

Op verschillende daken van de logistieke gebouwen van Intervest Offices & Warehouses zijn installaties gerealiseerd voor de opwekking van elektriciteit door middel van zonne-energie. De bevak heeft hiervoor aan derde partijen een opstalrecht verleend op de daken voor een periode van 20 jaar. Verdeeld over 5 sites zijn op een dakoppervlakte van in totaal

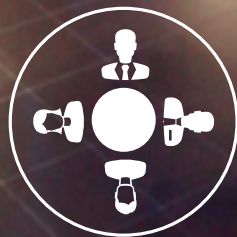
144.000 m² fotovoltaïsche installaties geplaatst met een totaal geïnstalleerd vermogen van 9,1 megawatt piek (MWp). Dit levert een totale CO₂-reductie op van ongeveer 2.300 ton per jaar, en resulteert tegelijkertijd ook in een lagere energiefactuur voor de huurders.



Intercity Business Park
42.542 m²
Mechelen



VERSLAG VAN
HET DIRECTIE-
COMITE





De markt van kantoren en logistiek vastgoed

Rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Intervest Offices & Warehouses over de evoluties op de investerings- en verhuurmarkt van kantoren en logistiek vastgoed in 2013

Op 7 januari 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses haar vastgoeddeskundigen rond de tafel samengebracht om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken.

Gesprekspartners:

- o Kris Peetermans en Matthias Gerits (Cushman & Wakefield)
- o Philippe Janssens en Céline Janssens (Stadim)
- o Jean-Paul Sols, Luc Feyaerts, Marco Hengst en Inge Tas (Intervest Offices & Warehouses)

De commissaris van Intervest Offices & Warehouses, Deloitte Bedrijfsrevisoren, heeft eveneens het gesprek gevolgd.

Huurmarkt kantoren

De algemene trend in 2013

De kantorenmarkt als geheel heeft in 2013 relatief zwak gepresteerd. De totale take-up van kantoorruimte in Brussel bedraagt namelijk slechts 350.000 m², terwijl gemiddeld circa 450.000 m² kantooroppervlakte per jaar in huur wordt genomen. Ten opzichte van het vorige jaar 2012, dat ook al een zwak jaar voor de kantorenmarkt was, is er bovendien opnieuw een daling van ongeveer 18 %. Een van de redenen voor deze volumedaling is de algemene voorzichtigheid in de economie, waardoor strategische beslissingen worden uitgesteld. Deze voorzichtigheid heeft zich met name geuit in het volume tussen 1.000 m² en 3.000 m² waar het aantal transacties zeer sterk is teruggevallen.

Eenzelfde beeld is ook waar te nemen in de regionale kantorenmarkten, waar de take-up ook ruim onder het 5-jarig gemiddelde blijft en ten opzichte van 2012 is gedaald. Bovendien wordt het cijfer in deze regionale kantorenmarkt nog vertekend door de zeer goede prestatie van de Gentse kantorenmarkt (50.000 m² of een stijging van 35 % t.o.v. 2012), tegenover de slechte prestaties van quasi alle andere deelmarkten. In de regionale markten waar Intervest Offices & Warehouses actief is, bedraagt de take-up in Antwerpen namelijk slechts een zeer bescheiden 80.000 m² (een daling van 20 % t.o.v. 2012) en zelfs slechts 15.000 m² in Mechelen (een daling van 55 % t.o.v. 2012), maar wel in lijn met het vijfjarig gemiddelde.

Kenmerkend voor 2013 is ook dat het aantal heronderhandelingen van kantoorverhuringen zeer groot is geweest, waarschijnlijk zelfs meer dan de helft van het totaal aantal transacties.



✓
Rondetafelgesprek vastgoeddeskundigen

De markt van kantoren
en logistiek vastgoed - een markt
met meerdere snelheden.

De belangrijkste transacties in 2013 in de CBD-markt, de Brusselse periferie en de regionale markten

De meeste activiteit is ook dit jaar weer waar te nemen in de CBD markt. De belangrijkste transacties zijn hier de verhuring van de gebouwen Marnix en Regent voor een oppervlakte van in totaal 49.000 m² aan Axa Belgium, de verhuring van 40.500 m² in Square de Mééus 8 aan het Europees Parlement en de verhuring van 17.000 m² in Wetstraat 15, eveneens aan het Europees Parlement. De gemiddelde omvang van een kantoorverhuring in de Brusselse markt bedraagt in 2013 ongeveer 900 m².

In de kantoormarkt van de Brusselse periferie, waar Intervest Offices & Warehouses sterk actief is, zijn de belangrijkste transacties de verhuring van 2.200 m² op de Keiberg in Zaventem aan Kodak, de verhuring van 1.400 m² in het Business & Media Park in Vilvoorde aan ENI en de verhuring van 1.300 m² in Corporate Village aan Kimberly Clark.

In de regionale kantoormarkten kunnen de 4 opmerkelijkste transacties alle in Gent worden genoteerd met de verhuring van 7.700 m² aan TP Vision in de AA Tower, 7.400 m² aan Deloitte in The Loop en resp. 6.000 m² en 5.000 m² aan Partena en Attentia in the Blue Towers bij de Ghelamco Arena.

In de regionale markten waar Intervest Offices & Warehouses actief is, zijn de voornaamste transacties in Antwerpen de verhuring van 3.300 m² aan Argenta in De Veldekens, de verhuring van 3.300 m² aan Veritas in De Villermont in Kontich en de verhuring van 2.000 m² aan Comape in de Wommelgem. In Mechelen tot slot zijn de belangrijkste transacties de verhuring van 1.600 m² aan MMCD Benelux in Zenith Business Park, 1.700 m² aan de RVA. aan het station, 977 m² aan Cochlear op Mechelen Campus en 919 m² aan Hammer op Intercity Business Park.

Evolutie van de beschikbaarheidsgraad van de kantoormarkt in 2013

Aangezien slechts een zeer beperkt aantal projecten aan de totale kantoormarkt zijn toegevoegd in 2013 en tegelijk in de gedecentraliseerde zone een aantal kantoren worden gereconverteerd naar andere functies, neemt de kantorenoorraad in Brussel als geheel af. Dit had voor de markt als geheel een positief effect op de totale leegstandsgraad. Deze is namelijk in Brussel gedaald van 11,1 % naar 10,7 %, alhoewel er grote verschillen bestaan tussen de verschillende deelmarkten. In het CBD ligt de leegstandsgraad namelijk gevoelig onder 10 %, terwijl deze in de periferie eerder rond 20 % zal liggen. Opvallend in deze leegstandscijfers is overigens, dat de moderne nieuwbouw kantoren slechts 120.000 m² of 17 % van de totale leegstand uitmaken.

In de regionale kantoormarkt van Antwerpen bedraagt de leegstandsgraad ongeveer 12 %, waarbij minder leegstand is in de omgeving van het Zuid en een hogere leegstand in de oudere gebouwen van de Uitbreidingstraat.

Evolutie van de huurprijzen

De prime rent bleef in 2013 op het zelfde niveau van 2012, namelijk 275 €/m²/jaar. De verwachting is dat deze prime rent in 2014 zal toenemen omdat er schaarste is van nieuwe duurzame state-of-the-art kantoorgebouwen. De gemiddelde huur (momenteel ongeveer 160 €/m²/jaar) zal daarentegen waarschijnlijk nog verder dalen, omdat er een groot aantal enigszins verouderde en leegstaande kantoorgebouwen zijn, die negatief wegen op de gemiddelde huur.

In de regionale kantoormarkten bedraagt de prime rent voor de Antwerpse markt 140 €/m²/jaar met een gemiddelde huur van circa 106 €/m²/jaar, in Mechelen 130 €/m²/jaar met een gemiddelde van 110 €/m²/jaar, terwijl in de actievare Gentse markt daarentegen nog prime rents van 150 €/m²/jaar worden gehaald. Men kan dus eigenlijk concluderen dat de huurprijzen (en zeker de effectieve gemiddelde huren) in de verschillende regionale markten naar elkaar toe groeien.

Effect op nieuwe ontwikkelingen

Omwille van de zwakke prestatie van de kantorenmarkt gedurende de laatste jaren, worden ook slechts een zeer beperkt aantal ontwikkelingen aan de kantorenstock toegevoegd. Dit zijn in 2013 de land-marks BelAir en de Pole Star.

Speculatieve projecten in het CBD in de pipeline zijn miniem en zijn in 2014 beperkt tot Black Pearl (11.000 m², Montoyerstraat, oplevering tweede jaarhelft van 2014) en de Belview (5.000 m², Belliardstraat).

Trends

De crisis heeft kantoorgebruikers aangespoord om rationeler en efficiënter met hun ruimtegebruik om te gaan. Bij een verhuizing valt namelijk op dat de huurders hun totale oppervlakte inkrimpen voor hetzelfde aantal werknemers. Deze trend om minder kantooroppervlakte per werknemer in gebruik te nemen, tesamen met een aarzelende toename van de werkgelegenheid en de lage take-up van kantoorruimte heeft geleid tot een negatieve netto-kantooropname. Dit effect zal de komende jaren onverminderd doorgaan.



Een tweede trend is dat bedrijven steeds meer vraag hebben naar kwaliteit en full-service dienstverlening in de kantoorverhuur. Aanbieders zoals Regus en MC Square alsook autonome concepten als The Crescent of RE:flex (waar kleinere volledig ingerichte kantoren en/of flexibele kantoorruimten worden aangeboden voor een korte periode van enkele uren) spelen hierop in, al blijven deze concepten binnen de totale markt een eerder marginaal verschijnsel. Tegelijk geven deze concepten echter wel een oplossing voor de toenemende congestie in en rond Brussel en Antwerpen.

Een derde trend in de sector van het kantoorvastgoed is dat kantoorgebouwen worden omgevormd tot andere functies, zoals woongebouwen, hotels of rusthuizen. Deze conversies doen zich uiteraard het meest voor in de meer residentiële wijken langs de groene ring in Brussel, terwijl deze conversies in de periferie zeer beperkt blijven. De totale omvang van deze conversies in 2013 was ongeveer 180.000 m².

Huurmarkt semi-industriële en logistieke gebouwen

Algemene trend in 2013

Hoewel het deelsegment van de semi-industriële gebouwen al in 2012 een historisch recordniveau heeft bereikt, wordt de totale take-up van meer dan 1.000.000 m² wederom geëvenaard in 2013. Opnieuw bestaat de take-up voor meer dan 50 % uit aankopen voor eigen gebruik in de Golden Triangle (driehoek Antwerpen-Brussel-Gent) en bij gevolg dus voor een minderheid uit inhuurnames.

Het deelsegment van het logistiek vastgoed heeft in volume in 2013 eveneens goed gepresteerd, getuige de totale take-up van 730.000 m². Het algemene sentiment in deze deelmarkt is in 2013 echter minder positief, omdat de omvang van de afzonderlijke verhuurtransacties (op enkele uitzonderingen na) sterk is teruggelopen. Alle grotere transacties worden immers gerealiseerd in de omringende landen (met name Zuid Nederland en Noordrijn Westfalen in Duitsland) omwille van de Belgische handicap van de loonkosten, het gebrek aan flexibiliteit van de arbeidsmarkt en de congestieproblematiek rondom Antwerpen en Brussel. Door het gebrek aan deze grotere verhuurtransacties is er een negatieve druk op de huurprijzen, alhoewel de initiële huurprijzen ongewijzigd bleven.

Belangrijkste transacties in de markt

In 2013 kan één zeer grote logistieke transactie worden genoteerd, te weten de verhuring van een nieuw distributiecentrum Brussel X van 80.000 m² door BPost. Dit nieuw centrum zal worden gerealiseerd

op de terreinen van Carcoke in Neder-Over-Heembeek, eigendom van Katoennatie.

Andere kenmerkende verhuurtransacties in 2013 zijn de verhuring van 24.200 m² aan DSV Solutions in de haven van Gent, de verhuring van 15.232 m² aan Sofidel in Duffel, de verhuring van 12.000 m² aan Meiko Europe op Antwerp East Port in Grobbendonk en de verhuring van 11.100 m² aan Geodis op Brucargo. Opvallend hierbij is dat dit allemaal logistieke dienstverleners zijn en al deze transacties gerealiseerd worden op logistieke knooppunten met minstens een bimodale ontsluiting.

Evolutie van de huurmarkt

De prime rent voor de logistieke oppervlakte blijft in 2013 stabiel ten opzichte van de voorgaande jaren met een prijs van circa 46 €/m²/jaar in de regio Mechelen-Willebroek en zelfs 60 €/m²/jaar op Brucargo. De gemiddelde effectieve huurprijzen dalen evenwel licht naar een niveau van 41 à 43 €/m²/jaar op belangrijkste as Antwerpen-Brussel en naar een niveau van circa 39 à 41 €/m²/jaar voor de beide assen Antwerpen-Limburg-Luik en Antwerpen-Gent.

In 2013 zijn opnieuw nauwelijks nieuwe projecten aan de logistieke markt toegevoegd; enkel bij een specifieke vraag (bijvoorbeeld DSV in Gent, Meiko Europe in Grobbendonk of Kühne&Nagel in Geel) worden nieuw projecten gebouwd. Hierdoor zijn er nauwelijks moderne gebouwen beschikbaar langs de grote logistieke assen, alhoewel deze gebouwen wel relatief snel gerealiseerd kunnen worden in verschillende projecten.

Trends

De afname van de grootte van de logistieke verhuurtransacties wordt eveneens ingegeven door de klanten van de logistieke dienstverleners. Zij bieden hen steeds kortere dienstverleningscontracten en vragen tegelijk meer flexibiliteit qua volume. Dit leidt er toe, dat de logistieke dienstverleners kleinere oppervlakten voor een beperkte periode in huur trachten te nemen om deze tijdelijke flexibiliteit op te vangen. Tegelijk proberen deze dienstverleners hun verschillende opdrachten zo veel mogelijk te bundelen, om zo ook bij hen intern de nodige volume-wijzigingen op te kunnen vangen.

Een vergelijkbare grilligheid in de gevraagde volumes is ook terug te vinden bij logistieke oplossingen voor e-commerce toepassingen. Hier is namelijk eveneens een enorme flexibiliteit vereist naar product en naar transport, wat niet in alle bestaande magazijnen opgevangen kan worden. Naar verwachting zullen nieuwe magazijnen dan ook minder determinerend zijn naar gebruik en zullen cross-dock magazijnen verder toenemen.



Transport & Logistic beurs
Antwerp Expo

Oevel 1
28.919 m²





Investeringsmarkt

Globale cijfers voor de investeringsmarkt in 2013

De totale investeringsmarkt is dit jaar gegroeid naar een niveau van € 2,3 miljard verdeeld over 80 transacties. Dit is weliswaar nog steeds fors lager dan het topjaar 2006 (met een totaal volume van € 4,7 miljard), maar is wel opnieuw een stijging van bijna 10 % ten opzichte van 2012. Bovendien zijn kantoren opnieuw de grootste asset klasse in de totale vastgoedinvesteringsmarkt met een aandeel van meer dan 50 % van het totaal. In totaal is namelijk ongeveer € 1,3 miljard geïnvesteerd in kantoorvastgoed, € 650 miljoen in retail vastgoed, € 200 miljoen in logistiek en semi-industrieel vastgoed en circa € 120 miljoen in ouderenhuisvesting.

Met 65 % van de totale investeringen blijven de Belgische investeerders de belangrijkste spelers op de markt, gevolgd door de Duitse investeerders met een aandeel van 15 % van het totaal. Daarnaast is er een groeiende interesse van Chinese en andere Aziatische investeerders, waar de betrokkenheid in de grootste transactie van het jaar (BelAir) een voorbeeld van is. Het aandeel van deze Chinese en Aziatische investeerders samen bedraagt ongeveer 10 % in het totale volume.

De dominantie van de kantoren komt tot uiting in het feit dat de grootste transacties alle in deze asset klasse zijn gerealiseerd. Deze transacties zijn de verkoop van het BelAir gebouw (64.300 m² verhuurd aan de Federale Politie) van Breevast en Immobel aan Hannover Leasing en een Chinees fonds voor circa € 310 miljoen, de participatie van Belfius Insurance in de GDF-Suez hoofdkantoren voor circa € 165 miljoen, de aankoop van het AMCA-gebouw (58.000 m² verhuurd aan de Regie Der Gebouwen) door Befimmo voor € 110 miljoen en de aankoop van de Blue Tower (28.400 m² multi tenant) eveneens door Befimmo voor € 79 miljoen.

Binnen de retailmarkt was de grootste transactie voor rekening van Ascencio met de aankoop van de Cora portefeuille met verschillende panden in Brussel en Wallonië voor in totaal € 85 miljoen. In het segment van het logistiek vastgoed zijn de belangrijkste transacties beiden voor rekening van WDP met de aankoop van Cargovil (75.000 m² verhuurd aan Carrefour) en de verwerving van 2 sites in Geel (30.000 m² verhuurd aan Flamingo en Distrilog) voor resp. € 46 miljoen en € 24,4 miljoen.

Toekomstige evolutie van de investeringsmarkt in 2014-2015

De primaire interesse van investeerders is in 2013 voornamelijk gericht op lange termijn verhuurde 'core assets', waarvoor de prime yields het afgelopen jaar verder zijn aangescherpt tot 5,8 % voor kantoren in het CBD en tot 7 % voor logistiek vastgoed. Verwacht wordt dat deze interesse de komende jaren zal blijven, maar dat daarnaast een groeiende interesse zal ontstaan naar de zogenaamde core+ gebouwen.

De druk van institutionele investeerders zoals verzekeraars, pensioenfondsen en bevoaks om te investeren in vastgoed zal immers de komende jaren groot blijven, zodat niet alle investeringen enkel in het core segment gevonden kunnen worden. Dit zal dan ook tot gevolg hebben dat de yields voor de beste kantoren en het beste logistiek vastgoed in 2014 verder zullen aanscherpen en dat ook transacties in het core+ segment zullen worden gerealiseerd.

Belangrijke ontwikkelingen in 2013

Verhuringen in 2013

Bezettingsgraad en overzicht van verhuringen

Op het vlak van nieuwe verhuringen in kantoren is de bevak erin geslaagd om een betere prestatie neer te zetten vergeleken met 2012, zowel in aantal transacties als in totaal verhuurde oppervlakte. Voor logistiek vastgoed is ongeveer hetzelfde aantal vierkante meters verhuurd vergeleken met 2012. Inzake verlengingen is het aantal vierkante meters gedaald ten opzichte van 2012, maar dit was een bijzonder jaar door onder meer de verlengingen van PwC (Woluwe Garden) in het kantoorsegment en van UTI (Oevel) en Fiege (Puurs) in het logistieke segment. Daarenboven zijn er in 2013 minder contracten op vervalddag gekomen vergeleken met 2012, toen er reeds een heel aantal contracten werden verlengd. Een positieve tendens in kantoren is wel dat een aantal huurders verder hebben uitgebreid en dit met name in Mechelen, voor een totaal van meer dan 4.000 m². De bezettingsgraad van kantoren blijft echter onder druk staan door de blijvende moeilijke situatie op de Belgische kantoormarkt.

Op 31 december 2013 bedraagt de totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Interinvest Offices & Warehouses 86 % (86 % op 31 december 2012):

- de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is ten opzichte van 31 december 2012 gedaald tot 82 % (85 % op 31 december 2012) als gevolg van het vertrek van enkele huurders (waaronder BDO in Sky Building in Berchem en Elegis in Gateway House in Antwerpen), deels geneutraliseerd door een aantal nieuwe verhuringen en uitbreidingen, voornamelijk in Mechelen.
- voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad ten opzichte van 31 december 2012 gestegen met 2 % tot 91 % op 31 december 2013. Deze stijging heeft voornamelijk te maken met de verhuring aan Sofidel in Duffel Stocletlaan en de uitbreiding van Pharma Logistics in Intercity Industrial Park in Mechelen.

Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

Nieuwe huurders

In 2013 zijn in de kantoorportefeuille van Interinvest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 4.572 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten en zijn hiermee 13 nieuwe huurders aange trokken, voornamelijk in Mechelen (op een totale kantoorportefeuille van ongeveer 230.000 m²). Dit is meer vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2012, toen nog 6 nieuwe huurders zijn aange trokken voor een totale oppervlakte van 3.200 m².

De belangrijkste transacties in 2013 zijn:

- verhuring aan Hammer Belgium op Mechelen Intercity Business Park voor 919 m²
- verhuring aan Karel de Grote Hogeschool in Gateway House in Antwerpen voor 658 m²
- verhuring aan Rens Accountants op Mechelen Campus voor 417 m²
- verhuring aan Kofax op Mechelen Campus voor 405 m²
- verhuring aan Xperthis op Mechelen Intercity Business Park voor 347 m²
- verhuring aan Manpower op Mechelen Campus voor 318 m²
- verhuring aan Medical Sportlab op Mechelen Campus voor 308 m²



Mechelen
Campus
58.107 m² <



> Gateway House
11.171 m²
Antwerpen



Bij onze zoektocht naar nieuwe kantoren in het Mechelse zijn wij ingegaan op het voorstel van Intervest Offices & Warehouses en zijn wij verhuisd naar Mechelen Campus, o.m. gezien de vlotte bereikbaarheid, de goede service en extra faciliteiten voorgesteld door Intervest Offices & Warehouses en de interessante voorwaarden voor deze professionele en rustgevende groene omgeving met moderne gebouwen.

Karen Windelen - Administrative Assistant - Kofax Benelux NV

Door ingrijpende verbouwingswerkzaamheden in onze eigen gebouwen zocht Karel de Grote-Hogeschool een externe kantooroplossing voor 2 jaar.

Bij Intervest Offices & Warehouses vonden we snel een geschikte en flexibele oplossing dichtbij onze eigen locatie.

Paul Deckers - Directeur infrastructuur & ICT - KdG

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille van de bevak zijn in 2013 voor een oppervlakte van 14.076 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 22 transacties. In 2012 betrof het een oppervlakte van 45.761 m² in 30 transacties inclusief de verlenging van PwC in Woluwe Garden.

De belangrijkste transacties in 2013 zijn:

- verlenging en uitbreiding van Cochlear op Mechelen Campus voor 4.013 m² (kantoren en archieftruimte)
- verlenging van Euromex in De Arend in Edegem voor 1.903 m²
- uitbreiding van SGS op Mechelen Intercity Business Park voor 1.205 m²
- verlenging van Haskoning op Mechelen Campus voor 1.047 m²
- uitbreiding van Biocartis op Mechelen Intercity Business Park voor 717 m²
- verlenging en uitbreiding van Mitiska in Inter Acces Park in Dilbeek voor 584 m²
- uitbreiding van Galapagos op Mechelen Intercity Business Park voor 554 m²
- verlenging en uitbreiding van Crossroad Consulting op Mechelen Campus voor 528 m²

Gezien de goede samenwerking met Intervest Offices & Warehouses in onze vroegere kantoren in Dilbeek, en omwille van het interessante voorstel dat ons werd gedaan, hebben wij besloten om onze kantoren te verhuizen naar de uitstekende locatie Mechelen Campus, vlot bereikbaar en voorzien van alle nodige faciliteiten.

Carel Gaasbeek - Operations Manager - Sharp Electronics Belgium

De Arend
6.929 m²
Edegem





Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille van de bevak zijn in 2013 voor een oppervlakte van 16.208 m² huurovereenkomsten afgesloten in 2 transacties. In 2012 is voor een oppervlakte van 16.552 m² huurovereenkomsten afgesloten in 4 transacties.

Deze transacties in 2013 zijn:

- verhuring van 15.232 m² aan Sofidel in Duffel Stocletlaan
- verhuring van 976 m² aan Jiholabo in Sint-Agatha-Berchem

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2013 voor een oppervlakte van 10.268 m² huurovereenkomsten vernieuwd, uitgebreid of verlengd in 3 transacties. Dit is aanzienlijk lager dan in 2012 met 12 transacties voor een oppervlakte van 82.487 m² wat echter te maken had met verlengingen in Oevel en Puurs.

Deze transacties in 2013 zijn:

- verlenging van ThyssenKrupp Otto Wolf in Ragheno Park in Mechelen voor 7.088 m²
- verlenging van Transport Cordier in Neerland 2 in Wilrijk voor 2.966 m²
- uitbreiding van WAMO in Merchtem voor 214 m²

Dankzij de flexibele houding van Intervest Offices & Warehouses waren wij in staat om onze activiteiten in Mechelen voor lange tijd te verzekeren.

Peter Swinkels - Gedelegeerd bestuurder - ThyssenKrupp OttoWolff

Op 31 december 2013 heeft de volledige portefeuille een bezettingsgraad van 86 %.



> Ragheno
5.969 m²
Mechelen

Toekomstig vertrek huurder Deloitte in Diegem

In december 2012 heeft huurder Deloitte medege-deeld aan de bevak dat hij de gebouwen in Diegem (Deloitte Campus 1 en 2 en Hermes Hills, in totaal circa 20.000 m²) op termijn zal verlaten. De overeenkomsten (onroerende leasing en huur) met Deloitte lopen tot 2016 en 2017.

Gezien de locatie van deze site vlakbij het station van Diegem en de kwaliteit van de gebouwen (BREEAM-Very Good), bieden deze gebouwen een uitstekende opportuniteit om tegemoet te komen aan een eventuele vraag naar een grote kantooroppervlakte.

Gezien het feit dat de gebouwen niet op korte termijn vrijkomen, focust de bevak zich in eerste instantie op een herverhuur in totaliteit of voor een

aanzienlijke oppervlakte. Bedrijven plannen dergelijke grootschalige verhuizingen ruim op voorhand en zijn dan ook potentiële kandidaat-huurders voor deze gebouwen. De nodige initiatieven zijn genomen om de opportuniteiten die deze campus biedt in een vroeg stadium bekend te maken bij de grote makelaarskantoren.

De gebouwen zouden ook kunnen herontwikkeld worden naar een multi-tenant campus met een uitgebreide dienstverlening, naar het voorbeeld wat in Mechelen is gerealiseerd met RE:flex. In het scenario van een single tenant zouden de 3 gebouwen met elkaar verbonden kunnen worden. Een concrete intekening hiervoor is reeds gebeurd. De concrete uitwerking van een dergelijk scenario wenst de bevak echter pas in tweede instantie te realiseren.

Operationele en commerciële optimalisaties in 2013

In 2013 heeft Intervest Offices & Warehouses verdere stappen gezet in de optimalisatie van haar operationele en commerciële werking.

Flexibel werken: RE:flex

Vanaf het tweede kwartaal van 2013 doet de bevak zelf het operationeel beheer van RE:flex (flexible business hub op Mechelen Campus), waar dit tot dan door een derde partij werd gedaan. Dit heeft geleid tot een betere performantie van de dienstverlening en een gestegen omzet.

Ter herinnering, "RE:flex, flexible business hub" is medio 2012 geopend op het gelijkvloers van Mechelen Campus Toren. Deze hub staat voor een hoogtechnologisch vernieuwend kantoorconcept en is volledig intern uitgetekend en ontworpen door Intervest Offices & Warehouses. Voor het meubilair is via een partnership samengewerkt met Steelcase, één van de grootste producenten van kantoormeubilair. Sinds het tweede kwartaal van 2013 is RE:flex ook de Belgische zetel van Steelcase.

RE:flex speelt enerzijds in op de groeiende behoeften rond flexibiliteit en samenwerking in een professionele omgeving. Met een membership kaart (meerdere formules mogelijk) krijgt men toegang tot een flexibele "(derde) werkplek" en een waaier aan faciliteiten en diensten die volgens werkelijk gebruik worden afgerekend. De centrale ligging van Mechelen is een grote troef hierbij (bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, minder fileproblemen, enz).

Anderzijds is RE:flex tevens voorzien van state-of-the-art conferentie- en vergaderfaciliteiten die een goede aanvulling vormen op het bestaande aanbod van de dienstverlening voor klanten op de sites in Mechelen. De ruimtes zijn geschikt voor seminars, recepties, productpresentaties, team meetings, enz.

De bevak beschikt op Mechelen Campus Toren ook over een business center op de 12e en 14de verdieping waar kleine kantoorruimtes met full service omkadering door MC Square verhuurd worden aan startende of kleinere ondernemingen. Een verdere uitbreiding hiervan wordt voorzien in 2014.

RE:flex is in 2013 ook genomineerd voor de Facility Award of the Year, georganiseerd door de International Facility Management Association (IFMA). RE:flex heeft een eervolle derde plaats gehaald in de verkiezing van de publieksprijs.

Tot slot heeft RE:flex in 2013 als één van de eerste kantoren in Europa het BioBalance Quality Label gekregen. Het Quality label werd overhandigd door staatssecretaris voor Asiel en Migratie Maggie De Block. De uitreiking, die plaatsvond in de seminarieruimte van RE:flex, bekroont gebouwen en/of kantoren die positieve organismen toepassen om het binnenmilieu van het kantoor of gebouw te reinigen volgens het BioOrg principe. Naast RE:flex zijn ook labels uitgereikt voor bedrijven zoals IBM, Eurocontrol en Brussel Airport Company (Luchthaven Zaventem).

Het BioBalance Quality label is een kwalificatie voor gebouwenbeheerders/eigenaars, waarbij middels een monitoring systeem wordt opgevolgd dat er in het gebouw geen agressieve chemie wordt gebruikt in cleaning/maintenance en de indoor luchtkwaliteit wordt geoptimaliseerd door het verwijderen van fijn stof, allergenen en andere vervuilende elementen



RE: flex
370 m²
Mechelen
Campus
Uitreiking
Quality label



RE: flex
370 m²
Mechelen
Campus

Turn-key solutions

Intervest Offices & Warehouses heeft zich in 2013 verder geprofileerd als aanbieder van turn-key huisvestingsoplossingen. Hiermee is in de loop van 2011 gestart en dit is ondertussen uitgegroeid tot een standaard dienstverlening die integraal deel uitmaakt van het verhuurproces van de gebouwen.

De bevak speelt met de turn-key solutions in op de groeiende vraag van bestaande en nieuwe klanten/huurders voor de uitwerking van een volledige gepersonaliseerde kantooroplossing, welke rekening houdt met de noden van de klant en dit tegen een marktconforme vergoeding. Hierbij worden de nodige afspraken gemaakt met de klant/huurder en worden er garanties gegeven rond timing, uitwerking en budgetten. Gezien de schaalgrootte kan de klant/huurder meegenieten van de korting die de bevak bij leveranciers en producenten kan verkrijgen, in totale transparantie.

Naast de inrichting zelf kan achteraf ook een brede waaier aan servicecomponenten aangeboden worden voor het dagelijks beheer van het kantoor, met een modulair aanbod van onder andere schoonmaakdiensten, bewaking, receptie-diensten, klusjes, technische interventies in de privatieve delen, enz.

Een mooie erkenning van het succes van de turn-key solutions in 2013 is de bekroning van de binnentuin van Biocartis in het Intercity Business Park met de European Interior Landscaping Award (EILO). De EILO, European Interior Landscaping Organisation, heeft in 2013 voor de eerste maal de EILO-awards georganiseerd. Deze prijsuitreiking bekroont de mooiste projecten met binnenplanten van het afgelopen jaar, opgedeeld in 3 verschillende categorieën. Het ontwerp van de binnentuin van Biocartis is uitgetekend door de interieurarchitecte van Intervest Offices & Warehouses die ook instond voor de keuze van de planten en de coördinatie van de aanplanting van de binnentuin in 2012. De binnentuin kadert trouwens in een volledige turn-key solution op maat van Biocartis.

Door de groei van Cochlear hadden wij bijkomende ruimte nodig in ons kantoor op Mechelen Campus. Gezien het constructieve partnership met Intervest Offices & Warehouses hebben we besloten om met ongeveer 1.000 m² uit te breiden en onze overeenkomst in zijn geheel te verlengen. Intervest Offices & Warehouses denkt met ons mee en biedt daarom een belangrijke toegevoegde waarde door een professionele uitwerking van de volledige inrichting van de uitbreiding.

Carl Van Himbeek - General Manager - Cochlear Technology Center Belgium



Cochlear kantoren
3.826 m²
Mechelen Campus



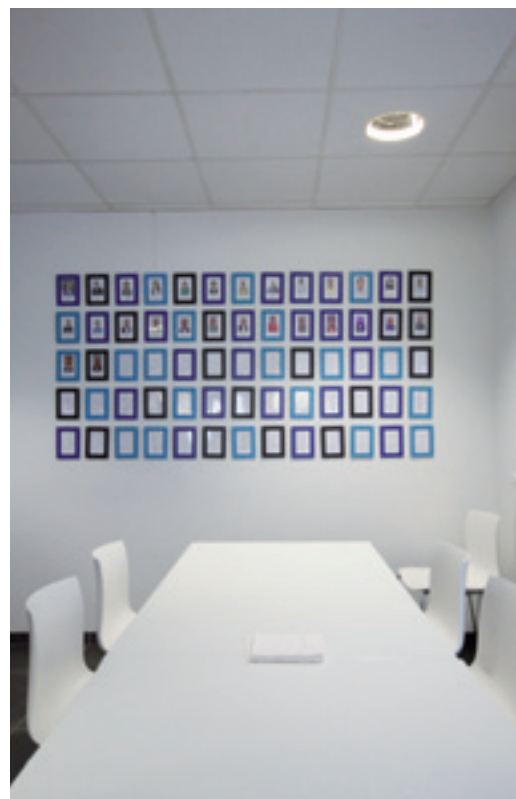
Helpdesk geoptimaliseerd met behulp van vastgoedsoftware Planon

Eind 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses het softwarepakket Planon aangekocht om het dagelijks beheer nog meer te optimaliseren. De facility management & real estate software is volledig op maat en volgens de werkwijze van Intervest Offices & Warehouses ingericht.

In januari 2013 is het officieel startschot gegeven voor de eerste fase van de optimalisering. Alle interventies, aanvragen, offertes en bestelbonnen worden in deze fase nog steeds telefonisch of via e-mail geregistreerd, maar verwerkt in de software-tool. In september 2013 is de tweede fase opgestart, waarin vanaf dan de klanten/huurders ook gebruik konden maken van “Planon self-service”. Dit is een online tool waarin elke klant/huurder kan inloggen om zelf een interventie aan te vragen.

Door de klant de mogelijkheid te geven rechtstreeks een melding in te geven in het systeem kunnen deze sneller en efficiënter opgevolgd worden. De klant kan in de webtool zelf de status van zijn interventie mee opvolgen en blijft zo ten allen tijde op de hoogte. Het softwarepakket stelt de bevak in de toekomst ook in staat om, door de volledige automatisering, op een eenvoudige wijze statistieken op te vragen over interventietijden, aanhoudende problemen, enz. Die statistieken zullen de mogelijkheid geven om leveranciers/partners beter op te volgen en bij te sturen waar nodig.

✓
Biocartis kantoren
7.369 m²
Intercity Business Park
Mechelen



Investerings in 2013

Gezien de markt van het logistiek vastgoed gevoelig beter presteert dan de nog steeds moeilijke kantoormarkt heeft Intervest Offices & Warehouses zich qua investeringen gefocust op de verdere valorisatie van haar logistieke portefeuille.

In 2013 heeft Intervest Offices & Warehouses 2 ontwikkelingen in haar bestaande logistieke portefeuille uitgevoerd.

Uitbreiding van het distributiecentrum in Oevel

In Oevel is in de eerste jaarthelft van 2013 de nieuwbouw afgerond van de uitbreiding met 5.036 m² van het distributiecentrum van cosmeticac concerns Estée Lauder en de logistieke dienstverlener UTi Belgium. Deze logistieke site is gelegen in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik en is goed ontsloten via de E313 en de E314. De nieuwbouw is een uitbreiding op het huidige Europese distributiecentrum van UTi Belgium en vormt een fysieke verbinding tussen dit distributiecentrum en de naastgelegen fine-picking magazijnen van Estée Lauder, waardoor de efficiëntie sterk kan worden verbeterd.

De site is opgeleverd op 26 juni 2013 en is door UTi Belgium vanaf 1 juli 2013 in huur genomen tot 31 december 2023 middels een terbeschikkingstellingsovereenkomst. De totale investering voor de uitbreiding bedraagt € 3,0 miljoen. Deze uitbreiding genereert voor de bevak bijkomende jaarlijkse huurinkomsten ten belope van ongeveer € 0,3 miljoen. De financiering van deze investering is gebeurd uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

Oevel 3
5.036 m²



Herontwikkeling van een gedeelte van de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk

In 2013 is de gedeeltelijke herontwikkeling van de site Neerland 1 in Wilrijk (Boomssteenweg) tot showroom en werkplaats voor de Antwerpse Peugeot-dealership gefinaliseerd en dit ter vervanging van de vroegere vestiging van Peugeot Antwerpen aan de Karel Oomsstraat in Antwerpen.

Deze herontwikkeling behelst een bebouwde oppervlakte van circa 5.000 m² op een terrein van bijna 11.000 m² (inclusief parkings). Het resterend gedeelte van het gebouw (achterzijde) en het gebouw Neerland 2 zullen blijvend gebruikt worden voor logistieke activiteiten.

De Peugeot-dealership is begin januari 2014 officieel geopend en de voorlopige oplevering van de showroom en werkplaats heeft dan ook plaatsgevonden.

De totale investering voor de omvorming/renovatie bedraagt € 3,3 miljoen. De transactie genereert voor de bevak vanaf november 2013 een jaarlijkse huuropbrengst van € 0,6 miljoen (middels een onroerende leasing gedurende 15 jaar met op het einde van de overeenkomst een koopoptie voor Peugeot aan marktwaarde). De financiering van deze investering is gebeurd uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

Het realiseren van de uitbreiding aan ons bestaande magazijn liet ons toe om onze opslag met circa 5.000 palletplaatsen verder uit te breiden, waardoor wij nu samen met onze klant zijn wereldwijde distributie vanuit Oevel kunnen laten groeien. Doordat de uitbreiding bovendien een fysieke verbinding vormt tussen het bestaande logistieke magazijn en het externe fine-picking magazijn, konden wij onze processen verder gevoelig optimaliseren.

Dirk Liesens - Branch Manager CL&D - UTi Belgium



Peugeot
5.021 m²
Neerland 1 en 2
Wilrijk



De locatie aan de A12 in Wilrijk is ideaal voor een grote concessie. Door de creatieve benadering van Intervest Offices & Warehouses zijn wij erin geslaagd om onze nieuwe grote Peugeot-concessie voor de Antwerpse regio op deze as te realiseren in de gebouwen van Intervest Offices & Warehouses aan de Boomsesteenweg.

Jean-Marc Van Droogenbroeck - Directeur - Peugeot Antwerpen, Deurne

Peugeot
5.021 m²
Neerland 1 en 2
Wilrijk



Desinvesteringen in 2013

Guldendelle in Kortenberg

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2013 haar semi-industrieel gebouw Guldendelle, gelegen in Kortenberg, Jan-Baptist Vinkstraat 2 voor een bedrag van € 14,2 miljoen verkocht.

Gezien het gebouw niet bestemd is voor grootschalige logistieke activiteiten, sluit het onvoldoende aan bij het investeringsbeleid van de bevak in moderne logistieke gebouwen. Het gebouw kan met haar specifieke functie van opslagruimte voor archieven namelijk eerder als een semi-industrieel gebouw beschouwd worden, waarmee het bijgevolg niet-strategisch is voor de bevak. Bovendien wordt verwacht dat door de hoge huurprijs in combinatie met een teruglopende resterende huurperiode de waarde van het gebouw de komende jaren mogelijks negatief zal evolueren.

Het betreft een semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten voor archieven (8.297 m² op grondniveau, met daarin een mezzanine over 2 verdiepingen met een totale oppervlakte van 11.419 m²) met een beperkte kantooroppervlakte (724 m²). Het gebouw is in zijn totaliteit verhuurd aan de Europese Commissie voor een vaste periode tot medio 2022 aan een geïndexeerde huurprijs van € 1,1 miljoen per jaar.

De transactie is een opportuniteit voor de bevak geweest om het gebouw aan een aantrekkelijke prijs te verkopen. De verkoopprijs (na aftrek van verkoopkosten, resterende huurkortingen en BTW-herziening) is namelijk 11 % boven de boekwaarde op 31 december 2012, die € 12,4 miljoen bedroeg. Het gebouw maakt circa 2 % uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak op 31 december 2012. Het betreft een transactie onder registratierechten. De verkoop is hiermee gebeurd aan een brutoaanvangsrendement van 7,1 %.

Peugeot Antwerpen: evolutie van de werken



1. afbraak bestaande brandmuren en wanden



2. afbraak bestaande gevelbekleding



3. installatie brandmuur achterliggende oppervlakte



4. constructie brandoverslagbeveiliging



5. realisatie draagstructuur nieuwe gevelbekleding



6. plaatsing sandwichpanelen nieuwe gevel



7. realisatie nieuwe buitenaanleg



8. realisatie brandmuur tussen showroom en werkplaats



9. constructie draagstructuur nieuwe kantoren



10. spuiten vloerisolatie in showroom



11. plaatsing vloerverwarming in showroom



12. plaatsing vloertegels in showroom - afwerking kantoren



13. installatie technieken



14. installatie kabelgoten voor elektriciteit in werkplaats



15. installeren verlichting en luchtextractiesysteem
in werkplaats



16. bruggen in werkplaats geplaatst

Financiële resultaten⁸

Winst en verliesrekening

in duizenden €	2013	2012
Huurinkomsten	39.914	41.207
Met verhuur verbonden kosten	4	49
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.072	1.097
Vastgoedresultaat	40.990	42.353
Vastgoedkosten	-4.189	-4.759
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.196	-1.577
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	35.605	36.017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.947	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.465	-13.953
Ander portefeuilleresultaat	429	-730
Operationeel resultaat	43.446	21.474
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-11.004	-11.156
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128
Belastingen	-27	-35
NETTORESULTAAT	34.581	7.155
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat ⁹	24.574	24.826
Portefeuilleresultaat	7.841	-14.543
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128

De evenementen die de perimeter van de vennootschap wijzigen

De perimeter van de vennootschap is in boekjaar 2013 door volgende gebeurtenissen gewijzigd:

- de verkoop van het gebouw Guldendelle in Kortenberg in mei 2013
- de uitbreiding van de logistieke site in Oevel medio 2013
- de herontwikkeling van de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk die vanaf het vierde kwartaal van 2013 huurinkomsten genereert.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt beïnvloed door het gegeven dat de vennootschap in het kader van het keuzedividend 225.124 nieuwe aandelen heeft uitgegeven in mei 2013.

⁸ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2012.

⁹ Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 13 van het financieel verslag.



Analyse van de resultaten

Voor het boekjaar 2013 bedragen de huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses € 39,9 miljoen. De afname met € 1,3 miljoen of circa 3 % ten opzichte van boekjaar 2012 (€ 41,2 miljoen) is voornamelijk het gevolg van het nieuwe huurcontract met PwC aan lagere huurprijzen met een vaste looptijd tot eind 2021 in het kantoorgebouw Woluwe Garden. De vermindering van de huurinkomsten door de desinvestering van het semi-industrieel pand in Kortenberg in mei 2013 wordt gecompenseerd door de investering en uitbreiding van de logistieke gebouwen in Oevel en Wilrijk, alsook door de indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De met beheer verbonden kosten en opbrengsten vertonen in 2013 een opbrengst van € 1,1 miljoen (€ 1,1 miljoen) en bevatten voor € 0,6 miljoen de inresultaatname van ontvangen wederinstaatstellingenvergoedingen van vertrekkende huurders (€ 0,8 miljoen).

De vastgoedkosten van de bevak dalen tijdens het boekjaar 2013 met circa 12 % of € 0,6 miljoen tot € 4,2 miljoen (€ 4,8 miljoen). Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van lagere leegstandskosten en verminderde andere vastgoedkosten in Herentals Logistics 1.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten belopen € 1,2 miljoen en zijn daarmee € 0,4 miljoen gedaald ten opzichte van vorig jaar (€ 1,6 miljoen) wat voornamelijk te danken is aan lagere advieskosten.

De daling van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door de afname van de vastgoedkosten en de algemene kosten waardoor het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille slechts daalt met circa 1 % of € 0,4 miljoen tot € 35,6 miljoen (€ 36,0 miljoen).

De operationele marge van
Intervest Offices & Warehouses is 89 %
voor boekjaar 2013 (87 %).

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt in 2013 € 1,9 miljoen (€ 0,1 miljoen) en bevat de meerwaarde van € 1,3 miljoen gerealiseerd op de verkoop van het semi-industrieel gebouw in Kortenberg (na aftrek van verkoopkosten, BTW-herziening en nog lopende huurkortingen) en de meerwaarde van € 0,6 miljoen op de verkoop van een perceel grond gelegd in Merchtem.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2013 positief en bedragen € 5,5 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van - € 14,0 miljoen in 2012. De variaties in 2013 zijn het gecombineerd effect van:

- o de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 20,5 miljoen of 9 % ten opzichte van de reële waarde van de logistieke portefeuille op 31 december 2012, voornamelijk door de stijgende vraag naar kwalitatief investeringsvastgoed.
- o de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met - € 15,0 miljoen of 4 % ten opzichte van de reële waarde van de kantoorportefeuille op 31 december 2012, hoofdzakelijk door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017 (daling van de reële waarde van deze gebouwen met € 12,0 miljoen in 2013), de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie en de toegenomen leegstand in de gebouwen in Antwerpen.

De reële waarde van het logistiek
vastgoed is in 2013 gestegen
met € 20 miljoen of 9 % en de reële
waarde van de kantoorportefeuille
is in 2013 gedaald met
€ 15 miljoen of 4 %.

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)) bedraagt in 2013 - € 11,0 miljoen (- € 11,2 miljoen) en daalt hiermee met € 0,2 miljoen ten opzichte van 2012, voornamelijk door de lagere kapitaalopname ten gevolge van de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg in mei 2013.

De gemiddelde rentevoet van de
uitstaande kredieten van de bevak
bedraagt voor het boekjaar 2013
3,8 % (3,7 %) inclusief bankmarges.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) bevatten de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 2,2 miljoen (- € 3,1 miljoen).

Het nettoresultaat van Intervest Offices & Warehouses van het boekjaar 2013 bedraagt € 34,6 miljoen (€ 7,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- o het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 24,6 miljoen (€ 24,8 miljoen). Dit resultaat is voornamelijk te wijten aan de daling van de huurinkomsten, deels gecompenseerd door minder vastgoedkosten, lagere algemene kosten en gedaalde financieringskosten
- o het portefeuilleresultaat van € 7,8 miljoen (- € 14,5 miljoen) door de meerwaarde gerealiseerd op verkopen van vastgoedbeleggingen en de waardeinstijging van de vastgoedportefeuille
- o de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) voor een bedrag van € 2,2 miljoen (- € 3,1 miljoen)

Resultaat per aandeel	2013	2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.335.677	14.084.425
Nettoresultaat (€)	2,41	0,51
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,70	1,75
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel ¹⁰ (€)	0,00	0,01
Operationeel uitkeerbaar resultaat na aanpassing (€)	1,70	1,76
Uitkeringspercentage (%)	90 %	100 %
Brutodividend (€)	1,53	1,76
Nettodividend (€)	1,1475	1,3200

Voor boekjaar 2013 betekent dit voor Intervest Offices & Warehouses een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 24,6 miljoen (€ 24,8 miljoen). Rekening houdend met 14.424.982 aandelen betekent dit per aandeel € 1,70 ten opzichte van € 1,75 vorig jaar.

In de huidige competitieve omgeving is het echter essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het langetermijn waardepotentieel van de bevak te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om het uitkeringspercentage naar 90 % te verlagen zodat er voldoende liquiditeiten

uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille. De ontvangen schadevergoedingen en wederinstateelingsvergoedingen, ontvangen voor verbroken huurcontracten, worden daarom niet uitgekeerd maar blijven behouden om latere wederinstateelingswerken en toekomstige investeringen in de vastgoedportefeuille uit te voeren.

Op basis van een uitkeringspercentage van 90 % zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2013 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53 per aandeel ten opzichte van € 1,76 voor 2012. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de bevak een brutodividendrendement van 7,9 % op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2013.

¹⁰ In boekjaar 2011 heeft er een verhoging van het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,17 per aandeel plaatsgevonden ten gevolge van een wijziging in de waarderingsregel voor vroegtijdig verbroken huurcontracten. Voor boekjaar 2012 heeft deze wijziging in waarderingsregel ook nog een beperkt positief effect gehad van € 0,01 per aandeel. Voor boekjaar 2013 is dergelijke aanpassing niet meer van toepassing.

Balans



Verslag van het
directiecomité

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
ACTIVA		
Vaste activa	580.986	581.588
Vlottende activa	7.876	12.489
TOTAAL ACTIVA	588.862	594.077
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	286.521	272.356
Kapitaal	131.447	129.395
Uitgiftepremies	65.190	63.378
Reserves	55.265	72.389
Nettoresultaat van het boekjaar	34.582	7.156
Minderheidsbelangen	37	38
Verplichtingen	302.341	321.721
Langlopende verplichtingen	226.171	260.659
Kortlopende verplichtingen	76.170	61.062
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	588.862	594.077

Balansgegevens per aandeel	31.12.2013	31.12.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,86	19,18
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,87	20,21
Nettoactiefwaarde EPRA ¹¹ (€)	20,20	19,73
NNNettoactiefwaarde EPRA ¹¹ (€)	19,64	18,82
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	19,48	20,12
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	-2 %	5 %
Schuldgraad (max. 65 %)	48,7 %	51,2 %

¹¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van de EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com. Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving inzake vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.

Actief

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 581 miljoen op 31 december 2013.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 4 dagen.

De vaste activa bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses. De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2013 stabiel gebleven en bedraagt op 31 december 2013 € 581 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2012). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2013 volgende evoluties gekend:

- de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 13,8 miljoen of 6 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012, hoofdzakelijk voor:
 - € 20,5 miljoen of 9 %, door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille door de stijgende vraag naar kwalitatief investeringsvastgoed
 - € 5,6 miljoen voor de uitbreiding met circa 5.036 m² van het distributiecentrum van Estée Lauder en haar logistieke dienstverlener UTi Belgium in Oevel en het herontwikkelingsproject in Neerland 1 in Wilrijk voor de omvorming/renovatie tot showroom en werkplaats van het voorste deel van het pand voor de Franse autobouwer Peugeot
 - - € 12,4 miljoen door de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel pand Guldenelle gelegen in Kortenberg
- de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 14,3 miljoen of 4 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012, voornamelijk door
 - - € 15,0 miljoen door de afname van de reële waarde van de kantoorportefeuille door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017 (daling van de reële waarde van deze gebouwen met € 12,0 miljoen in 2013), de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie en de toegenomen leegstand in de gebouwen in Antwerpen
 - € 0,7 miljoen investeringen in de bestaande kantoorportefeuille.

De vlottende activa bedragen € 8 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 4 miljoen uit handelsvorderingen (waarvan € 3 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor boekjaar 2014 voor de logistieke portefeuille), € 2 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.



> Ragheno
5.969 m²
Mechelen



Passief

Het eigen vermogen van de vastgoedbevak bedraagt op 31 december 2013 € 287 miljoen (€ 272 miljoen).

De aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses hebben voor de uitkering van het dividend over boekjaar 2012 voor 20,6 % 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 23 mei 2013 geleid tot een versterking van het eigen vermogen van Intervest Offices & Warehouses van € 3,9 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 225.124 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Intervest Offices & Warehouses vanaf 23 mei 2013, 14.424.982 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de bevak met ingang op 1 januari 2013. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 14.424.982 stuks op 31 december 2013 (14.199.858 stuks).

Het maatschappelijk kapitaal van de vastgoedbevak is in 2013 door deze kapitaalverhoging gestegen met € 2,1 miljoen tot € 131 miljoen (€ 129 miljoen) en de uitgiftepremies met € 1,8 miljoen tot € 65 miljoen (€ 63 miljoen).

De reserves van de vennootschap bedragen € 55 miljoen (€ 72 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 57 miljoen (€ 72 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 72 miljoen (€ 87 miljoen), en de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Immers, conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2013 - € 15 miljoen (- € 15 miljoen)
- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van - € 0,2 miljoen (- € 1 miljoen)
- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van - € 7 miljoen (- € 4 miljoen)

- overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 5 miljoen (€ 5 miljoen) (zie toelichting 13 van het financieel verslag).

Op 31 december 2013 bedraagt de nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 19,86 (€ 19,18). Aangezien de beurskoers van het Intervest Offices & Warehouses aandeel (INTO) op 31 december 2013 € 19,48 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een discount van 2 % ten opzichte van de reële nettoactiefwaarde.

De langlopende verplichtingen bedragen € 226 miljoen (€ 261 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 221 miljoen (€ 252 miljoen) die voor € 146 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2014 en voor € 75 miljoen uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 4 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de bevak heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 76 miljoen (€ 61 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 62 miljoen uit kortlopende financiële schulden, voor € 3 miljoen uit handelsschulden en voor € 11 miljoen uit overlopende rekeningen.

Financiële structuur

Kenmerken financiële structuur

Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2013 een gedegen financiële structuur die haar toelaat om ook in 2014 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

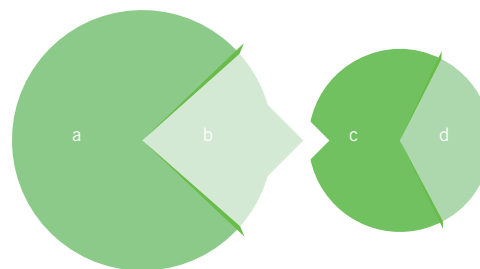
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op jaareinde 2013:

- o bedrag financiële schulden: € 283 miljoen
- o 77 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,1 jaar
- o gespreide vervaldatum van de kredieten tussen 2014 en 2022
- o spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- o € 31 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- o 62 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 38 % heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 69 % een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 31 % een variabele rentevoet
- o de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,5 jaar
- o marktwaarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- o gemiddelde rentevoet voor 2013: 3,8 % inclusief bankmarges (3,7 % voor 2012)
- o schuldgraad van 48,7 % (wettelijk maximum: 65 %) (51,2 % op 31 december 2012)

Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2013 zijn 77 % van de beschikbare kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses langetermijnfinancieringen. 23 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen, voor 15 % bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 47 miljoen) en voor 8 % bestaande uit een krediet dat medio 2014 op vervaldatum komt (€ 25 miljoen). Tevens is er nog een jaarlijkse aflossingsschijf van € 0,5 miljoen op een investeringskrediet.

Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



- a ● 77 % Langetermijnkrediet
- b ● 23 % Kortetermijnkrediet
- c ● 15 % Krediet met onbeperkte looptijd
- d ● 8 % Kredieten die binnen het jaar vervallen of geherfinancierd dienen te worden

77 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen.



Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

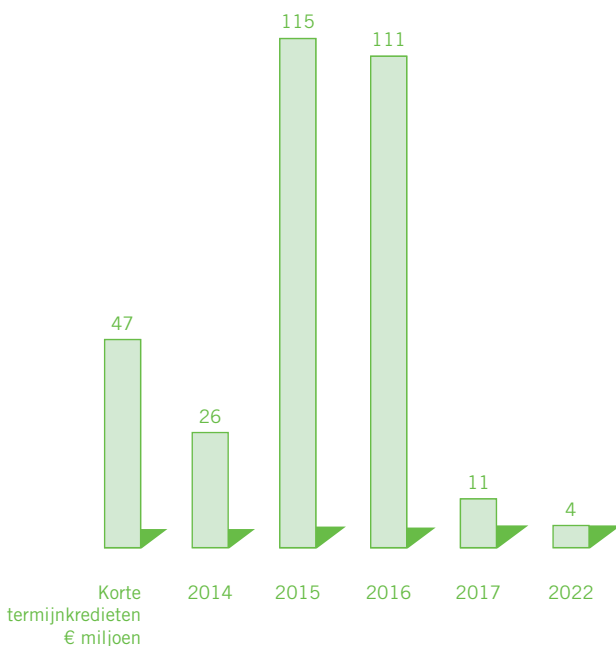
Het is de strategie van Intervest Offices & Warehouses om de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

Op 31 december 2013 geeft de vervaldagenkalender van de beschikbare kredietlijnen, inclusief de obligatielening van € 75 miljoen die vervalt op 29 juni 2015, onderstaand beeld. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich medio 2014 (€ 25 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten komt daarmee op 2,1 jaar op 31 december 2013.

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

In het vierde kwartaal van 2013 heeft Intervest Offices & Warehouses een financiering van € 15 miljoen verlengd voor een looptijd van gemiddeld 2,5 jaar van een krediet dat op vervaldag is gekomen op 31 januari 2014. Het bestaande krediet is bij dezelfde bankier geherfinancierd aan marktconforme voorwaarden.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 2,1 jaar op 31 december 2013.

Beschikbare kredietlijnen

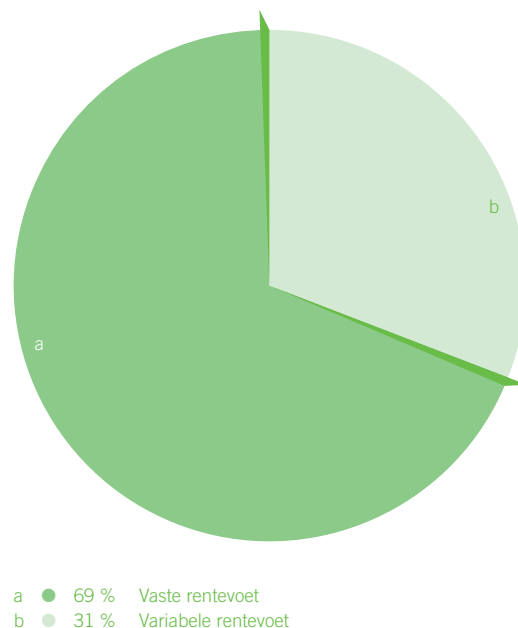
Op 31 december 2013 beschikt de bevak nog over € 31 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over boekjaar 2013.

Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

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

Op 31 december 2013 bestaat 62 % van de kredietlijnen van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps, 38 % heeft een variabele rentevoet. Van de opgenomen financieringen heeft 69 % een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 31 % een variabele rentevoet.

Verhouding kredieten met vaste - vlottende rentevoet



69 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.

Looptijd van de vastliggende rentevoeten

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

In het vierde kwartaal van 2013 heeft de bevak forward interest rate swaps aangekocht voor een notioneel bedrag van € 20 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Deze rente-indekking is gebeurd aan 1,2725 % wat substantieel lager is dan de rentevoet van de huidige interest rate swap die 2,63 % belooft.

Op 31 december 2013 heeft de obligatielening ten belope van € 75 miljoen (die in juni 2015 vervalt) een vaste rentevoet en heeft de bevak interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 140 miljoen.

De rentevoeten op de kredieten van de bevak liggen hierdoor vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,5 jaar.

Gemiddelde rentevoeten

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de bevak bedraagt 3,8 %, inclusief bankmarges (2012: 3,7 %).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2013 4,1 % (2012: 4,0 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt in 2013 2,8 % (2012: 2,0 %).

Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2013 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,9 miljoen negatief (2012: € 0,8 miljoen).

Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest Offices & Warehouses 3,24 voor het boekjaar 2013 (3,23 voor het boekjaar 2012) wat hoger is dan de vereiste minimum 2 tot 2,5 die als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de bevak.

Schuldgraad

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 48,7 % op 31 december 2013 (51,2 % op 31 december 2012).

Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient een openbare vastgoedbevak met een schuldgraad hoger dan 50 %, als gevolg van artikel 54 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, een financieel plan op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65 % van de geconsolideerde activa zou stijgen.

Het beleid van Intervest Offices & Warehouses bestaat uit het handhaven van een schuldgraad die lager dan 55 % ligt.

Op 31 december 2013 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses 48,7 % waardoor de drempel van 50 % niet langer overschreden is. Een overschrijding heeft een eerste maal op 30 juni 2012 plaatsgevonden met een schuldgraad van 52,1 %. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses nooit de wettelijke drempel van 65 %.

De daling van de schuldgraad met 2,5 % van 51,2 % op 31 december 2012 tot 48,7 % op 31 december 2013 wordt hoofdzakelijk verklaard door de verkoop van een semi-industrieel pand in Kortenbergh (effect van 1,4 %), de opwaardering van de vastgoedportefeuille in 2013 (effect van 0,6 %) en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2012 in mei 2013 (effect van 0,6 %). Het eigen vermogen van de bevak is op dat moment versterkt met circa € 3,9 miljoen aangezien 20,6 % van de aandeelhouders opnieuw in nieuwe aandelen belegd hebben door middel van het keuzedividend.

Op basis van de huidige schuldgraad van 48,7 % per 31 december 2013 heeft Intervest Offices & Warehouses nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 275 miljoen¹², zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65 % te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 166 miljoen alvorens de 60 % schuldgraad te overschrijden.

¹² Bij deze berekening wordt in de noemer van de breuk (schulden voor berekening schuldgraad/totaal activa) rekening gehouden met de potentieel gemaakte investeringen.



De waarderings 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 € 148 miljoen of 26 % ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 581 miljoen op 31 december 2013. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de waardering van het vastgoed, met gemiddeld 2,5 % (van 7,3 % gemiddeld naar 9,8 % gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de waardering van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 11,1 miljoen of 26 %.

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

Op basis van het huidige opgestelde financieel plan wordt verwacht dat de schuldgraad van Intervest

Offices & Warehouses in de loop van 2014 zal fluctueren tussen 48 % en 52 %, dit ten opzichte van de 48,7 % op 31 december 2013.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- geen investeringen en desinvesteringen in 2014.
- de winstreservering die rekening houdt met de winst voor boekjaar 2013 en de dividendbetaling over het boekjaar 2013.
- een keuzedividend in mei 2014 waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt wordt aangewend voor balansversterking.
- een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk “Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen” in het Verslag van de raad van bestuur.

Hammer
919 m²
Intercity Business Park
Mechelen



Winstbestemming 2013

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2013 van Interest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen:

In duizenden €	
Nettoresultaat van het boekjaar 2013¹³	34.581
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
○ Toevoeging aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹⁴ van vastgoed:	
● Boekjaar	-6.190
● Realisatie vastgoed	-1.637
○ Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-14
○ Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.166
○ Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-2.504
Vergoeding van het kapitaal	22.070

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 30 april 2014 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,53 per aandeel uit te keren.

Op basis van een uitkeringspercentage van 90 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2013 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend¹⁵ van € 1,1475 na aftrek van 25 % roerende voorheffing.

Rekening houdend met 14.424.982 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar 2013 betekent dit een uit te keren dividend van € 22.070.222.

Een uitkering van 90 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat is conform het KB van 7 december 2010 op de vastgoedbevaks dat een minimum uitkering vereist van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat.

Het dividend is betaalbaar vanaf 2 juni 2014. Voor wat de gedematerialiseerde aandelen betreft, kan middels dividendbewijs nummer 15.

¹³ Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie toelichting 13 in het financieel verslag).

¹⁴ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

¹⁵ De roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks is ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen, voor aanslagjaar 2012 verhoogd van 15 % naar 21 %. Vervolgens is ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).



EPRA Best Practices

In augustus 2011 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹⁶ gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Intervest Offices & Warehouses onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Vanwege deze reden heeft Intervest Offices & Warehouses er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

De commissaris heeft nagegaan of de "EPRA Earnings", "EPRA NAV" en "EPRA NNAV" ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR van augustus 2011, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA ¹⁷		31.12.2013	31.12.2012
1	EPRA Earnings	Recurring earnings from core operational activities	in duizenden €	25.004	24.097
			€/aandeel	1,74	1,71
2	EPRA NAV	Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallize in a long term investment property business model	in duizenden €	291.385	280.098
			€/aandeel	20,20	19,73
3	EPRA NNAV	EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes	in duizenden €	283.237	267.215
			€/aandeel	19,64	18,82
4	(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Annualised rental income ¹⁸ based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with estimated purchasers' costs		6,2 %	6,4 %
	(ii) EPRA Topped-up NIY	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents)		6,7 %	6,9 %
5	EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio		16,1 %	15,6 %
6	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	EPRA costs (including direct vacancy costs) divided by Gross Rental Income less ground rent costs		13,8 %	15,6 %
7	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	EPRA costs (excluding direct vacancy costs) divided by Gross Rental Income less ground rent costs		11,9 %	13,3 %

¹⁶ Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.

¹⁷ Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com). De definities blijven in het Engels, net zoals oorspronkelijk gedefinieerd door EPRA.

¹⁸ De geannualiseerde huurinkomsten (of Annualised rental income) komen overeen met de lopende huur op de afsluitsdatum (vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op contracten, die op 31 december 2013 ondertekend zijn, zoals herzien door de vastgoedexperts).

Tabel 1: EPRA Earnings

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	34.582	7.156
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.465	13.953
II. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.947	-140
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.166	3.128
EPRA Earnings (groepsaandeel)	25.004	24.097
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.335.677	14.084.425
EPRA Earnings (€/aandeel) (groepsaandeel)	1,74	1,71

Tabel 2 en 3: EPRA NAV en EPRA NNNAV

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)	286.484	272.318
Nettoactiefwaarde (€/aandeel) (groepsaandeel)	19,86	19,18
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettoactiefwaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	286.484	272.318
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	4.901	7.780
EPRA NAV (groepsaandeel)	291.385	280.098
Aantal aandelen op jaareinde	14.424.982	14.199.858
EPRA NAV (€/aandeel) (groepsaandeel)	20,20	19,73
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-4.901	-7.780
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-3.247	-5.103
EPRA NNNAV (groepsaandeel)	283.237	267.215
Aantal aandelen op jaareinde	14.424.982	14.199.858
EPRA NNNAV (€/aandeel) (groepsaandeel)	19,64	18,82



Tabel 4: EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	580.709	582.505
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring ¹⁹	-5.461	-1.927
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	-1.225
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	575.248	579.353
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	14.381	14.484
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring (B)	595.090	596.989
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	40.587	42.319
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ²⁰	-3.731	-4.060
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	36.856	38.259
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2.912	3.040
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	39.768	41.299
(in %)		
EPRA NET INITIAL YIELD (A/B)	6,2 %	6,4 %
EPRA 'topped-up' NET INITIAL YIELD (C/B)	6,7 %	6,9 %

Tabel 5: EPRA Vacancy Rate

segment	Verhuurbare oppervlakte	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geraamde huurwaarde (ERV)	EPRA huurleegstand	EPRA huurleegstand
	in m ²	in duizenden €	in duizenden €	in %	in %
				31.12.2013	31.12.2012
Kantoren	229.669	5.791	28.772	20,1 %	17,4 %
Logistiek vastgoed	374.759	1.578	16.903	9,3 %	12,4 %
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuuring	604.428	7.369	45.675	16,1 %	15,6 %

¹⁹ Op 31 december 2013 heeft de bevak in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m² voor de toekomstige potentiële nieuwbouw van een kwalitatief nieuw logistiek vastgoed in de vorm van een opsplitsbare logistieke hal met een oppervlakte van circa 19.000 m². Op jaareinde 2013 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein met bouwvergunning.

²⁰ De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

Tabel 6: EPRA Cost Ratios

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
Algemene kosten	1.243	1.628
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	79	54
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	21	16
Vastgoedkosten	4.189	4.759
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-21	-16
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	5.511	6.441
Leegstandskosten	-777	-981
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	4.734	5.460
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	39.893	41.191
(in %)		
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	13,8 %	15,6 %
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	11,9 %	13,3 %



Peugeot
5.021 m²
Neerland 1 en 2
Wilrijk





Vooruitzichten voor 2014

Bezettingsgraad en asset management

Gezien de verwachte economische groei in 2014 erg beperkt is, voorziet Intervest Offices & Warehouses dat mits een actieve benadering van de markt het volume aan nieuwe verhuringen en uitbreidingen in de kantoormarkt vergelijkbaar kan blijven met 2013. Intervest Offices & Warehouses heeft bovendien een aantal expansieve bedrijven in portefeuille, voornamelijk in de biomedische sector, die wellicht ook in 2014 opnieuw expansief zullen zijn. In globaliteit verwacht de bevak dat het volume van nieuwe verhuringen en uitbreidingen in lijn zal liggen met 2013.

Voor verhuurtransacties in het logistiek segment zijn de herneming van het consumentenvertrouwen en de toename van e-commerce positieve evoluties. De economische groei is echter te pril om echt een fundamentele heropleving van de huurmarkt te verwachten. De logistieke gebouwen van Intervest Offices & Warehouses behoren tot de beste in de markt zodanig dat de bevak optimistisch is over haar verhuurkansen zodra de markt herneemt.

Intervest Offices & Warehouses streeft ernaar om de bezettingsgraad voor 2014 opnieuw stabiel te houden en zal trachten een aantal belangrijke huurcontracten pro-actief te heronderhandelen.

Voor de gebouwen op de Berkenlaan in Diegem, die momenteel betrokken worden door Deloitte en die zij vanaf 2016 gradueel zullen verlaten, zal de bevak vanaf dit jaar, hoewel het nog vroegtijdig is, toch al aanvatten met de hercommercialisatie.

Investerings- en desinvesterings

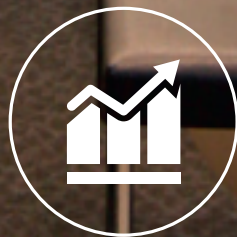
Intervest Offices & Warehouses zal haar investeringsstrategie waarbij het de bedoeling is om het aandeel logistiek vastgoed in portefeuille te doen groeien, onverminderd verder zetten. Er wordt naar gestreefd om het aandeel hoog kwalitatieve logistieke gebouwen aanzienlijk te doen toenemen door nieuwe acquisities of ontwikkelingen in de bestaande portefeuille. Intervest Offices & Warehouses heeft nog een aanzienlijk potentieel aan nieuwe ontwikkelingen. Voor de ontwikkeling van circa 18.000 m² logistiek op de site van Herentals Logistics is de bouwvergunning bekomen en de bevak verwacht ook dat op sommige logistieke sites de gehuurde ruimte kan worden uitgebreid. Intervest Offices & Warehouses start evenwel enkel met de bouwwerken indien een substantieel deel van deze ruimtes op voorhand verhuurd is.

Net zoals in 2013 zal de bevak in 2014 wellicht enkele atypische gebouwen in het logistieke segment verkopen voor zover dat aan voldoende interessante voorwaarden kan gebeuren. Indien de marktomstandigheden het toelaten zal de bevak enkele gebouwen desinvesteren in de kantoormarkt. Nochtans blijven kantoren een interessante belegging die toelaten om mooie rendementen te realiseren. Sommige van de kantoorgebouwen zullen gerenoveerd en aangepast worden aan de actuele verwachtingen van de huurmarkt.

Financieringen

Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich in juli 2014 (€ 25 miljoen). Rekening houdend met het marktgegeven dat banken vastgoedfinancieringen steeds verder wensen af te bouwen zal Intervest Offices & Warehouses alternatieve bronnen van financiering bestuderen. Ook de mogelijkheden tot herfinanciering van de obligatielening die in juni 2015 op vervaldatum komt zullen in 2014 geanalyseerd worden.

VERSLAG
BETREFFENDE
HET AANDEEL



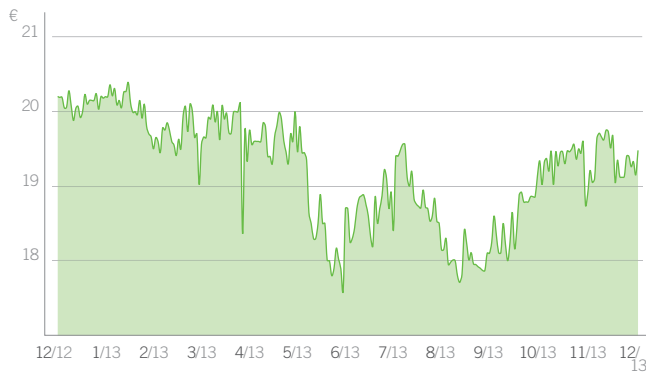


Beursgegevens

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

INTO
LISTED
EURONEXT

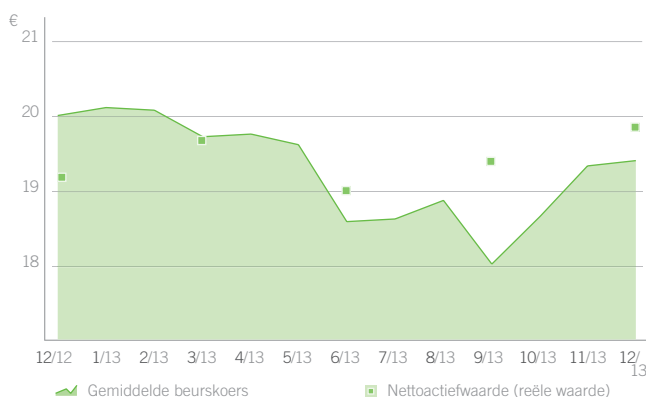
Evolutie van de beurskoers



Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2013 het boekjaar afgesloten op een koers van € 19,48 ten opzichte van € 20,12 op 31 december 2012. De koers van het aandeel van de bevak is op jaareinde 2013 bijgevolg gedaald met circa 3 %.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2013 bedraagt € 19,22 ten opzichte van € 19,16 in boekjaar 2012. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 17,60 (1 juli 2013) en als hoogste slotkoers € 20,39 (14 februari 2013) genoteerd.

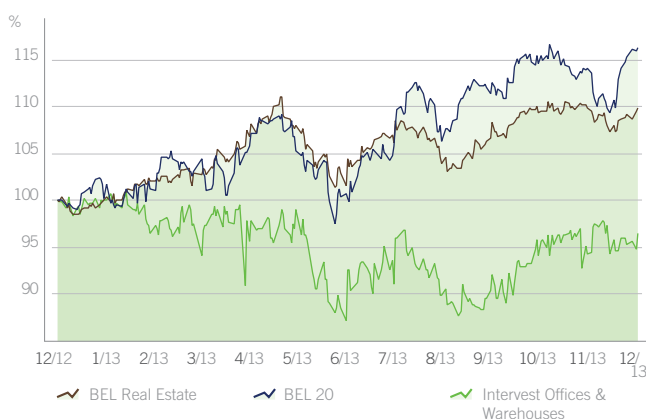
Premie /discount Intervest Offices & Warehouses aandeel



Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft gedurende het boekjaar 2013 met een discount genoteerd van gemiddeld 1 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

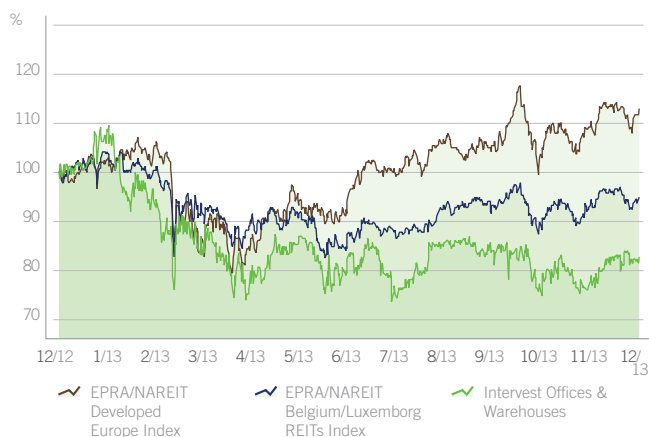
De nettoactiefwaarde van Intervest Offices & Warehouses is inclusief het dividend over boekjaar 2012 tot op betaaldatum 24 mei 2013.

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



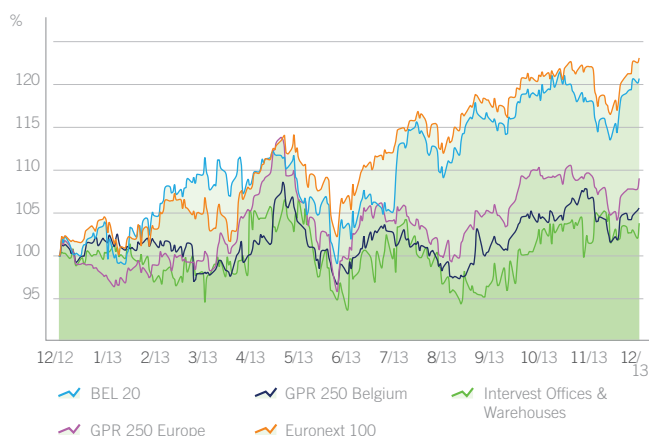
Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft tijdens 2013 ondergepresteerd ten opzichte van de BEL 20 en de BEL Real Estate voornamelijk als gevolg van de moeilijke marktomstandigheden in de Belgische kantoormarkt en de beperking van het uitkeringspercentage van het dividend van de bevak naar 90 %. Het aandeel heeft echter wel het hoogste dividendrendement geleverd van de Belgische bevaks.

Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met EPRA/NAREIT index



Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft tijdens 2013 lager gepresteerd dan zowel de EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REITs-index als de EPRA/NAREIT Developed Europe-index, eveneens omwille van bovenstaande redenen.

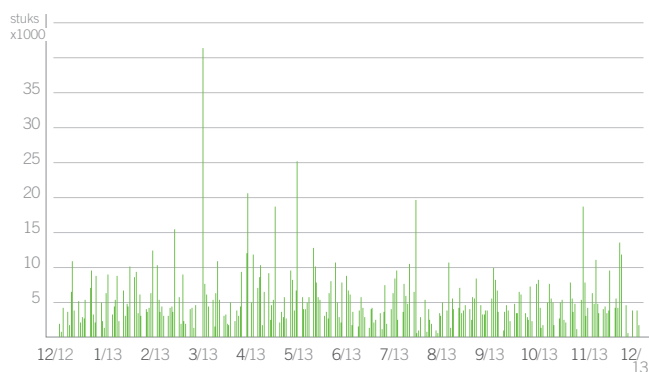
Vergelijking Intervest Offices & Warehouses met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Intervest Offices & Warehouses in 2013 gemiddeld genomen lager gepresteerd heeft met zowel de GPR 250 Europe-index als de GPR 250 Belgium-index als de Euronext 100 index.

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

Verhandelde volumes Intervest Offices & Warehouses



De verhandelde volumes liggen in 2013 met een gemiddelde van 5.362 aandelen per dag hoger dan in het vorige jaar (gemiddeld 4.788 stuks per dag).

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



Dividend en aantal aandelen

Aantal aandelen	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Aantal aandelen op het einde van de periode	14.424.982	14.199.858	13.907.267
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858	13.907.267

Beurskoers (€)	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Hoogste slotkoers	20,39	20,57	23,49
Laagste slotkoers	17,60	17,29	17,42
Beurskoers op afsluitingsdatum	19,48	20,12	18,15
Premie (+) / discount (-) t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	-2 %	5 %	-11 %
Gemiddelde beurskoers	19,22	19,16	21,75

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	19,86	19,18	20,42
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	20,87	20,21	21,37
Nettoactiefwaarde EPRA	20,20	19,73	20,76
Brutodividend	1,53	1,76	1,73
Nettodividend ²¹	1,1475	1,3200	1,3667
Brutodividendrendement (%)	7,9 %	8,7 %	9,5 %
Nettodividendrendement (%)	5,9 %	6,6 %	7,5 %

Park Station
8.782 m² <
Diegem



Op 31 december 2013 is de beurskoers van het Intervest Offices & Warehouses-aandeel € 19,48 waardoor het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 7,9 % biedt.

²¹ De roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks is ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen, voor aanslagjaar 2012 verhoogd van 15 % naar 21 %. Vervolgens is ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Aandeelhouders

Per 31 december 2013 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

Naam	Aantal stemrechten die rechtstreeks worden gehouden	% stemrechten die rechtstreeks worden gehouden
NSI Groep	7.787.927 aandelen	54,0 %
NSI nv, Antareslaan 69-75, Postbus 3044 NL-2130 KA Hoofddorp (moederonderneming van NSI Beheer II BV dewelke op haar beurt de controle heeft over VastNed Offices Benelux Holding BV - VastNed Offices Benelux Holding BV heeft op haar beurt eveneens de controle over VastNed Offices Belgium Holdings BV die op haar beurt de controle heeft over Belle Etoile NV)	0 aandelen	0 %
VastNed Offices Benelux Holding bv, Antareslaan 69-75, Postbus 3044 NL-2130 KA Hoofddorp	7.763.321 aandelen	53,9 %
Belle Etoile nv, Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen België	24.606 aandelen	0,1 %
Publiek	6.637.055 aandelen	46,0 %
Totaal	14.424.982 aandelen	100 %

VastNed Offices Benelux Holding bv en Belle Etoile nv (beide ondernemingen finaal gecontroleerd door NSI nv) hebben, bij toepassing van artikel 14 en 29 van de Wet van 2 mei 2007 op de Openbaarmaking van Belangrijke Deelnemingen in beursgenoteerde bedrijven, op 14 oktober 2011 en 19 oktober 2011 een kennisgeving aan Intervest Offices & Warehouses nv verstuurd. Deze aanmeldingsformulieren "NSI nv" zijn bekendgemaakt op de website www.intervest.be.

Bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 hebben VastNed Offices Benelux Holding bv en Belle Etoile nv per 1 september 2013 aan de FSMA meegegeeld dat zij in onderling handelen en samen meer dan 30 % van de aandelen van Intervest Offices & Warehouses nv houden.

Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2013:	dinsdag 11 februari 2014
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 30 april 2014 om 16u30
Betalbaarstelling dividend:	
Ex dividend date 2013	dinsdag 6 mei 2014
Record date dividend 2013	donderdag 8 mei 2014
Uitbetaling dividend 2013	vanaf dinsdag 2 juni 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2014:	dinsdag 6 mei 2014
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2014:	dinsdag 29 juli 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2014:	dinsdag 28 oktober 2014



Duffel
Notmeir
9.214 m² <

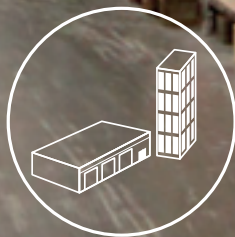


Duffel
Stocletlaan
23.386 m² <





VASTGOED-
VERSLAG





Samenstelling van de portefeuille

31 december 2013

Regio's	Oppervlakte kantoren (m ²)	Oppervlakte opslag en andere (m ²)	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	Commerciële huurinkomsten / jaar (€ 000)	Commerciële huurinkomsten + huurleegstand / jaar (€ 000)	Bezettingsgraad (%)
Kantoren							
Brussel	82.569	4.912	127.210	130.390	11.176	12.916	87 %
E 19 (incl. Mechelen)	99.674	14.549	170.166	174.420	12.366	15.764	78 %
Antwerpen	26.219	1.746	40.127	41.130	3.360	4.013	84 %
Totaal kantoren	208.462	21.207	337.503	345.940	26.902	32.693	82 %
Logistiek vastgoed							
Antwerpen (incl. Mechelen) (A12, E19)	7.684	162.208	107.905	110.602	6.918	8.183	85 %
Antwerpen-Luik (E313)	12.585	160.696	116.392	119.302	8.285	8.448	98 %
Brussel	5.526	26.060	18.909	19.382	1.394	1.544	90 %
Totaal logistiek vastgoed	25.795	348.964	243.206	249.286	16.597	18.175	91 %
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	234.257	370.171	580.709	595.226	43.499	50.868	86 %

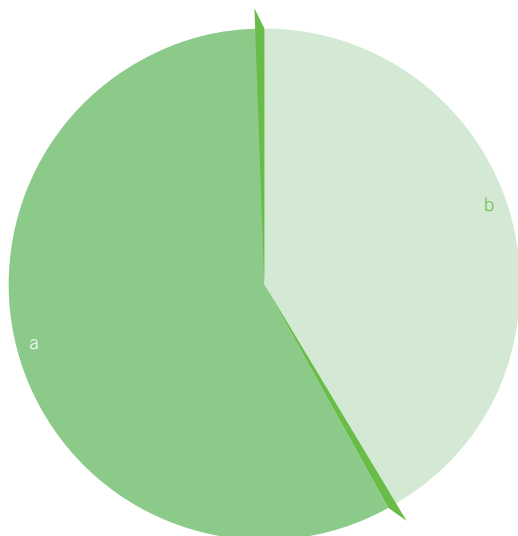
Op 31 december 2013 heeft de vastgoedportefeuille een oppervlakte van 604.428 m².

De daling van de totale verhuurbare oppervlakte met 9.880 m² ten opzichte van jaareinde 2012 is enerzijds het gevolg van de verkoop van het pand in Kortenberg en anderzijds enkele beperkte aanpassingen van de oppervlakten van de gebouwen na heropmeting van de volledige portefeuille.



> Sky Building
5.727 m²
Antwerpen

Aard van de portefeuille

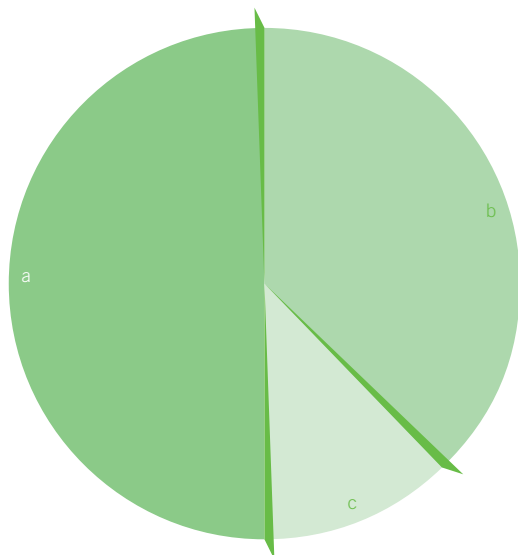


- a ● 58 % Kantoren
- b ● 42 % Logistiek vastgoed

Per 31 december 2013 bestaat de portefeuille voor 58 % uit kantoren en 42 % uit logistiek vastgoed, wat licht gewijzigd is ten opzichte van de situatie op 31 december 2012 (61 % kantoren en 39 % logistiek vastgoed). Dit wordt verklaard door de verkoop van het pand in Kortenberg, wat echter meer dan gecompenseerd wordt door enerzijds, de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille en anderzijds een stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille.

Geografische spreiding

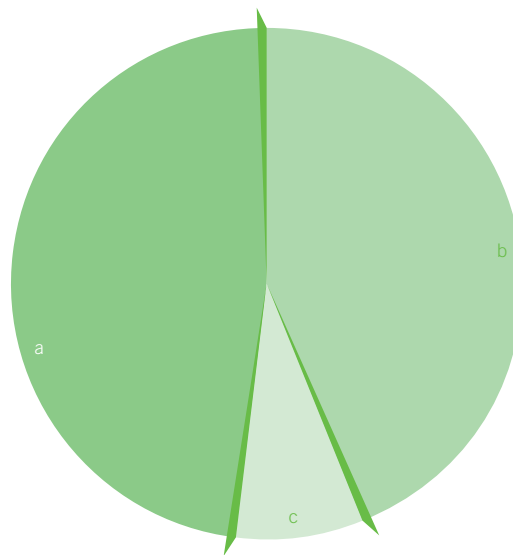
Kantoren



- a ● 50 % E19 (incl. Mechelen)
- b ● 38 % Brussel
- c ● 12 % Antwerpen

De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. De volledige kantoorportefeuille van Interinvest Offices & Warehouses situeert zich in deze regio.

Logistiek vastgoed



- a ● 48% Antwerpen-Luik (E313,E34,E314)
- b ● 44% Antwerpen-Mechelen (A12,E19)
- c ● 8 % Brussel

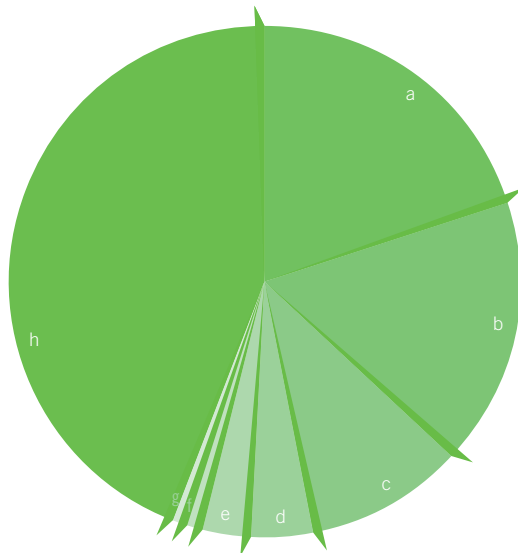
92 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (E19 en A12) en Antwerpen-Luik (E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 8 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.



> Herentals Logistics 2
50.912 m²

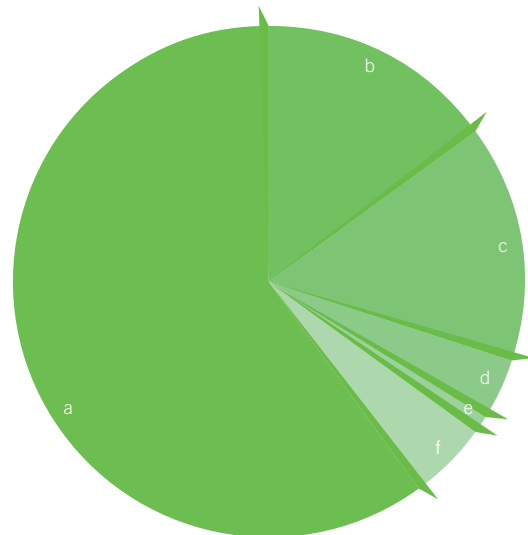
Sectoriële spreiding van de portefeuille

Kantoren



a	20%	Technologie, onderzoek & ontwikkeling
b	17%	(Bio) Medische sector
c	10%	Handel
d	4%	Auto-industrie
e	3%	Financiële dienstverlening
f	1%	Bouw
g	1%	Mail & Telecommunicatie
h	44%	Andere diensten

Logistiek vastgoed

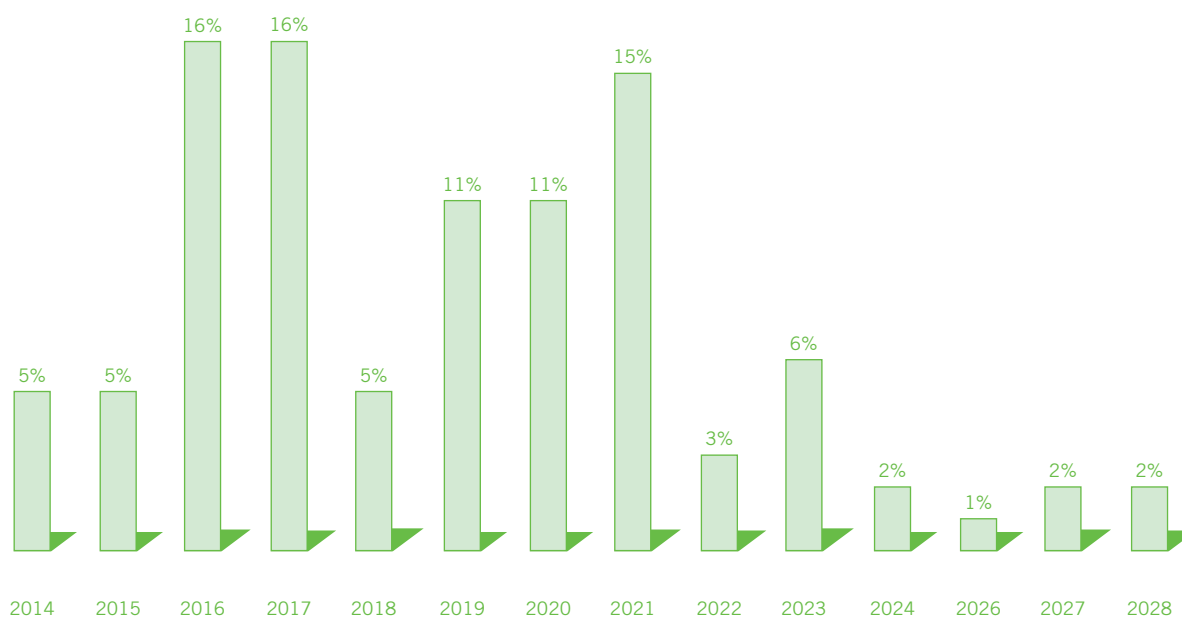


a	60%	Logistiek
b	15%	Handel
c	15%	Productiebedrijven
d	4%	Auto-industrie
e	1%	Mail & Telecommunicatie
f	5%	Andere diensten

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.

Ongeveer 40 % 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.

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Slechts 10 % van de contracten heeft een eindvervaldatum in de eerstkomende 2 jaar. In 2016 komt 16 % op eindvervaldatum, voornamelijk door het aflopen van één van de contracten van Deloitte in Diegem (4 %), door het einde van Hewlett-Packard Belgium in Mechelen (6 %) en door het einde van Neovia in Houthalen (3 %). In het eerste kwartaal van 2014 is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met Hewlett-Packard Belgium die ingaat na het aflopen van de bestaande overeenkomst van onroerende leasing in maart 2016. De nieuwe overeenkomst loopt tot 2025 waardoor nog 10 % van de contracten op eindvervaldatum komt in 2016 en 6 % zal verschuiven naar 2025.

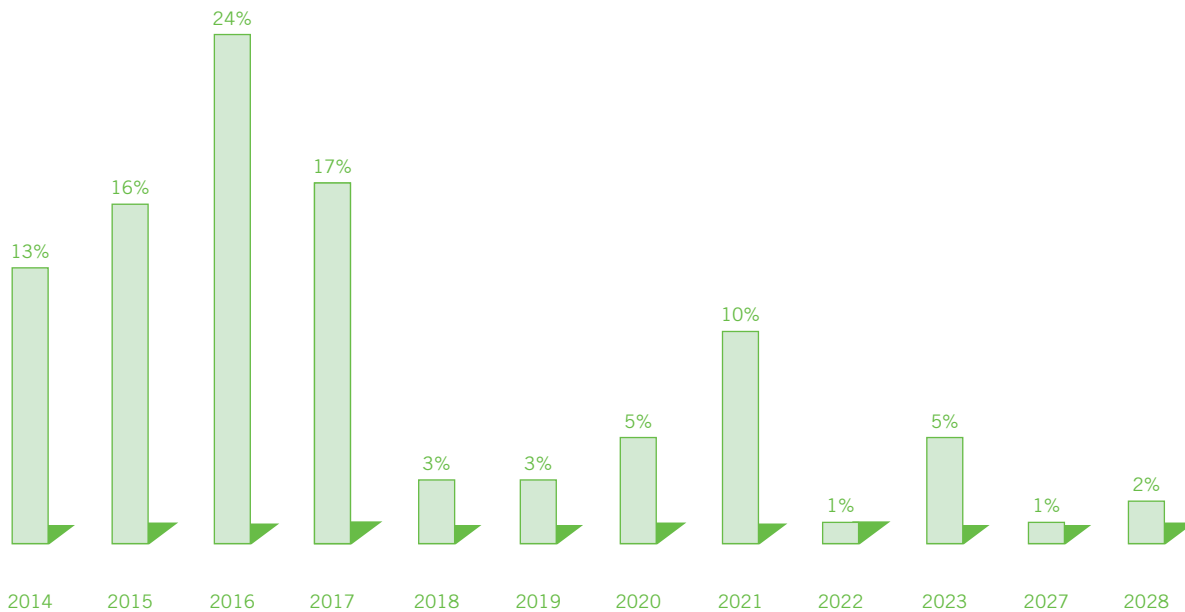
In 2017 komt 16 % op eindvervaldatum door het aflopen van het tweede contract van Deloitte in Diegem (4 %) en door het einde van Fiege in Puurs (5 %) en PGZ in Wommelgem (3 %). Er lopen echter met de meeste van deze huurders reeds gesprekken en onderhandelingen voor de verlenging van de overeenkomsten.

Exiten
3.628 m²
Zellik <





Eerste tussentijdse 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. Deze grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Intervest Offices & Warehouses diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

Deze grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2013 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.

Verder heeft de bevak in het eerste kwartaal van 2014 huurovereenkomsten verlengd met drie belangrijke huurders waardoor de eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille verschuift.

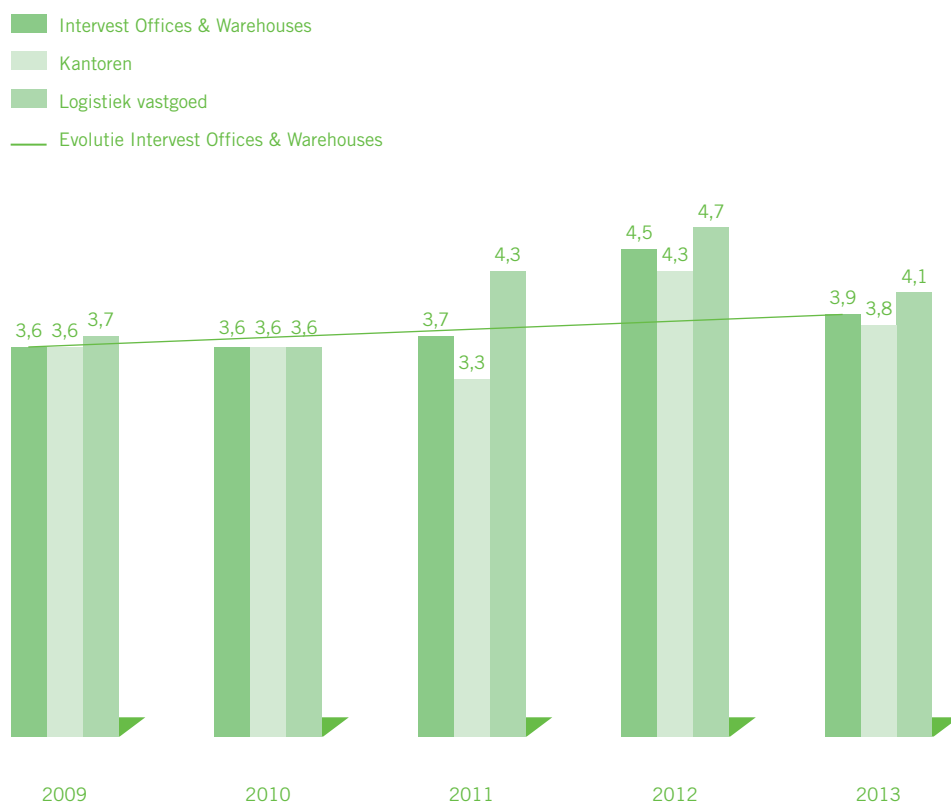
- Hewlett-Packard Belgium (6 %) in Mechelen heeft een huurovereenkomst gesloten die ingaat na het aflopen van de bestaande overeenkomst van onroerende leasing in maart 2016. De nieuwe overeenkomst loopt tot 2025, met breakopties in 2019 en 2022.
- Nike Europe (5 %) in Herentals Logistics 2 heeft een overeenkomst gesloten om de tussentijdse vervaldata te annuleren zodat de overeenkomst nu een vaste looptijd heeft deels tot 31 augustus 2018 en deels tot 31 januari 2019.
- CEVA Logistics Belgium (3 %) in Boom Krekelenberg heeft een overeenkomst gesloten om een tussentijdse vervaldatum in 2014 te annuleren zodat de eerstvolgende tussentijdse vervaldatum nu valt op 31 december 2016.

Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille

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

De gemiddelde looptijd tot eerstvolgende opzegdatum bedraagt op 31 december 2013 3,9 jaar (4,5 jaar op 31 december 2012), voornamelijk door het dichterbij komen van de eerstvolgende vervaldag en door de verkoop van het pand in Kortenberg. Voor kantoren is er een daling van 4,3 naar 3,8 jaar en voor het logistiek vastgoed van 4,7 naar 4,1 jaar, eveneens door het dichterbij komen van de eerstvolgende vervaldag van een aantal contracten die nog niet verlengd werden

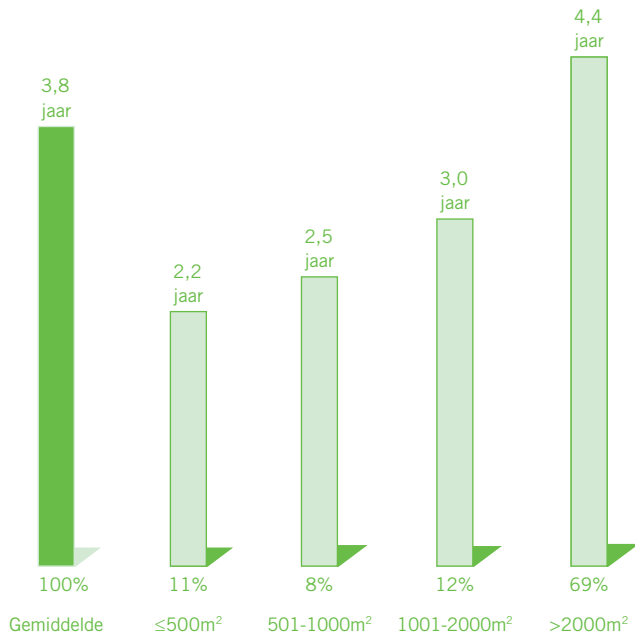
Door de verlenging van de huurovereenkomsten met drie belangrijke huurders (Hewlett-Packard Belgium in Mechelen, Nike Europe in Herentals en CEVA Logistics Belgium in Boom) in het eerste kwartaal van 2014 stijgt de gemiddelde looptijd van de huurcontracten tot de eerstvolgende opzegdatum van 3,9 jaar op 31 december 2013 naar 4,3 jaar. Voor de kantoorportefeuille betekent de verlenging van het contract met Hewlett-Packard Belgium een toename van de gemiddelde looptijd van 3,8 jaar op 31 december 2013 naar 4,1 jaar. Voor het logistiek vastgoed stijgt de gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 4,1 jaar op 31 december 2013 naar 4,7 jaar.





Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

Op 31 december 2013 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantoorportefeuille 3,8 jaar ten opzichte van 4,3 jaar op 31 december 2012. Voor oppervlakten groter dan 2.000 m² is dit 4,4 jaar (ten opzichte van 5,0 jaar op 31 december 2012).

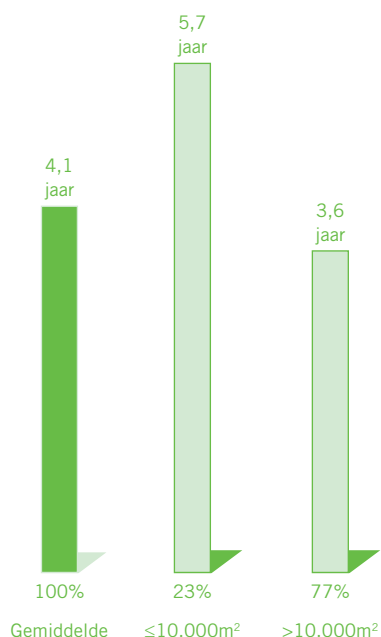


Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag 3,8 jaar op 31 december 2013 ten opzichte van 4,3 jaar op 31 december 2012. Uit de grafiek kan verder duidelijk worden afgeleid dat de gemiddelde huurperiode stijgt naarmate de huurder een grotere oppervlakte heeft. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 69 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervaldag gemiddeld pas over 4,4 jaar.

De verlenging van het contract met Hewlett-Packard Belgium in het eerste kwartaal van 2014 zorgt voor een toename van de gemiddelde looptijd van 3,8 jaar op 31 december 2013 naar 4,1 jaar. Voor kantooroppervlakten groter dan 2.000 m² wordt de gemiddelde looptijd van de huurcontracten hierdoor 4,8 jaar ten opzichte van 4,4 jaar op 31 december 2013.

Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 4,1 jaar.

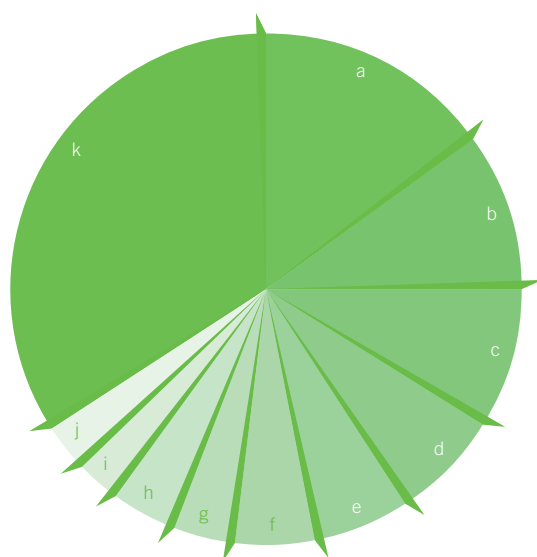


Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,1 jaar op 31 december 2013, ten opzichte van 4,7 jaar op 31 december 2012. Deze daling heeft voornamelijk te maken met de verkoop van het pand in Kortenberg.

Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslagruimte) ligt deze over 3,6 jaar (4,9 jaar op 31 december 2012). Het aandeel van de huurders boven 10.000 m² is gedaald van 81 % op 31 december 2012 naar 77 % op 31 december 2013. Dit heeft tevens te maken met de verkoop van het pand in Kortenberg.

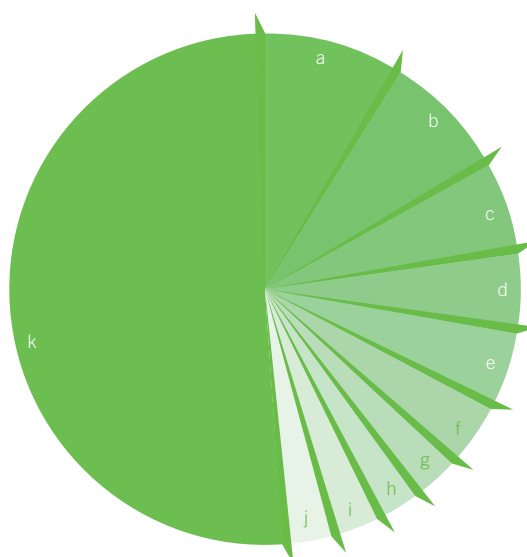
Door de verlengingen van de contracten met Nike Europe en CEVA Logistics Belgium in het eerste kwartaal van 2014 verhoogt de gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 4,1 jaar op 31 december 2013 naar 4,7 jaar. Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslagruimte) stijgt de gemiddelde looptijd door deze twee verlengingen van 3,6 jaar op 31 december 2013 naar 4,4 jaar.

Risicospreiding van gebouwen naar omvang²²



- a ● 15 % Mechelen Campus
- b ● 10 % Intercity Business Park
- c ● 9 % Herentals Logistics 1,2 & 3
- d ● 7 % Woluwe Garden
- e ● 6 % Oevel 1, 2 & 3
- f ● 5 % Puurs Logistic Center
- g ● 4 % Mechelen Business Tower
- h ● 4 % Wilrijk Neerland 1 & 2
- i ● 3 % Gateway House
- j ● 3 % Wommelgem Koralehoeve
- k ● 34 % Overige

Risicospreiding naar huurders²³



- a ● 9 % Deloitte
- b ● 8 % PricewaterhouseCoopers
- c ● 6 % Hewlett-Packard Belgium
- d ● 5 % Nike Europe
- e ● 5 % Fiege
- f ● 4 % UTi Belgium
- g ● 3 % Pharma Logistics
- h ● 3 % PGZ Retail Concept
- i ● 3 % Biocartis
- j ● 3 % Ceva Logistics Belgium
- k ● 51 % Overige

Intervest Offices & Warehouses heeft 17 kantoorlocaties en 20 logistieke sites in portefeuille.

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

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

Huurders a, b, c en i (26 %) behoren tot het kantoorsegment. Huurders d tot en met h en j (23 %) tot het logistieke segment.

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over 174 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 49 % van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

²² Rangschikking volgens de waarde van de gebouwen.

²³ Rangschikking volgens de jaarhuur.



Gemiddelde looptijd van de portefeuille - risicobeheersing

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

Specifiek voor 2013 zijn 31 contracten op een eerste vervaldag gekomen. Hiervan heeft 39 % opgezegd (met name 12 huurders op een totaal van 31 huurders). Dit is hoger dan in 2012 (6 op 26 huurders of 24 %). In huurinkomsten gerekend is het percentage dat opgezegd heeft echter slechts 26 %, terwijl dit in 2012 nog 40 % bedroeg.

In totaal zijn in 2013 41 contracten van meer dan € 50.000 jaarlijkse huurinkomsten op vervaldatum gekomen (einde contract of tussentijdse vervaldag). Hiervan zijn 26 contracten verlengd (63 %), wat een lichte daling inhoudt ten aanzien van 2012 (68 %). Opnieuw in huurinkomsten gerekend, is het percentage dat verlengd is aanzienlijk hoger, met name 83 % terwijl dit in 2012 slechts 65 % bedroeg.

De hogervermelde cijfers geven een indicatie dat de markt in 2013 min of meer stabiel gepresteerd heeft vergeleken met 2011 en 2012, maar dat de cijfers nog niet op hetzelfde niveau zitten als voor de start van de financiële crisis in 2008.

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

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

Daarenboven heeft Intervest Offices & Warehouses in 2013 in een aantal gevallen nieuwe en bestaande huurders bijgestaan bij de volledige inrichting van hun kantoren (zgn. turn-key investeringsprojecten). Daarbij wil Intervest Offices & Warehouses haar rol aanzienlijk ruimer zien dan die van louter eigenaar-verhuurder van kantoorgebouwen of logistieke ruimten. Het aanbieden van één huisvestingsoplossing, dus niet alleen het verhuren van oppervlakte, maar tevens het leveren van een globale dienstverlening, door een eigen gespecialiseerd team van een vijftiental personen, staat hierbij centraal.



> Inter Access Park
6.391 m²
Dilbeek

Overzicht van de portefeuille

Totale portefeuille	31.12.2013	31.12.2012 ²⁴	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	580.709	581.280	581.305	526.680	540.817
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	595.226	595.812	595.919	539.929	554.423
Lopende huren (€ 000)	43.499	45.359	43.651	39.453	42.043
Rendement op investeringswaarde (%)	7,3 %	7,6 %	7,3 %	7,3 %	7,6 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	50.868	52.674	50.576	46.586	47.835
Rendement bij volledige verhuring op investeringswaarde (%)	8,5 %	8,8 %	8,5 %	8,6 %	8,6 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	604.428	614.308	627.096	535.420	540.770
Bezettingsgraad (%)	86 %	86 %	86 %	85 %	88 %

Per segment

Kantoren	31.12.2013	31.12.2012 ²⁵	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	337.503	351.854	370.410	363.356	378.683
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	345.940	360.650	379.670	372.440	388.150
Lopende huren (€ 000)	26.902	28.344	27.450	28.186	30.862
Rendement op investeringswaarde (%)	7,8 %	7,9 %	7,2 %	7,6 %	8,0 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	32.693	33.544	32.805	33.178	34.358
Rendement bij volledige verhuring op investeringswaarde (%)	9,5 %	9,3 %	8,6 %	8,9 %	8,9 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	229.669	231.109	231.109	231.109	236.459
Bezettingsgraad (%)	82 %	85 %	84 %	85 %	90 %

Logistiek	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Reële waarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	243.206	229.426	210.895	163.324	162.134
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	249.286	235.162	216.249	167.489	166.273
Lopende huren (€ 000)	16.597	17.015	16.201	11.267	11.181
Rendement op investeringswaarde (%)	6,7 %	7,2 %	7,5 %	6,7 %	6,7 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	18.175	19.130	17.771	13.408	13.477
Rendement bij volledige verhuring op investeringswaarde (%)	7,3 %	8,1 %	8,2 %	8,0 %	8,1 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	374.759	383.199	395.987	304.311	304.311
Bezettingsgraad (%)	91 %	89 %	91 %	84%	83 %

²⁴ Deze tabel is een momentopname op 31 december van ieder boekjaar. Op 31 december 2012 was de nieuwe huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden verwerkt in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen, echter nog niet in de lopende huren aangezien het huurcontract pas gestart is op 1 januari 2013. De lopende huren, aangepast voor het nieuwe huurcontract, zouden € 44,7 miljoen bedragen hebben waardoor het rendement van de vastgoedportefeuille zou neergekomen zijn op 7,5 % op 31 december 2012. De lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand, zouden na aanpassing voor het nieuwe huurcontract € 52,0 miljoen bedragen hebben wat een rendement bij volledige verhuring van 8,7 % gegenereerd zou hebben op 31 december 2012.

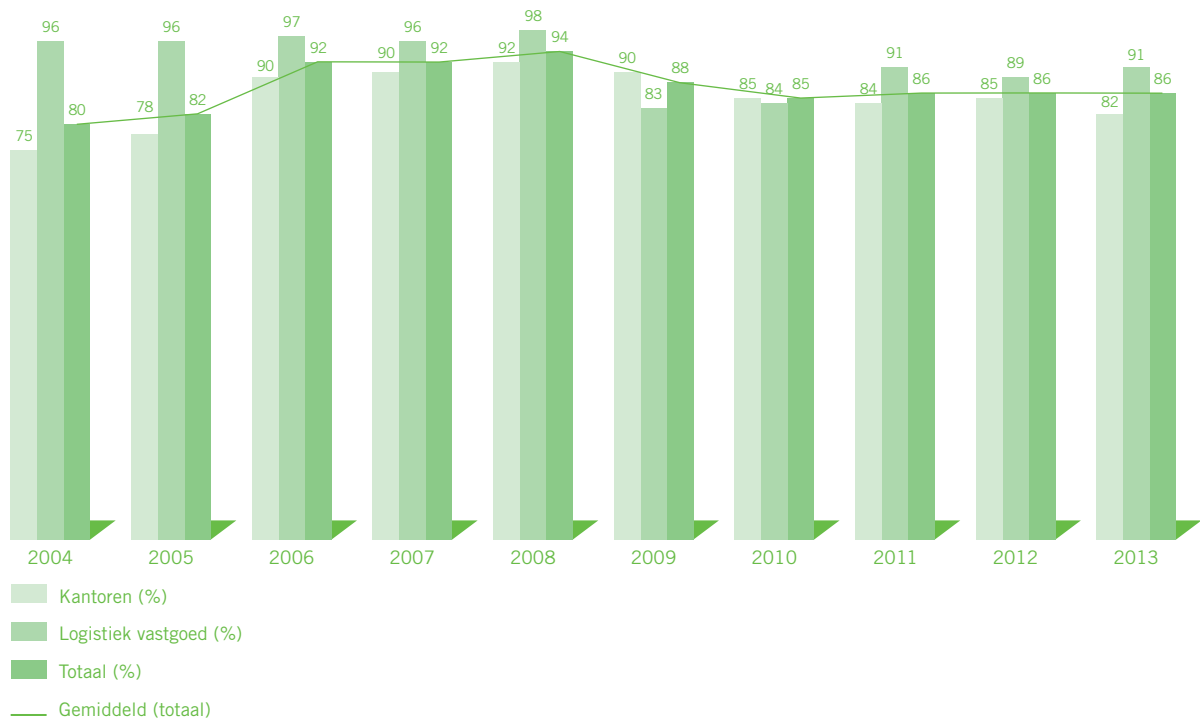
²⁵ Deze tabel is een momentopname op 31 december van ieder boekjaar. Op 31 december 2012 was de nieuwe huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden verwerkt in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen, echter nog niet in de lopende huren aangezien het huurcontract pas gestart is op 1 januari 2013. De lopende huren voor het kantoorsegment, aangepast voor het nieuwe huurcontract, zouden € 27,7 miljoen bedragen hebben waardoor het rendement van de vastgoedportefeuille zou neergekomen zijn op 7,7 % op 31 december 2012. De lopende huren voor het kantoorsegment, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand, zouden na aanpassing voor het nieuwe huurcontract € 32,9 miljoen bedragen hebben wat een rendement bij volledige verhuring van 9,1 % gegenereerd zou hebben op 31 december 2012.



Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is onveranderd gebleven ten opzichte van 31 december 2012 en bedraagt 86 %. De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses gedurende de 10-jarige periode van 2004 tot 2013 is 87 % met als maximum 94 % (op 31 december 2008) en als minimum 80 % (op 31 december 2004).

Bezettingsgraad op 31 december



Sensitiviteitsanalyse

Op 31 december 2013 bedraagt het huurrendement van de totale portefeuille 7,3 %.

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 7,3 % naar 8,3 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 70 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 7 % tot circa 55 %.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 7,3% naar 6,3 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 92 miljoen of 16 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 7 % tot circa 42 %.

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Interest Offices & Warehouses is op 31 december 2013 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Matthias Gerits
- Stadim, vertegenwoordigd door Philippe Janssens

Schatter	Geschatte panden	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	Kantoorgebouwen	337.503	345.940
Stadim	Logistieke panden	243.206	249.286
TOTAAL		580.709	595.226

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

Voor de beoordeling van het onroerend goed wordt rekening gehouden met diverse factoren:

- Markt:
 - vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
 - ontwikkeling rendementen
 - inflatieverwachting
 - huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling
- 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
- Onroerend goed:
 - gebruiks- en andere lasten
 - bouwaard en kwaliteitsniveau
 - staat van onderhoud
 - leeftijd
 - locatie en representatie
 - huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden



Vervolgens zijn er 3 belangrijke waarderingsmethoden die gehanteerd worden:

- Actualisatie van de geschatte huurinkomsten
- Discounted cash flow analysis

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.

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

- Eenheidsprijzen

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

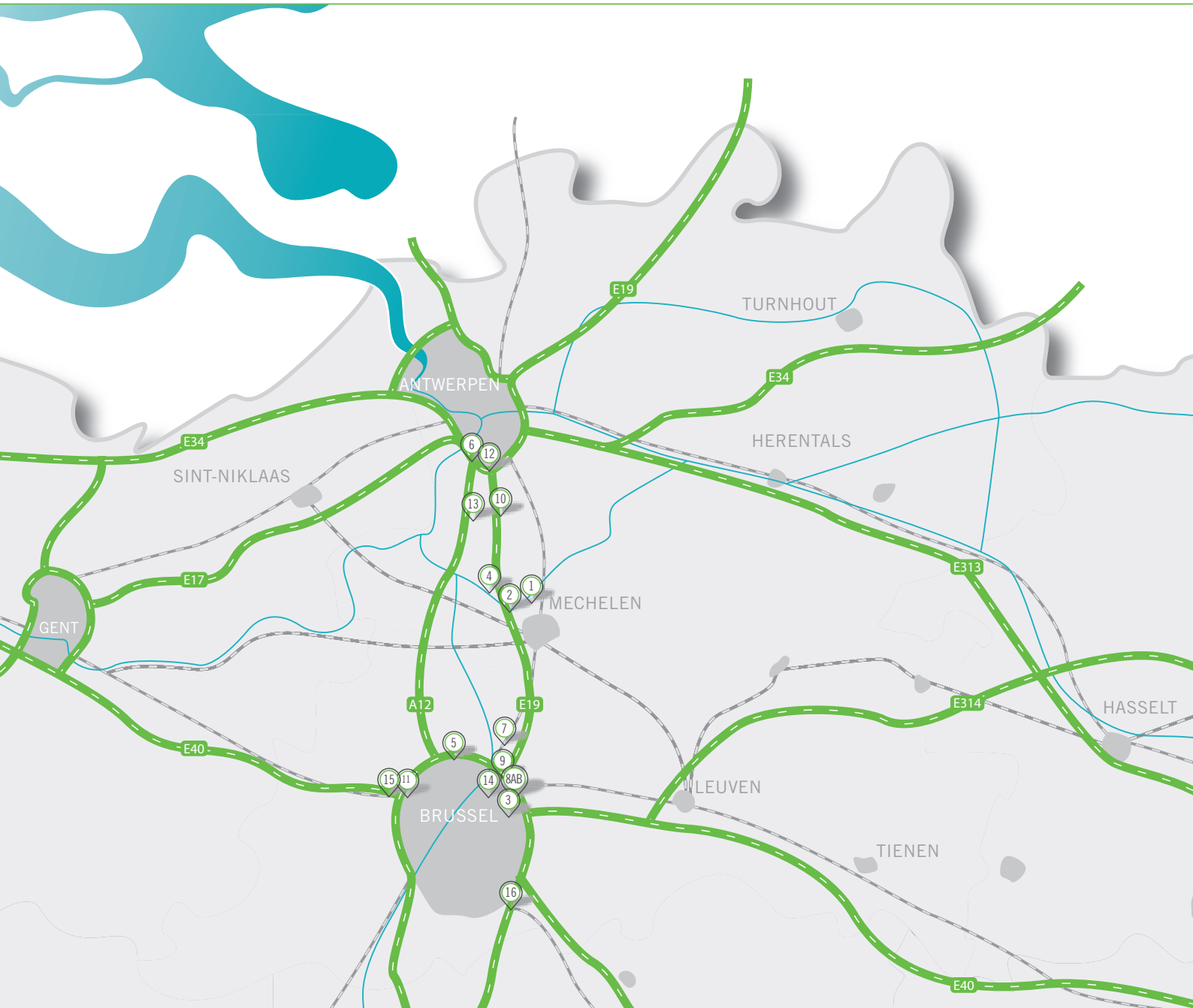
De investeringswaarde wordt berekend op basis van de geactualiseerde waarde van de netto toekomstige huuropbrengsten van elk eigendom. Zo wordt per eigendom rekening gehouden met de jaarlijks te verwachten kosten en provisies, de lopende huurovereenkomsten, de realisatietermijn van de (ver)bouwwerken, 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 intrestvoeten 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.



> Krekelenberg
24.721 m²
Boom

Beschrijving van de kantoorportefeuille²⁶

Ligging van de kantoren in België

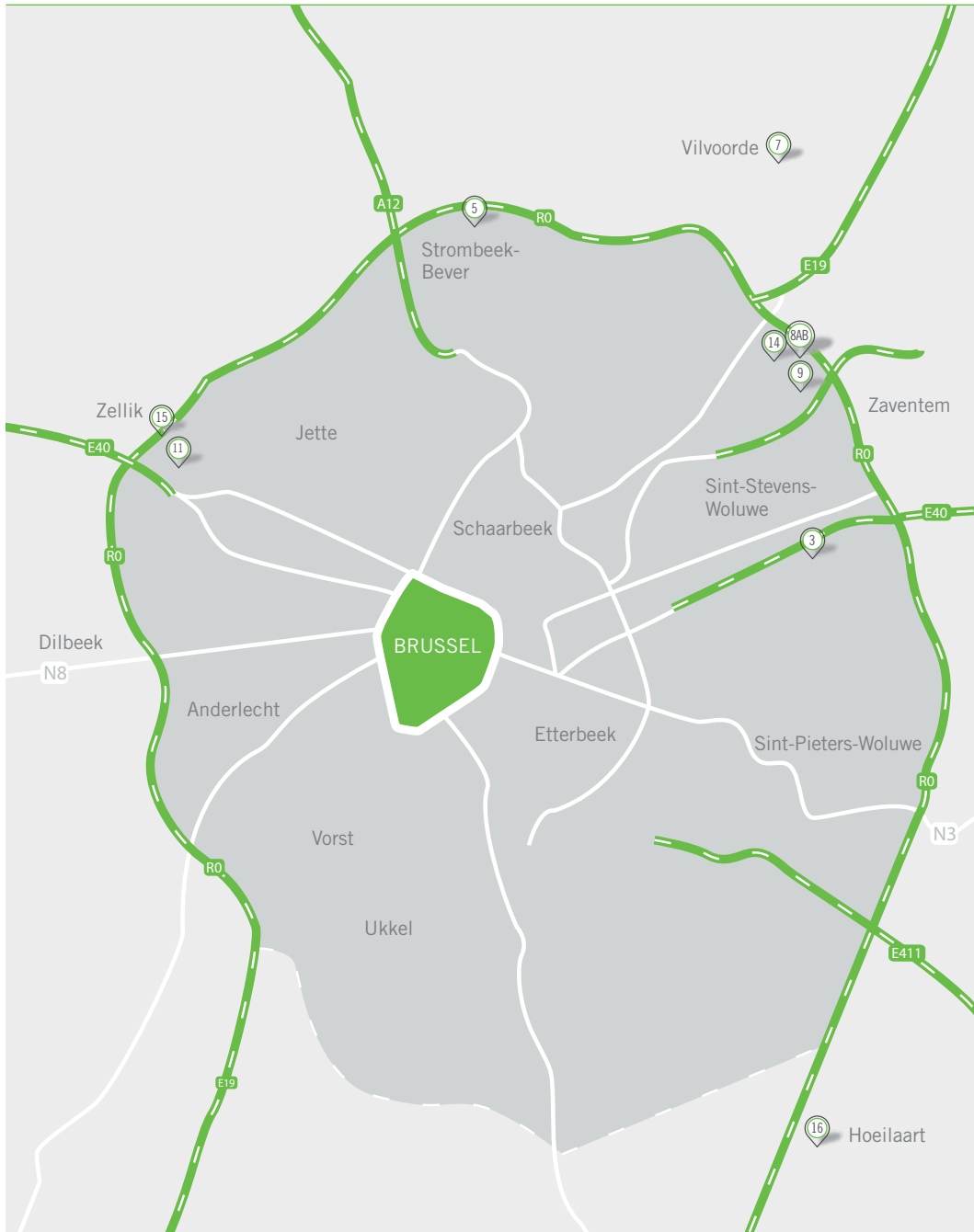


- | | | | |
|----|-------------------------|----|------------------|
| 1 | Mechelen Campus | 9 | Park Station |
| 2 | Intercity Business Park | 10 | De Arend |
| 3 | Woluwe Garden | 11 | Inter Acces Park |
| 4 | Mechelen Business Tower | 12 | Sky Building |
| 5 | Brussels 7 | 13 | Aartselaar |
| 6 |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

²⁶ Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.



Ligging van de kantoren in de Brusselse periferie



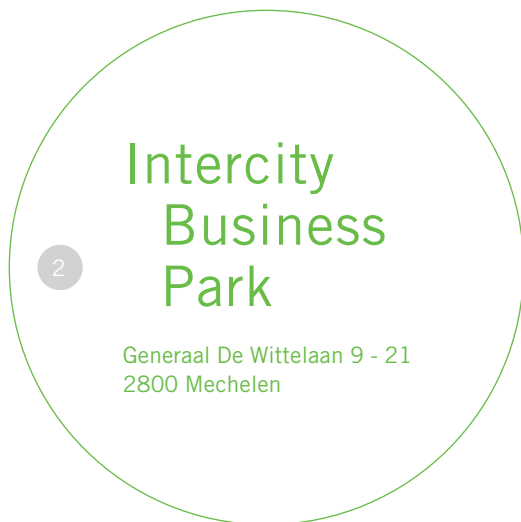
- 3 Woluwe Garden
- 5 Brussels 7
- 7 3T Estate
- 8A Diegem Campus 2
- 8B Diegem Campus 1
- 9 Park Station
- 11 Inter Acces Park
- 14 Hermes Hills
- 15 Exiten
- 16 Park Rozendal



OPPERVLAKTE 58.107 m²
BOUWJAAR 2000 - 2007

GROOTSTE HUURDERS

Borealis Polymers, Cochlear, Viabuild, ON Semiconductor Belgium, Endemol België, MC-Square Belgium, Imperial Tobacco Belgium, Basic-Fit, Sungard Benelux, Haskoning Belgium, LBC Belgium Holding, Arkelis, Meeza Mechelen, Quares, Prosource, AFAS Belgium, Winx Capital House, Planon, M*Modal, Rens Accountants, Kofax



OPPERVLAKTE 42.542 m²
BOUWJAAR 1993 - 2000

GROOTSTE HUURDERS

Grootste huurders: Biocartis, SGS Belgium, Galapagos, LabCorp, Fanuc Robotics Benelux, Electro Rent Europe, Hammer Belgium, PAB Benelux, Logins, SMA Benelux, Trilux, Trisoft, Info Support, Intersafe Groeneveld Belgium, c-Quilibrium (E-Spot), Oldelft Benelux, KBC Bank, De'Longhi Benelux, Keyence International, MC-Bauchemie, Van Gansewinkel, CEWE Color



OPPERVLAKTE 24.460 m²
BOUWJAAR 2000

HUURDER

PricewaterhouseCoopers





OPPERVLAKTE 13.574 m²
BOUWJAAR 2001

Onroerende leasing met Hewlett-Packard Belgium
tot 31 maart 2016



OPPERVLAKTE 11.182 m²
BOUWJAAR 1999 - 2002

HUURDERS
Whirlpool, Staples, Keyrus, Exertum,
Thalia Retail Management



OPPERVLAKTE 11.171 m²
BOUWJAAR 1993 - 1994
RENOVATIEJAAR 2003

HUURDERS
Kuwait Petroleum, DLA Piper, Apcoa Belgium,
Karel de Grote Hogeschool





OPPERVLAKTE 8.904 m²
BOUWJAAR 1998

HUURDERS
Ingram Micro, Fleet Logistics Belgium,
Tempo-Team Projects, SD Worx, Health Connect



OPPERVLAKTE 8.840 m²
BOUWJAAR 2000

Onroerende leasing met Deloitte
tot 1 januari 2016



OPPERVLAKTE 8.792 m²
BOUWJAAR 2001 - 2002

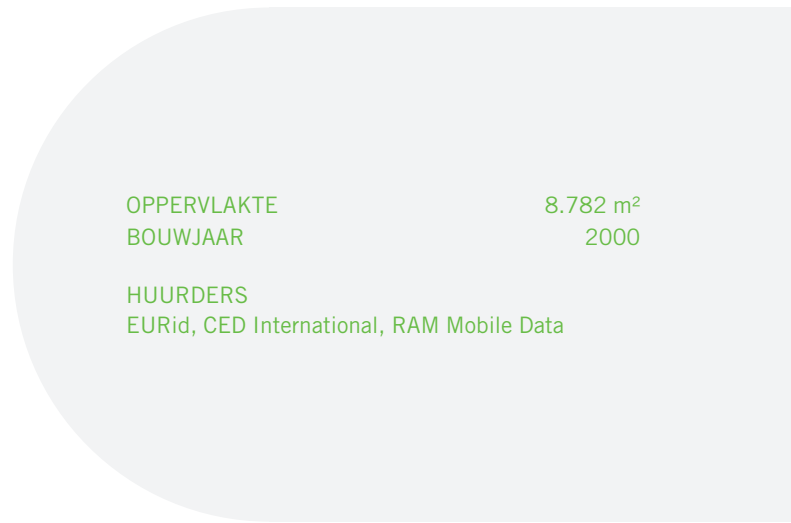
Onroerende leasing met Deloitte
tot 1 januari 2017





Park Station

Woluwelaan 148 - 150
1831 Diegem



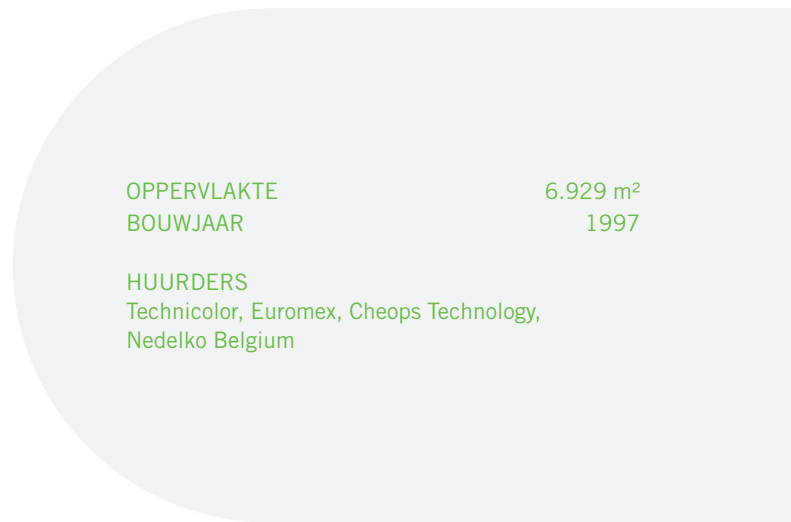
OPPERVLAKTE 8.782 m²
BOUWJAAR 2000

HUURDERS
EURid, CED International, RAM Mobile Data



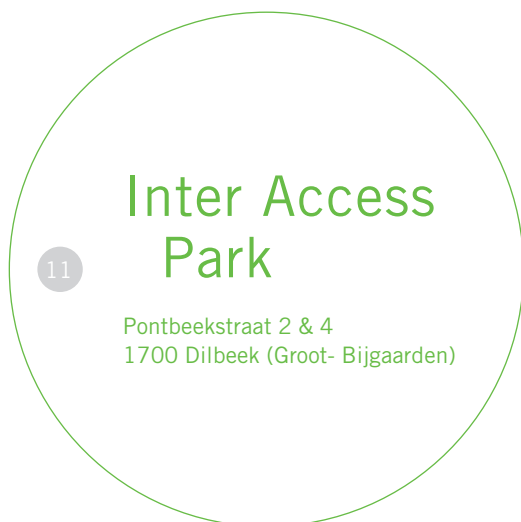
De Arend

Prins Boudewijnlaan 45 - 49
2650 Edegem



OPPERVLAKTE 6.929 m²
BOUWJAAR 1997

HUURDERS
Technicolor, Euromex, Cheops Technology,
Nedelko Belgium



Inter Access Park

Pontbeekstraat 2 & 4
1700 Dilbeek (Groot- Bijgaarden)



OPPERVLAKTE 6.391 m²
BOUWJAAR 2000

HUURDERS
Edwards Lifesciences, Mitiska Ventures, KBC Bank,
Commercial Finance Group, Phadia, Allegion, Systech,
Rooryck & Co, Amplifon, Sabre



12

Sky Building

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

OPPERVLAKTE 5.727 m²
BOUWJAAR 1988
RENOVATIEJAAR 2006

HUURDERS
Givi, LeasePlan Fleet Management, Nationale Borg
Maatschappij, Carlson Wagonlit Belgium, VTG Benelux,
RSA Global, SKS, Bruidmedia

13

Aartselaar

Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar

OPPERVLAKTE 4.138 m²
BOUWJAAR 2000

Onroerende leasing met Invensys Systems
tot 30 november 2015

14

Hermes Hills

Berkenlaan 6
1831 Diegem

OPPERVLAKTE 3.672 m²
BOUWJAAR 1990

HUURDER
Deloitte



15

Exiten

Zuiderlaan 91
1731 Zellik

OPPERVLAKTE 3.628 m²
BOUWJAAR 2002

HUURDERS
Gras Savoye Belgium, Rexel Belgium, IFM Electronic
Belgium

16

Park Rozendal

Terhulpssteenweg 6A
1560 Hoeilaart

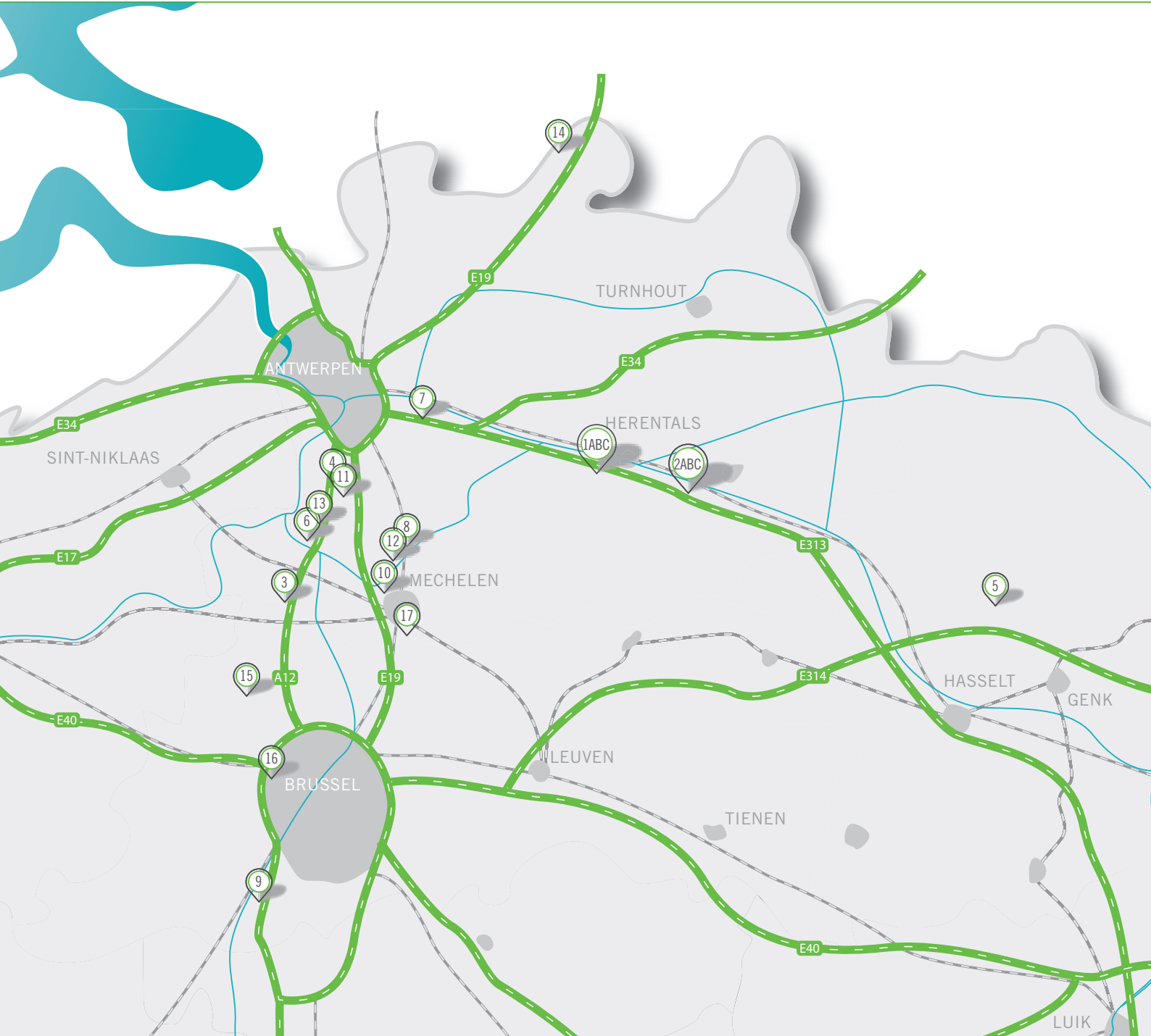
OPPERVLAKTE 2.830 m²
BOUWJAAR 1994
RENOVATIEJAAR 2006

HUURDERS
Mylan, Sysmex



Beschrijving van het logistiek vastgoed²⁷

Ligging van het logistiek vastgoed in België

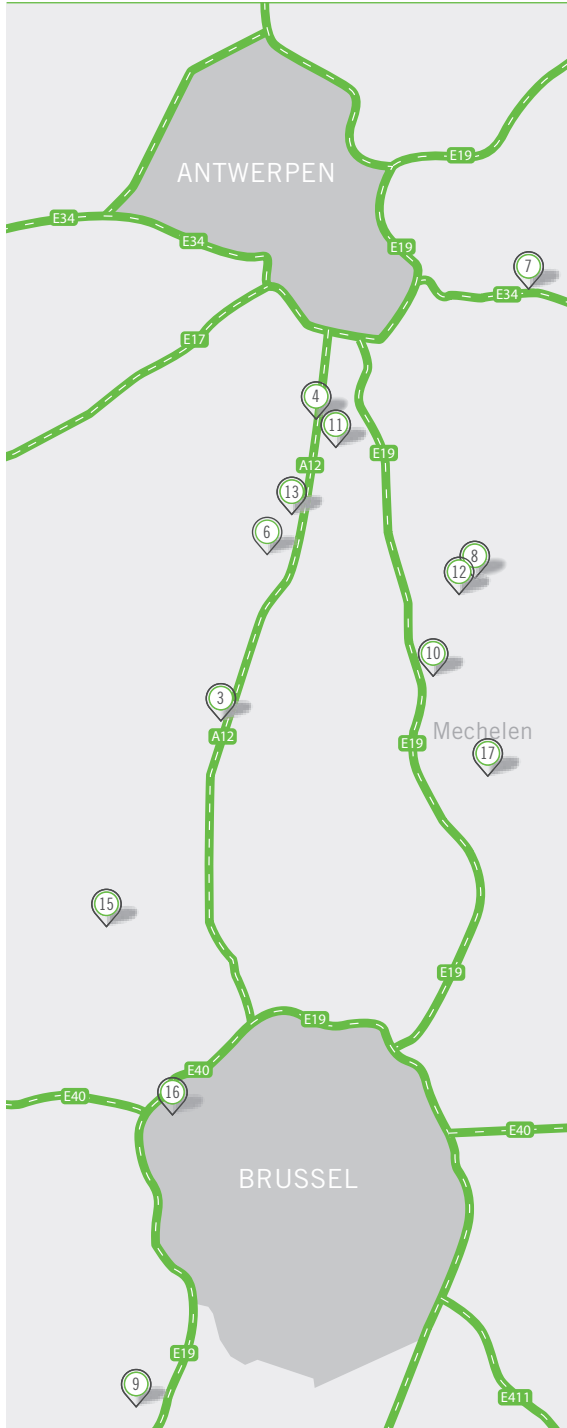


- | | | | | | |
|----|-----------------------|----|-------------------------|----|---------------------------|
| 1A | Herentals Logistics 1 | 4 | Wilrijk Neerland 1 en 2 | 11 | Aartselaar |
| 1B | Herentals Logistics 2 | 5 | Houthalen | 12 | Duffel Notmeir |
| 1C | Herentals Logistics 3 | 6 | Krekelenberg | 13 | Schelle |
| 2A | Oevel 1 | 7 | Koralenhoeve | 14 | Transportzone Meer |
| 2B | Oevel 2 | 8 | Duffel Stocletlaan | 15 | Merchtem |
| 2C | Oevel 3 | 9 | Huizingen | 16 | Berchem Technology Center |
| 3 | Puurs Logistic Center | 10 | Oude Baan | 17 | Ragheno |

²⁷ Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.



Ligging van het logistiek vastgoed op de as Antwerpen - Brussel



- | | | | |
|----|-------------------------|----|---------------------------|
| 3 | Puurs Logistic Center | 11 | Aartselaar |
| 4 | Wilrijk Neerland 1 en 2 | 12 | Duffel Notmeir |
| 6 | Krekelenberg | 13 | Schelle |
| 7 | Koralenhoeve | 14 | Transportzone Meer |
| 8 | Duffel Stocletlaan | 15 | Merchtem |
| 9 | Huizingen | 16 | Berchem Technology Center |
| 10 | Oude Baan | 17 | Ragheno |

1A

Herentals Logistics 1

Atealaan 34
2200 Herentals

OPPERVLAKTE KANTOREN	2.338 m ²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	15.008 m ²
BOUWJAAR	1977
RENOVATIEJAAR	2010-2012

HUURDERS
Yusen Logistics, Kreate

1B

Herentals Logistics 2

Atealaan 34c
2200 Herentals

OPPERVLAKTE KANTOREN	2.136 m ²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	48.776 m ²
BOUWJAAR	2008 en 2011

HUURDER
Nike Europe

1C

Herentals Logistics 3

Atealaan 34b
2200 Herentals

GRONDRESERVE	32.100 m ²
--------------	-----------------------

Het 3D-beeld hierbij weergegeven is een artist impression van hoe dit project er in de toekomst kan uitzien.





Oevel 1

Nijverheidsstraat 11
2260 Oevel

OPPERVLAKTE KANTOREN	2.044 m ²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	26.875 m ²
BOUWJAAR	2007

HUURDERS
UTi Belgium, Seal For Life Industries



Oevel 2

Nijverheidsstraat 9
2260 Oevel

OPPERVLAKTE KANTOREN	3.233 m ²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	8.946 m ²
RENOVATIEJAAR	2004

HUURDER
Estée Lauder



Oevel 3

Nijverheidsstraat 9a
2260 Oevel

OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	5.036 m ²
BOUWJAAR	2013

HUURDER
UTi Belgium





OPPERVLAKTE KANTOREN 1.657 m²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL 41.877 m²
BOUWJAAR 2001

HUURDER
Fiege



OPPERVLAKTE KANTOREN 1.116 m²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL 28.423 m²
BOUWJAAR 1986 en 1989
RENOVATIEJAAR 2013 (Neerland 1)

HUURDERS
Peugeot, Post NL, Transport Cordier



OPPERVLAKTE KANTOREN 740 m²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL 26.255 m²
BOUWJAAR 2001

HUURDER
Neovia Logistic Services International





Krekelenberg

6

Industrieweg 18
2850 Boom

OPPERVLAKTE KANTOREN	787 m ²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	23.934 m ²
BOUWJAAR	2000

HUURDER
CEVA Logistics



Koralenhoeve

7

Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

OPPERVLAKTE KANTOREN	1.811 m ²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	22.369 m ²
BOUWJAAR	1998

HUURDER
PGZ Retail Concept



Duffel Stocletlaan

8

Stocletlaan 23
2570 Duffel

OPPERVLAKTE KANTOREN	226 m ²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	23.160 m ²
BOUWJAAR	1998

HUURDERS
Iron Mountain Belgium, Sofidel



9

Huizingen

Gustave Demeurslaan 69/71
1654 Huizingen

OPPERVLAKTE KANTOREN	2.105 m ²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	15.373 m ²
BOUWJAAR	1987 - 1993

(nadien meerdere renovaties)

HUURDER
Pharma Logistics (DHL)

10

Intercity Industrial Park / Oude Baan

Oude Baan 12
2800 Mechelen

OPPERVLAKTE KANTOREN	411 m ²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	14.930 m ²
BOUWJAAR	1999
RENOVATIEJAAR	2004

HUURDER
Pharma Logistics (DHL)

11

Aartselaar

Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar

OPPERVLAKTE KANTOREN	939 m ²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL	8.926 m ²
BOUWJAAR	1994

HUURDER
Party Rent / Expo Rent



12

Duffel Notmeir

Walemstraat 94
2570 Duffel

OPPERVLAKTE KANTOREN
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL
BOUWJAAR

228 m²
8.986 m²
1995

13

Schelle

Molenberglei 8
2627 Schelle

OPPERVLAKTE KANTOREN
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL
BOUWJAAR

1.728 m²
6.595 m²
1993

HUURDERS

Meiko, Trafuco, Vereniging voor Verkeersveiligheid,
SD Worx

14

Transportzone Meer

Riyadhstraat
2321 Meer

OPPERVLAKTE KANTOREN
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL
BOUWJAAR

283 m²
7.431 m²
1990

HUURDER
VPK Packaging



15

Merchtem

Preenakker 20
1785 Merchtem

OPPERVLAKTE KANTOREN 1.075 m²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL 6.193 m²
BOUWJAAR 1992
(uitbreiding in 2002)

HUURDER
WAMO (ZEB)

16

Berchem Technology Center

Technologiestraat
11, 15, 51, 55, 61 en 65
1082 Sint-Agatha-Berchem

OPPERVLAKTE KANTOREN 2.346 m²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL 4.494 m²
BOUWJAAR 1992

HUURDERS
Brico Belgium, Vlaamse Gemeenschapscommissie,
Jiholabo, Galy Sport

17

Ragheno

Dellingstraat 57
2800 Mechelen

OPPERVLAKTE KANTOREN 592 m²
OPPERVLAKTE OPSLAGHAL 5.377 m²
BOUWJAAR 1998
(uitbreiding in 2010)

HUURDER
ThyssenKrupp Otto Wolff





FINANCIËEL
VERSLAG





Geconsolideerde winst- en
verliesrekening 124

Geconsolideerd globaalresultaat 125

Geconsolideerde balans 126

Mutatie-overzicht van het
geconsolideerd eigen vermogen 128

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 130

Toelichting bij de geconsolideerde
jaarrekening 131

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor
vastgoedbevaks 131

Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële
verslaggeving 131

Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie 139

Toelichting 4. Vastgoedresultaat 141

Toelichting 5. Vastgoedkosten 144

Toelichting 6. Algemene kosten 146

Toelichting 7. Personeelsbeloningen 147

Toelichting 8. Resultaat op verkopen van
vastgoedbeleggingen 148

Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van
vastgoedbeleggingen 148

Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat 149

Toelichting 11. Netto interestkosten 149

Toelichting 12. Belastingen 150

Toelichting 13. Aantal aandelen en resultaat per
aandeel 150

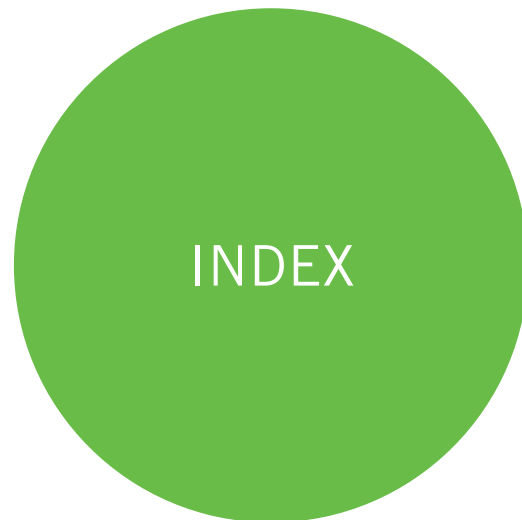
Toelichting 14. Vaste activa:
vastgoedbeleggingen 154

Toelichting 15. Vlottende activa 157

Toelichting 16. Eigen vermogen 159

Toelichting 17. Voorzieningen 162

Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen 162



Toelichting 19. Langlopende en kortlopende
financiële schulden 164

Toelichting 20. Financiële instrumenten 167

Toelichting 21. Berekening geconsolideerde
schuldgraad 171

Toelichting 22. Verbonden partijen 171

Toelichting 23. Lijst van de geconsolideerde
ondernemingen 172

Toelichting 24. Honorarium aan de commissaris
en met de commissaris verbonden
entiteiten 172

Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen 173

Toelichting 26. Belangenconflictregering 174

Toelichting 27. Gebeurtenissen na balans-
datum 177

Verslag van de commissaris 178

Enkelvoudige jaarrekening
Intervest Offices & Warehouses nv 180

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	Toelichting	2013	2012
Huurinkomsten	4	39.914	41.207
Met verhuur verbonden kosten	4	4	49
NETTOHUURRESULTAAT		39.918	41.256
Recuperatie van vastgoedkosten	4	1.269	1.408
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	8.880	8.992
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling		-379	-652
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-8.880	-8.992
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	182	341
VASTGOEDRESULTAAT		40.990	42.353
Technische kosten	5	-721	-840
Commerciële kosten	5	-188	-286
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-777	-981
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.400	-2.293
Andere vastgoedkosten	5	-104	-359
VASTGOEDKOSTEN		-4.189	-4.759
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.801	37.594
Algemene kosten	6	-1.243	-1.628
Andere operationele opbrengsten en kosten		47	51
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		35.605	36.017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	1.947	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	5.465	-13.953
Ander portefeuilleresultaat	10	429	-730
OPERATIONEEL RESULTAAT		43.446	21.474
Financiële opbrengsten		209	20
Netto interestkosten	11	-11.207	-11.165
Andere financiële kosten		-6	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	2.166	-3.128
FINANCIEEL RESULTAAT		-8.838	-14.284
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		34.608	7.190
BELASTINGEN	12	-27	-35
NETTORESULTAAT		34.581	7.155
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	24.574	24.826
Portefeilleresultaat	8-10	7.841	-14.543
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	2.166	-3.128
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		34.582	7.156
Minderheidsbelangen		-1	-1



RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2013	2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	14.424.982	14.199.858
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	14.335.677	14.084.425
Nettoresultaat (€)	13	2,41	0,51
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	2,41	0,51
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	1,70	1,75

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	Toelichting	2013	2012
NETTORESULTAAT		34.581	7.155
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	20	472	32
Overboeking van niet-effectief geworden afdekkingsinstrumenten naar het resultaat		241	0
GBAALRESULTAAT		35.294	7.187
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		35.295	7.188
Minderheidsbelangen		-1	-1

Geconsolideerde balans

in duizenden €	Toelichting	31.12.2013	31.12.2012
VASTE ACTIVA		580.986	581.588
Immateriële vaste activa		34	45
Vastgoedbeleggingen	14	580.709	581.280
Andere materiële vaste activa		228	248
Handelsvorderingen en andere vaste activa		15	15
VLOTTENDE ACTIVA		7.876	12.489
Activa bestemd voor verkoop	15	0	1.225
Handelsvorderingen	15	3.800	4.860
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	1.654	3.211
Kas en kasequivalenten		691	753
Overlopende rekeningen	15	1.731	2.440
TOTAAL ACTIVA		588.862	594.077



EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €		Toelichting	31.12.2013	31.12.2012
EIGEN VERMOGEN			286.521	272.356
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij			286.484	272.318
Kapitaal	16		131.447	129.395
Uitgiftepremies	16		65.190	63.378
Reserves			55.265	72.389
Nettoresultaat van het boekjaar			34.582	7.156
Minderheidsbelangen	23		37	38
VERPLICHTINGEN			302.341	321.721
Langlopende verplichtingen			226.171	260.659
Langlopende financiële schulden			221.251	252.253
<i>Kredietinstellingen</i>	19		146.467	177.617
<i>Obligatielening</i>			74.775	74.625
<i>Financiële leasing</i>			9	11
Andere langlopende financiële verplichtingen			4.384	7.780
Andere langlopende verplichtingen	20		536	626
Kortlopende verplichtingen			76.170	61.062
Voorzieningen			172	172
Kortlopende financiële schulden			61.720	48.018
<i>Kredietinstellingen</i>			61.712	48.012
<i>Financiële leasing</i>			8	6
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20		517	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18		2.921	2.822
Andere kortlopende verplichtingen	18		173	354
Overlopende rekeningen	18		10.667	9.696
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			588.862	594.077

SCHULDGRAAD in %		Toelichting	31.12.2013	31.12.2012
Schuldgraad (max. 65 %)	21		48,7 %	51,2 %

NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL in €		31.12.2013	31.12.2012
Nettoactiefwaarde (reële waarde)		19,86	19,18
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)		20,87	20,21
Nettoactiefwaarde EPRA		20,20	19,73

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies			
			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*
Balans op 31 december 2011	126.729	60.833	90	85.584	-13.248
Globalresultaat 2012					
Overboekingen door resultaatverdeling 2011:					
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				1.245	
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-1.365
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 overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
Toevoeging aan de reserves en minderheidsbelangen					
Aandenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2011	2.666	2.545			
Dividenden boekjaar 2011					
Balans op 31 december 2012	129.395	63.378	90	86.829	-14.613
Globalresultaat 2013					
Overboekingen door resultaatverdeling 2012:					
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-14.625	
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					82
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					
Onttrekking van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
Aandenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2012	2.051	1.812			
Dividenden boekjaar 2012					
Balans op 31 december 2013	131.447	65.190	90	72.204	-14.531

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



RESERVES					Totaal reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren					
-925	415	650	5.832	78.398	18.018	40	284.018	
32				32	7.156	-1	7.187	
				1.245	-1.245		0	
				-1.365	1.365		0	
	-4.175			-4.175	4.175		0	
			605	605	-605		0	
			13	13	-12	-1	0	
							5.211	
			-2.364	-2.364	-21.696		-24.060	
-893	-3.760	650	4.086	72.389	7.156	38	272.356	
713				713	34.582	-1	35.294	
				-14.625	14.625		0	
				82	-82		0	
	-3.128			-3.128	3.128		0	
			-23	-23	23		0	
							3.863	
			-142	-142	-24.850		-24.992	
-180	-6.888	650	3.921	55.265	34.582	37	286.521	

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2013	2012
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		753	407
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		28.696	23.151
Operationeel resultaat		43.446	21.474
Betaalde interesten		-10.893	-10.433
Andere niet-operationele elementen		2.342	-3.154
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-9.599	17.100
○ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		167	159
○ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		8	-140
○ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		9	13.953
○ Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders		10	-730
○ Ander portefeuilleresultaat		10	730
○ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		20	3.128
○ Overige niet-kasstroomverrichtingen		-2	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		3.400	-1.836
Beweging van activa			
○ Handelsvorderingen		1.456	-28
○ Belastingvorderingen en andere vlottende activa		1.557	-6
○ Overlopende rekeningen		710	-597
Beweging van verplichtingen			
○ Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-555	181
○ Andere kortlopende verplichtingen		-180	-209
○ Overlopende rekeningen		412	-1.177
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		9.912	-11.108
Aankopen van vastgoedbeleggingen		14	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		14	-2.565
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen		14	-3.145
Opbrengsten/kosten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		8	15.759
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-137	-100
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-38.670	-11.697
Terugbetaling van leningen		19	-17.450
Opname van leningen		19	0
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen		19	-1
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-90	191
Betaling van dividenden		13	-21.129
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		691	753

Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

01

toelichting

Jaarrekeningschema voor vastgoedbevaks

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak 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 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks is een schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille bijzonder 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.

02

toelichting

Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

Intervest Offices & Warehouses is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2013 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de “Groep”). De jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 12 maart 2014 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 30 april 2014.

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 7 december 2010. 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 2013.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2013

De standaard IFRS 13 - Fair Value Measurement is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2013 of later. Deze standaard heeft de disclosure verplichtingen van de Groep gewijzigd zoals opgenomen in toelichting 14 en 20.

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep: IAS 27 - Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 - Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); Wijziging IAS 1 - Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); Wijzigingen IFRS 7 - Disclosures - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Wijziging IFRS 1 - Government loans (1/1/2013); Wijziging IAS 19 - Employee Benefits (1/1/2013); Verbetering van IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2009-2011 (1/1/2013); IFRIC 20 - Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013).

Nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2013

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep: Wijziging IAS 36 Impairment of Assets - Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (1/1/2014); Wijziging IAS 39 Financial instruments - Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (1/1/2014); IFRS 10 - Consolidated Financial Statements (1/1/2014); IFRS 11 - Joint Arrangements (1/1/2014); IFRS 12 - Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2014); Wijziging IAS 19 Employee Benefits - Defined Benefit Plans: Employee Contributions (1/7/2014); Wijziging IAS 32 Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014); IFRS 9 Financial instruments (Hedge Accounting and amendments to IFRS 9, IFRS 7 and IAS 39) (niet vroeger dan 1/1/2017); Wijziging IFRS 10 Consolidated Financial Statements, IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities en IAS 27 Separate Financial Statements (1/1/2014); Verbetering IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16 en 38, IAS 24 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2010 -2012 (1/7/2014); Verbetering IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2011 -2013 (1/7/2014); IFRIC 21 - Levies (1/1/2014).

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

a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. 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.

b. 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 23 opgenomen.

Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde combinatie van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van bedrijf overeenkomstig IFRS 3 - Bedrijfscombinaties, worden activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf, apart opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt de positieve variatie tussen enerzijds de som van de aanschaffingswaarde, het voormalig aangehouden belang in de entiteit die voorheen niet gecontroleerd was (indien van toepassing) en de erkende minderheidsbelangen (indien van toepassing) en anderzijds de reële waarde van de aangeschafte netto-activa. Indien dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk opgenomen in het resultaat na bevestiging van de waarden. Alle transactiekosten worden onmiddellijk ten laste genomen en vormen geen onderdeel van de bepaling van de aanschaffingswaarde.

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

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

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

Wanneer de Groep een bijkomend belang verwerft in een dochteronderneming die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een dochteronderneming verkoopt zonder

de controle te verliezen, wordt de goodwill erkend op het moment van het verwerven van controle niet beïnvloed. De transactie met de minderheidsbelangen beïnvloedt de overgedragen resultaten van de Groep.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. 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 winst- en verliesrekening 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 winst- en verliesrekening 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 winst- en verliesrekening 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 winst- en verliesrekening 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

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastinglast wordt in de winst- en verliesrekening 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 tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbelegging overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

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

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden 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 tegen worden afgezet.

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de winst- en verliesrekening, 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 waardevermindervingsverliezen, 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

a. Definitie

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

b. 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 tax, verschuldigd door vennootschappen

die door de vastgoedbelegging 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.

c. Latere uitgaven

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste van de winst of het verlies van het boekjaar indien de uitgaven geen positief effect hebben op de verwachte toekomstige economische voordelen en worden geactiveerd indien de verwachte economische voordelen die aan de entiteit toekomen erdoor verhogen.

Er worden vier soorten latere uitgaven met betrekking tot vastgoedbeleggingen onderscheiden:

- 1. onderhouds- en herstellingskosten:** dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "technische kosten".
- 2. wederinstateeringskosten:** het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt, enz.). Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstateering". Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen.
- 3. renovatiewerken:** dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aanneemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.
- 4. huurvordelen:** het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van kantoren, dakreclame, creëren van bijkomende

sociale ruimten, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen 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 factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40 in de balans opgenomen aan reële waarde.

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.

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be - publicaties - persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedbevaks 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 waaiers van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5 %.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor

gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in de post "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves.

De gebouwen voor eigen gebruik worden in de balans opgenomen aan reële waarde indien slechts een beperkt gedeelte door de entiteit wordt bezet voor haar eigen gebruik. In het andere geval wordt het gebouw geclassificeerd in de post "andere materiële vaste activa".

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

De commissies betaald aan makelaars in het kader van een verkoopmandaat komen ten laste van de gerealiseerde winst of verlies op de verkoop.

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post 'resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen' en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan de reserves.

f. Activa bestemd voor verkoop

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

Andere materiële vaste activa

a. Definitie

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

b. 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.

c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen

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 waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

d. 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 winst- en verliesrekening 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 winst- en verliesrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Financiële instrumenten

a. 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 winst- en verliesrekening 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.

b. Beleggingen

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

Schuldbewijzen waarvan de Groep stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardevermindingsverliezen ten einde rekening te houden met niet-realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening 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.

c. 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.

d. 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.

e. Interestdragende leningen

Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijvingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van

de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Groep.

f. Handelsschulden

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

g. Eigen vermogensinstrumenten

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

h. 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 initieel gewaardeerd aan kostprijs en worden na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde.

- Derivaten die niet geclassificeerd kunnen worden als afdekking

Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie worden onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.

- Hedge accounting

De Groep heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat. Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)".

Bedragen die voorheen werden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen, worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening wanneer het afgedekte element wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, op dezelfde lijn van als het opgenomen afgedekte element. Indien de kasstroomafdekking van een vaststaande toezegging of een verwachte

toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, dan wordt op het moment dat het actief of de verplichting wordt geboekt, de winsten of verliezen op het afgeleide financiële instrument die eerder in het eigen vermogen werden verwerkt, opgenomen in de initiële waardering van het actief of de verplichting.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de Groep de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitvoert, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen blijft in het eigen vermogen zolang de toekomstige transactie waarschijnlijk is en wordt opgenomen in de verlies- en winstrekening wanneer de toekomstige transactie zich uiteindelijk voordoet. Wanneer de toekomstige transactie niet langer verwacht wordt, wordt de winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

i. 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 uitdienst-treding

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

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk “Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen” in het Vastgoedverslag en in “Toelichting 14. 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.

b. Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest Offices & Warehouses wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in “Toelichting 20. Financiële instrumenten” in het Financieel verslag.

c. Geschillen

De vennootschap is, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest Offices & Warehouses is op 31 december 2013 betrokken bij een procedure voor de Rechtbank van Eerste Aanleg (zie Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen” in het Financieel verslag”). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de bevak.

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.

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
in duizenden €								
Huurinkomsten	24.502	26.099	15.412	15.108			39.914	41.207
Met verhuur verbonden kosten	58	-44	-54	93			4	49
NETTOHUURRESULTAAT	24.560	26.055	15.358	15.201			39.918	41.256
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	787	801	285	296			1.072	1.097
VASTGOEDRESULTAAT	25.347	26.856	15.643	15.497			40.990	42.353
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	22.579	24.005	14.361	13.766	-1.335	-1.754	35.605	36.017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	1.947	140			1.947	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.048	-21.788	20.513	7.835			5.465	-13.953
Ander portefeuilleresultaat	15	-631	414	-99			429	-730
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	7.546	1.586	37.235	21.642	-1.335	-1.754	43.446	21.474
Financieel resultaat					-8.838	-14.284	-8.838	-14.284
Belastingen					-27	-35	-27	-35
NETTORESULTAAT	7.546	1.586	37.235	21.642	-10.200	-16.073	34.581	7.155

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

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
in duizenden €						
Reële waarde van het vastgoed	337.503	351.854	243.206	229.426	580.709	581.280
Investerings tijdens het boekjaar (reële waarde)	697	3.342	5.669	11.671	6.366	15.013
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	12.402	1.085	12.402	1.085
Investeringswaarde van het vastgoed	345.940	360.650	249.286	235.162	595.226	595.812
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	229.669	231.109	374.759	383.199	604.428	614.308
Bezettingsgraad (%)	82 %	85 %	91 %	89 %	86 %	86 %

Brussels 7
11.182 m²
Strombeek - Bever



Huurinkomsten

in duizenden €	2013	2012
Huur	43.390	43.772
Huurskortingen	-2.728	-1.907
Huurvrije perioden	-700	-821
Huurvoordelen ('incentives')	-108	-156
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	60	319
Totaal huurinkomsten	39.914	41.207

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

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over 174 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 49 % (48 % in 2012) van de huurinkomsten 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 2013 9 % van de huurinkomsten (10 % in 2012). In 2013 zijn er 5 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses (5 huurders in 2012).

De afname van de huurinkomsten in 2013 met € 1,3 miljoen of circa 3 % ten opzichte van boekjaar 2012 (€ 41,2 miljoen) is voornamelijk het gevolg van het nieuwe huurcontract met PwC aan lagere huurprijzen met een vaste looptijd tot eind 2021 in het kantoorgebouw Woluwe Garden. De vermindering van de huurinkomsten door de desinvestering van het semi-industrieel pand in Kortenberg in mei 2013 wordt gecompenseerd door de investering en uitbreiding van de logistieke gebouwen in Oevel en Wilrijk, alsook door de indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in boekjaar 2013 is geen huurvrije periode toegekend. Voor boekjaar 2012 was bij 7 % van de contractwaarde een gemiddelde huurvrije periode van 1,3 maand verstrekt.

Er zijn in 2013 bij 27 % van deze nieuwe huurovereenkomsten huurskortingen toegekend (2012: 26 %) van gemiddeld 16 % van de jaarlijkse huurinkomsten (2012: 28 %).

Ook wordt veelal bedongen dat de huurder de huurvrije periode of de huurskortingen 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 boekjaar 2013 gemiddeld bij 4 % van de contractwaarde een huurvrije periode toegekend (2012: 7 %). Deze huurvrije periode bedraagt in dat geval gemiddeld 0,4 maand per jaar dat de huurovereenkomst duurt (2012: 2,5 maand).

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in boekjaar 2013 gemiddeld bij 9 % van de contractwaarde een huurskorting toegekend (2012: 53 % wegens het contract met PwC in Woluwe Garden) van gemiddeld 10 % (2012: 19 %).

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 €	2013	2012
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	38.831	37.186
Tussen één en vijf jaar	68.621	80.322
Meer dan vijf jaar	24.038	31.157
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	131.490	148.665

De daling van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 17 miljoen ten opzichte van 31 december 2012 is voor € 11 miljoen het gevolg van de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg waarvan het huurcontract met de Europese Commissie nog een looptijd had tot in 2022 en verder door het dichterbij komen van de eerstvolgende vervaldag van enkele huurcontracten.

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2013	2012
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-21	-16
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-79	-54
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	104	119
Totaal met verhuur verbonden kosten	4	49

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 bevak voor verdere verhuring aan haar huurders.

Recuperatie van vastgoedkosten

in duizenden €	2013	2012
Verkregen vergoedingen op huurschade	645	805
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	624	603
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	1.269	1.408

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten alsook de beheersvergoeding die de Groep ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Doorrekeningen van huurlasten en belastingen

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2013	2012
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.204	5.648
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.676	3.344
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.880	8.992

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2013	2012
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.204	-5.648
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.676	-3.344
Totaal van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.880	-8.992
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee.

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, glazenwas, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen (kantoorgebouwen) of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (logistiek vastgoed tot 30 juni 2012 en Mechelen Campus).

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis (met uitzondering van enkele kantoorgebouwen waar de afrekening op kwartaalbasis plaatsvindt). Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

in duizenden €	2013	2012
Vergoedingen voor huurlasten en andere kosten ontvangen van huurders	0	119
Andere diverse opbrengsten	182	222
Totaal andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	182	341

De andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven dalen ten opzichte van 2012 door de inwinstname van € 0,1 miljoen in 2012 van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de in 2012 gerealiseerde bijkomende verhuuring aan Biocartis in Intercity Business Park.

Technische kosten

in duizenden €	2013	2012
Recurrente technische kosten	-723	-834
Onderhoud	-710	-797
Verzekeringspremies	-13	-37
Niet-recurrente technische kosten	2	-6
Schadegevallen	-86	-69
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	88	63
Totaal technische kosten	-721	-840

De technische kosten omvatten onder meer onderhoudskosten en verzekeringspremies. Onderhoudskosten 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 €	2013	2012
Makelaarscommissies	0	-3
Publiciteit	-106	-167
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-82	-116
Totaal commerciële kosten	-188	-286

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 €	2013	2012
Leegstandslasten van het boekjaar	-809	-958
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	83	113
Onroerende voorheffing leegstand	-656	-697
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	605	561
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-777	-981

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen dalen tijdens het boekjaar 2013 met circa € 0,2 miljoen voornamelijk als gevolg van de afname van de leegstand in Herentals Logistics 1 door het afronden van het renovatieproject. De leegstandskosten maken voor boekjaar 2013 circa 1,9 % van de totale huurinkomsten van de bevak uit (boekjaar 2012: 2,4 %).

Intervest Offices & Warehouses recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2013	2012
Externe beheersvergoedingen	-36	-84
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.364	-2.209
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-1.587</i>	<i>-1.421</i>
<i>Vastgoedexpert</i>	<i>-147</i>	<i>-169</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-630</i>	<i>-619</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.400	-2.293

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.

De stijging van de beheerskosten in 2013 is in hoofdzaak het gevolg van de uitbreiding van het personeelsbestand.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2013	2012
Kosten ten laste van de eigenaar	-67	-305
Overige andere vastgoedkosten	-37	-54
Totaal andere vastgoedkosten	-104	-359

De kosten ten laste van de eigenaar betreffen 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 boekjaar 2013 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 67.000 op jaarbasis of 0,2 % van de totale huurinkomsten van de bevak (boekjaar 2012: € 300.000 of circa 0,7 % van de totale huurinkomsten, voornamelijk te wijten aan een specifieke problematiek bij één bepaald logistiek pand).



toelichting

Algemene kosten

in duizenden €	2013	2012
Belasting ICB	-263	-227
Ereloon commissaris	-78	-95
Bezoldigingen bestuurders	-30	-29
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-29	-28
Personeelsbeloningen	-558	-635
Advieskosten	-17	-291
Overige kosten	-253	-308
Totaal algemene kosten	-1.243	-1.628

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vastgoedbevak en de kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

De algemene kosten belopen € 1,2 miljoen en zijn € 0,4 miljoen verminderd ten opzichte van 2012 (€ 1,6 miljoen) voornamelijk door minder personeelskosten en advieskosten.

in duizenden €	2013			2012		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.300	319	1.619	1.236	395	1.631
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	838	227	1.065	865	213	1.078
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	33	7	40	29	9	38
Sociale zekerheid	221	47	268	195	58	253
Variabele vergoedingen	97	15	112	63	19	82
Ontslagvergoedingen	15	3	18	0	71	71
Overige lasten	96	20	116	84	25	109
Vergoedingen directiecomité	287	239	526	185	240	425
Voorzitter directiecomité	97	97	194	95	95	190
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>91</i>	<i>91</i>	<i>182</i>	<i>89</i>	<i>89</i>	<i>178</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>12</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
Andere leden directiecomité	190	142	332	90	145	235
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>180</i>	<i>108</i>	<i>288</i>	<i>90</i>	<i>116</i>	<i>206</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>10</i>	<i>18</i>	<i>28</i>	<i>0</i>	<i>12</i>	<i>12</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>0</i>	<i>17</i>	<i>17</i>
Totaal personeelsbeloningen	1.587	558	2.145	1.421	635	2.056

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2013, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 16 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2012: 15) en 5 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2012: 5). Het aantal directieleden bedraagt 4 personen, waarvan 1 onbezoldigd. Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de Wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de Wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest Offices & Warehouses heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegdebijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de Wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor boekjaar 2013 bedragen deze bijdragen € 56.000 (2012: € 55.000).

De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2013 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.



toelichting

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2013	2012
Aanschaffingswaarde	10.840	1.300
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	1.562	-215
Boekwaarde (reële waarde)	12.402	1.085
Verkoopprijs	14.845	1.300
Verkoopkosten	-496	-75
Netto verkoopopbrengst	14.349	1.225
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.947	140

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2013 haar semi-industrieel gebouw Guldendelle, gelegen in Kortenberg, Jan-Baptist Vinkstraat 2 voor een bedrag van € 14,2 miljoen verkocht. De verkoopprijs is 11 % (na aftrek van verkoopkosten, resterende huurkortingen en BTW-herziening) boven de boekwaarde op 31 december 2012, die € 12,4 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak). Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bevat bijgevolg in 2013 de meerwaarde van € 1,3 miljoen gerealiseerd op deze verkoop alsook een meerwaarde van € 0,6 miljoen op de verkoop van een perceel grond gelegen in Merchtem.



toelichting

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2013	2012
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	26.561	12.732
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-21.096	-26.685
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.465	-13.953

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2013 positief en bedragen € 5,5 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van - € 14,0 miljoen in 2012. De variaties in 2013 zijn het gecombineerd effect van:

- o de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 20,5 miljoen of 9 % ten opzichte van de reële waarde van de logistieke portefeuille op 31 december 2012, voornamelijk door de stijgende vraag naar kwalitatief investeringsvastgoed.
- o de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met - € 15,0 miljoen of 4 % ten opzichte van de reële waarde van de kantoorportefeuille op 31 december 2012, hoofdzakelijk door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017 (daling van de reële waarde van deze gebouwen met € 12,0 miljoen in 2013), de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie en de toegenomen leegstand in de gebouwen in Antwerpen.

10

toelichting

Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2013	2012
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	243	-730
In resultaatname van toekomstige spreidingen van huurkorting en tegemoetkomingen aan huurders door verkoop van vastgoedbeleggingen	186	0
Totaal ander portefeuilleresultaat	429	-730

11

toelichting

Netto interestkosten

in duizenden €	2013	2012
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-7.115	-7.141
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-4.092	-4.024
Totaal netto interestkosten	-11.207	-11.165

De gemiddelde kredietopname van de bevak op jaarbasis is circa € 6 miljoen afgenomen in 2013 ten opzichte van 2012 door de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg voor een bedrag van € 14 miljoen in mei 2013, deels geherinveesterd in de logistieke projecten te Oevel en Wilrijk.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2013	2012
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-9.311	-10.325
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.896	-840
Totaal netto interestkosten	-11.207	-11.165

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2013 3,8 % inclusief bankmarges vergeleken met 3,7 % in 2012. De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2013 4,1 % inclusief bankmarges (2012: 4,0 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2013 2,8 % inclusief bankmarges (2012: 2,0 %).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2014 van de interestlasten van de op 31 december 2013 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2013 bedraagt € 10,5 miljoen (2012: € 10,7 miljoen).

Voor het boekjaar 2013 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,9 miljoen negatief (2012: € 0,8 miljoen).

12

toelichting

Belastingen

in duizenden €	2013	2012
Vennootschapsbelasting	-27	-35
Totaal belastingen	-27	-35

Met het KB van 7 december 2010 (voorheen het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevaks. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak 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.

13

toelichting

Aantal aandelen en resultaat per aandeel

Bewegingen van het aantal aandelen

	2013	2012
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	14.199.858	13.907.267
Aantal uitgegeven aandelen	225.124	292.591
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	14.424.982	14.199.858
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-89.305	-115.433
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.335.677	14.084.425



Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform art 27 §1 en Hoofdstuk 3 van bijlage C van KB van 7 december 2010.

in duizenden €	2013	2012
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	34.581	7.155
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
o Afschrijvingen en terugnemingen van afschrijvingen	167	159
o Waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen	-25	-65
o Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.166	3.128
o Portefeuilleresultaat	-7.841	14.543
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	24.716	24.920
Verplichte uitkering: 80 %	19.773	19.935
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	24.574	24.826
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	24.574	24.826

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg is het gecorrigeerd resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80 %.

Berekening van het resultaat per aandeel

in €	2013	2012
Gewoon nettoresultaat per aandeel	2,41	0,51
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	2,41	0,51
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,70	1,75

Voorgesteld dividend per aandeel

Als gevolg van de in boekjaar 2011 gewijzigde waarderingsregels van de bevak en door het huidige economisch klimaat heeft Intervest Offices & Warehouses reeds in 2012 besloten om de uitkeringspolitiek van het dividend aan te passen zodat het uitkeringspercentage kan liggen tussen 80 % en 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, in functie van ontvangen schadevergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten en andere vergoedingen voor huurschade.

Intervest Offices & Warehouses acht het noodzakelijk om het uitkeringspercentage voor boekjaar 2013 naar 90 % te verlagen zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.

Op basis van een uitkeringspercentage van 90 % van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2013 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53 per aandeel ten opzichte van € 1,76 voor 2012.

	2013	2012
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,70	1,75
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel ²⁸ (€)	0,00	0,01
Operationeel uitkeerbaar resultaat na aanpassing (€)	1,70	1,76
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	90 %	101 %
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,76
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	22.070	24.992

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 30 april 2014. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

²⁸ In boekjaar 2011 heeft er een verhoging van het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,17 per aandeel plaatsgevonden ten gevolge van een wijziging in de waarderingsregel voor vroegtijdig verbroken huurcontracten. Voor boekjaar 2012 heeft deze wijziging in waarderingsregel ook nog een beperkt positief effect gehad van € 0,01 per aandeel. Voor boekjaar 2013 is dergelijke aanpassing niet meer van toepassing.



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 4 van bijlage C van het KB van 7 december 2010.

in duizenden €	2013	2012
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	131.447	129.395
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	65.190	63.378
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	71.552	86.177
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.307	-14.389
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-180	-893
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-6.888	-3.760
Wettelijke reserves	90	90
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 7 december 2010 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilleresultaat	7.841	-14.543
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	256.911	242.327
Eigen vermogen enkelvoudig	286.521	272.356
Geplande dividenduitkering	22.070	24.992
Aantal aandelen	14.424.982	14.199.858
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,70	1,76
Eigen vermogen na dividenduitkering	264.451	247.364
Overblijvende reserve na uitkering	7.540	5.037

Door het uitkeringspercentage van het dividend te verlagen naar 90 % wordt voor boekjaar 2013 € 1,53 per aandeel uitgekeerd ten opzichte van € 1,70 operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel. Hierdoor kent de overblijvende reserve na uitkering een toename met € 2,5 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar.

Vaste activa: vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaardings tabel

in duizenden €	2013			2012		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL
Balans op 1 januari	351.854	229.426	581.280	370.410	210.895	581.305
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	7.966	7.966
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	697	2.524	3.221	3.342	1.856	5.198
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	0	3.145	3.145	0	1.849	1.849
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.402	-12.402	0	-1.085	-1.085
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.048	20.513	5.465	-21.898	7.945	-13.953
Balans op 31 december	337.503	243.206	580.709	351.854	229.426	581.280
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	345.940	249.286	595.226	360.650	235.162	595.812

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2013 stabiel gebleven en bedraagt op 31 december 2013 € 581 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2012). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2013 volgende evoluties gekend:

- enerzijds, de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 13,8 miljoen of 6 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012, hoofdzakelijk voor:
 - € 20,5 miljoen of 9 %, door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille door de stijgende vraag naar kwalitatief investeringsvastgoed
 - € 5,6 miljoen voor de uitbreiding met circa 5.036 m² van het distributiecentrum van Estée Lauder en haar logistieke dienstverlener UTi Belgium in Oevel en het herontwikkelingsproject in Neerland 1 in Wilrijk voor de omvorming/renovatie tot showroom en werkplaats van het voorste deel van het pand voor de Franse autobouwer Peugeot
 - - € 12,4 miljoen door de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel pand Guldendelle gelegen in Kortenberg
- anderzijds, de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 14,3 miljoen of 4 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012, voornamelijk voor:
 - - € 15,0 miljoen door de afname van de reële waarde van de kantoorportefeuille door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017 (daling van de reële waarde van deze gebouwen met € 12,0 miljoen in 2013), de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie en de toegenomen leegstand in de gebouwen in Antwerpen
 - € 0,7 miljoen investeringen in de bestaande kantoorportefeuille.

Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar toelichting 9.

Op 31 december 2013 heeft de bevak in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m² voor de toekomstige potentiële nieuwbouw van een kwalitatief nieuw logistiek vastgoed in de vorm van een opsplitsbare logistieke hal met een oppervlakte van circa 19.000 m².

Op jaareinde 2013 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein met bouwvergunning.

Op 31 december 2013 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor 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 25.

IFRS 13

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverschaffing in IFRS 13 inzake waarderingen tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing.

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Alle vastgoedbeleggingen van de bevak 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 waarderungen tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderungen 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 en huurvrije perioden worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder pand. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis. Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen beschreven in het vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2013 bedraagt 8,5 % (31 december 2012: 8,8 %).

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 hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	31.12.2013	31.12.2012
Gemiddelde brutomarkthuur per m² (in €)		
○ Kantoren	142	145
○ Logistiek vastgoed	49	50
Gemiddeld brutorendement (in %)		
○ Kantoren	9,5 %	9,3 %
○ Logistiek vastgoed	7,3 %	8,1 %
Gemiddeld nettorendement (in %)		
○ Kantoren	8,4 %	8,3 %
○ Logistiek vastgoed	6,7 %	7,2 %
Leegstandspercentage (in %)	14,5 %	13,9 %

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 7,3 % naar 8,3 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 70 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 7 % tot circa 55 %. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 7,3% naar 6,3 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 92 miljoen of 16 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 7 % tot circa 42 %.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de bevak (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 43,4 miljoen naar € 42,4 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 13 miljoen of 2 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 1 % tot circa 50 %. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de bevak (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 43,4 miljoen naar € 44,4 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 13 miljoen of 2 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 1 % tot circa 48 %.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de in de vastgoedschatting gehanteerde rendementen. Deze is echter buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoed-schatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op:

- Informatie die door de bevak aangeleverd wordt, zoals lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de bevak en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.
- Door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen. De assumpties hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de business analist van de vennootschap, alsook door de directie van de bevak. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

Activa bestemd voor verkoop

in duizenden €	2013	2012
Antwerpen, Kaaien 218-220	0	1.225
Totaal activa bestemd voor verkoop	0	1.225

Handelsvorderingen

in duizenden €	2013	2012
Handelsvorderingen	495	1.284
Vooruitfacturaties huren	2.797	3.145
Op te stellen facturen	369	400
Dubieuze debiteuren	443	382
Voorziening dubieuze debiteuren	-443	-382
Andere handelsvorderingen	139	31
Totaal handelsvorderingen	3.800	4.860

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 4 dagen.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2013	2012
Vorderingen < 30 dagen	191	328
Vorderingen 30-90 dagen	63	485
Vorderingen > 90 dagen	241	471
Totaal openstaande handelsvorderingen	495	1.284

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2013	2012
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	215	215
Terug te vorderen exit tax	459	248
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatieboni verbonden aan fusies	878	2.652
Overige vorderingen	102	96
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.654	3.211

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar toelichting 25.

In boekjaar 2013 heeft de bevak € 1,8 miljoen roerende voorheffing gerecupereerd op de liquidatiebonus van de fusie met West-Logistics nv en MGMF Limburg nv op 27 oktober 2011.

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2013	2012
Te recupereren onroerende voorheffing	1.329	1.580
Overige over te dragen kosten	402	627
<i>Kosten in verband met leningen</i>	<i>265</i>	<i>416</i>
<i>Overige over te dragen kosten</i>	<i>137</i>	<i>211</i>
Overige toe te rekenen opbrengsten	0	233
Totaal overlopende rekeningen	1.731	2.440

Intervest Offices & Warehouses recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen. In de loop van boekjaar 2013 heeft de bevak € 0,7 miljoen onroerende voorheffing gerecupereerd voor aanslagjaren 2008 tot 2012. Voor de aanslagjaren 2011 tot 2013 zijn momenteel nog dossiers in behandeling bij de Belastingdienst Vlaanderen.

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €	in duizenden €	in eenheden	in eenheden
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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2013 € 131.446.507,79 en is verdeeld in 14.424.982 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag 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 13 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks.

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

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

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschafte 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.

De raad van bestuur heeft in 2013 gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten voor de uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend door inbreng in natura met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen.

Inkoop van eigen aandelen

Conform artikel 9 van de statuten, kan de raad van bestuur overgaan tot de inkoop van eigen volgestorte aandelen door middel van aankoop of omwisseling binnen de wettelijk toegestane beperkingen, wanneer die aankoop noodzakelijk is om de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de algemene vergadering dd. 24

april 2013, i.e. vanaf 26 juni 2013. Deze toelating geldt tot 26 juni 2016 en is hernieuwbaar.

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 artikel 87 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en naar de artikelen 20 en volgende van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

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; en
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 13 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, 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-inventariswaarde 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. 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; en
4. 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-inventariswaarde 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.

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
Totaal uitgiftepremies					65.190

Reserves

Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2013	2012
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-14.613	-13.248
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-27	-187
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	-1.276
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	109	98
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.531	-14.613

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in deze post.

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2013 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

17

toelichting

Vorzieningen

in duizenden €	2013	2012
Kortlopende voorzieningen	172	172
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	172	172
Totaal voorzieningen	172	172

Onder de kortlopende voorzieningen zijn de resterende huurgaranties opgenomen die ontstaan zijn uit de verkoop van vastgoedbeleggingen in 2006.

18

toelichting

Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2013	2012
Handelsschulden	277	297
Voorschotten ontvangen van huurders	225	402
Te ontvangen facturen	1.514	1.368
Te betalen BTW	314	309
Andere kortlopende schulden	591	446
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.921	2.822

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2013	2012
Te betalen dividenden	173	354
Totaal andere kortlopende verplichtingen	173	354

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2013	2012
Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling	952	1.027
Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.200	1.200
Overige toe te rekenen kosten	3.774	2.984
Vooruitgefactureerde huurinkomsten	3.544	3.148
Overige over te dragen opbrengsten	1.197	1.337
Totaal overlopende rekeningen	10.667	9.696

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2013 € 1,2 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.

De overige toe te rekenen kosten omvatten o.a. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 29 juni 2014.

De vooruitfacturatie van de huurinkomsten voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar is met € 0,4 miljoen toegenomen in vergelijking met 2012.



> Peugeot
5.021 m²
Neerland 1 en 2
Wilrijk

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de bevak wordt verwezen naar het verslag van het directiecomité.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

in duizenden €	2013					2012				
	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	61.712	142.200	4.267	208.179	74 %	48.012	169.950	7.667	225.629	75 %
Obligatielening	0	74.775	0	74.775	26 %	0	74.625	0	74.625	25 %
Financiële leasing	8	9	0	17	0 %	6	11	0	17	0 %
TOTAAL	61.720	216.984	4.267	282.971	100 %	48.018	244.586	7.667	300.271	100 %
Procentueel aandeel	22 %	77 %	1 %	100 %		16 %	82 %	2 %	100 %	

Waarborgen inzake financiering

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn, naast de vereiste tot het behoud van het bevakstatuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het KB van 7 december 2010 op de vastgoedbevaks, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de bevak of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest Offices & Warehouses nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de bevak zijn er op 31 december 2013 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist (zie beschrijving van de financiële structuur in het verslag van het directiecomité).

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2013. Indien Intervest Offices & Warehouses deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de bevak worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2013					2012				
	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	61.712	142.200	4.267	208.179	66 %	48.012	169.950	7.667	225.629	70 %
Niet-opgenomen kredietlijnen	11.300	19.450	0	30.750	10 %	10.000	13.700	0	23.700	7 %
Obligatielening	0	74.775	0	74.775	24 %	0	74.625	0	74.625	23 %
TOTAAL	73.012	236.425	4.267	313.704	100 %	58.012	258.275	7.667	323.954	100 %
Procentueel aandeel	23 %	76 %	1 %	100 %		18 %	80 %	2 %	100 %	

Bovenstaande tabel “Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen” bevat een bedrag van € 31 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 24 miljoen op 31 december 2012). 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

in duizenden €	2013		2012	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	88.179	31 %	105.629	35 %
Kredieten met vaste rentevoet of ingedekt door interest rate swaps	194.775	69 %	194.625	65 %
TOTAAL	282.954	100 %	300.254	100 %

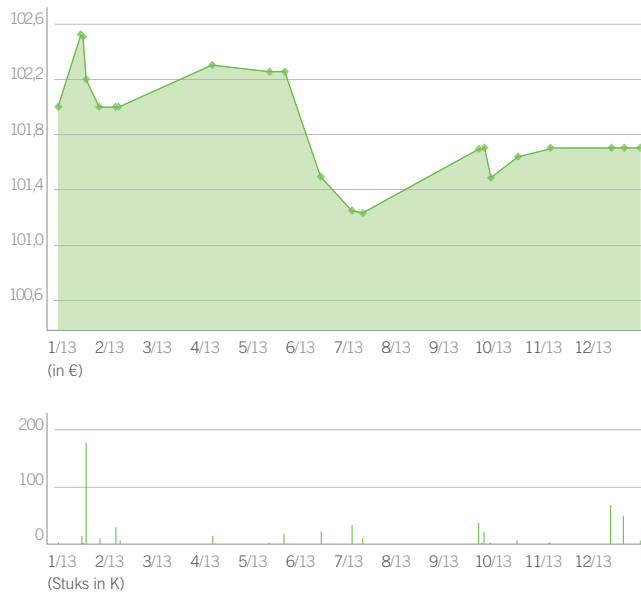
In bovenstaande tabel “Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening” wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredieten.

Karakteristieken van de obligatielening

In juni 2010 heeft Intervest Offices & Warehouses een obligatielening uitgegeven op de Belgische markt voor een bedrag van € 75 miljoen met een looptijd van 5 jaar. De uitgifteprijs is bepaald op 100,875 % van de nominale waarde van de obligaties met een coupon van 5,10 % bruto jaarlijks betaalbaar op 29 juni. Het actuariële rendement bij uitgifte bedraagt 4,90 % bruto (op de uitgifteprijs van 100,875 %). De obligatielening is genoteerd op NYSE Euronext Brussels. De obligatielening is in juni 2015 terugbetaalbaar aan nominale waarde van € 75 miljoen.

in duizenden €	2013	2012
Beurskoers (%)		
Beurskoers op afsluitingsdatum	101,71	102,51
Gemiddelde beurskoers	101,86	102,21
Hoogste beurskoers	102,51	107,27
Laagste beurskoers	101,25	99,37
Aantal effecten	75.000	75.000
Aantal verhandelde effecten	549	425

Beurskoers obligatielening



De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

Samenvatting financiële instrumenten			2013		2012	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële instrumenten op actief						
Vaste activa						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	15	15	15	15
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	3.800	3.800	4.860	4.860
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	1.654	1.654	3.211	3.211
Kas en kasequivalenten	B	2	691	691	753	753
Financiële instrumenten op passief						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	221.251	224.498	252.253	257.356
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	4.384	4.384	7.780	7.780
Andere langlopende verplichtingen	A	2	536	536	626	626
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	61.720	61.720	48.018	48.018
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	517	517	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.921	2.921	2.822	2.822
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	173	173	354	354

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- B. Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie

De financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- Voor de rubrieken “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” die de interest rate swaps betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele intrestvoet 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. Financiële schulden met een variabele rentevoet of ingedekt door een financieel derivaat zijn buiten beschouwing gelaten.

Intervest Offices & Warehouses hanteert interest rate swaps ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps worden als een kasstroomafdekking geclassificeerd waarbij wordt vastgesteld of de afdekkingen al dan niet effectief zijn.

- Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het globaalresultaat op de lijn “Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen”. Op deze swaps is bijgevolg hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de winst- en verliesrekening opgenomen worden.
- Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn “Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)” in het financieel resultaat.



Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2013 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

in duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
						Ja/nee	2013	2012
1	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-179	-446
2	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Nee	-179	-446
3	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-79	-327
4	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-80	-327
Andere kortlopende financiële verplichtingen							-517	
5	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350 %	50.000	Nee	-2.646	-3.815
6	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400 %	10.000	Nee	-470	-684
7	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775 %	10.000	Nee	-612	-886
8	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425 %	10.000	Nee	-600	-849
9	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725 %	10.000	Nee	-28	0
10	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725 %	10.000	Nee	-28	0
Andere langlopende financiële verplichtingen							-4.384	-7.780
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:								
○ In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-180	-893
○ 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							-6.888	-3.760
○ In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)							2.166	-3.128
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.901	-7.780

Deze interest rate swaps hebben op 31 december 2013 een negatieve marktwaarde van - € 4,9 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 140 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Intervest Offices & Warehouses classificeert op 31 december 2013 renteswap 1 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief is. IRS 2 was op 31 december 2012 een effectieve renteswap maar in het vierde kwartaal van 2013 is de hedgerelatie verbroken waardoor deze IRS ineffectief is geworden op 31 december 2013. De marktwaarde van deze renteswap is gerecycleerd in het globaalresultaat van boekjaar 2013. De waardeschommelingen van renteswaps 3 tot en met 10 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van Intervest Offices & Warehouses zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

○ Financieringsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

Intervest Offices & Warehouses streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest Offices & Warehouses ernaar door transparante 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 langetermijn kredietovereenkomsten op 31 december 2013 is 2,1 jaar. Ook heeft Intervest Offices & Warehouses haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 5 Europese financiële instellingen en de uitgifte van een obligatielening van € 75 miljoen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het verslag van het Directiecomité alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

○ Liquiditeitsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Liquiditeitsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van bestuur.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest Offices & Warehouses of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2013 beschikt de bevak nog

over € 31 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het verslag van het Directiecomité alsook in "Toelichting 19. 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 lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2013 liggen de rentevoeten op de kredieten van de bevak vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,5 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het verslag van het Directiecomité alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Netto interestkosten" in het Financieel verslag.

21

toelichting

Berekening geconsolideerde schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2013	2012
Langlopende financiële schulden	19	221.251	252.253
Andere langlopende verplichtingen		536	626
Kortlopende financiële schulden	19	61.720	48.018
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.921	2.822
Andere kortlopende verplichtingen	18	173	354
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		286.601	304.073
Totaal activa		588.862	594.077
Schuldgraad		48,7 %	51,2 %

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.

22

toelichting

Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders NSI nv, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar dochterondernemingen (zie toelichting 23) en haar bestuurders en directieleden.

Relatie met verbonden ondernemingen van NSI nv

in duizenden €	2013	2012
Interest betaald op rekening courant	5	4

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 €	2013	2012
Bestuurders	61	57
Directieleden	526	424
Totaal	587	481

Bvba Luc Feyaerts, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, chief operating officer, is lid van het directiecomité vanaf 1 juli 2012.

De bestuurders en directieleden ontvangen bijkomend geen voordelen ten laste van de vennootschap.

23

toelichting

Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen in duizenden €	
				2013	2012
ABC nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00 %	1	1
MBC nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00 %	35	36
MRP nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0465.087.680	99,90 %	1	1
DRE nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0464.415.115	99,90 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				37	38

24

toelichting

Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2013	2012
Incl. niet aftrekbare BTW		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	78	95
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t. andere controleopdrachten	0	18
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is m.b.t. belastingadvies	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	78	113

Betwiste belastingaanslagen

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

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

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

fiscale schuld bedraagt dan circa € 4 miljoen i.p.v. circa € 6,7 miljoen).

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

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

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

In de loop van 2013 heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en heeft de bevak een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg ingediend, waarbij de pleitdatum vastgelegd is in het eerste trimester van 2015. De afhandeling van de andere bezwaarschriften is opgeschort in afwachting van de beslissing van de Rechtbank van Eerste Aanleg.

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 het KB van 7 december 2010, artikels 17 tot en met 19 aangaande de voorkoming van belangenconflicten.

NSI nv (via haar dochteronderneming VastNed Offices Benelux Holding BV), controlerende aandeelhouder van de vennootschap, heeft aan de raad van bestuur in juli 2013 het verzoek voorgelegd om bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap aan haar ter beschikking te stellen in het kader van een juridisch, financieel en boekhoudkundig due diligence onderzoek door potentiële investeerders in de vennootschap.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 11 juli 2013 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 Kris Verdoodt van Linklaters LLP. Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door Kris Verdoodt, 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 B.V. en dat de vennootschap hierdoor niet wordt benadeeld, op voorwaarde dat deze informatie wordt vrijgegeven onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald onder [4.2 - zie hierna, tekst hernomen in het besluit van de raad van bestuur].”

De raad van bestuur heeft vervolgens op 11 juli 2013 beslist:

“Due diligence op de vennootschap wordt in het kader van de procedure toegestaan, aangezien het principieel kan worden verantwoord op grond van het belang van de vennootschap. Niettemin meent de raad van bestuur dat deze toelating moet worden onderworpen aan strikte voorwaarden en modaliteiten.

1. Contractuele waarborgen op het vlak van confidentialiteit

Kandidaat-overnemers moeten er zich toe verbinden om de confidentialiteit te bewaren van niet-publieke informatie betreffende de vennootschap die zij ontvangen in het kader van due diligence, en deze informatie niet te gebruiken voor andere doeleinden dan deze van de procedure.

2. Gefaseerde terbeschikkingstelling van ‘commercieel gevoelige informatie’

Commercieel gevoelige informatie kan niet onmiddellijk worden vrijgegeven. Bepaalde informatie zal slechts ter beschikking worden gesteld naar mate het vooruitzicht op een akkoord met een bepaalde kandidaat-overnemer concreter wordt. Het is niet uitgesloten dat bepaalde informatie zodanig gevoelig is dat zij helemaal niet ter beschikking kan worden gesteld.

De beoordeling of bepaalde informatie commercieel te gevoelig is om (in een bepaald stadium van de procedure) te worden vrijgegeven, is een feitelijke afweging die geval per geval moet worden gemaakt. Aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap wordt de bevoegdheid verleend om deze afweging te maken. Daarbij geldt als richtlijn dat de volgende informatie in principe commercieel gevoelig is: (i) financiële of fiscale informatie geïndividualiseerd per gebouw, (ii) geïndividualiseerde informatie rond duur en beëindigingsmodaliteiten van huurcontracten, (iii) arbeids- of managementcontracten van management en personeel, en (iv) elke informatie die financiële of commerciële prognoses inhoudt. De voorzitter van het directiecomité zal op eerste verzoek van de raad van bestuur verslag uitbrengen over de voortgang van het proces, op de wijze en in de vorm redelijkerwijze bepaald door de raad.

3. Geen terbeschikkingstelling van ‘voorkennis’

Indien de vennootschap in de loop van de procedure over voorkennis zou beschikken, en er conform de toepasselijke regels inzake marktmisbruik zou worden beslist om de openbaarmaking van deze voorkennis uit te stellen, dan mag de achtergehouden informatie niet worden meegedeeld aan kandidaat-overnemers zonder de uitdrukkelijke en specifieke instemming van de raad van bestuur, die bovendien enkel kan worden gegeven indien er aan de vennootschap afdoende garanties worden verleend dat de ontvanger van dergelijke informatie zich niet schuldig zal maken aan marktmisbruik op basis van dergelijke informatie.”



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.”

NSI nv (via haar dochteronderneming VastNed Offices Benelux Holding BV) heeft vervolgens aan de raad van bestuur in oktober 2013 opnieuw een verzoek voorgelegd om bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap aan haar ter beschikking te stellen in het kader van een juridisch, financieel en boekhoudkundig due diligence onderzoek door potentiële investeerders in NSI nv.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 2 oktober 2013 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 Filip Lecoutre van Linklaters LLP. Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door Filip Lecoutre, 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 nieuwe verzoek van VastNed Offices Benelux Holding B.V. en dat de vennootschap hierdoor niet wordt benadeeld, op voorwaarde dat deze informatie wordt vrijgegeven onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald onder [4.2 - zie hierna, tekst hernoemen in het besluit van de raad van bestuur].”



> Inter Access Park
6.391 m²
Dilbeek

De raad van bestuur heeft vervolgens op 2 oktober 2013 beslist:

“Due diligence op de vennootschap wordt in het kader van de Procedure toegestaan, aangezien het principieel kan worden verantwoord op grond van het belang van de vennootschap. Niettemin meent de raad van bestuur dat deze toelating moet worden onderworpen aan strikte voorwaarden en modaliteiten.

1. *Contractuele waarborgen op het vlak van confidentialiteit*

Kandidaat-Investeerders moeten er zich toe verbinden om de confidentialiteit te bewaren van niet-publieke informatie betreffende de vennootschap die zij ontvangen in het kader van due diligence, en deze informatie niet te gebruiken voor andere doeleinden dan deze van de Procedure.

2. *Gefaseerde terbeschikkingstelling van ‘commercieel gevoelige informatie’*

Commercieel gevoelige informatie kan niet onmiddellijk worden vrijgegeven. Bepaalde informatie zal slechts ter beschikking worden gesteld naar mate het vooruitzicht op een akkoord met een bepaalde Kandidaat-Investeerder concreter wordt. Het is niet uitgesloten dat bepaalde informatie zodanig gevoelig is dat zij helemaal niet ter beschikking kan worden gesteld.

De beoordeling of bepaalde informatie commercieel te gevoelig is om (in een bepaald stadium van de Procedure) te worden vrijgegeven, is een feitelijke afweging die geval per geval moet worden gemaakt. Aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap wordt de bevoegdheid verleend om deze afweging te maken. Daarbij geldt als richtlijn dat de volgende informatie in principe commercieel gevoelig is: (i) financiële of fiscale informatie geïndividualiseerd per gebouw, (ii) geïndividualiseerde informatie rond duur en beëindigingsmodaliteiten van huurcontracten, (iii) arbeids- of managementcontracten van management en personeel, en (iv) elke informatie die financiële of commerciële prognoses inhoudt. De voorzitter van het directiecomité zal op eerste verzoek van de raad van bestuur verslag uitbrengen over de voortgang van het proces, op de wijze en in de vorm redelijkerwijze bepaald door de raad.

3. *Geen terbeschikkingstelling van ‘voorkennis’*
Indien de vennootschap in de loop van de Procedure over voorkennis zou beschikken, en er conform de toepasselijke regels inzake markt-misbruik zou worden beslist om de openbaarmaking van deze voorkennis uit te stellen, dan mag de achtergehouden informatie niet worden meegegeeld aan Kandidaat-Investeerders zonder de uitdrukkelijke en specifieke instemming van de raad van bestuur, die bovendien enkel kan worden gegeven indien er aan de vennootschap afdoende garanties worden verleend dat de ontvanger van dergelijke informatie zich niet schuldig zal maken aan markt-misbruik op basis van dergelijke informatie.”

De raad van bestuur heeft tevens opnieuw 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.”

De raad vermeldt dat ook telkens de procedure opgelegd door artikel 18 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks werd nageleefd.

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2013.



> Woluwe Garden
24.460 m²
Sint-Stevens-Woluwe

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2013
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders,

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2013, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, 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 vastgoedbevak 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 staat van financiële positie bedragen 588.862 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 34.582 (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 de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische 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. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2013, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 12 maart 2014

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren /Reviseurs d'Entreprises

BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL

Vertegenwoordigd door

Kathleen De Brabander

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 KB van 7 december 2010. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap (www.intervest.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv.

Winst- en verliesrekening

in duizenden €	2013	2012
Huurinkomsten	39.914	41.207
Met verhuur verbonden kosten	4	49
NETTOHUURRESULTAAT	39.918	41.256
Recuperatie van vastgoedkosten	1.269	1.408
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.880	8.992
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-379	-652
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.880	-8.992
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	182	341
VASTGOEDRESULTAAT	40.990	42.353
Technische kosten	-721	-840
Commerciële kosten	-188	-286
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-777	-981
Beheerskosten van het vastgoed	-2.400	-2.293
Andere vastgoedkosten	-102	-358
VASTGOEDKOSTEN	-4.188	-4.758
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	36.802	37.595
Algemene kosten	-1.238	-1.624
Andere operationele opbrengsten en kosten	47	51
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	35.611	36.022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.947	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.465	-13.953
Ander portefeuilleresultaat	429	-730
OPERATIONEEL RESULTAAT	43.452	21.479



Winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2013	2012
OPERATIONEEL RESULTAAT	43.452	21.479
Financiële opbrengsten	390	193
Netto interestkosten	-11.207	-11.165
Andere financiële kosten	-6	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-187	-178
FINANCIEEL RESULTAAT	-8.844	-14.289
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	34.608	7.190
BELASTINGEN	-27	-35
NETTORESULTAAT	34.581	7.155
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	24.574	24.826
Portefeuilleresultaat	7.841	-14.543
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere elementen	2.166	-3.128

RESULTAAT PER AANDEEL	2013	2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Nettoresultaat (€)	2,41	0,51
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,41	0,51
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,70	1,75

Globaalresultaat

in duizenden €	2013	2012
NETTORESULTAAT	34.581	7.155
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	472	32
Overboeking van niet effectief geworden afdekkingsinstrumenten naar het resultaat	241	0
GLOBALRESULTAAT	35.294	7.187

Resultaatverwerking (volgens het schema van het KB van 7 december 2010)

in duizenden €	2013	2012
A. NETTORESULTAAT	34.581	7.155
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES		
1. Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ²⁹ van vastgoed:		
o Boekjaar	-6.190	14.656
o Realisatie vastgoed	-1.637	-31
2. Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-14	-82
3. Toevoeging/onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.166	3.128
11. Toevoeging/onttrekking aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-2.504	166
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1	22.070	24.992

Balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
VASTE ACTIVA	580.990	581.590
Immateriële vaste activa	34	45
Vastgoedbeleggingen	571.782	572.354
Andere materiële vaste activa	228	248
Financiële vaste activa	8.931	8.928
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	15
VLOTTENDE ACTIVA	7.871	12.486
Activa bestemd voor verkoop	0	1.225
Handelsvorderingen	3.800	4.860
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.654	3.211
Kas en kasequivalenten	686	750
Overlopende rekeningen	1.731	2.440
TOTAAL ACTIVA	588.861	594.076

²⁹ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.



Balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
EIGEN VERMOGEN	286.521	272.356
Kapitaal	131.447	129.395
Uitgiftepremies	65.190	63.378
Reserves	55.303	72.428
Nettoresultaat van het boekjaar	34.581	7.155
VERPLICHTINGEN	302.340	321.720
Langlopende verplichtingen	226.171	260.659
Langlopende financiële schulden	221.251	252.253
<i>Kredietinstellingen</i>	146.467	177.617
<i>Obligatielening</i>	74.775	74.625
<i>Financiële leasing</i>	9	11
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.384	4.685
Andere langlopende verplichtingen	536	626
Kortlopende verplichtingen	76.169	61.061
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	61.720	48.018
<i>Kredietinstellingen</i>	61.712	48.012
<i>Financiële leasing</i>	8	6
Andere kortlopende financiële verplichtingen	517	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.920	2.821
Andere kortlopende verplichtingen	173	354
Overlopende rekeningen	10.667	9.696
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	588.861	594.076

SCHULDGRAAD	31.12.2013	31.12.2012
Schuldgraad (max. 65 %)	48,7 %	51,2 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL in €	31.12.2013	31.12.2012
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	19,86	19,18
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	20,85	20,19
Nettoactiefwaarde EPRA	20,20	19,73

A modern office interior featuring a long, dark wooden meeting table surrounded by blue and grey high-back chairs. The room has a glass wall on the left, a wooden door on the right, and a wooden floor. A person is visible sitting at a desk in the background. The ceiling has recessed lighting and a ventilation unit.

ALGEMENE INLICHTINGEN

A small white lowercase letter 'i' centered within a white circle, which is itself centered within a larger white circle.

i



Identificatie

Naam

Intervest Offices & Warehouses nv, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, of Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht. De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem.

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 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 tot 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 tot 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 tot het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices". Op 27 oktober 2011 is bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/0174565, de naam gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses".

De statuten zijn voor het laatste gewijzigd ingevolge akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren op 23 mei 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 juni 2013 onder nummer 2013-06-10/0086866.

Sinds 15 maart 1999 is Intervest Offices erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming in casu beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in artikel 6, 2° van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De vennootschap heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 5de van de Wet van 3 augustus 2012.

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 Offices & Warehouses liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website www.intervest.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van de uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, 5° van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap
3. optierechten op vastgoed
4. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend
5. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 149 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst
6. 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 149 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks
7. vastgoedcertificaten zoals omschreven 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
8. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend
9. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4-5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks, 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
- het verwerven en uitlenen van financiële instrumenten overeenkomstig artikel 52 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 36 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 37 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
- in overeenstemming met artikel 51 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks mag de vennootschap niet als bouwpromotor optreden, met uitzondering evenwel van occasionele verrichtingen.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet toegewezen liquide middelen bezitten overeenkomstig artikel 34, § 2, en artikel 35 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie
- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 57 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
- kopen of verkopen van afdekkingsinstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen, overeenkomstig artikel 34, § 3, van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 56 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, 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 vastgoedbevaks, 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.

Uittreksel uit de statuten³⁰

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 Bijlage tot 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 artikel 13 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks. 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 aan toonder of op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. De reeds uitgegeven effecten in de zin van artikel 460, eerste lid van het Wetboek van Vennootschappen, die aan toonder zijn en welke zich op een effectenrekening bevinden, bestaan in gedematerialiseerde vorm. De aandelen aan toonder worden ondertekend door twee bestuurders. Deze handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de raad van bestuur te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing door de raad van bestuur gesplitst worden in onderaandelen die in voldoende aantal verenigd, zelfs bij overeenstemming van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudig aandeel.

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan ingeruild worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

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.

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.

³⁰ 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 de website www.intervest.be.

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 ten allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 9, § 1, van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, wordt de raad van bestuur van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd.

Er dienen dan ook drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

Wanneer een rechtspersoon wordt verkozen tot bestuurder of lid van het directiecomité, dan zal deze rechtspersoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanduiden die wordt belast met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van de betrokken rechtspersoon. Deze vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen en is burgerrechtelijk aansprakelijk en strafrechtelijk verantwoordelijk alsof hij zelf de betrokken opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou volbrengen, onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Deze laatste mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen.

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van die taken passende ervaring bezitten, zoals bepaald in artikel 4 §1, 6° en artikel 11 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsgevallen bedoeld in het artikel 19 van de Wet van 22 maart 1993 betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

Artikel 15 - Overdracht van bevoegdheden

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen

een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Wanneer een directiecomité is aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze.

Indien een directiecomité werd aangesteld, kan enkel deze aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

De raad, het directiecomité evenals de gedelegeerd bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en haar uitvoeringsbesluiten.

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 door het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen te 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. Op vraag van de Financial Services and Markets Authority bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing in artikel van 96 van de Wet van 3 augustus 2012 aan de Financial Services and Markets Authority heeft overgedragen.

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, hetzij door de overlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of van aandelen aan toonder 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 of hoeveel aandelen aan toonder er op de registratiedatum werden overgelegd, 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 29 - Bestemming van de winst

De vennootschap verdeelt als kapitaal jaarlijks minstens 80 % van het in Hoofdstuk III van Bijlage C bij het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks bepaalde bedrag als vergoeding van het kapitaal. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen. Tevens dienen de bepalingen zoals opgenomen in artikel 27 het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks in acht genomen te worden.

Commissaris

Op 24 april 2013 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, herbenoemd als commissaris van Intervest Offices & Warehouses. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2016.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 60.000 (excl. BTW, incl. kosten) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2013 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

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 € 10.000 per jaar.

Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak zijn op 31 december 2013:

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Matthias Gerits.
- Stadim, met adres te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 10 - 16, vertegenwoordigd door Philippe Janssens.

Conform het KB van 7 december 2010 waarden zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

Vastgoedbeheerders

In 2013 is Mechelen Campus beheerd door de externe beheerder Quares Asset Management. DTZ heeft het logistieke pand in Houthalen beheerd tot 31 december 2013, waarna het in eigen beheer van de bevak gekomen is.

Vastgoedbevak - wettelijk kader

Het vastgoedbevakstelsel is geregeld in het KB van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT - USA) en de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Nederland).

De bedoeling van de wetgever is dat een vastgoedbevak een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de belegger een hele reeks voordelen geniet.

De vastgoedbevak staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority 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
- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- een schuldgraad beperkt tot 65 % van de totale activa; indien de geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden
- 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 vastgoedbevak
- 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 beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen
- een vastgoedbevak mag zich niet engageren in "ontwikkelingsactiviteiten"; dit betekent dat een vastgoedbevak 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

- o een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor minstens 80 % wordt uitgekeerd
- o een roerende voorheffing van 25 % af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen). Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevak van aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen)
- o de mogelijkheid om dochtervennootschappen op te richten die de vorm aannemen van een “institutionele vastgoedbevak” die onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van de openbare vastgoedbevak, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde (institutionele of professionele belegger)
- o ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur
- o de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare vastgoedbevak of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

Vennootschappen die fuseren met een vastgoedbevak zijn onderworpen aan een belasting (exit tax) van 16,995 % op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves.

Verklaring bij het jaarverslag

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Paul Christiaens (voorzitter), Nick van Ommen, EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, Thomas Dijksman, Johan Buijs en Daniel van Dongen, dat voor zover hen bekend:

- a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Interest Offices & Warehouses en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Interest Offices & Warehouses tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Interest Offices & Warehouses geconfronteerd wordt.



> RE:flex
370 m²
Mechelen Campus

Begrippenlijst

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Brutodividend

Brutodividend *per aandeel* is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedeeld door het aantal aandelen.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Brutomarkthuur

De brutomarkthuur omvat de lopende huren verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

Brutorendement

Het brutorendement wordt berekend als de verhouding tussen de brutomarkthuur en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Commerciële huurinkomsten

Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten plus de huurinkomsten van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedbevak te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam".

Leegstandspercentage

Het leegstandspercentage wordt berekend als de verhouding tussen geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties en diezelfde geschatte huurwaarde verhoogd met de commerciële huurinkomsten.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Lopende huren

Brutojaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)

Totaal eigen vermogen 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.

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

Nettoactiefwaarde EPRA

Totaal eigen vermogen, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 25 % roerende voorheffing (vanaf aanslagjaar 2013).

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de brutomarkthuur, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Nettoresultaat per aandeel

Het nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de winst- en verliesrekening, 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.

Operationeel uitkeerbaar resultaat

Het operationeel uitkeerbaar resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv.

Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

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

Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 27 §1-2° van het KB van 7 december 2010. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedbevaks 65 %.

Verwaterd nettoresultaat

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

INTERVEST OFFICES &
WAREHOUSES

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67

F + 32 3 287 67 69

intervest@intervest.be

www.intervest.be