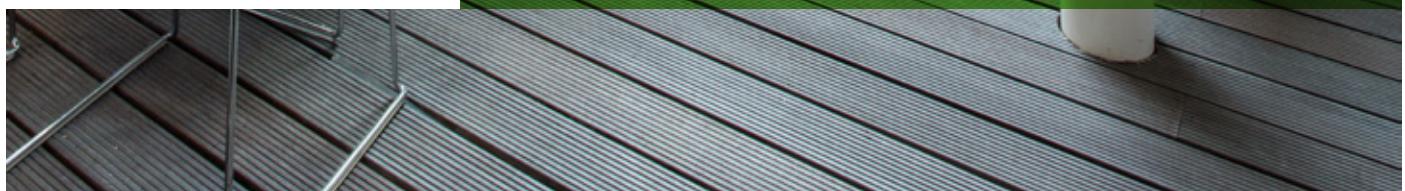


RAPPORT ANNUEL 2016



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

BEYOND
REAL
ESTATE



RAPPORT ANNUEL 2016



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Mesures alternatives de performance et terme “EPRA résultat”

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans ce Rapport annuel 2016 mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Intervest considère comme mesure alternative de performance est reprise dans un lexique sur le site web www.intervest.be, nommé “Liste de terminologie et mesures alternatives de performances”. Les mesures alternatives de performances sont indiquées par **❶** et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

Suite à cette directive le terme “résultat d'exploitation distribuable” utilisé précédemment n'est plus d'application. Ce terme a par conséquent été modifié en “EPRA résultat”. Il y a au niveau du contenu pas de différence avec le terme “résultat d'exploitation distribuable” utilisé précédemment.

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prête assistance pour le développement et la représentation afin d'augmenter la confiance dans le secteur et de favoriser les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe. Pour plus d'informations concernant EPRA il est référé à www.epra.com.

TABLE DE MATIÈRE

Facteurs de risques	4	Rapport immobilier	146
Historique et étapes importantes	18	Composition du portefeuille	147
		Aperçu du portefeuille	161
		Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers	164
		Description du portefeuille de bureaux	167
		Description de l'immobilier logistique	181
Chiffres clés	22		
Lettre aux actionnaires	35	Rapport financier	198
Rapport du conseil d'administration	40	Index	199
Profil	41	Compte de résultats consolidés	200
Stratégie d'investissement	44	Résultat global consolidé	201
Corporate governance verklaring	49	Bilan consolidé	202
Entreprendre durablement et de façon socialement responsable	68	Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	204
		Aperçu des flux de trésorerie consolidés	206
		Note aux comptes annuels consolidés	207
		jaarrekening	207
		Rapport du commissaire	250
		Comptes annuels statutaires Intervest Offices & Warehouses SA	252
Rapport du comité de direction	78		
Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique	79	Informations générales	264
Développements importants en 2016	89	Identification	265
Résultats financiers 2016	106	Extraits des statuts	268
Structure financière	112	Commissaire	270
Affectation du bénéfice 2016	120	Pourvoyeur de liquidités	271
EPRA Best Practices	121	Experts immobiliers	271
Prévisions	128	Gestionnaires immobiliers	271
		SIR — cadre légal	271
		SIR — statut fiscal	272
		Déclaration relative au rapport financier annuel 2014 et 2015	273
		Responsables pour le contenu du document d'enregistrement	273
Rapport concernant l'action	132	Liste de terminologie	276
Données boursières	133		
Dividende et nombre d'actions	137		
Actionnaires	138		
Information conformément à l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007	140		
Calendrier financier 2017	143		

Facteurs de risques

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

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

En 2016, le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses (ci-après 'Intervest') a de nouveau consacré de l'attention aux facteurs de risques auxquels Intervest est confrontée: risques du marché, risques d'exploitation, risques financiers et risques réglementaires.

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

Ce chapitre décrit les principaux risques auxquels la société est confrontée. À la page suivante, le risque est nommé dans la première colonne. La seconde colonne décrit l'impact potentiel de la concrétisation de ce risque sur l'activité d'Intervest. La troisième colonne relève les mesures prises par Intervest pour limiter et maîtriser le mieux possible l'impact négatif éventuel de ces risques¹.

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

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

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

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

1. Risques du marché

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

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Moment d'investissement et de désinvestissement Le moment auquel une transaction est réalisée (investissement ou désinvestissement de biens immobiliers) comporte le risque qu'en cas de mauvais timing lors d'une transaction dans le cycle conjoncturel, le bien immobilier soit acheté à un prix trop élevé ou vendu à un prix trop bas par rapport à la juste valeur.	<ol style="list-style-type: none"> Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue de la relocation. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. 	<ul style="list-style-type: none"> Les périodes de haute conjoncture prononcées donnent lieu à des prix de marché plus élevés qui peuvent ultérieurement être sujets à de fortes corrections négatives. Pendant ces périodes de haute conjoncture, une politique d'investissement plutôt modérée sera menée. Dans les périodes de baisse de la conjoncture, la juste valeur et le taux d'occupation des immeubles de placement baissent généralement. Dès que la conjoncture reprend, une politique d'investissement plus active est menée, anticipant ainsi l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement et un marché de la location plus actif. Une certaine prudence est de rigueur afin d'éviter que le taux d'endettement de la société ne dépasse les niveaux autorisés. (1/2/3) Répartition sectorielle et régionale adéquate. (1/2/3) Les biens immobiliers à acquérir et à vendre doivent être évalués avant l'acquisition ou la vente par un expert immobilier indépendant. (1/2/3) 	Rapport du conseil d'administration » 2.Stratégie d'investissement
Déflation Ralentissement de l'activité économique qui a pour effet une baisse générale des prix.	<ol style="list-style-type: none"> Diminution des revenus locatifs, notamment par la pression à la baisse sur les niveaux des loyers de marché et une indexation réduite ou négative. 	<ul style="list-style-type: none"> Insertion d'une clause dans la plupart des contrats de bail, qui fixe un seuil pour le loyer de base ou qui stipule qu'aucune indexation négative ne peut intervenir. (1) 	/
Volatilité des taux d'intérêt Fluctuations futures des taux à court et/ou long terme prédominants sur les marchés financiers internationaux.	<ol style="list-style-type: none"> Impact négatif sur les charges financières et donc sur le cash-flow en cas d'augmentation des taux d'intérêt. Fluctuations de la valeur des instruments financiers servant à couvrir les dettes. Impact négatif éventuel sur la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> Degré élevé de couverture contre les fluctuations des taux d'intérêt au moyen d'instruments financiers dérivés (ex. Interest Rate Swaps). (1) Suivi de l'évolution des taux d'intérêt et contrôle de leur impact sur l'efficacité des couvertures. (1) Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture concernent un élément non réalisé et non cash (si les produits sont conservés jusqu'à l'échéance et non liquidés de façon anticipée). (2/3) 	Rapport du comité de direction » Structure financière 4.5 Ratio de couverture Rapport financier » Note 18 Instruments financiers
Volatilité sur les marchés financiers Volatilité externe et incertitude sur les marchés internationaux.	<ol style="list-style-type: none"> Accès plus difficile aux marchés des actions pour lever des nouveaux capitaux/fonds propres et réduction des options de financement de la dette. Fluctuations du cours de l'action. Moins de liquidités disponibles sur les marchés des capitaux d'emprunt pour le refinancement des emprunts obligataires en cours. 	<ul style="list-style-type: none"> Dialogue fréquent avec les marchés financiers et les contreparties financières, et communication transparente avec des objectifs clairs. (1/2/3) Suivi et gestion de tous les risques susceptibles d'avoir un impact négatif sur la perception de l'entreprise par les investisseurs et les bailleurs de fonds. (1/3) Développer des relations à long terme avec des partenaires financiers et des investisseurs. (1/3) 	Rapport du comité de direction » 4.Structure financière
Liquidité de l'action Vente à court terme d'un nombre important d'actions	<ol style="list-style-type: none"> Baisse du cours boursier de l'action. 	<ul style="list-style-type: none"> Accord avec un pourvoyeur de liquidités qui livre en permanence des efforts en vue d'augmenter la liquidité de l'action (1). 	Renseignements généraux » 4.Pourvoyeur de liquidité

2. Risques d'exploitation

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Risque lié aux investissements Risque de décisions d'investissement erronées et de choix de gestion inadéquats.	<p>1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue la relocation.</p> <p>2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement, essentiellement suite à l'inoccupation croissante, aux loyers impayés, à la baisse du prix des loyers lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou lors de la prolongation des contrats de bail existants et aux caractéristiques techniques propres à l'immobilier comme la pollution du sol et la performance énergétique.</p> <p>3. Baisse de la valeur nette et augmentation du taux d'endettement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mesures de contrôle interne: évaluation scrupuleuse du profil de risque basée sur une étude de marché, l'évaluation des rendements futurs, le screening des locataires existants, une étude des exigences relatives à l'environnement et aux permis, une analyse des risques fiscaux, etc. (1/2/3) Monitoring permanent des changements relatifs aux tendances économiques, propres à l'immobilier et législatives (notamment concernant le droit fiscal, la réglementation relative aux SIR, etc.) (1/2/3) Conformément à l'article 49, §1er de la Loi SIR, un expert immobilier indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier. (2) Pour toute aliénation, la valeur d'expertise déterminée par l'expert immobilier indépendant constitue un fil conducteur important pour la valeur de la transaction. (2) Contrôle minutieux des garanties établies lors d'une transaction en ce qui concerne la durée ainsi que la valeur. (1) “Due diligence” technique, administratif, juridique, comptable et fiscal lors de chaque acquisition, basé sur une analyse constante des procédures, généralement avec le soutien de consultants spécialisés externes. (1/2/3) Expérience de la direction et supervision par le conseil d'administration, permettant de définir une stratégie d'investissement claire, avec une vision à long terme, et gestion conséquente de la structure du capital. (1/2/3) 	Rapport du comité de direction » 2.Développements importants en 2016 2.2 Investissements et projets
Variations négatives de la juste valeur des immeubles Réévaluation négative du portefeuille immobilier.	<p>1. Influence négative du résultat net et de la valeur nette.</p> <p>2. Évolution négative du taux d'endettement.</p> <p>3. Impact sur la capacité de distribuer un dividende si les variations cumulées dépassent les réserves distribuables</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le portefeuille immobilier est évalué sur une base trimestrielle par des experts indépendants, ce qui permet de dégager rapidement les tendances et de prendre des mesures proactives. (1/2) Politique d'investissement axée sur des biens immobiliers de haute qualité, situés sur des nœuds logistiques stratégiques et à des emplacements avec un potentiel de croissance. (1) Portefeuille soigneusement diversifié. (1) Gestion prudente et clairement définie de la structure du capital. (2/3) Les variations de la juste valeur des immeubles de placement se rapportent à élément non réalisé et hors caisse. (3) 	Rapport du conseil d'administration » 2.Stratégie d'investissement Rapport immobilier » 3.Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Risque locatif Le risque qu'un immeuble ne puisse pas être loué au loyer estimé préalablement (résultant ou non en inoccupation). Ce risque est influencé par la nature et l'emplacement du bien immobilier, la mesure dans laquelle il doit concurrencer les immeubles avoisinants, le groupe cible visé et les utilisateurs, la qualité du bien immobilier, la qualité du locataire et le contrat de bail.	<p>1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue de la relocation, augmentation des charges immobilières prises en charge par le propriétaire, comme les charges qui ne peuvent pas être portées en compte et le précompte immobilier.</p> <p>2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.</p> <p>3. Les rendements visés ne sont pas atteints.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Modération de l'impact de la conjoncture sur les résultats par: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Répartition de la durée des contrats de bail et analyse périodique des risques d'inoccupation au moyen d'un calendrier d'échéances des contrats de bail. Tout en respectant les règles légales en vigueur sur les loyers, une répartition équilibrée est recherchée entre la durée des contrats de bail et les futures résiliations et révisions des contrats sont anticipées à temps. (1/3) ◦ Répartition des risques des locataires et de la qualité des locataires afin de limiter les risques débiteurs et d'améliorer la stabilité des revenus. (1/3) ◦ Répartition sectorielle des immeubles de placement résultant en une bonne répartition des locataires sur un grand nombre de secteurs économiques différents. (1/2/3) ◦ Emplacement et qualité des immeubles de placement, avec des bureaux sur l'axe Anvers-Bruxelles, la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique, et un portefeuille logistique sur les carrefours logistiques stratégiques en Belgique. (1/2/3) • Attribution à chaque immeuble de placement d'un profil de risque qui est évalué sur base régulière (sur la base des connaissances locales propres et des données fournies par des personnes externes et/ou experts immobiliers). En fonction du profil de risque, un certain rendement doit être réalisé sur une certaine période, qui est comparé au rendement attendu sur la base du modèle de rendement interne. Sur cette base, une analyse est faite des objets dans lesquels des investissements additionnels sont nécessaires, où la 'mixité' des locataires doit être adaptée et quels immeubles doivent être pris en compte pour la vente. (1/2/3) • Les contrats de bail incluent des éléments de protection comme des garanties locatives et/ou des garanties bancaires de la part des locataires, des clauses d'indexation annuelle et automatique des loyers conformément à l'indice santé et généralement une indemnité obligatoire à verser par le locataire en cas de résiliation anticipée du contrat. (1/3) 	Rapport immobilier » 1.Composition du portefeuille

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Risque lié au contrôle des frais Risque de volatilité inattendue et augmentation des frais d'exploitation et des investissements pour l'entretien.	1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés, fluctuations imprévues des charges immobilières.	<ul style="list-style-type: none"> Comparaison périodique des budgets d'entretien avec la réalité. (1) Procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations liées à l'entretien et aux investissements avec, en fonction du montant, l'appel d'une ou plusieurs offres auprès d'entrepreneurs différents. Le département technique compare le prix, la qualité et le timing des travaux. En fonction du montant des travaux à exécuter, des niveaux d'approbation différents s'appliquent au sein de la société. (1) Politique proactive concernant l'entretien des immeubles et screening permanent des immeubles par les gestionnaires techniques et les équipes commerciales dans le cadre de leur dialogue quotidien avec les locataires. (1) Établir à temps et suivre rigoureusement les budgets d'investissement à long terme pour des rénovations approfondies et des remises à neuf. (1) 	Rapport financier » Note 5 Charges immobilières
Risque lié à la dégradation des immeubles et risques de gros travaux Risque de détérioration architectonique et technique dans le cycle de vie des immeubles: l'état des immeubles se dégrade en raison de l'usure de ses divers composants à cause du vieillissement normal ou du vieillissement architectonique et technique.	1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par une révision à la baisse des loyers, augmentation de l'inoccupation et des frais commerciaux en vue de la relocation, augmentation des charges immobilières prises en charge par le propriétaire, comme les charges qui ne peuvent pas être portées en compte et le précompte immobilier. 2. Des frais d'entretien et de rénovation et des investissements sont nécessaires pour obtenir le loyer préalablement évalué. 3. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.	<ul style="list-style-type: none"> Politique proactive en matière d'entretien des immeubles. (1) Suivi constant du plan d'investissement pour garantir la qualité du portefeuille. (1/2/3) Redéploiement et rénovation ad hoc d'immeubles défraîchis, en plus d'investissements réguliers dans la qualité et la durabilité. (1/2/3) Lorsque le contrat de bail prend fin, le locataire (conformément aux accords contractuels convenus dans le contrat de bail) doit payer une indemnité de remise en état à la société pour les dégâts locatifs. Les dégâts locatifs sont déterminés par un expert indépendant qui compare l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie. Ces indemnités peuvent être utilisées pour remettre les espaces libérés en état en vue de la prise en occupation par le prochain locataire. (1) Vente des immeubles qui ont vieilli. (1/2/3) 	Rapport du comité de direction » 2.Développements importants en 2016 » 2.2 Investissements et projets 2.3 Désinvestissements
Destruction des immeubles Le risque que des immeubles soient détruits par le feu ou d'autres catastrophes.	1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la disparition des revenus locatifs consécutifs à la perte de locataires. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement.	<ul style="list-style-type: none"> Le portefeuille immobilier est assuré pour une valeur de reconstruction, hors terrains sur lesquels les immeubles sont érigés. (1/2) Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers inutilisables, telles que pertes de loyers, frais de maintien en état et de nettoyage, recours des locataires et des utilisateurs et recours des tiers. Les pertes de loyers sont indemnisées tant que l'immeuble n'est pas reconstruit, sans limite dans le temps. (1/2) 	Rapport immobilier » 2.Aperçu du portefeuille » 2.2 Valeur assurée

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Risque lié aux débiteurs Le risque que la société ne désire pas louer un immeuble au loyer préalablement envisagé à un certain locataire (résultant en une inoccupation plus élevée) ou que le loyer ne puisse pas (plus) être encaissé pour cause d'insolvabilité.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Résultat d'exploitation et cash-flow affectés par la disparition de revenus locatifs et la prise en perte de créances commerciales non encaissées, ainsi que par l'augmentation des charges qui ne peuvent pas être portées en compte en raison de l'inoccupation et frais de justice. 2. Baisse de la juste valeur des immeubles de placement et donc aussi de la valeur nette, et augmentation du taux d'endettement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Procédures précises pour le screening des locataires lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail. (1/2) • Lors de la conclusion des contrats de bail, des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. Dans le contrat de bail type pour la location de bureaux, une garantie locative ou une garantie bancaire équivalente à 6 mois de loyer est prévue et, pour les immeubles logistiques, une garantie de 4 mois. (1) • Gestion rigoureuse des débiteurs pour garantir la perception des loyers dans les délais prévus ainsi que le suivi adéquat des arriérés de loyers. (1) • Les loyers doivent être payés par anticipation sur base mensuelle ou trimestrielle. Une provision trimestrielle est demandée pour les charges locatives et les taxes qui sont contractuellement portées en compte aux locataires. (1) 	Rapport financier » Note 14 Actifs non courants » Créances commerciales et Note 4 Rapport immobilier » Charges relatives à la location
Risques juridiques et fiscaux: contrats et réorganisations judiciaires des sociétés Contrats inadéquats conclus avec des tiers.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Atteinte à la réputation sur le résultat d'exploitation, le cash-flow et la valeur nette. 2. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas atteints. 3. Atteinte à la réputation. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les contrats à conclure avec des tiers sont, si la complexité l'exige, examinés par des conseillers externes. (1/2/3) • Assurance contre la responsabilité découlant des activités ou investissements moyennant une police d'assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels et matériels. En outre, les administrateurs et les membres du comité de direction sont assurés pour la responsabilité civile d'administrateur. (1/2) • Les réorganisations judiciaires des sociétés (fusion, scission, scission partielle, apport en nature, etc.) sont toujours soumises à des activités de "due diligence", encadrées par des conseillers externes en vue de minimiser les risques d'erreurs juridiques et financières. (1/2/3) 	Rapport immobilier » 2. Aperçu du portefeuille » 2.2 Valeur assurée
Rotation du personnel clé Risque que le personnel clé quitte l'entreprise.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Influence négative sur les relations professionnelles existantes. 2. Perte d'énergie et d'efficacité dans le processus décisionnel de gestion. 	<ul style="list-style-type: none"> • Formule de rémunération conforme au marché. (1/2) • Le travail en équipe permet d'éviter que des individus soient responsables de tâches importantes et stratégiques. (1/2) • Communications et procédures claires et cohérentes. (1/2) 	Rapport financier » Note 7 Rémunerations du personnel

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Risque de compliance Risque que la législation et la réglementation en vigueur ne soient pas respectées de façon adéquate et que des collaborateurs n'agissent pas de façon intègre.	<p>1. Impact négatif sur l'ensemble de l'activité et le fonctionnement opérationnel, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives.</p> <p>2. Atteinte à la réputation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lors du recrutement de collaborateurs, une attention particulière est consacrée au screening de l'intégrité. Une prise de conscience de ces risques est créée auprès des collaborateurs et la société veille à ce qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des lois et des réglementations pertinentes, assistés à cet effet par des conseillers juridiques externes. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, un code de conduite interne ("code of conduct") et un règlement de déclenchement d'alerte sont établis. (1/2) Des mécanismes de contrôle interne adéquats, basés sur le principe des quatre yeux, doivent limiter le risque de ne pas agir de façon intègre. (1/2) Présence d'une fonction de compliance indépendante (conformément à l'article 17, §4 de la Loi SIR) visant l'examen et l'amélioration du respect des règles relatives à l'intégrité des activités de la société. Les règles portent aussi bien sur la gestion de la société et le statut de l'entreprise que les autres dispositions légales et réglementaires. Il s'agit, en d'autres termes, d'un élément de la culture d'entreprise, où l'accent est mis sur l'honnêteté et l'intégrité, et le respect de normes éthiques élevées en affaires. En outre, aussi bien la société que ses collaborateurs doivent se comporter de façon intègre, c'est-à-dire être honnêtes, fiables et crédibles. (1/2) 	Rapport du conseil d'administration » 3.Déclaration de gouvernance d'entreprise » 3.4 Autres parties intervenantes » Fonctions de contrôle indépendantes

3. Risques financiers

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Risque lié au financement Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé (appelé "leverage"), mais aussi simultanément à un risque accru.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ne plus pouvoir répondre aux obligations de taux d'intérêt et de remboursement des capitaux d'emprunt et autres obligations de paiement en cas de rendements décevants de l'immobilier et en cas de baisse de la juste valeur des immeubles de placement. 2. Ne pas obtenir de financement par des nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables. 3. La vente forcée d'immeubles de placement à des conditions moins favorables afin de pouvoir continuer à répondre aux obligations de paiement, avec un impact négatif sur les résultats et la valeur nette. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une relation équilibrée entre les capitaux propres et d'emprunt pour le financement des biens immobiliers avec le maintien d'un taux d'endettement situé entre 45% et 50%. Il est possible de s'en écarter temporairement si des circonstances spécifiques l'exigent sur le marché. (1/2/3) • Une répartition équilibrée des dates de refinancement des financements à long terme, avec une durée moyenne pondérée de 3,5 à 5 ans. Il est possible de s'en écarter temporairement si des circonstances spécifiques l'exigent sur le marché. (1/2) • Tendre à préserver l'accès aux marchés financiers par la communication transparente des informations, des contacts réguliers avec des financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action. (1/2/3) 	Rapport du comité de direction » 4.Structure financière
Risque lié aux conventions bancaires Risque de non-respect des critères pour répondre à certains paramètres financiers dans le cadre des conventions de crédit et des régimes légaux auxquels la société est soumise: les conventions de crédit bancaire sont soumises au respect de ratios financiers, qui se rapportent principalement au niveau des dettes financières consolidées ou à la charge d'intérêt financière. Ces ratios limitent le montant qui pourrait encore être emprunté. Il existe aussi une limite en termes de capacité d'emprunt fixé par le taux d'endettement maximum autorisé par la réglementation relative aux SIR.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Annulation, renégociation, résiliation ou exigibilité anticipée des conventions de financement par les institutions financières si les ratios imposés ne sont plus respectés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Politique financière circonspecte avec un monitoring constant pour répondre aux paramètres financiers. (1) • Suivi à intervalles réguliers de l'évolution du taux d'endettement et analyse préalable de l'influence de chaque opération d'investissement envisagée sur le taux d'endettement. (1) • Établissement d'un plan financier avec un schéma d'exécution dès que le taux d'endettement dépasse 50%, conformément à l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR. (1) 	Rapport du comité de direction » 4.Structure financière

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Risque lié à la liquidité Risque de ne pas générer un flux de trésorerie suffisant pour pouvoir répondre à ses obligations de paiement quotidiennes.	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA résultat et cash-flow affectés par l'augmentation des charges de dettes sous l'effet de marges bancaires plus élevées. 2. Financement indisponible pour payer les intérêts, le capital ou les charges d'exploitation. 3. Impossibilité de financer des acquisitions ou des développements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les mesures mentionnées sous risques d'exploitation permettent de réduire les risques de perte de flux de trésorerie pour cause, par exemple, d'inoccupation ou de faillite des locataires. (1) • Marge de crédit suffisante auprès des financiers pour compenser les fluctuations des besoins de liquidité. Pour pouvoir faire appel à cette marge de crédit, il convient de répondre en permanence aux conditions de facilités de crédit. (1/2/3) • Dialogue constant avec les partenaires de financement afin de développer une relation durable avec eux. (2) • Stratégie de financement prudente et conservatrice, avec une répartition équilibrée des dates d'échéance, de la diversification des sources de financement et des partenaires de financement. (1/2) 	Rapport du comité de direction » 4.Structure financière 4.1 Caractéristiques de la structure financière
Risque lié aux taux d'intérêt En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le résultat d'exploitation distribuable et le rendement dépendent aussi de l'évolution future des taux d'intérêt.	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA résultat et cash-flow affectés par l'augmentation des charges de dettes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un rapport d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherché lors de la composition du portefeuille de crédits. (1) • Protection contre le risque d'augmentation des taux d'intérêt par le recours à des instruments de couverture. En fonction de l'évolution des taux d'intérêt, une dérogation temporaire est possible. (1) • Pour les financements à long terme, recherche d'une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et d'une durée de 3 ans minimum. Il est possible de déroger temporairement à cette règle si des circonstances spécifiques sur le marché l'exigent. (1) 	Rapport du comité de direction » 4.Structure financière Rapport financier » Note 18 Instruments financiers
Risque lié à l'utilisation de dérivés financiers Si le marché évolue défavorablement (par exemple, forte baisse des taux d'intérêt), les produits dérivés pris en couverture du risque de taux prennent une valeur négative.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexité et volatilité de la juste valeur des instruments de couverture et donc aussi du résultat net et de la valeur nette. 2. Risque de contrepartie vis-à-vis des organismes auprès desquels les dérivés financiers ont été souscrits (voir 'Risque lié aux contreparties bancaires'). 	<ul style="list-style-type: none"> • Les fluctuations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés n'ont aucun impact sur le cash-flow puisque ces dérivés financiers sont détenus jusqu'à l'échéance des contrats. Seule une liquidation anticipée entraînerait des frais supplémentaires. (1) • Tous les dérivés financiers sont détenus à des fins de couverture uniquement. La société ne détient aucun instrument spéculatif. (1) 	Rapport du comité de direction » 4.Structure financière Rapport financier » Note 18 Instruments financiers
Risque lié aux contreparties bancaires La conclusion de contrats de financement ou l'utilisation d'instruments de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie au cas où cette institution ne remplit pas ses obligations.	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA résultat et cash-flow affectés par des charges financières supplémentaires et, dans certaines circonstances extrêmes, résiliation du contrat de financement ou de l'instrument de couverture. 2. Perte de dépôts. 	<ul style="list-style-type: none"> • Appel à différentes banques de références sur le marché afin d'assurer une certaine diversification quant à la provenance des financements et des instruments de couverture des taux d'intérêt en consacrant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. (1/2) • Révision régulière des relations bancaires et de l'exposition à chacune d'elle. (1/2) • Position de trésorerie rigoureuse de sorte que la position de liquidité auprès des institutions financières est en principe assez limitée tandis que l'excédent de liquidité est affecté au remboursement des dettes financières, sauf s'il est déjà affecté à de nouveaux investissements. (2) 	Rapport du comité de direction » 4.Structure financière Rapport financier » Note 17 Dettes financières non courantes et courantes

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Risque lié aux marchés des capitaux d'emprunt Le risque d'être exclu du marché international des capitaux d'emprunt au cas où les investisseurs pourraient craindre que la solvabilité de la société soit insuffisante pour remplir les conditions annuelles de paiement des intérêts et l'obligation de remboursement à la date d'échéance de l'instrument financier à émettre. Risque que le marché des capitaux d'emprunt soit trop volatil pour encourager les investisseurs à acquérir des obligations de la société.	1. Financement indisponible pour couvrir le fonctionnement journalier et la croissance future de la société.	<ul style="list-style-type: none"> • Entretenir sur base proactive de bonnes relations avec ses obligataires actuels et potentiels et ses actionnaires, ainsi qu'avec ses banquiers actuels et potentiels par une communication transparente des informations, des contacts réguliers avec financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action. (1) • Politique pour maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50% (même si le statut légal des SIR autorise un taux d'endettement de 65%). (1) 	Rapport du comité de direction » 4.Structure financière
Risque de reporting financier Risque que le reporting financier de la société comprenne des inexactitudes d'importance matérielle de sorte que les parties intéressées soient informées erronément sur les résultats d'exploitation et les résultats financiers de la société. Risque de non-respect du timing imposé par la réglementation relative au reporting financier.	1. Atteinte à la réputation. 2. Les parties prenantes qui prennent des décisions d'investissement sur la base de données erronées pourraient introduire des réclamations contre la société.	<ul style="list-style-type: none"> • Chaque trimestre, une clôture comptable complète et une consolidation sont rédigées et publiées. Ces chiffres trimestriels sont toujours analysés de façon approfondie et soumis à un contrôle interne. (1/2) • Discussion de ces chiffres au sein du comité de direction et contrôle de leur exactitude et leur exhaustivité en analysant, entre autres, les revenus locatifs, les charges d'exploitation, l'inoccupation, les activités locatives, l'évolution de la valeur des immeubles, le solde débiteurs, etc. Des comparaisons avec les prévisions et les budgets sont analysées. (1/2) • Chaque trimestre, le comité de direction fait part au comité d'audit des états financiers, comprenant la comparaison des chiffres annuels, le budget et les explications en cas d'anomalie. (1/2) • Contrôle des chiffres semestriels et annuels par le commissaire. (1/2) 	Rapport financier » 7.Rapport du commissaire

4. Risques réglementaires

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Statut de SIR publique (soumise aux dispositions de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées).	1. Perte de l'avantage du régime fiscal avantageux des SIR. 2. Perte de l'agrément est généralement considérée comme un événement qui entraîne l'exigibilité anticipée des crédits 3. Impact négatif sur le cours boursier de l'action Intervest	• Attention permanente du conseil d'administration et du comité de direction pour la réglementation des SIR et la conservation du statut de SIR publique. Ainsi, l'obligation de distribution et les limites de financement sont calculées et fixées périodiquement et ad hoc en cas de refinancement, d'investissement et pour l'établissement de la proposition de dividende. (1/2/3)	Informations générales » 7.SIR — cadre légal
Risque de perte de l'agrément du statut de SIR publique.			
Exposition au risque de modifications futures de la législation relative aux SIR.			
Risques juridiques et fiscaux: fiscalité Non-respect ou modifications des règles exigées par le régime fiscal transparent des SIR.	1. Perte du statut fiscal et remboursement obligatoire de certains crédits en cas de non-respect des règles. 2. Impact négatif sur les résultats et la valeur nette en cas de modification éventuelle du régime. 3. Atteinte à la réputation.	• Monitoring constant des exigences légales et de leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés. (1/2/3)	Informations générales » 7.SIR — cadre légal 8.SIR — système fiscal
Risques juridiques et fiscaux: réglementation et procédures administratives Des modifications de la réglementation en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement peuvent avoir un impact défavorable sur les possibilités d'exploiter un immeuble à terme.	1. L'application et le respect strict de la réglementation urbanistique par les autorités communales peuvent influencer négativement l'attractivité d'un immeuble de placement et sa juste valeur. 2. L'instauration de normes nouvelles ou plus sévères en matière de pollution du sol ou de consommation d'énergie peut influencer les coûts qui devront être supportés pour pouvoir continuer à exploiter l'immeuble. 3. Impact négatif sur les résultats et la valeur nette. 4. Les rendements visés pour les immeubles de placement ne sont pas obtenus.	• Monitoring constant des exigences légales et de leur respect, avec l'aide de spécialistes externes, si nécessaire. (1/2/3/4)	/

Description des risques	Impact potentiel	Facteurs mitigeants et contrôle	Note
Modification des règles comptables internationales (IFRS) Modifications des normes internationales de reporting comptable (IFRS).	<ol style="list-style-type: none"> Impact potentiel sur le reporting, les exigences de fonds propres, l'utilisation de produits financiers dérivés et l'organisation de l'entreprise. En conséquence, impact sur la transparence, sur les rendements obtenus et, éventuellement, sur l'évaluation. 	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation constante des changements relatifs aux exigences légales et à leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés et de l'organe sectoriel. (1/2) 	Rapport financier » Note 2 Principes de reporting financier
Risque d'expropriation Expropriation dans le cadre d'expropriations publiques décidées par les autorités compétentes.	<ol style="list-style-type: none"> Perte de valeur de l'investissement et vente forcée à perte. Perte de revenus à défaut d'opportunités de réinvestissement. 	<ul style="list-style-type: none"> Dialogue permanent avec les autorités pour élaborer des solutions constructives dans l'intérêt de tous les actionnaires. (1/2) 	/
Modification de législations diverses De nouvelles législations et réglementations pourraient entrer en vigueur ou d'éventuels changements pourraient intervenir dans les législations et réglementations existantes ¹ ou dans leur interprétation et leur application par des organes (notamment l'administration fiscale) ou des tribunaux.	<ol style="list-style-type: none"> Impact négatif pour les activités, le résultat, la rentabilité, la situation financière et les perspectives. 	<ul style="list-style-type: none"> Monitoring constant des législations, réglementations et exigences existantes, potentielles ou futures, et de leur respect, avec l'aide de conseillers externes spécialisés. (1) 	/
Risque lié au dividende L'article 617 du Code des sociétés stipule qu'une distribution ne peut avoir lieu si l'actif net a baissé ou baisserait suite à la distribution en-dessous du montant du capital libéré ou, si celui-ci est plus élevé, du capital requis, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées.	<ol style="list-style-type: none"> Incapacité partielle ou totale de distribuer un dividende si les variations négatives cumulées de la juste valeur des immeubles de placement dépassent les réserves disponibles. Ceci donne lieu à un dividende moins élevé ou aucun dividende (rendement) pour l'actionnaire. Volatilité du cours boursier de l'action. Baisse générale de la confiance dans l'action ou dans la société en général. 	<ul style="list-style-type: none"> Intervest dispose de suffisamment de réserves disponibles pour assurer la distribution du dividende (1) Au moins 80% du résultat net positif corrigé, moins la baisse nette des dettes au cours de l'exercice, doit être distribué comme rémunération du capital. (2/3) Développement de solides relations à long terme avec les investisseurs et institutions financières de sorte qu'un dialogue puisse avoir lieu sur base régulière. (2/3) 	Rapport financier 8.Comptes annuels statutaires » Note 8.6

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

Historique et étapes importantes

1996 Création	2001 Acquisition immeubles de bureaux à Anvers, Malines (ea Mechelen Business Tower) et dans la périphérie bruxelloise (ea Woluwe Garden)	
2005 Acquisition immeubles de bureaux sur Mechelen Campus (phase 2)		2007 Acquisition immeubles de bureaux sur Mechelen Campus (phase 3) Acquisition immeuble de bureaux dans la périphérie bruxelloise, Exiten Désinvestissement de 6 immeubles de bureaux (notamment Atlas Park et Airway Park) Acquisition site logistique Herentals Logistics 1
2010 Vente immeubles de bureaux à Gand	2011 Investissement dans des sites logistiques à Huizingen, Oevel et Houthalen Construction du projet de développement Herentals Logistics 2 Désinvestissement de l'immeuble semi-industriel Eigenlo à Sint-Niklaas Changement de nom, ajout de: "& Warehouses"	
2014 Acquisition site logistique à Opglabbeek Désinvestissement d'un immeuble semi-industriel à Meer	2015 Acquisition site logistique à Liège Désinvestissement d'un immeuble semi-industriel à Duffel	

2002

Acquisition d'un portefeuille logistique comprenant 18 immeubles
 Acquisition immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise et sur Mechelen Campus (phase 1)
 Acquisition sites logistiques à Puurs et Merchtem

**2008**

Acquisition du site logistique Herentals Logistics 2

**2012**

Redéveloppement partiel de Wilrijk 1 et showroom Peugeot
 Acquisition d'un deuxième site logistique à Oevel

**2013**

Construction à Oevel du nouvel immeuble adjacent reliant les sites logistiques existants
 Désinvestissement d'un immeuble semi-industriel à Kortenberg

**2016**

Ouverture Greenhouse Antwerp avec 2^e RE:flex
 Désinvestissement de 5 immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise
 Acquisition Generaal de Wittelaan 11C, Intercity Business Park





*RÉPONDRE de façon
permanente aux
circonstances changeantes*



“Intervest est un partenaire immobilier qui réfléchit avec nous, tout en respectant notre particularité et en tenant compte de nos projets d’avenir.”

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



▷ Au sujet de Yusen Logistics

Au Benelux, Yusen Logistics est devenu un important acteur logistique. La société possède des implantations en Suède et dans le nord de la France. Yusen Logistics dispose de spécialistes appropriés pour les différents secteurs et services. Les services offerts peuvent faire office de produits stand-alone ou de composants d'une large offre de supply chain provider. En tant que prestataire de service Yusen Logistics gère ses éléments en mettant l'accent sur le développement de bonnes relations avec ses clients afin de garantir à long terme le succès de leurs activités de transport.

Chiffres clés

1. Au sujet d'Intervest Offices & Warehouses
2. Portefeuille immobilier
3. Données du bilan
4. Résultats 2016
5. EPRA chiffres clés
6. Calendrier financier 2017

▼ Herentals Logistics 1



1. Au sujet d'Intervest Offices & Warehouses

La société

Intervest Offices & Warehouses (ci-après nommée Intervest) est une société immobilière réglementée publique (SIR) de droit belge.

La société est cotée sur Euronext Brussels (INTO) depuis 1999. Intervest a pour spécialité d'investir dans des immeubles de bureaux (49%) et de l'immobilier logistique (51%) de première qualité. Ces biens immobiliers sont situés bien à des emplacements stratégiques: l'immobilier logistique sur les principaux axes logistiques et les bureaux aussi bien dans les centres urbains que sur les campus à l'extérieur de la ville.

La superficie locative totale s'élève à 705.068 m² et représente une juste valeur de € 611 millions. Le portefeuille a un taux d'occupation de 91%.

Intervest se positionne comme société immobilière qui va au-delà de la simple location de mètres carrés. Intervest va "beyond real estate". En étant attentif aux souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value.

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

Stratégie

Intervest veut générer une croissance du portefeuille immobilier jusqu'à environ € 800 millions d'ici fin 2018 et maintient ainsi le glissement d'accent stratégique déjà entamé vers une proportion de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux.

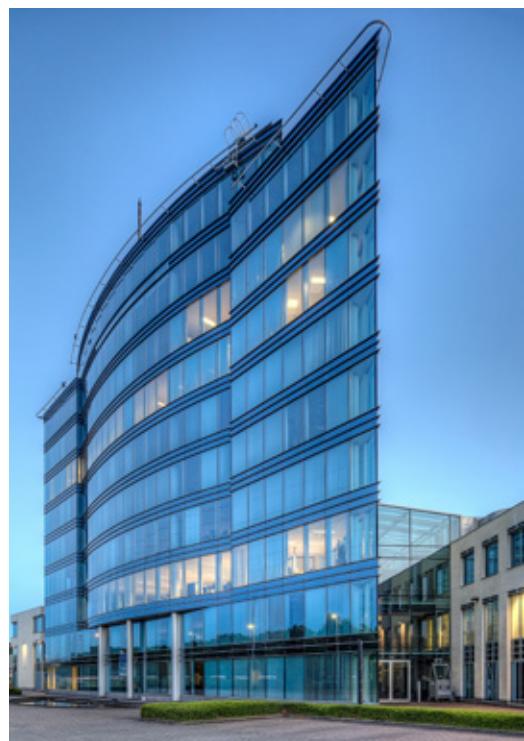
La stratégie d'investissement d'Intervest est basée sur deux piliers: accentuation supplémentaire de l'immobilier logistique et solide ancrage dans le marché des bureaux.

La stratégie d'Intervest pour le segment logistique est axée sur l'investissement dans des sites logistiques modernes regroupés et situés dans des lieux jouissant d'un accès multimodal et ce, avec une orientation large afin de maximiser les avantages des synergies tant pour les clients que pour Intervest.

La stratégie d'Intervest sur le marché des bureaux est orientée vers l'investissement dans des bureaux inspirants à locataires multiples, dans de grandes agglomérations en Flandres. Des immeubles où l'expérience de travail va de pair avec une approche des locataires flexible et axée sur le service.

▼ Mechelen Business Tower

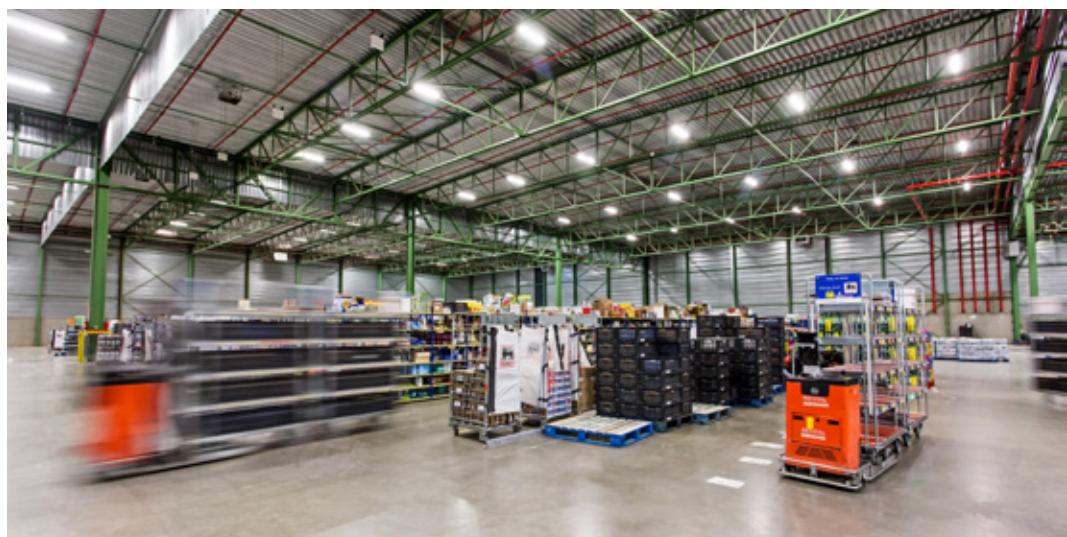
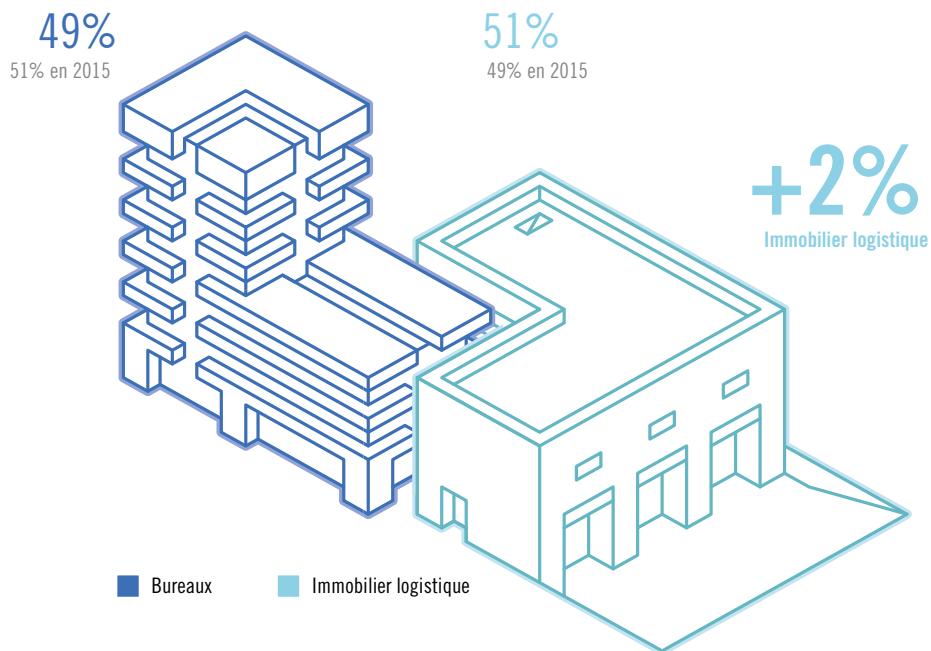
Annonce d'une forte croissance dans les prochaines années, axée sur une réorientation dans le portefeuille de bureaux et la poursuite de l'extension dans l'immobilier logistique.



2. Portefeuille immobilier

Nature du portefeuille immobilier

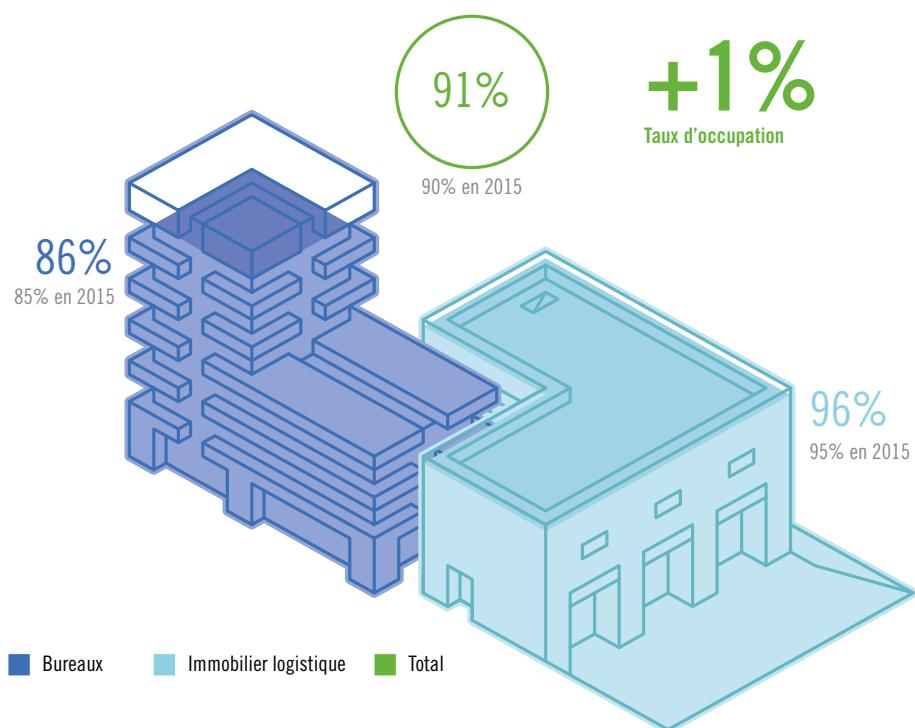
Glissement d'accent stratégique dans le portefeuille vers l'immobilier logistique: au 31 décembre 2016, le portefeuille se compose de 49% de bureaux et de 51% d'immobilier logistique.



▲ Puurs - Delhaize Belgique

Taux d'occupation

Amélioration du taux d'occupation total de 1% en 2016: 91% au 31 décembre 2016 (90% au 31 décembre 2015); le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a augmenté de 1% et s'élève à 86%, le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 1% et s'élève à 96%.

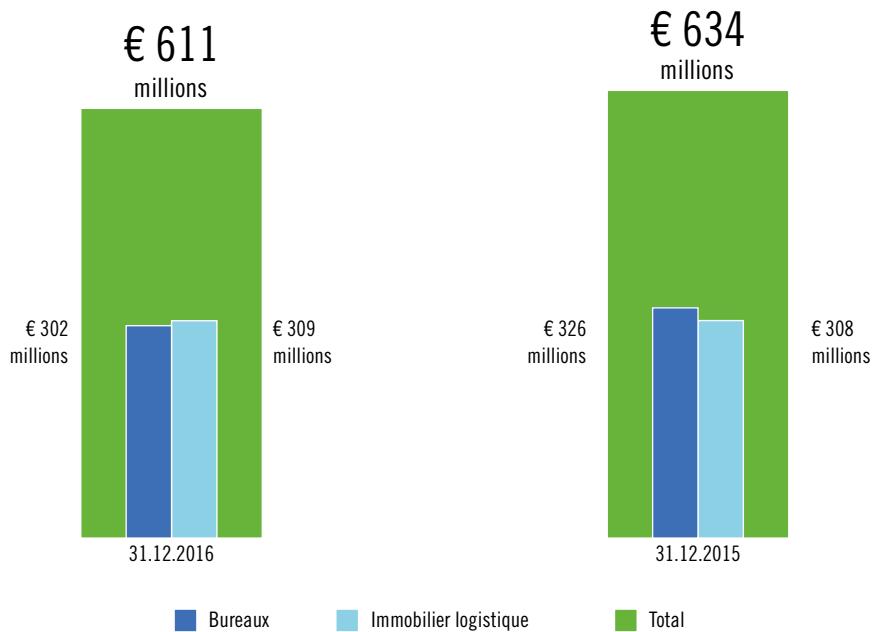


Superficie locative totale

La superficie locative totale s'élève à 705.068 m² au 31 décembre 2016 (717.073 m² au 31 décembre 2015).

Évolution de la juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève à € 611 millions au 31 décembre 2016.

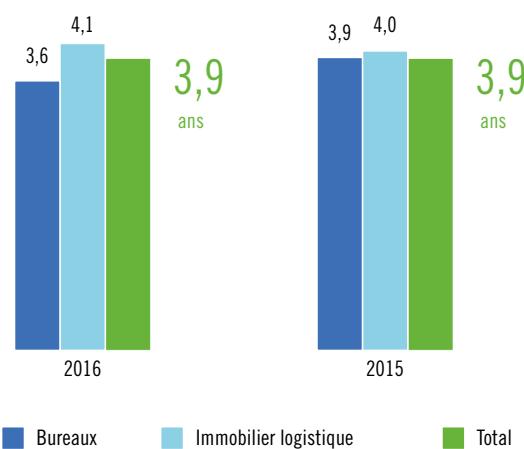


- **Remaniement** dans le portefeuille entamé par le **désinvestissement** de quatre immeubles de bureaux et d'un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise.
- Ouverture de **Greenhouse Antwerp** avec un **deuxième RE:flex**, un immeuble de bureaux orienté sur le 'nouveau travail', avec une façade verte, des salles de réunion branchées et le Greenhouse Café.
- Sans tenir compte des nouvelles acquisitions et des désinvestissements réalisés en 2016 la **juste valeur** du portefeuille immobilier existant a **augmenté de 0,4%**. Le segment logistique connaît une augmentation de valeur de 1,2% et les bureaux une baisse de valeur de 0,6%.
- Accord pour la **construction** d'un centre de distribution de 12.200 m² sur le site Herentals Logistics 3.
- **Extension** dans le parc de bureaux **Intercity Business Park** à Malines suite à l'acquisition de deux immeubles.

◀ Greenhouse Antwerp

Durée moyenne restante des contrats de bail¹

En 2016, 50 contrats de bail ont été conclus ou prolongés, représentant 24% des revenus locatifs principalement dans le portefeuille logistique.



Beyond real estate: Solutions clé en main

Le concept “solutions clé en main” a été déployé, aussi bien pour de nouvelles locations que pour des prolongations de contrats de bail. Une évolution qui s’intègre clairement dans la ‘décharge’ du client.



▲ Mechelen Campus - Galápagos

Beyond real estate: RE:flex

Extension du concept RE:flex à Malines et ouverture en 2016 de RE:flex Berchem dans Greenhouse Antwerp.



▲ RE:flex Berchem

1 Calculs sans locataire partant Deloitte à Greenhouse BXL.

3. Données du bilan

CHIFFRES CLÉS	31.12.2016	31.12.2015
Capitaux propres (€ 000)	326.085	321.736
Capitaux d'emprunt (€ 000)	299.078	326.663
Taux d'endettement (%)	45,7%	48,2%
Capitalisation boursière (€ 000)	401.150	395.753

Renforcement des capitaux propres de € 11,6 millions suite au dividende optionnel de l'exercice 2015 où 57% des actionnaires ont opté pour des actions.

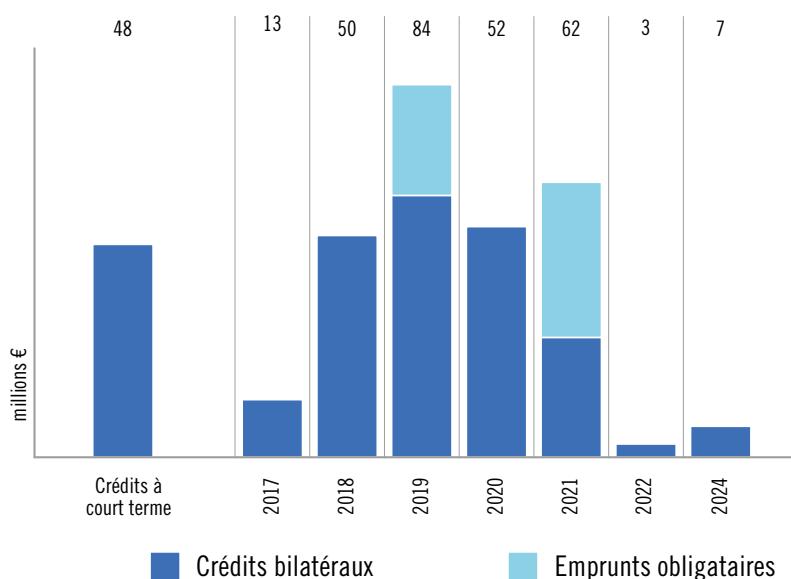
Taux d'endettement de 45,7% au 31 décembre 2016 (48,2% au 31 décembre 2015).

CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions en fin d'année	16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,43	19,81
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,37	20,75
Cours boursier à la date de clôture (€)	23,90	24,37
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	23%	23%

Baisse du taux d'intérêt moyen des financements passant de 3,5% en 2015 à 3,1% en 2016.

Seulement 4% des lignes de crédit doivent être refinancées en 2017.

Calendrier d'échéance des financements



▲ Wilrijk 2

4. Résultats 2016

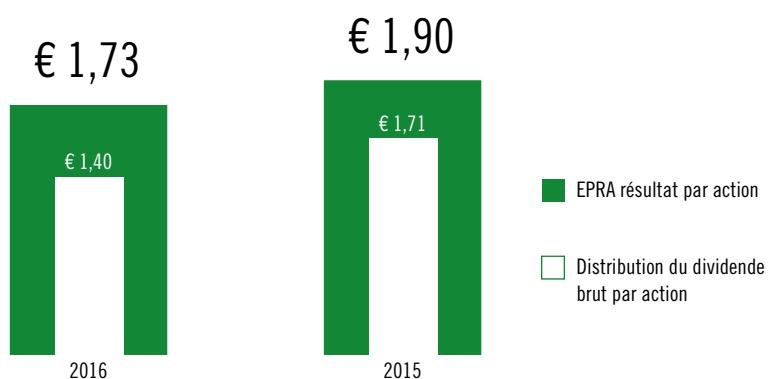
RÉSULTATS (€ 000)	2016	2015
EPRA résultat	29.044	30.859
Résultat sur portefeuille	-10.009	-5.465
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.547	558
Résultat net	20.582	25.952

RÉSULTATS PAR ACTION	2016	2015
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350
EPRA résultat (€)	1,73	1,90
Pourcentage de distribution (%)	81%	90%
Dividende brut (€)	1,40	1,71
Dividende net*(€)	0,98	1,2483

* Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques passe suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2016, de 27% à 30% (sauf certaines exonérations) à partir du 1 janvier 2017.

L'EPRA résultat¹ s'élève à € 1,73 par action en 2016 (€ 1,90 en 2015).

Distribution du dividende: € 1,40 par action



¹ L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. Suite à cette directive le terme "résultat d'exploitation distribuable" utilisé précédemment a été modifié en "EPRA résultat". Il y a au niveau du contenu pas de différence.

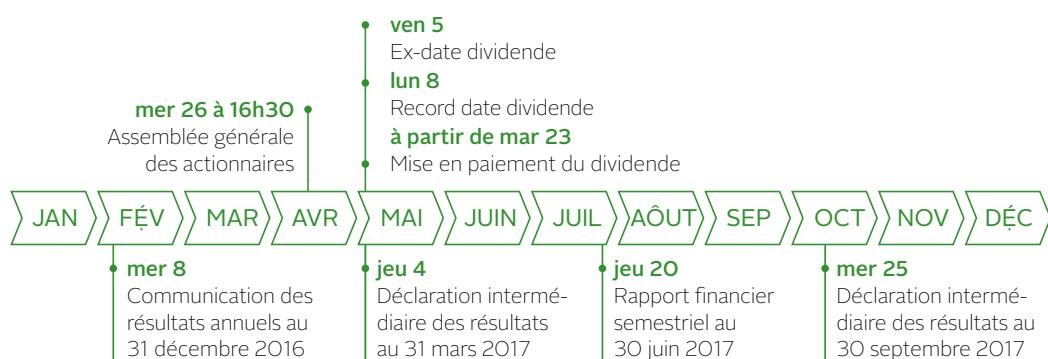
Le dividende brut d'Intervest s'élève à € 1,40 par action pour l'exercice 2016 offrant sur base du cours de clôture au 31 décembre 2016 un rendement brut du dividende de 5,9%.

Le pourcentage de distribution du dividende est 81% en 2016.

5. EPRA chiffres clés

EPRA CHIFFRES CLÉS PAR ACTION	31.12.2016	31.12.2015
EPRA résultat (€)	1,73	1,90
EPRA VAN (€)	19,60	20,09
EPRA VANNN (€)	19,08	19,47
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (%)	6,4%	6,6%
EPRA RIN ajusté (%)	6,6%	7,0%
EPRA Taux vacance locative (%)	9,4%	11,5%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (%)	16,8%	15,4%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (%)	15,8%	13,7%

6. Calendrier financier 2017¹



¹ D'éventuelles modifications du calendrier financier seront annoncées par un communiqué de presse, qui le cas échéant pourra être consulté sur le site web de la société, www.intervest.be.



**Hébergement DE QUALITÉ
et FLEXIBLE dans un scénario
de croissance**



“Intervest a veillé à la réalisation de notre nouvel espace de démonstration, où nous présentons des produits de diagnostic de haute précision. Un espace clean et moderne, correspondant tout à fait à ce qu'émanent nos produits.”

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

▷ Au sujet de Biocartis

Une entreprise innovante qui est active dans le domaine du diagnostic moléculaire (MDx). Elle offre des solutions de diagnostic avancées afin d'améliorer les pratiques cliniques pour les patients, les cliniciens, les centres de coûts et le secteur. La plateforme Biocartis' MDx Idylla™ est un système entièrement automatique procurant de l'information moléculaire minutieuse et fiable de pratiquement tous les prélèvements biologiques dans environ chaque environnement. Biocartis développe et introduit sur le marché un menu de test à extension rapide offrant une solution aux besoins cliniques non résolus en matière de cancer et de maladies infectieuses.



Chers actionnaires,

*Vers
€ 800 millions*

En mars 2016, Intervest Offices & Warehouses (nommée ci-après Intervest) a annoncé un solide plan de croissance. D'ici fin 2018, la société veut générer une **croissance du portefeuille immobilier** jusqu'à € 800 millions et totaliser environ € 500 millions dans l'immobilier logistique et € 300 millions dans les bureaux. Le **glissement d'accent stratégique**, entamé il y a quelques années, vers une proportion de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux restera maintenu. L'**immobilier logistique** sera de préférence situé le long des principaux axes logistiques où Intervest est déjà active, notamment l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles et l'axe Anvers-Limbourg-Liège. D'autres emplacements en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne sont également pris en considération.

*Glissement de
2% vers
l'immobilier logistique*

La proportion entre les deux segments est de 49% de bureaux et de 51% d'immeubles logistiques à la fin de 2016. Cette proportion atteignait fin 2015 encore 51% de bureaux et 49% d'immobilier logistique.

Cela représente pour les 5 dernières années un glissement de 15% du portefeuille de bureaux vers le marché de l'immobilier logistique.

*Multifonctionnalité,
architecture, durabilité et
qualité*

La **stratégie** d'Intervest pour le segment logistique est axée sur l'investissement dans des sites logistiques modernes regroupés, situés dans des lieux jouissant d'un accès multimodal, ou sur des redéveloppements. Le but est de maximiser les avantages de synergie tant pour les clients que pour Intervest et ce, avec une large orientation géographique. La stratégie d'Intervest sur le marché des bureaux est orientée vers l'investissement dans des bureaux inspirants à locataires multiples, et aisément accessibles dans de grandes agglomérations en Flandre. Des immeubles, où expérience et travail vont de pair avec une approche flexible des locataires qui est axée sur le service.

Les futurs investissements dans l'immobilier logistique seront réalisés sur des sites stratégiques, parallèlement à une réorientation dans le portefeuille des bureaux en désinvestissant des immeubles non stratégiques et en investissant dans des immeubles ayant un caractère particulier sur le plan de la **multifonctionnalité, de l'architecture, de la durabilité et de la qualité**. Ceci, combiné à un **asset management actif** existant, engendrera une amélioration des fondements du portefeuille immobilier.

*Désinvestissement de
5 immeubles*

En avril 2016, Intervest a entamé le remaniement de son portefeuille immobilier **en désinvestissant** quatre immeubles de bureaux et un bâtiment semi-industriel dans la périphérie bruxelloise.

*Investissements et
extensions*

Au niveau des **investissements**, Intervest a agrandi en 2016 son parc de bureaux Intercity Business Park à Malines en acquérant 2 immeubles adjacents, afin de pouvoir ainsi offrir à long terme à ses clients existants les commodités adéquates.

Plus que des mètres carrés

Intervest se positionne dans ses deux segments du marché "**beyond real estate**" et agit comme un partenaire immobilier qui va **au-delà de la simple location de mètres carrés** de bureaux ou d'espaces logistiques.

En étant attentif aux souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value. Les nombreuses réactions positives des clients relatives aux **solutions clé en main**, encourage Intervest à poursuivre l'élaboration de cette approche.

*Adapter les espaces
logistiques aux besoins
du client*

Dans le segment logistique cela se traduit dans le fait d'assister le client au niveau des besoins d'espace actuels et futurs. Des projets ont ainsi été élaborés avec, entre autres, Toyota Material Handling Europe Logistics et Rogue Fitness, en étroite collaboration avec le client, afin de répondre à leurs besoins spécifiques en matière d'aménagement, d'organisation, de combinaison des bureaux, et autres.

Pour le **développement de Herentals Logistics 3** où un centre de distribution d'environ 12.200 m² est construit, l'aménagement complet de ce nouveau site logistique a été élaboré en étroite collaboration avec Schrauwen Sanitair en Verwarming. Ce développement sera réceptionné dans le courant de 2017.

Greenhouse Antwerp a ouvert en septembre 2016. C'est un immeuble de bureaux d'Intervest, situé à Berchem, dont la rénovation est innovante. Ce qui saute aux yeux est la façade verte. Avec ses 50.000 plantes vivaces l'immeuble de bureaux a une des plus grandes façades vertes posées sur un immeuble de bureaux en Belgique. Greenhouse Antwerp est adapté au 'nouveau travail' actuel, et dispose d'un espace RE:flex pour les entreprises débutantes et le co-working, d'un large choix de salles de réunion flexibles et d'un restaurant, le "Greenhouse Café".

Les plans pour **Greenhouse BXL**, la rénovation de l'actuel Diegem Campus, sont également représentatifs de l'orientation vers laquelle Intervest veut faire évoluer son portefeuille de bureaux. Des **concept innovants, inspirants, axés sur les services** où travailler devient une expérience agréable forment ainsi le fil conducteur.

En 2016, **50 contrats de bail** ont été conclus ou prolongés, représentant 24% des revenus locatifs. L'activité locative se situe principalement dans le segment logistique.

Au 31 décembre 2016, le **taux d'occupation** du portefeuille immobilier d'Intervest s'élève à 91% et augmente de 1% par rapport à fin 2015. En 2016, le taux d'occupation du portefeuille logistique augmente de 1% et s'élève à 96%. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux augmente également de 1% et s'élève à 86%.

Pour l'exercice 2016, l'**EPRA résultat** d'Intervest s'élève à € 29,0 millions. La baisse de € 1,9 million par rapport à l'exercice précédent résulte principalement du désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise en combinaison avec des indemnités de remise en état (uniques) moins élevées versées par les locataires partants, compensée partiellement par des frais de financement moins élevés.

Compte tenu des 16.784.521 actions copartageantes, cela représente un **EPRA résultat par action** de € 1,73 pour l'exercice 2016 par rapport à € 1,90 l'année précédente.

Sans tenir compte de l'indemnité de remise en état unique versée par le locataire partant Deloitte d'un montant de € 2,5 millions en 2015, l'EPRA résultat de l'exercice 2015 se serait élevé à € 28,4 millions. Ceci correspondrait à € 1,74 par action. Par conséquent, l'**EPRA résultat par action** sans indemnité de remise en état de € 1,73 pour l'exercice 2016 est 1 euro centime moins élevé que celui de l'exercice 2015.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par action. Nous pouvons, par conséquent, offrir pour l'exercice 2016 un **dividende brut** de € 1,40 (€ 1,71 pour l'exercice 2015). Cela revient à un taux de distribution de 81% de l'EPRA résultat. Sur base du cours de clôture au 31 décembre 2016 (€ 23,90) un **rendement brut du dividende** de 5,9% est offert aux actionnaires.

Façade verte

*Réorientation
bureaux en
environnements,
innovants et
inspirants*

Taux d'occupation

91%

*EPRA résultat
par action*

€ 1,73

Dividende brut

€ 1,40

Freefloat atteint

82%

Au cours de 2015 et début 2016 la structure d'actionnaires d'Intervest a subi des changements importants. Le **free float** est passé de 45% début 2015 à 82% au 31 décembre 2016, en raison de la vente systématique de la participation d'actions détenues par NSI (précédemment l'actionnaire majoritaire avec 55%). Ces actions ont été placées auprès d'une large base d'actionnaires institutionnels. Ces modifications ont augmenté la liquidité de l'action et offrent à Intervest un meilleur accès aux marchés des capitaux et au financement de la dette.

57%
ont opté pour le dividende optionnel

45,7%
taux d'endettement

Le résultat du **dividende optionnel** en mai 2016 pour lequel 57% des actionnaires ont opté pour des actions donne un renforcement des capitaux propres et reflète la confiance du marché dans Intervest.

En matière de financements, la politique d'Intervest est basée sur le maintien du **taux d'endettement** entre 45% et 50%. Fin 2016, le taux d'endettement s'élève à 45,7% et a ainsi baissé de 2,5% par rapport à fin 2015 suite aux désinvestissements des immeubles de placement et au succès du dividende optionnel. Le **taux d'intérêt moyen** des financements a baissé en 2016 et s'élève à 3,1% pour l'exercice 2016 comparé à 3,5% pour l'exercice précédent. Au cours de 2017, Intervest ne doit refinancer que 4% de ses lignes de crédit.

Direction dédiée

Suite à la structure d'actionnaires modifiée et en vue de réaliser ses plans de croissance, Intervest a effectué en avril 2016 un remaniement de son **conseil d'administration**. Au niveau du **comité de direction** Jean-Paul Sols, ceo, et Inge Tas, cfo, sont depuis août 2016 disponibles à 100% d'Intervest.

Depuis le 1er mai 2016 Marco Hengst fait partie du comité de direction en tant que chief investment officer. Fin novembre 2016, Luc Feyaerts a fait part de sa décision de mettre un terme après 8 ans à sa fonction et son mandat de chief operating officer. Le comité de direction sera composé à partir de 31 mars 2017 du ceo, cfo et du cio.

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

Le conseil d'administration

Jean-Pierre Blumberg

Président du conseil d'administration

*Comprendre et saisir
la PARTICULARITÉ
des clients*





Sur le marché du détail il est crucial d'approvisionner efficacement et rapidement les magasins. Cela nécessite une gestion du stock adaptée le plus exactement possible à la demande des magasins. Intervest a parfaitement réussi à traduire ces besoins lors de l'aménagement de nos entrepôts.”

Tom Vermeylen - coo
Zeb Logistics - Merchtem

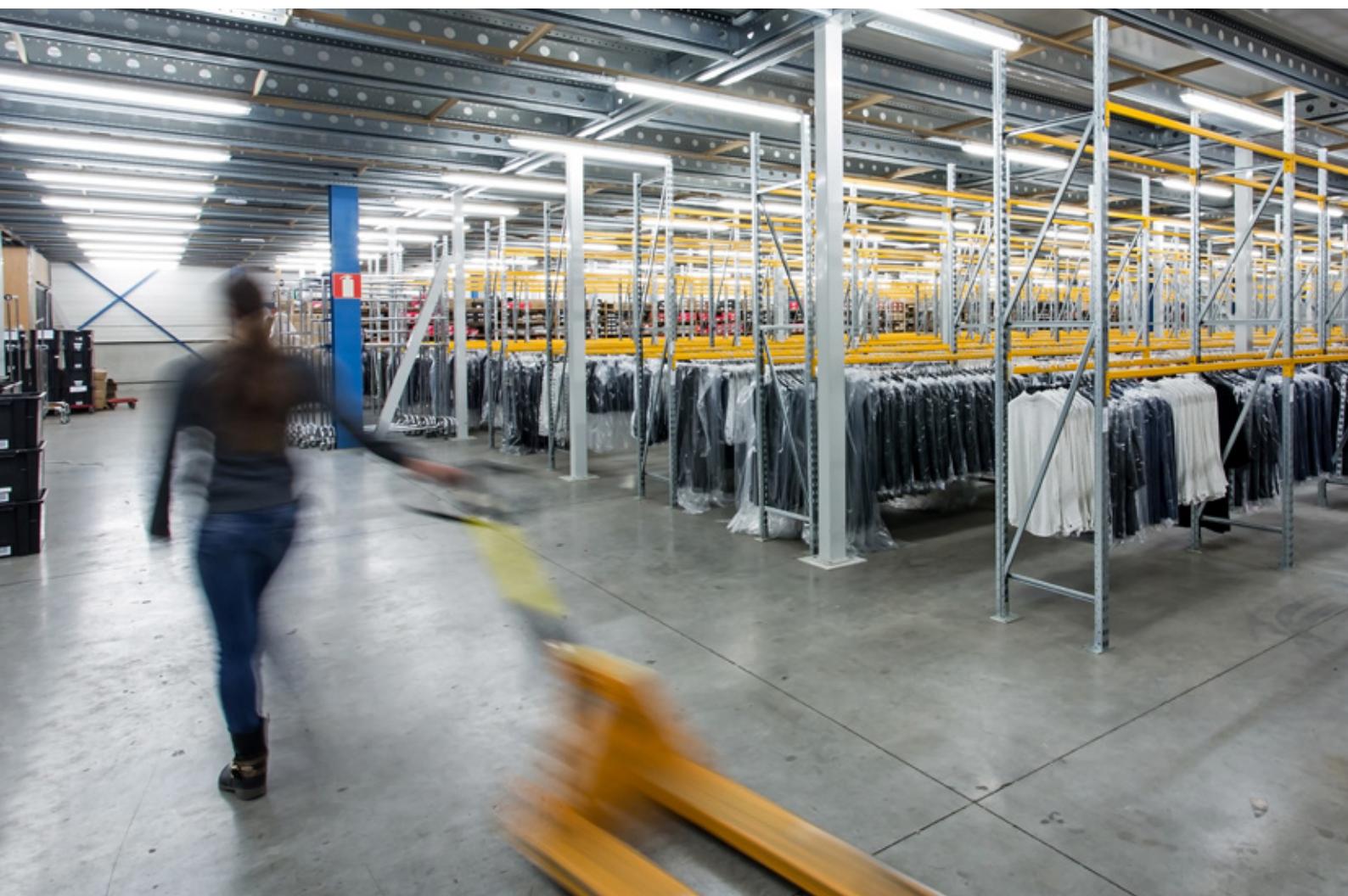
▷ Au sujet de Zeb Logistics

En tant qu'entreprise de mode en pleine expansion, ZEB est le spécialiste par excellence de marques multiples pour hommes et femmes. Actuellement 60 magasins sont répartis en Flandre et en Wallonie et plusieurs projets sont encore prévus. ZEB est aussi très active en ligne et suit les nouveaux développements. Chez ZEB c'est avec une grande envie qu'une expérience de shopping unique et agréable est offerte aux clients. 'Hooray, it's today' n'est pas pour rien leur slogan. Depuis Merchtem un système de supply chain semi-automatique veille à l'approvisionnement de 60 magasins dans toute la Belgique.

Rapport du conseil d'administration

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

▼ Merchtem - Zeb Logistics



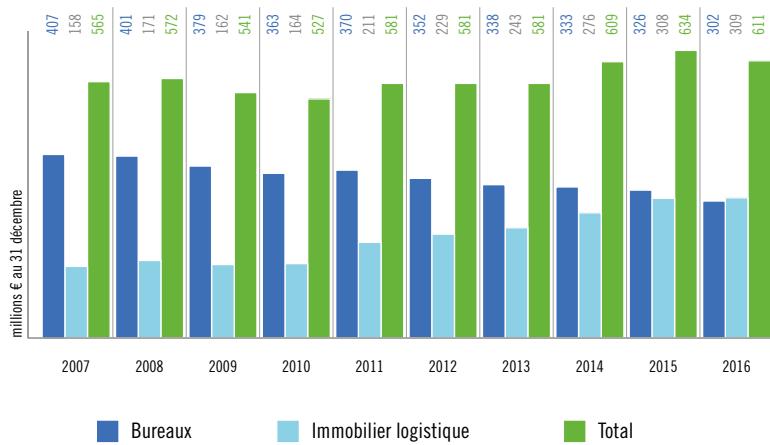
1. Profil

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

Intervest investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de première qualité, loués à des locataires de première classe. Les biens immobiliers sont principalement des immeubles récents, situés à des emplacements stratégiques. La part des bureaux est concentrée sur l'axe Anvers – Malines – Bruxelles et se situe aussi bien dans les centres urbains que les campus à l'extérieur de la ville; la part logistique sur les axes Anvers-Bruxelles - Nivelles et Anvers - Limbourg - Liège.

Au 31 décembre 2016, le portefeuille se compose de 49% d'immeubles de bureaux et de 51% d'immobilier logistique. La juste valeur totale des immeubles de placement s'élève à € 611 millions au 31 décembre 2016.

1.1. Évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



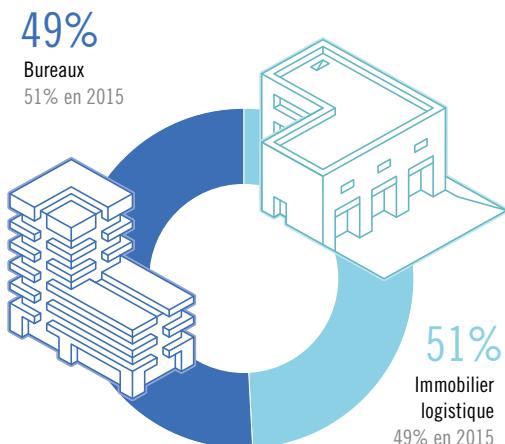
Au 31 décembre 2016 la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 611 millions et se compose de 49% de bureaux et de 51% d'immobilier logistique.

1.2. Répartition des risques

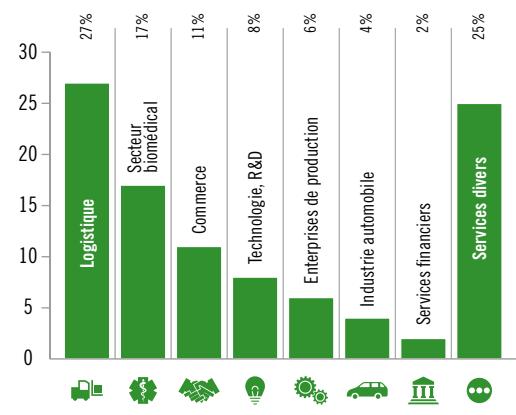
La stratégie d'investissement d'Intervest respecte les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, tant concernant l'immeuble et la situation géographique que la répartition sectorielle des locataires.

Au 31 décembre 2016, la répartition des risques est la suivante:

Nature du portefeuille¹



Répartition sectorielle des locataires²



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

1 Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement en fin d'année.

2 Pourcentages sur base des revenus locatifs annuels.

Répartition géographique¹



1 Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2016.

2. Stratégie d'investissement

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

En mars 2016, Intervest a annoncé un solide **plan de croissance** correspondant à cette stratégie. Au cours des 3 prochaines années, la société veut générer une croissance du portefeuille immobilier jusqu'à environ € 800 millions et totaliser d'ici fin 2018 environ € 500 millions dans l'immobilier logistique et € 300 millions dans les bureaux. Le glissement stratégique vers une proportion approximative de **60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux** restera maintenu. D'autres investissements dans l'immobilier logistique interviendront sur des sites stratégiques, parallèlement à une réorientation dans le portefeuille des bureaux par le désinvestissement dans des immeubles non stratégiques et le réinvestissement dans des immeubles présentant un caractère particulier sur le plan de la multifonctionnalité, de l'architecture, de la durabilité et de la qualité.

Les marchés locatifs et les marchés d'investissement des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique sont sujets à une dynamique différente. Le marché locatif des bureaux est plutôt fin de cycle, l'immobilier logistique réagit plus rapidement aux **évolutions conjoncturelles**.

Les évolutions de valeur des bureaux et de l'immobilier logistique connaissent ainsi d'autres mouvements dont les évolutions sociétales structurelles sont également à la base.

La combinaison des deux segments a par le passé déjà prouvé générer un **haut rendement du dividende**. Cela restera dans le futur un de domaines accentué par Intervest, en plus de la création de valeur à long terme, aussi bien dans le segment des bureaux que dans l'immobilier logistique.

Intervest va en tant que partenaire immobilier au-delà des investissements et de la location de mètres carrés uniquement. La société met l'accent sur les **services et les solutions flexibles** de sorte que les clients puissent se concentrer sur leurs activités principales. En étant attentif aux souhaits des clients, en réfléchissant ensemble et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value.



*Intervest va beyond
real estate, au-delà
de m² de bureaux
ou d'espaces logistiques.*

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

Le portefeuille immobilier logistique: croissance dans le corridor logistique dans un rayon de 150 km autour d'Anvers, également direction Pays-Bas et Allemagne.

La Belgique et ses pays voisins sont idéalement situés d'un point géographique comme **base arrière logistique en Europe**, étant donné la présence de grands ports européens dans le delta du Rhin et la proximité d'une zone de chalandise au fort pouvoir d'achat dans un rayon de 500 km. Cela a résulté en un important développement du marché de l'immobilier logistique. La demande d'immobilier logistique continuera à augmenter à l'avenir en raison de la croissance générale de l'économie européenne et de la progression de l'e-commerce.

Pour les nouvelles acquisitions ou les développements, Intervest continuera à se concentrer en priorité en Belgique sur **les deux principaux axes logistiques**: Anvers- Bruxelles-Nivelles et



◀ Opglabbeek

Anvers-Limbourg-Liège. La société a déjà une présence très marquée sur ces axes, ce qui fait d'elle un interlocuteur privilégié sur ces segments du marché pour ses clients. En développant les positions sur ces axes, il est possible de réagir de manière optimale à l'évolution des besoins des clients existants et nouveaux en matière de superficie ou d'emplacement. D'autres emplacements en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne, reliés à ces axes, sont également pris en considération.

Intervest cherche à créer des **agglomérats d'immeubles**, c'est-à-dire des emplacements divers situés à proximité les uns des autres, afin d'offrir un service efficace et optimal aux clients. Ce regroupement ne s'applique pas seulement aux sites existants mais jouera aussi un rôle dans la croissance géographique du portefeuille, en complément logique des noyaux existants.

La croissance d'Intervest dans ce segment sera réalisée par l'acquisition d'immobilier de **grande qualité, par l'extension de sites fonciers à des emplacements jouissant d'un accès multimodal** ainsi que par des **développements dans le portefeuille existant**. Ainsi, la société a commencé en 2016 à redévelopper ses propres terrains à Herentals et à Liège, tandis que divers sites logistiques, entre autres à Opglabbeek, présentent des perspectives d'extension en collaboration avec des tiers. En effet, de tels développements offrent des avantages de synergie importants tant pour Intervest que pour les locataires actuels, et l'occasion de réaliser ainsi une valeur ajoutée supplémentaire.

La stratégie d'Intervest relative au segment logistique est axée sur l'investissement dans des sites logistiques modernes regroupés et situés dans des lieux jouissant d'un accès multimodal et ce, avec une orientation large afin de maximiser les avantages des synergies tant pour les clients que pour Intervest.

Portefeuille de bureaux: anticiper efficacement les changements sur le marché locatif et réorientation du type d'immeuble

Depuis quelques années, le marché des bureaux à Bruxelles est confronté, tant dans le centre que dans la périphérie où Intervest est active à une offre excédentaire qui engendre un marché de la

location difficile. Ces dernières années, seulement un nombre très limité de projets ont été ajoutés au marché tandis que la reconversion de bureaux en d'autres fonctions se poursuit de façon continue. Ceci engendre pour le marché dans son ensemble un effet positif sur l'inoccupation, en dépit des grandes variations régionales. L'offre excédentaire, principalement des immeubles de bureaux surannés et inoccupés, pèse toutefois négativement sur

le loyer moyen tandis que le nombre de locations renégociées augmente. En outre, les développements en matière de 'nouveau travail' donnent lieu à une réduction de la superficie totale pour le même nombre d'employés lors d'un déménagement. Bien qu'au cours des 2 dernières années, une légère amélioration soit perceptible, il ne faut pas s'attendre à ce que le marché des bureaux retrouve les niveaux antérieurs à 2008.

Dans le contexte très compétitif du marché des bureaux, la société immobilière se distingue en consacrant de l'attention aux besoins des clients en constante évolution. L'hébergement est pour certaines entreprises de moins en moins une histoire de mètres carrés. Elles sollicitent plutôt une **solution globale** axée sur des services qui tiennent compte des évolutions en matière de travail et des évolutions technologiques. Avec les **solutions clé en main** Intervest offre aux clients la possibilité d'aménager leurs espaces en tenant compte de l'évolution en matière de travailler, des évolutions technologiques et de la dynamique changeante de leur approche du marché. Une équipe propre d'innovation veille à offrir des solutions globales sur mesure comprenant les plans, l'aménagement, la coordination des travaux et le suivi budgétaire. En plus d'un environnement de travail agréable et accessible qui est mis à disposition, des prestations de service offrant le soutien nécessaire aussi bien d'un point de vue professionnel que privé, représentent un point d'ancrage dans la 'décharge du client'.

Avec RE:flex, un hub pour le travail flexible et mobile, Intervest répond également activement aux nouvelles tendances sur le marché du travail.

Beaucoup d'employeurs abandonnent l'idée de travailler uniquement à domicile et recherchent une forme intermédiaire où le contact social sur le lieu du travail est combiné aux exigences en matière de mobilité et de flexibilité. Avec RE:flex, Intervest offre un accès aisément et flexible à un environnement de bureaux inspirant. RE:flex est aussi bien orienté sur les petites entreprises débutantes que sur des grandes entreprises qui ont besoin pour des projets temporaires de salles de réunion de lieu de travail. En outre, RE:flex est un environnement pratique et stimulant pour des formations, séminaires et événements.

En vue de la réorientation au niveau du portefeuille, Intervest se concentrera à l'avenir sur des emplacements stratégiques, tant dans le **centres urbains que sur des campus en dehors des villes**, principalement sur l'axe Anvers – Malines – Bruxelles. Les nouveaux investissements dans le marché des bureaux seront axés sur des immeubles ayant un caractère particulier et où travailler est une expérience.

Dans le segment des bureaux offrant un rendement élevé, Intervest souhaite conserver une masse critique minimale afin de poursuivre à terme son développement. Le portefeuille de bureaux actuel fait l'objet d'un **remaniement**, où la société désinvestit progressivement les bureaux qui répondent de manière insuffisante aux attentes du marché locatif de l'avenir. La position de marché fortement développée à Malines sera maintenue, étant donné qu'en raison des problèmes croissants de mobilité, Malines est de plus en plus considérée comme une alternative pour Bruxelles.

La stratégie d'Intervest sur le marché des bureaux est orientée vers l'investissement dans des bureaux inspirants à locataires multiples, et aisément accessibles dans de grandes agglomérations en Flandre. Des immeubles, où expérience et travail vont de pair avec une approche flexible des locataires qui est axée sur le service.

▼ Greenhouse Antwerp - Carlson Wagonlit Travel



Dimension du portefeuille immobilier

Un portefeuille étendu offre indéniablement une série d'avantages.

- Il contribue à la répartition des risques pour les actionnaires. En effet, en investissant dans des biens immobiliers dans l'ensemble de la Belgique, il est possible de compenser d'éventuelles fluctuations géographiques sur le marché. Cela permet également de ne pas dépendre d'un seul locataire ou de quelques locataires importants ou projets.
- Grâce aux avantages d'échelle qui se présentent, le portefeuille peut être géré plus efficacement de sorte qu'il est possible de distribuer plus de bénéfice d'exploitation. Il s'agit, entre autres, des frais d'entretien et de réparation, des frais de rénovation (à long terme), des frais de conseil, des frais de publication, etc.
- L'augmentation de la taille globale du portefeuille renforce la position de négociation de la direction pour aborder les nouvelles conditions locatives, l'offre de nouveaux services, les locations alternatives, etc.
- Il offre à une équipe de management spécialisée la possibilité, grâce à sa connaissance du marché, de mener une politique créative et innovante, ce qui entraîne une hausse de la valeur d'actionnaire. Cela permet non seulement de réaliser une augmentation des revenus locatifs, mais également de la valeur du portefeuille. Cette gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des locataires, l'offre de nouveaux services, etc.

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

Critères immobiliers:

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

Critères financiers:

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

En 2016, le free float de l'action d'Intervest a augmenté et est passé de 75% à 82% au 31 décembre 2016.

Liquidité de l'action

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

Une bonne liquidité facilite l'émission d'actions nouvelles (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt une grande importance pour la poursuite de la croissance. Pour améliorer sa liquidité, Intervest a conclu un accord de liquidité avec la Banque ING. La liquidité

de la plupart des SIR belges est relativement faible. Une des raisons principales est que les SIR sont souvent trop petites pour attirer l'attention des investisseurs professionnels et ce, aussi bien en terme de capitalisation du marché que du free float.

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

▼ Mechelen Campus



3. Déclaration de gouvernance d'entreprise

3.1. Généralités

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

Intervest fait usage du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 comme code de référence.

Les principes de gouvernance d'entreprise d'Intervest sont fixés par le conseil d'administration dans un certain nombre de directives:

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

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

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

propres à la société et, plus particulièrement, de la législation déjà rigide relative aux SIR.

En 2016, il a été dérogé aux dispositions suivantes du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 ('explain'):

Dispositions 5.3 et 5.4 relatives au fonctionnement des comités (y compris annexe D et E)

Le conseil d'administration a décidé de ne pas créer de comité de nomination et de comité de rémunération puisque la société répond à deux (nombre moyen de travailleurs < 250 personnes et chiffre d'affaires annuel net < € 50 millions) des trois critères définis par l'article 526quater du Code des sociétés. Le conseil d'administration considère les missions de ces comités comme des tâches incombant à l'ensemble du conseil d'administration et ce, par dérogation à la disposition 5.4.1 reprise à l'Annexe E du Code 2009, qui stipule que le comité de rémunération se compose exclusivement d'administrateurs non exécutifs. Par conséquent, le comité de rémunération du conseil d'administration se compose de tous les membres du conseil d'administration. La taille restreinte du conseil permet de traiter ces sujets efficacement.

Disposition 2.9 Secrétaire d'entreprise

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

3.2. Organes de gestion

Conseil d'administration

	Adresse	Mandat	Début	Fin	Présence
Jean-Pierre Blumberg Président, administrateur indépendant	Plataandreef 7 2900 Schoten Belgique	Premier mandat	Avril 2016	Avril 2019	8/9
Chris Peeters Administrateur indépendant	August Van Landeghemstraat 72 2830 Willebroek Belgique	Deuxième mandat	Avril 2016	Avril 2019	12/13
Marleen Willekens Administrateur indépendant	Koning Leopold I straat 22 3000 Louvain Belgique	Premier mandat	Avril 2016	Avril 2019	8/9
Jacqueline de Rijk - Heeren Administrateur indépendant	Stationsstraat 33 2910 Essen Belgique	Premier mandat	Avril 2016	Avril 2019	8/9
Johan Buijs Administrateur	IJsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d IJssel Pays-Bas	Deuxième mandat	Avril 2015	Avril 2018	13/13
Gunther Gielen Administrateur	Korte Welvaart 57 3140 Keerbergen Belgique	Premier mandat	Avril 2016	Avril 2019	8/9

Au 31 décembre 2016, le conseil d'administration se compose de six membres, dont quatre administrateurs indépendants qui remplissent tous les trois les conditions de l'article 526ter du Code des sociétés.

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

Les administrateurs sont des administrateurs non exécutifs.



JEAN-PIERRE BLUMBERG

Président, administrateur indépendant

Jean-Pierre Blumberg a été nommé administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 27 avril 2016 et ce, pour un mandat qui se terminera immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2019 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Parcours professionnel:

Jean-Pierre Blumberg est né en 1957. Il a obtenu une licence en droit à la KU Leuven et un Master of Laws, LLM, à Cambridge University. Il a débuté sa carrière en 1982 en tant que collaborateur chez De Bandt, van Hecke, Lagae (actuellement Linklaters) où il est devenu associé en 1990. Il était ensuite de 2001 à 2008 National Managing Partner chez Linklaters. De 2008 à 2012 il était membre du Executive Committee Linklaters LLP et Managing Partner Europe. Jusqu'à 2016 il était membre du International Board de Linklater LLP. Il est, en outre, Senior Partner du Groupe Corporate et M&A Practice en Belgique et Co-head of global M&A, professeur à l'Universiteit Antwerpen, professeur associé à la KU Leuven, professeur ad hoc à l'AMS Management School et membre du High Level Expert Group on the Future of the Belgian Financial Sector. Jean-Pierre Blumberg est l'auteur et co-auteur de plusieurs articles parus dans des revues juridiques et fiscales nationales et internationales et il a reçu plusieurs distinctions.

Mandats en cours:

- président conseil d'administration et membre du comité d'audit d'Intervest (cotée en bourse)
- président conseil d'administration de Vastned Retail Belgium (cotée en bourse)
- président conseil d'administration de TINC (cotée en bourse).

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- Jean-Pierre Blumberg a déjà été dans le passé administrateur indépendant d'Intervest, et ce pour la période de 2001 à avril 2013
- administrateur indépendant CMB (Compagnie Maritime Belge).

▼ Intercity Business Park - Biocartis, espace démonstration





CHRIS PEETERS

Administrateur indépendant

Chris Peeters a été nommé, à titre personnel, administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 27 avril 2016 et ce, pour un mandat qui se terminera immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2019 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Parcours professionnel:

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

Mandats en cours:

- membre du conseil d' administration et du comité d'audit d'Intervest (cotée en bourse)
- membre du conseil d'administration et du comité d'audit de Vastned Retail Belgium (cotée en bourse)
- président/administrateur délégué de J.P. Willebroek nv
- membre du conseil consultatif du Limburgs Energie Fonds (Pays-Bas)
- gérant d'EMSO bvba, (European Maritiem Surveys Organisation)
- président du conseil d'administration Policy Research Corporation bv
- président Military Talent for Business Solutions bv.

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

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

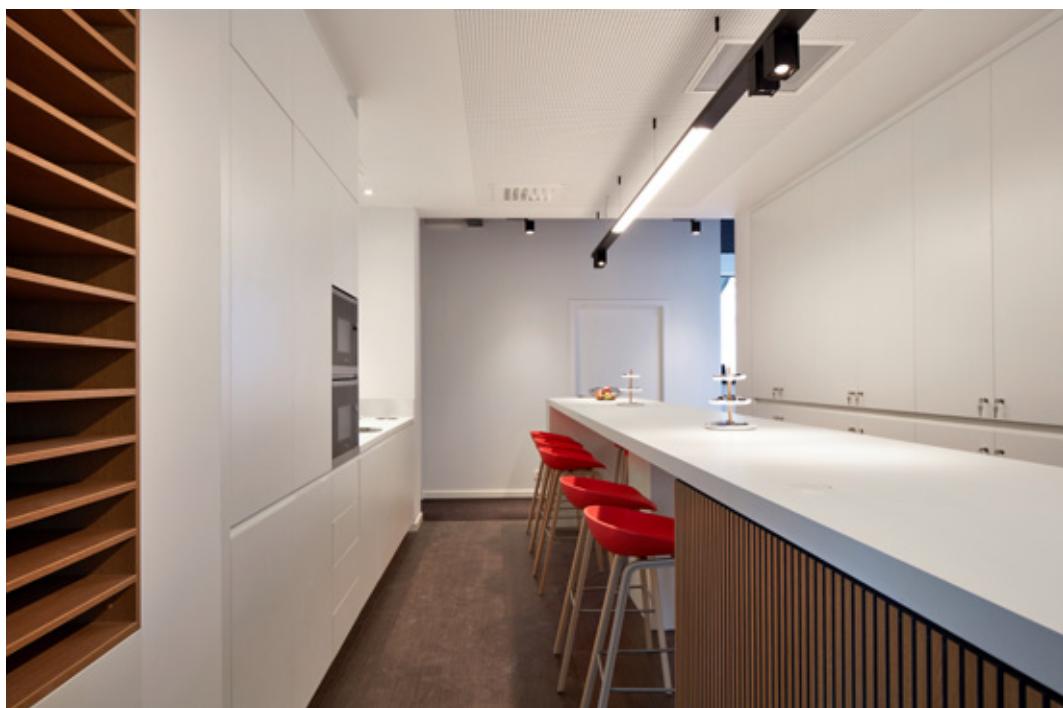
EMSO bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters, avait été cooptée au poste d'administrateur par décision du conseil d'administration du 21 décembre 2007. La décision de cooptation du conseil d'administration réuni le 21 décembre 2007 avait été approuvée par l'assemblée générale annuelle du 2 avril 2008 et EMSO bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters, avait été nommée administrateur indépendant à compter du 1er janvier 2008 et ce, pour un mandat qui s'était terminé immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui s'était tenue dans le courant de l'année 2011 et qui avait statué sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2010. Ensuite le mandat d'EMSO bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters, en tant qu'administrateur indépendant d'Intervest, avait été renouvelé par décision de l'assemblée générale annuelle du 24 avril 2013 et ce, pour un mandat qui a pris fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui s'est tenue dans le courant de l'année 2016.

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

En qualité d'administrateur délégué, Chris Peeters est impliqué dans la faillite d'Asopus Corporation nv (date de la faillite: 26 septembre 2014) et d'Asopus Institute nv (date de la faillite: 26 septembre 2014). L'activité commerciale des deux sociétés précitées consistait à apporter des conseils en matière de gestion d'entreprise. Les sociétés précitées avaient déjà un parcours de près de 20 ans à leur actif, ce qui témoigne en principe d'un business model performant. Un chiffre d'affaires en baisse et une structure de coûts toujours plus lourde ont toutefois mené à la faillite des sociétés précitées. À l'heure de rédiger le présent rapport annuel, la responsabilité des conseils d'administration des deux sociétés n'avait pas été mise en cause dans la faillite d'Asopus Corporation nv et Asopus Institute nv. Dans une déclaration sous serment adressée à la société, Chris Peeters a confirmé que, dans le cadre de la faillite d'Asopus Corporation nv et Asopus Institute nv, aucune faute ne pouvait être imputée aux conseils d'administration respectifs, envers le conseil dans son ensemble ou envers lui personnellement en qualité de membre des conseils d'administration respectifs, et qu'il n'avait commis aucune faute grave caractérisée ayant pu contribuer à la faillite des sociétés précitées.

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

▼ RE:flex Berchem





MARLEEN WILLEKENS

Administrateur indépendant

Marleen Willkens a été nommée administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 27 avril 2016 et ce, pour un mandat qui se terminera immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2019 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Parcours professionnel:

Le prof. dr. Marleen Willekens est née en 1965. Elle a obtenu une licence en sciences économiques et de gestion à l'Universiteit Gent (1987) et a ensuite débuté sa carrière dans le secteur financier en tant que stagiaire auprès de la Banque Bruxelles Lambert. Elle a décidé en 1989 de rejoindre le monde académique et a obtenu un doctorat en "industrial and business studies" à l'université de Warwick. En 1995, après l'obtention de ce doctorat elle a été nommée jeune professeur à la KU Leuven dans le groupe de recherche Accountancy de la Faculté de Sciences économiques et de Gestion, où elle est depuis 2009 professeur titulaire. De 2006 à 2008 elle a été professeur à l'Universiteit van Tilburg, et depuis 2012 elle est également professeur à temps partiel à la BI Norwegian Business School à Oslo. Marleen Willekens enseigne, entre autres, Auditing, Financial Accounting et Accounting pour managers à la KU Leuven, et donne des conférences en MBA et programmes exécutifs, à de nombreuses universités étrangères. Elle est, en outre, auteur et co-auteur de divers articles et livres dans le domaine de l'auditing et l'accounting. Elle a reçu plusieurs distinctions en Belgique et à l'étranger pour sa recherche dans ce domaine.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration et présidente du comité d'audit d'Intervest (cotée en bourse)
- présidente du jury néerlandophone (NL3) de l'examen d'aptitude pour les réviseurs d'entreprise.

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- membre du conseil d'administration et ancienne vice-présidente de l'ICCI (Centre d'Information du Révisorat)
- administrateur indépendant DCL (Paris).

▼ Greenhouse Antwerp - Mercuri Urval





JACQUELINE DE RIJK – HEEREN

Administrateur indépendant

Jacqueline de Rijk - Heeren a été nommée administrateur indépendant de la société par décision de l'assemblée générale annuelle du 27 avril 2016 et ce, pour un mandat qui se terminera immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2019 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Parcours professionnel:

Jacqueline de Rijk - Heeren est née en 1952. Elle a suivi une formation professionnelle de transport national et international de marchandises et ensuite en spécialisation en matière de transport de substances dangereuses à l'institution Stichting Scheepvaart en Transport. Depuis 1994 elle occupe la fonction de directeur chez Jan de Rijk Logistics et depuis 1995 elle est également directeur chez Eurotote Holding NV Beheermij JDR. Depuis 2005 elle est aussi directeur d'Europand.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Intervest (cotée en bourse)
- membre de la direction et trésorier de Nederland Distributieland
- membre du conseil d'administration et de la commission financière du Nationale et Internationale Wegvervoer Organisatie
- membre de la direction du Multimodaal Coördinatie- en adviescentrum Brabant.

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- directeur Europand Eindhoven BV.





JOHAN BUIJS

Administrateur

Johan Buijs avait été nommé administrateur non indépendant de la société par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 27 octobre 2011 et ce, pour un mandat qui s'était terminé immédiatement après l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015. Ensuite, le mandat de Johan Buijs en tant qu'administrateur non indépendant de la société avait été renouvelé par décision de l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2015, pour un mandat qui a prendra fin immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2018 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017. Jusqu'en avril 2016 Johan Buijs était administrateur exécutif non indépendant et dirigeant effectif d'Intervest.

Deuxième mandat

Avril 2015 - avril 2018

Présence: 13/13

Parcours professionnel:

Johan Buijs est né en 1965. Il a étudié le génie civil à la Technische Universiteit Delft. Il a débuté sa carrière en 1989 comme constructeur au sein du bureau de consultation D3BN Civiel Ingenieurs. Ensuite, il a travaillé comme constructeur/chef de projet chez Royal Haskoning et gestionnaire de projet et directeur chez D3BN Rotterdam et directeur des infrastructures chez D3BN. Il a poursuivi sa carrière à la tête du département des constructions et, à partir de janvier 2005, comme directeur statutaire de Wereldhave Management Holding bv. En 2006, Johan Buijs a été nommé directeur statutaire de Wereldhave nv. Jusqu'en août 2016 il était directeur général de NSI nv. Il est actuellement actif en tant que ceo et co-fondateur de Spark Real Estate bv.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Intervest (cotée en bourse)

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- administrateur chez IVBN, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Pays-Bas.

▼ Liège





GUNTHER GIELEN

Administrateur

Gunther Gielen a été nommé administrateur de la société en tant que représentant de l'actionnaire Belfius. La nomination a été adoptée par décision de l'assemblée générale annuelle du 27 avril 2016. Ce mandat se terminera immédiatement après l'assemblée générale annuelle qui se tiendra dans le courant de l'année 2019 et qui statuera sur l'approbation des comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Parcours professionnel:

Premier mandat

Avril 2016 - avril 2019

Présence: 8/9

Gunther Gielen est né en 1973. Il a obtenu un diplôme d'ingénieur commercial et ensuite un master of Finance à l'Universiteit Antwerpen. De 1997 à 1999 il était analyste en produits financiers avancés et dérivés chez Bacob. De 1999 à 2002 il était analyste en equity chez Artesia Banking Corporation. De 2002 à 2006 il était senior risk manager equities et real estate chez Dexia et ensuite de 2006 à 2010 principal risk manager ALM equities et real estate. De 2010 à 2013 il était head of expertise center risk management equities et real estate chez Dexia conso (ensuite Belfius conso). De 2013 à 2014 il était head of portfolio management chez Belfius Insurance Invest. Depuis mai 2014 il occupe la fonction d'administrateur délégué chez Belfius Insurance Invest.

Mandats en cours:

- membre du conseil d'administration d'Intervest (cotée en bourse)
- membre du conseil d'administration d'Auxipar (Belgique, holding spécialisé en énergie, participations pharmaceutiques et financières)
- membre du conseil d'administration de Technical Property Fund 2 SPPICAV (France, immobilier logistique)
- membre du conseil d'administration Coquelets SA (Belgique, immobilier)
- membre du conseil d'administration Legros-Renier Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA (Belgique, immobilier)
- membre du conseil d'administration LFB SA (Belgique, immobilier)
- membre du conseil d'administration d'Immo Malvoz SPRL (Belgique, immobilier)
- membre du conseil d'administration de Immo Zeedrift (Belgique, immobilier)
- membre du conseil d'administration de Belfius Insurance Invest
- membre du conseil d'administration de l'Économie Populaire (Belgique, pharmacies).

Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années:

- membre du conseil d'administration de Promotion Leopold
- membre du conseil d'administration d'AIS Consulting.



Fonctionnement du conseil d'administration

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

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

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

En 2016, le conseil d'administration s'est réuni à treize reprises. Les principaux points à l'ordre du jour au sujet desquels le conseil d'administration s'est réuni et a statué en 2016 sont:

- l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- l'approbation des budgets 2016 et du plan d'entreprise 2017
- l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, taxations, etc.)
- le traitement des conflits d'intérêts
- l'émission d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé.

La Loi du 28 juillet 2011¹ a introduit des quotas en Belgique afin de garantir que des femmes siègent au conseil d'administration des sociétés cotées en bourse (art. 518 bis du Code des sociétés). Par conséquent, Intervest a veillé à ce qu'au moins un tiers des membres du conseil d'administration soit féminin. La composition de son conseil d'administration a été analysée de façon approfondie en 2016 suite à la modification de la base d'actionnaires. Sur cette base les profils nécessaires et souhaités et les compétences ont été déterminés et la sélection de candidats aptes a été réalisée.

Comité d'audit

En 2016, trois administrateurs indépendants siègent au comité d'audit:

- Marleen Willekens (président) (présence 3/3)
- Jean-Pierre Blumberg (présence 2/3)
- Chris Peeters (présence 5/5).

En 2016, ces administrateurs indépendants répondent tous aux neuf critères d'indépendance stipulés à l'article 526ter du Code des sociétés. La durée de leur mandat au sein du comité d'audit n'est pas spécifiée mais correspond à la durée du mandat d'administrateur.

Le comité d'audit est chargé des missions suivantes:

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

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

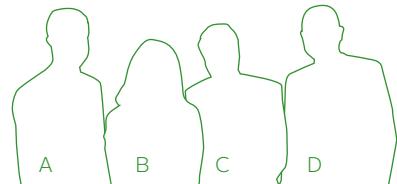
En 2016, le comité d'audit s'est réuni cinq fois. Les principaux points de l'ordre du jour du comité d'audit en 2016 ont été:

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

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

1 La Loi du 28 juillet 2011 modifiant la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, le Code des sociétés et la Loi du 19 avril 2002 relative à la rationalisation du fonctionnement et la gestion de la Loterie Nationale afin de garantir la présence des femmes dans le conseil d'administration des entreprises publiques autonomes, des sociétés cotées et de la Loterie Nationale

Comité de direction



Au 31 décembre 2016, le comité de direction se compose comme suit:

- Jean-Paul Sols bvba, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, chief executive officer, président du comité de direction (début mandat 2006)¹
- Inge Tas, chief financial officer (début mandat 2006)
- bvba Luc Feyaerts, représentée de façon permanente par Luc Feyaerts, chief operating officer et head of offices (début mandat 2012)
- Marco Hengst, chief investment officer et head of warehouses (début mandat 1 mai 2016).

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

Jean-Paul Sols bvba, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, et Inge Tas ont également exercé jusqu'au 1er août 2016 un mandat de direction au sein de Vastned Retail Belgium SA, SIR publique de droit belge.

Bvba Luc Feyaerts, représentée de façon permanente par Luc Feyaerts, a décidé de mettre fin mars 2017 un terme à son mandat de direction.

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

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

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

Les membres du comité de direction sont nommés pour une durée indéterminée.

1 L'exercice d'un mandat de dirigeant effectif sous forme de personne morale à durée indéterminée doit être transformé en mandat sous forme de personne physique dans un délai de quatre ans au maximum (à partir de l'agrégation du statut de SIR).

Évaluation des organes de gestion

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

Ce processus d'évaluation permet:

- l'analyse de la direction et du fonctionnement du conseil d'administration
- l'examen de la préparation et du traitement approfondi de sujets importants
- l'analyse de la contribution effective et la participation de chaque administrateur aux discussions et aux prises de décision
- l'évaluation de la composition du conseil d'administration à la lumière de la composition souhaitée
- l'examen du fonctionnement et de la composition du comité d'audit
- l'évaluation de la collaboration et la communication avec le comité de direction.

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

Conflits d'intérêts

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

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

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

Le conseil d'administration, le comité de direction et chaque membre individuel s'imposent une stricte discipline afin d'exclure tout conflit d'intérêts, qu'il soit de nature patrimoniale, professionnelle ou d'une tout autre nature, et veulent se

tenir strictement à la règle légale de l'article 523 du Code des sociétés relative aux conflits d'intérêt entre la société et un administrateur.

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

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

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



Intérêt contradictoire concernant un actionnaire majoritaire

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

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

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

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

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

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

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

Application en 2016

Dans ce cadre, le conseil d'administration souhaite mentionner que la procédure de prévention des conflits d'intérêts a été appliquée en janvier 2016, concernant la demande de l'ancien actionnaire majoritaire NSI nv (via sa filiale VastNed Offices Benelux Holding bv), de l'assister dans la préparation d'éventuelles opérations de vente de ses actions dans Intervest.

Pour une description détaillée des procédures, suivies conformément à l'article 524 du Code des sociétés, il est référé à la Note 24 du Rapport financier.



◀ Wilrijk 1 - Peugeot

3.3. Rapport de rémunération

Comité de nomination et de rémunération

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

Politique de rémunération du conseil d'administration

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

La politique est basée sur les principes suivants:

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

Dans des circonstances inchangées, la politique de rémunération est également d'application pour les deux prochains exercices, à l'exception d'une rémunération variable à long terme qui sera instaurée en 2017 pour les membres du comité de direction. Le conseil d'administration analyse momentanément à cet effet les possibilités.

Rémunération de base 2016

Administrateurs

En 2016, la rémunération annuelle fixe des trois administrateurs indépendants s'élève à € 20.000 en tant que membre du conseil d'administration (€ 25.000 par an pour le président du conseil d'administration, hors TVA).

La seule exception est Johan Buijs dont le mandat d'administrateur était non rémunéré en 2016. Il a reçu une rémunération d'un montant de € 20.000 pour ses activités au sein du groupe de travail interne qui prépare les décisions d'investissement.

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

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

Membres du comité de direction

Depuis le 1er août 2016 la société a une direction entièrement dédiée. Le ceo, Jean-Paul Sols bvba, représenté de façon permanente par Jean-Paul Sols et le cfo Inge Tas, ont mis un terme à leur collaboration avec la société immobilière réglementée publique Vastned Retail Belgium et sont depuis le 1er août 2016 entièrement disponible pour Intervest. Le 1er mai 2016 le comité de direction a été élargi et Marco Hengst a rejoint le comité de direction en tant que cio (chief investment officer).

Le montant de la rémunération fixe qui a été octroyée en 2016 aux membres du comité de direction s'élève à € 709.470, dont € 243.361 pour le président du comité de direction, également ceo d'Intervest, et un total de € 495.961 pour les trois autres membres rémunérés du comité de direction (y compris le remboursement de frais et le plan de pension pour le cfo et cio).

Aucune option sur actions de la société n'a été accordée aux membres du comité de direction.

Ces rémunérations ne sont pas soumises à la TVA, à l'exception d'une partie de la rémunération de Luc Feyaerts bvba.

Prime pour 2015 octroyée en 2016

En 2015, les trois membres du comité de direction (bvba Jean-Paul Sols, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols (ceo), et bvba Luc Feyaerts , représentée de façon permanente par Luc Feyaerts (coo) et Inge Tas (cfo) pouvaient entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune maximale de € 83.000. En 2015, les critères de prime portaient sur le résultat immobilier opérationnel (20%), le taux d'occupation du portefeuille immobilier (20%), le glissement d'accent stratégique vers l'immobilier logistique par la croissance du portefeuille (20%), la baisse des frais de financement (20%), l'élaboration des solutions clé en main et RE:flex (10%), la durabilité et la responsabilité sociétale de l'entreprise (10%).

Sur la base des objectifs atteints en 2015, une prime d'un montant total de € 60.000 a été allouée. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

En plus de cette prime régulière, un membre de la direction peut entrer en ligne de compte pour une prime annuelle supplémentaire qui peut être allouée pour des prestations exceptionnelles. Aucune prime complémentaire n'a été octroyée en 2015.

Aperçu de la rémunération versée aux administrateurs et membres du comité de direction

ADMINISTRATEURS en milliers €	2016 (à payer en 2017)	2015 (payé en 2016)
Jean-Pierre Blumberg	25	0 ¹
Chris Peeters	20	0 ¹
Marleen Willekens	20	0 ¹
Jacqueline De Rijk - Heeren	20	0 ¹
Gunther Gielen	20	0 ¹
Johan Buijs	0 ⁵	0 ⁴
Paul Christiaens	0	25
Nick van Ommen	0	20
Emso bvba, représentée de façon permanente par Chris Peeters	0	24 ²
Thomas Dijksman	0	20
Nico Tates	0	20
Daniel van Dongen	0	0 ³
TOTAL	105	109

1 Mandat à partir du 27 avril 2016

2 Rémunération y compris TVA

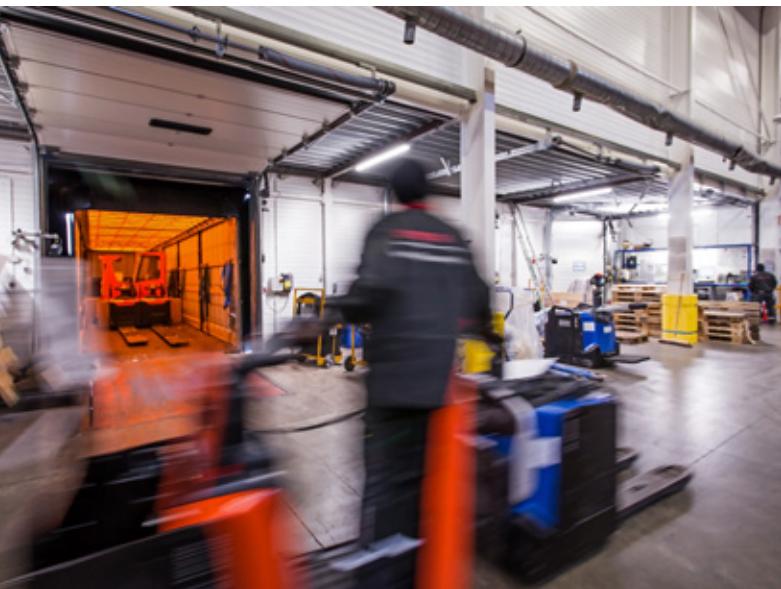
3 Représentant de l'actionnaire majoritaire

4 Représentant de l'actionnaire majoritaire jusqu'au 27 avril 2016

5 Hors la rémunération pour les travaux dans un groupe de travail interne, reprise dans la rubrique frais généraux.

MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION en milliers €	2016	2015
Jean-Paul Sols bvba, ceo (60% jusqu'au 1/8/2016, ensuite 100%)	263	171
Rémunération fixe	243	147
Rémunération variable (sur l'exercice précédent)	20	24
Engagements de pension	0	0
Inge Tas, cfo (60% jusqu'au 1/8/2016, ensuite 100%)	202	161
Rémunération fixe	164	120
Rémunération variable (sur l'exercice précédent)	20	24
Engagements de pension	18	17
Luc Feyaerts bvba, coo (100%)	223	222
Rémunération fixe (y compris TVA non déductible)	203	186
Rémunération variable (sur l'exercice précédent)	20	35
Engagements de pension	0	0
Marco Hengst (100% à partir de 1/5/2016)	112	0
Rémunération fixe	99	0
Engagements de pension	13	0
TOTAL	800	554

▼ Wilrijk 2 - Toyota Material Handling Europe Logistics



Rémunération de base 2017 et prime pour 2016

La rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants reste inchangée par rapport aux montants précités pour 2016.

La rémunération annuelle fixe des membres du comité de direction est indexée (i) annuellement au 1er janvier, conformément à l'indice normal des prix à la consommation, où l'indice de base est celui du mois précédent l'entrée en vigueur du contrat et où le nouvel indice est celui du mois précédent le mois dans lequel l'indexation a lieu (ii), augmenté de 1 pour cent. Cela revient à une augmentation de 1,45% au 1er janvier 2017.

Les membres du comité de direction peuvent entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune maximale de € 250.000. Dans le cadre de l'extension et de la plus grande disponibilité du comité de direction, la rémunération variable de tous les membres du comité de direction a été augmentée pour l'exercice 2016. En 2016, les critères de prime portent sur la réalisation de la stratégie de croissance (10%), la surveillance du taux d'endettement (10%), l'optimisation du fonctionnement de l'organisation (10%), l'obtention des chiffres budgétés au niveau de l'EPRA résultat par action (25%), les revenus locatifs bruts (10%), le résultat d'exploitation avant résultat sur porte-feuille (10%). En outre, chaque membre du comité du direction a des objectifs individuels (25%) se rapportant à des aspects spécifiques du déroulement de la stratégie de la société.

Sur la base des objectifs atteints en 2016, une prime d'un montant total de € 197.591 est attribuée. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

Durée et conditions de départ

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

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

3.4. Autres parties intervenantes

Commissaire

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

Experts immobiliers

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

Fonctions de contrôle indépendantes

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

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

Fonction d'audit interne indépendante

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

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

- les questions d'ordre opérationnel: qualité et pertinence des systèmes et des procédures, des structures d'organisation, des lignes stratégiques et des méthodes et moyens appliqués par rapport aux objectifs
- les questions d'ordre financier: fiabilité de la comptabilité, des comptes annuels et du reporting financier, et concordance à la réglementation (comptable) en vigueur
- les questions de management: qualité de la fonction de management et des cadres dans le contexte des objectifs de la société
- la gestion des risques et la compliance.

▼ Houthalen



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

Fonction de gestion des risques indépendante

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

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

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

Fonction de compliance

Les règles relatives au compliance et à l'intégrité sont contenues dans la fonction de compliance officer. Conformément aux principes 3.7 et 6.8 ainsi qu'à l'Annexe B du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 de la Commission Gouvernance d'Entreprise, la société a nommé Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, compliance officer, chargé de la surveillance relative au respect des règles concernant l'abus de marché, notamment les règles imposées par la Loi du 2 août 2002, relatives à la supervision du secteur financier et des services financiers, et par la

Directive 2003/6/CE relative aux délits d'initiés et à la manipulation du marché. Le compliance officer veille également à ce que la société respecte les lois, règlements et règles de conduite se rapportant à la société. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, Intervest a rédigé un code de conduite interne et de déclenchement d'alerte.

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

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

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

4. Entreprendre durablement et de façon socialement responsable

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

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

4.1. Soin de l'environnement

Prestations de durabilité des immeubles

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

Grâce à quelques modifications importantes apportées à la méthode d'audit BIU, pour mieux évaluer les caractéristiques de l'immobilier en Europe continentale, plusieurs sites ont dû être audités à nouveau. En 2016 les immeubles déjà certifiés ont été réévalués et la certification a de nouveau été réalisée sur base de cette méthode d'audit BIU et le processus de certification a de surcroît été élargi. Fin 2016, 38% de l'ensemble du portefeuille d'Intervest a été certifié (27%

des bureaux, 5 immeubles; 50% de l'immobilier logistique, 7 immeubles). En comparaison des immeubles déjà certifiés BIU dans le portefeuille d'Intervest, il ressort que les immeubles de grande envergure avec un locataire unique obtiennent notamment de bons scores. En effet, les prestations de durabilité d'un immeuble sont déterminées dans une large mesure par l'attention de l'utilisateur à cet égard. Parmi les exemples figure le très bon score de l'immeuble de Boom, exploité par CEVA Logistics.

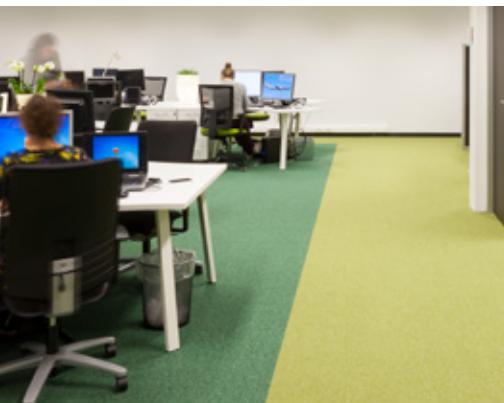
Le responsable interne de la qualité d'Intervest traite ces analyses et les traduit en mesures et modifications logiques et concrètes qui contribuent à l'amélioration de la qualité et de l'efficacité de l'immeuble. Ces mesures augmentent le bien-être du locataire et les charges d'exploitation des locataires sont sensiblement réduites en raison de la performance plus élevée de l'immeuble (meilleure efficacité énergétique).



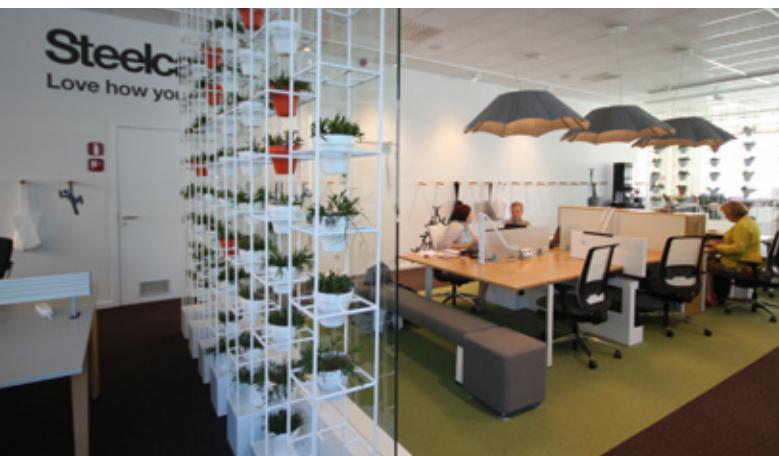
▲ Boom - CEVA Logistics

Produits et matériaux durables

Pour la réalisation de ses projets clé en main, Intervest a sélectionné des partenaires qui utilisent des produits ou matériaux durables. Pour le mobilier il existe, entre autres, une collaboration avec Steelcase. Ce producteur actif au niveau mondial d'entre autres du mobilier de bureaux, étant réputé dans le domaine de la durabilité, suit la méthode EMAS afin de délivrer un produit le plus durable possible. EMAS repose sur trois piliers: Material Chemistry, Life-Cycle Assessment et Designing for Disassembly. Cette méthode garantit que la chaîne allant des matières premières au recyclage ait un impact négatif minimal sur l'homme et l'environnement. Ceci est documenté pour chaque produit de Steelcase par un EPD (Environmental Product Declaration). Intervest utilise également la moquette 'cradle to cradle' de Desso. 'Cradle to cradle' est un modèle d'entreprise ayant pour objectif de créer des produits qui sont sûrs et recyclables du début jusqu'à la fin.



◀ Gateway House - Sundio Group Belgium, Moquette cradle to cradle de Desso



▲ RE:flex Mechelen - Steelcase mobilier de bureaux

Façade verte pour Greenhouse Antwerp

Lors des travaux de rénovation de Greenhouse Antwerp, le projet, les plans et la coordination était en main de l'équipe propre d'Intervest. Un des éléments qui saute aux yeux est la façade verte ou jardin vertical. La façade a été pourvue d'une isolation supplémentaire avant de procéder à la réalisation. Ensuite des Flexipanels (panneaux flexibles) de Sempergreen ont été apposés. Ce sont des panneaux souples remplis de laine de roches. Dans ces panneaux les plantes pré-cultivées sont implantées. Au moyen d'un système d'irrigation à commande automatique les plantes reçoivent les substances fertilisantes et l'eau nécessaires. Les plantes (50.000 pièces) ont besoin d'environ 3 litres/m²/par jour. L'eau nécessaire est récupérée du toit et stockée en sous-sol dans 2 citernes. Un système de gestion mesure de façon continue l'humidité de la façade au moyen de capteurs sensoriels et pilote l'unité d'irrigation. Ce système est contrôlé à distance et permet en cas de problèmes ou de panne d'intervenir immédiatement.

Les jardins verticaux ou façades vertes ont beaucoup d'effets positifs. Une étude démontre que les centres urbains verts ont quelques degrés de moins en été. Les façades vertes réduisent l'urban-heat-island-effect. Ils augmentent en outre la biodiversité et les plantes absorbent les substances polluantes, notamment les particules fines qui sont normalement inhalées en profondeur dans les voies respiratoires.

- 1 Hop, M.E.C.M.; Hiemstra, J.A. - Ecosysteemdiensten van groene daken en gevels: een literatuurstudie naar diensten op het niveau van wijk en stad (Services d'écosystème de toitures et façades vertes: une étude littéraire des services au niveau du quartier et de la ville).



▲ Greenhouse Antwerp - Installation façade verticale

Nouvelles constructions

Intervest choisit également pour les nouveaux projets de construction des solutions durables à faible consommation d'énergie. Pour la nouvelle construction logistique à Liège (extension pour le locataire Vincent Logistics) Intervest a intégré dans le projet un nombre de réalisations techniques durables qui dépassent les obligations légales.

Pour la construction de la toiture des éléments TT en béton ont été choisis qui en plus de leur grande solidité possèdent une forte inertie. Des variations de température et d'humidité sont ainsi évitées, de sorte que les opérations logistiques (cross-dock) pour des produits alimentaires sensibles peuvent être effectuées sans problèmes et sans techniques de climatisation supplémentaires.

En plus, un éclairage LED linéaire a été installé dans l'immeuble avec un capteur de mouvement et de détection de lumière du jour, permettant une gestion intelligente et optimale de l'éclairage. Cet éclairage moderne et efficace de TriLED, entièrement conçu et assemblé en Belgique, a également été utilisé en 2016 lors du projet de relighting dans l'immeuble logistique à Houthalen, loué à Neovia Logistics.

Relighting et efficacité énergétique

Afin d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles existants et d'améliorer simultanément le confort des utilisateurs, Intervest a réalisé en 2016 plusieurs de projets de relighting. L'éclairage d'origine (dans les anciens immeubles logistique en général des lampes à vapeur de mercure, dans

des anciens bureaux des armatures TL8), a été remplacé par un éclairage à faible consommation d'énergie tel que les systèmes LED. Lors de tels projets de relighting les nouveaux systèmes sont combinés à des capteurs de présence et de détection de lumière du jour, entraînant une réduction de la consommation énergétique de plus de 75%. Étant donné que ces systèmes ont également une durée de vie plus longue, les frais d'entretien de cet éclairage baissent fortement.

Dans le portefeuille d'Intervest des projets de relighting ont déjà été réalisés dans les immeubles de bureaux Gateway House et Greenhouse Antwerp et sur les sites logistiques à Boom, Liège et Houthalen.

Dans le cadre d'un projet solutions clé en main, les armatures TL8 existantes chez le client Q8 (Kuwait Petroleum) ont été remplacées par des nouvelles armatures dans les salles de réunion de l'immeuble de bureaux Gateway House, LED munies de capteurs de présence. En plus, l'éclairage existant dans les cages d'ascenseur a été remplacé par des spots LED. Cet investissement prévoit un économie d'énergie de 40%. En raison de la durée de vie plus longue il est en outre possible de réduire les frais d'entretien. Dans l'immeuble de bureaux à Aartselaar l'éclairage TL8 a été remplacé par une solution LED totale. Une économie de plus de 50% a ainsi été réalisée. Lors de la réalisation de Greenhouse Café et de RE:flex dans Greenhouse Antwerp, Intervest a également opté pour un éclairage LED à faible consommation d'énergie.

En plus de l'éclairage le chauffage et le refroidissement des immeubles d'Intervest ont également un impact technique et écologique. Lors du remplacement des installations techniques, il est le plus possible fait usage de technologies modernes afin de réduire la consommation et d'améliorer l'efficacité. Lors du remplacement des systèmes HVAC dans les bureaux, des systèmes d'échangeurs de chaleur sont ainsi toujours installés et pour les immeubles logistiques des systèmes de monitoring d'énergie sont utilisés afin d'améliorer l'efficacité des systèmes existants.

Pour Greenhouse Antwerp et RE:flex Berchem il a été opté pour une installation de chauffage et de refroidissement à récupération de chaleur. Dans l'immeuble de bureaux De Arend, Intervest a remplacé la machine frigorifique par un appareil à baisse consommation d'énergie avec des compresseurs rotatifs. Ceci procure une économie d'énergie d'environ 25% avec le même débit de puissance. Dans l'immeuble de bureaux Exiten, Intervest a remplacé la chaudière par des chaudières modulées à haut rendement (à condensation).



▲ Greenhouse Antwerp - éclairage LED

Politique énergétique

Intervest applique une politique d'achat active en matière énergétique (électricité et gaz). Ainsi, il est possible de réagir pleinement sur les marchés de l'énergie, sur lesquels les prix reculent depuis quelques années. L'électricité achetée est verte à 100% et son origine est attestée au moyen des garanties nécessaires par le fournisseur. Outre la réduction des prix d'achat de l'énergie, Intervest s'efforce aussi de diminuer sans cesse la consommation d'énergie. Au premier semestre de 2016, l'électricité a été achetée pour 2017 et en partie également pour 2018 et 2019, sur la base des faibles tarifs. Grâce à sa politique énergétique proactive, la société parvient à obtenir des prix intéressants pour ses clients.

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

Enlèvement des déchets

Par son approche très poussée de l'enlèvement des déchets, Intervest réalise son objectif de durabilité. La possibilité existe ainsi de séparer d'une part les déchets résiduels, le PMC et d'autre part le papier et le carton. En outre, des possibilités sont prévues pour le recyclage des déchets moins résiduels tels que des piles, cartouches d'encre, documents confidentiels, bois, verre et lampes TL.



▲ Puurs



▲ Liège - Placement isolation de toiture nouvelle construction magasin cross-dock

4.2. Soin du dialogue

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

Tous les trimestres, un communiqué de presse détaillé relatif à la situation financière de la société est publié. Le conseil d'administration se réunit au moins 4 fois par an. Des concertations sont régulièrement prévues avec les collaborateurs.

Plusieurs fois par an, Intervest mesure la satisfaction des clients et ce, tant directement via les collaborateurs que par une enquête en ligne. Les questions de cette enquête se rapportent, entre autres, au prestige des immeubles, aux services proposés, à l'accessibilité, à l'entretien réalisé, au traitement et suivi des interventions et à l'amabilité vis-à-vis des clients des collaborateurs. Les réactions des clients sont globalement très positives. Les points obtenant un score élevé sont le contact personnel entre les clients et les collaborateurs, tant en ligne que hors ligne.

Le souci du bien-être sociétal se traduit aussi pour les clients et leurs collaborateurs dans les équipements autour et à l'intérieur des immeubles.

4.3. Soin des clients

Évacuation/plan d'urgence

Dans tous les immeubles de bureaux à locataires multiples et dans les immeubles logistiques Intervest organise des exercices d'évacuation commun dans le but de procéder à une évacuation rapide et efficace de l'immeuble, le cas échéant. Les exercices annoncés sont supervisés par Intervest en concertation avec le responsable des services techniques de l'entreprise. À l'issue, Intervest analyse l'évacuation et fournit à ses clients un rapport contenant d'éventuelles recommandations ou mesures à prendre. En outre, en 2017 une attention particulière sera consacrée à l'assistance des clients/locataires lors de la rédaction des plans d'urgence internes.

Facility management

La prestation de services 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 est très appréciée pour la gestion quotidienne des immeubles. Intervest propose une offre modulaire comprenant, entre autres, les services de nettoyage, la surveillance, l'énergie, la réception, les menus travaux, les interventions techniques, etc. Avec le soutien de Planon, un logiciel en ligne, Intervest traite de façon efficace les différentes demandes pour toutes sortes d'interventions. Grâce au 'Planon self-service' le client a la possibilité d'introduire une demande dans le système. Le client peut suivre lui-même via l'outil web l'avancement de l'intervention demandée. Cela permet un meilleur suivi des fournisseurs et partenaires qui peut être corrigé où cela s'avère nécessaire. En 2017, une mise à jour de Planon est prévue tout comme l'extension des prestations de service.

- ▼ Mechelen Campus - bar sandwich, atelier de repassage, jardin



Approche de communauté

Sur son site de Mechelen Campus, Intervest a une tour de 60 m de haut, entourée de 10 immeubles de bureaux moins élevés, reliés entre eux par un parking souterrain. Les immeubles se trouvent dans un magnifique jardin avec des espaces pique-niques et une pièce d'eau, ce qui est idéal pour une pause détente. Mechelen Campus offre au total environ 50.000 m² d'espaces de bureaux. Mechelen Campus est conçu comme une communauté interactive où Intervest et Quares, le gestionnaire sur le site, proposent une large offre de services pour rendre la vie quotidienne des utilisateurs de bureaux la plus agréable et confortable possible. Il y a ainsi un sandwich bar/restaurant, un atelier de repassage, un atelier de menus travaux, une crèche, un centre de fitness, un espace de séminaire avec salles de réunion, etc.

Ces prestations de service ont connu une introduction réussie lors de la rénovation de Greenhouse Antwerp. Un point de collecte pour la livraison des commandes en ligne a également été installé. Ceci est fortement apprécié. Non seulement par les utilisateurs de l'immeuble, mais également dans les immeubles environnants cette prestation de service a du succès.

- ▼ Greenhouse Antwerp - Bringme Box point de collecte



4.4. Soin pour les collaborateurs

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

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

Intervest tend à un bon équilibre entre le travail et la vie privée et offre suffisamment de flexibilité dans le travail compte tenu des circonstances individuelles.

Étant donné que l'arc ne peut pas toujours être tendu, il est prêté attention aux aspects sociaux du travail en équipe tels que le team building, les incentives, etc., ce qui ressort également de l'engagement social de la société.



▲ Équipe Intervest - participation aux 10 miles d'Anvers

4.5. Soin pour la gouvernance d'entreprise

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

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

4.6. Soin pour le bien-être social

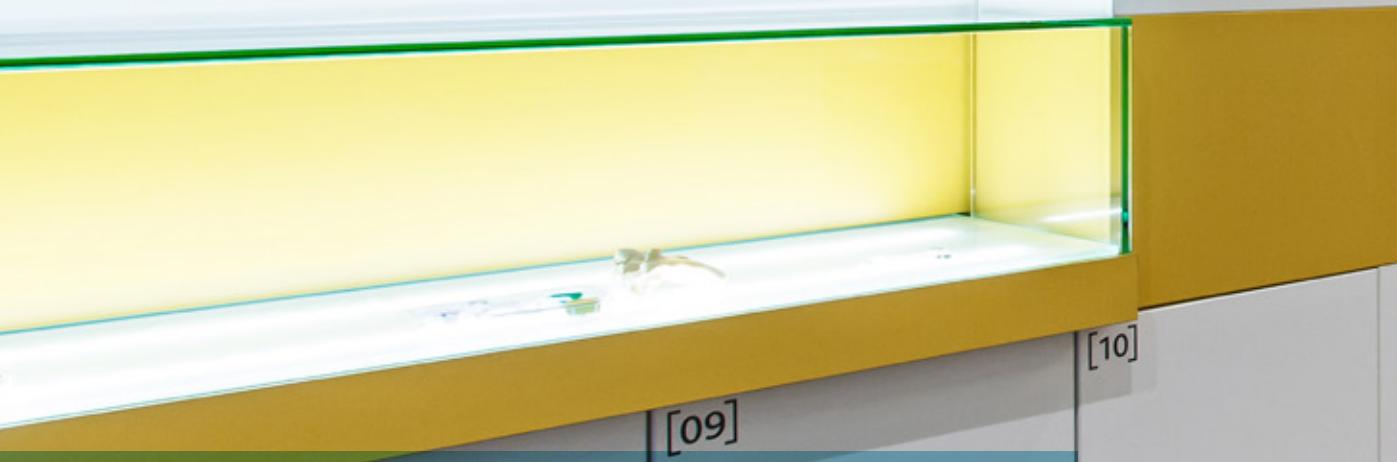
Intervest a fait preuve à de nombreuses occasions au cours de ces années de son engagement social dans divers domaines.

To Walk Again, une fondation qui rassemble des fonds pour personnes ayant un handicap physique, en vue d'offrir une revalidation post traumatique et des équipements sportifs, a pu encore compter sur le soutien d'Intervest en 2016. L'équipe de Jasper on Wheels a été sponsorisée pour la 4e fois pour sa participation au Run To Walk Again, un tour d'estafette sur une distance de 8 marathons (337 km) pour des équipes de 8 à 15 coureurs et 1 handbiker au minimum. Jasper on Wheels est l'équipe qui s'est formée autour du joueur de basket qui a subi une lésion cervicale après une chute malheureuse lors d'un match et qui est devenu tétraplégique. Les fonds récoltés servent notamment à l'achat d'un robot utilisé dans le trajet de post-révalidation des personnes atteintes d'un handicap physique.

OP.RECHT.MECHELEN, est un festival urbain qui va durer 2 ans qui a lieu à Malines en l'honneur des 400 ans de juridiction à la Hof van Savoie. Le but est de donner, au moyen d'une large palette d'activités culturelles dans toutes leurs diversités, une traduction émotionnelle des notions de "droit" et de "justice" au grand public. Intervest soutient cette initiative en mettant des espaces inoccupés, comme des entrepôts, des espaces de répétition, un atelier, etc. à disposition de l'organisation du festival et en aidant l'organisation à trouver des solutions efficaces et pragmatiques pour toute question ou tout problème. Intervest s'engage ainsi en apportant son soutien à un événement majeur de la ville de Malines, une région où Intervest possède un grand nombre de bureaux et de sites logistiques.



▲ Mechelen 1 -
Entreposage matériel OP.RECHT.MECHELEN



[08] **TRADUIRE de façon créative
les caractéristiques des
produits et de l'activité vers
l'environnement de travail**



“En raison de la relation constructive avec Intervest, nous avons décidé de prolonger le contrat et de l'étendre dans le cadre de notre croissance. Lors de l'extension, Intervest nous a apporté une valeur ajoutée importante grâce à son approche professionnelle.”

Carl Van Himbeeck - General Manager



Cochlear Technology Centre Belgium - Mechelen Campus

▷ Au sujet de Cochlear

Cochlear, fondée en 1981, est le leader mondial dans le domaine des solutions d'implants auditifs innovants. Cochlear s'engage pour que partout au monde les gens puissent entendre des sons. Grâce aux systèmes auditifs de Cochlear, plus de 500.000 personnes dans plus de 100 pays peuvent à nouveau entendre ce que leur famille ou amis leur disent.

Rapport du comité de direction

1. Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique
2. Développements importants en 2016
3. Résultats financiers 2016
4. Structure financière
5. Affectation du bénéfice 2016
6. EPRA Best Practices
7. Prévisions

▼ Mechelen Campus - Cochlear



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

1.1. Bureaux¹

Le marché locatif

Bruxelles

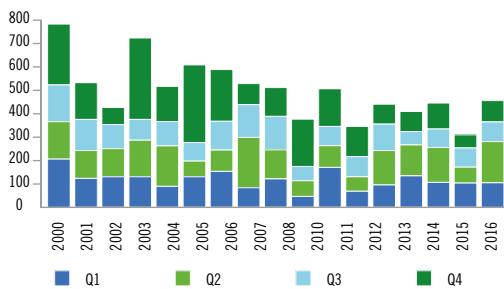
Le take-up des espaces de bureaux à Bruxelles et dans la périphérie bruxelloise s'est avéré en 2016 être nettement plus élevé qu'en 2015. La hausse s'élève à approximativement 50% (d'environ 300.000 m² en 2015 à environ 450.000 m² en 2016), certes principalement en raison du take-up considérable du secteur public. Le take-up par le secteur privé est resté assez limité en 2016.

Les loyers tops sont restés relativement stables et il est supposé que ceux pour les immeubles de classe A dans le CBD (Central Business District) peuvent encore augmenter légèrement. Les immeubles de classe A sont des immeubles neufs ou comparables (remis à neuf) après rénovation. Sur les segments de marchés autres que le CBD, ayant une grande disponibilité de bureaux (actuellement d'environ 14% à presque 19% selon la zone), aucune augmentation des loyers n'est attendue. Même en cas de reprise du marché du travail et du marché locatif, l'offre reste considérable. Les immeubles de classe A, dont l'offre est relativement limitée, constituent une exception et attirent plutôt un segment spécifique d'utilisateurs (entreprises importantes et institutions publiques.

En vendant quelques immeubles situés dans la périphérie bruxelloise en 2016, Intervest a globalement sensiblement réduit sa présence dans cette région. Les immeubles d'Intervest qui restent dans la périphérie bruxelloise sont principalement des immeubles de classe B. Ce sont des immeubles de bonne qualité, qui ont pour la plupart entre dix et quinze ans et qui répondent en ce qui concerne le confort général et le rayonnement aux normes courantes. Les bailleurs professionnels consacrent les moyens et les efforts nécessaires pour maintenir les immeubles en bon état et les proposer à des conditions très compétitives. Le loyer net moyen de ce type d'immeuble dans la périphérie bruxelloise s'élève à environ € 100/m²/ an pour les locations récentes, avec des loyers opportunistes jusqu'à € 80/m²/an ou moins encore pour les immeubles moins performants.

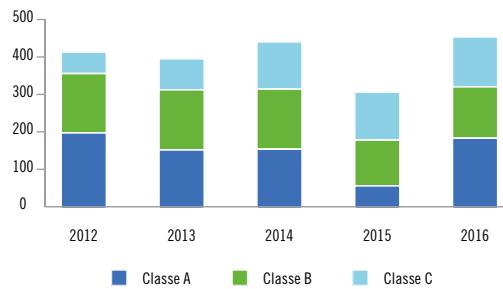
Avec le projet Greenhouse BXL (anciennement Diegem Campus) Intervest mise sur un environnement de bureaux modifié en offrant nettement plus de services (voir ci-après 'les attentes des locataires'). Les discussions relatives au loyer sont ici moins d'actualité.

Take-up par trimestre, en 000 m²



Source: Cushman & Wakefield

Take-up par classe d'immeuble, en 000 m²



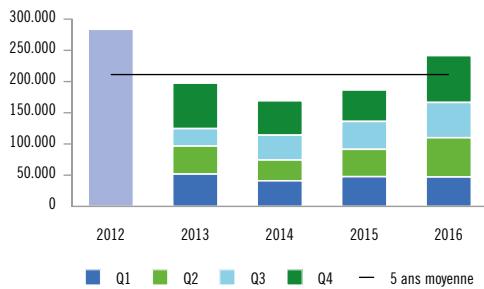
Source: Cushman & Wakefield

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

Marchés régionaux

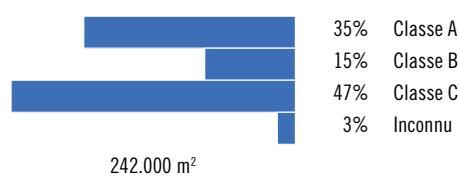
Le take-up des espaces de bureaux sur les segments de marchés régionaux en Flandre (principalement Anvers, Gand, Malines et Louvain) s'élevait en 2016 à 196.000 m², étant le meilleur résultat depuis 2012. Les segments de marchés régionaux où Intervest est active, étant la périphérie d'Anvers et de Malines, ont également connu le meilleur take-up depuis 2012, avec respectivement 105.000 m² (Anvers) et 28.000 m² (Malines).

Take-up dans les marchés régionaux, en 000 m²

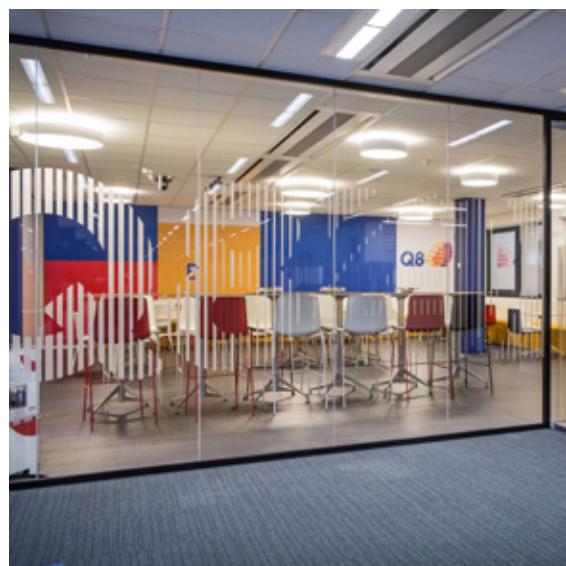
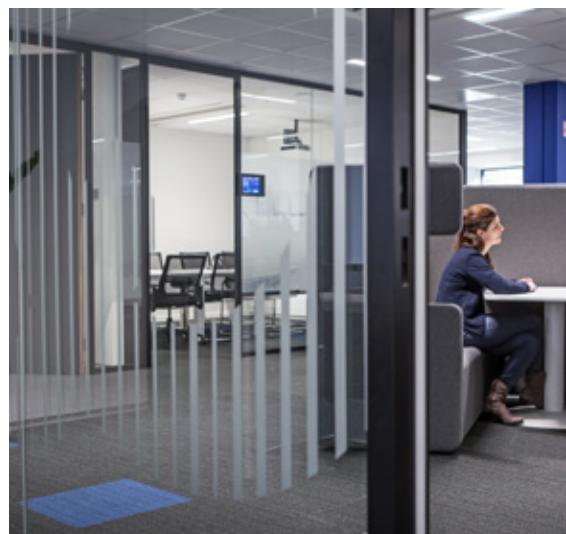


Source: Cushman & Wakefield

Répartition take-up par classe d'immeubles, marchés régionaux belges 2016



Source: Cushman & Wakefield





Le marché de l'investissement

◀ Gateway House - Kuwait Petroleum (Q8)

L'année 2016 s'est à nouveau caractérisée par une forte conjoncture sur le marché de l'investissement. Les rendements les plus élevés pour les bureaux ont donc déjà baissé au cours de l'année écoulée et atteignent environ 4,5% (rendement top – CBD) et il est supposé qu'ils continueront à baisser dans un proche avenir. Les rendements pour des immeubles de première classe sont entre-temps historiquement bas et se situent à nouveau au niveau d'avant 2008. Le marché attire à nouveau, comme au cours de la période 2005-2007 des managers d'investissement, en provenance par exemple du Royaume-Uni et des États-Unis. À cela s'ajoute, contrairement à jadis, un intérêt accru de la part d'investisseurs en provenance du Moyen-Orient.

Pour les immeubles de bureaux autres que ceux de première classe, l'intérêt a aussi augmenté en 2016. Les rendements sont ici sensiblement plus élevés et les conditions auxquelles ces dossiers sont négociés restent opportunistes. Dans ce segment, les banques également s'activent afin de profiter des circonstances de marché favorables pour se défaire d'immeubles plus difficiles et simultanément des crédits sur leur bilan. La demande générale de bureaux devrait encore augmenter sur le marché de l'investissement en 2017.

Emplacement	Marché locatif			Marché de l'investissement	
	Loyer top	Loyer moyen	Inoccupation	Q4/2015	Q4/2016
Bruxelles – Centre	275 €/m ²	275 €/m ²	190 €/m ²	6,2%	5,70% 4,50%
Bruxelles – Décentralisé	195 €/m ²	190 €/m ²	140 €/m ²	14,1%	7,50% 7,50%
Bruxelles – Périphérie	165 €/m ²	185 €/m ²	115 €/m ²	15,2%	7,75% 7,50%
Anvers	140 €/m ²	150 €/m ²	107 €/m ²	8,8%	7,00% 7,00%
Malines	130 €/m ²	150 €/m ²	120 €/m ²	12,7%	7,00% 7,00%
Louvain	135 €/m ²	135 €/m ²	115 €/m ²	13,3%	
Gand	155 €/m ²	150 €/m ²	124 €/m ²	5,4%	

Les attentes des locataires

Au niveau international une forte tendance pour plus de flexibilité et de prestations de service dans le domaine des bureaux est à noter. Plusieurs acteurs immobiliers en tiennent déjà compte et orientent leur modèle d'entreprise là-dessus. Des centres d'entreprises (comme Regus) ont longtemps été uniques, mais depuis quelques années un bon nombre d'investisseurs en bureaux évoluent dans la même direction. Le marché des bureaux est en pleine mutation entre l'offre traditionnelle de m² d'espace de bureaux et l'offre de solutions davantage orientées vers les services destinés aux utilisateurs de bureaux. Dans ce dernier cas, la location de m² d'espaces de bureaux n'est que l'une des facettes de la solution, assortie d'une qualité de vie et de travail accessible et agréable et de prestations de service offrant l'appui nécessaires tant dans le cadre professionnel que dans le contexte privé. En excellant tant au niveau de l'offre d'environnements agréables (qualité de vie), de solutions clé en main, de la flexibilité comme prestation de services, Intervest est d'avis pouvoir faire la différence et d'éviter une bataille des prix.

Cette tendance est alimentée par la modification des fonctions de l'espace de bureaux. La technologie permet de travailler depuis n'importe quel lieu. Une tendance (évolution) se remarque (principalement au sein des petites entreprises innovantes en pleine croissance), ce qui amène les bureaux à évoluer de plus en plus vers un environnement de réseau. Les petits locataires à la recherche de croissance se montrent particulièrement intéressés par des effets de synergie potentiels.

La flexibilité dans l'espace et le temps est surtout importante pour les petites entreprises débutantes. Absence de longs engagements, pas ou peu

d'investissements propres et très peu de soucis. Cela s'étend d'espaces de co-working aux managed offices. Cela reste momentanément en termes de revenus locatifs limité à une part du marché. C'est toutefois une part du marché en pleine croissance et à laquelle les grandes entreprises traditionnelles font de plus en plus appel.

Jusqu'à présent, la majorité des entreprises ont encore une idée traditionnelle lorsqu'il s'agit de location tant au niveau du concept que des durées de location. Les durées de location 3/6/9 ans, 6/9 ou plus (pour de grandes entreprises) restent les plus courantes. Des bureaux seront toujours loués de 'façon traditionnelle', étant donné que la location et la rentabilisation de m² d'espace de bureaux restent l'activité principale de la plupart des propriétaires-bailleurs. Les changements dans la recherche des clients, signifie qu'à l'avenir, les locataires de bureaux se verront de plus en plus souvent offrir une palette de services, parmi lesquels chaque client pourra choisir les éléments qui l'intéressent. Dans ce cadre le bailleur pourra jouer un rôle important en offrant des solutions clé en main pour aménager les bureaux et pour décharger le client en offrant des services supplémentaires à la carte. En fonction de la nature de l'immeuble il existe parfois des possibilités supplémentaires pour augmenter l'impact sur le concept général (par exemple le rez-de-chaussée devient un lobby inspirant, lounge, horeca).

En plus de répondre à ces nouvelles tendances, le property management qualitatif reste primordial dans la relation avec le locataire. Intervest est persuadée que dans la relation directe avec le client il est important de gérer cette prestation de service avec du personnel propre.

Il ressort de l'étude de CBRE (To stay or not to stay, datant d'août 2015, étude effectuée au Royaume-Uni et aux Pays-Bas), que la décision de déménager ou non est prise essentiellement par l'utilisateur de bureaux (dans 60% des cas) en raison de la modification du besoin d'espaces. En outre, la qualité des prestations de service techniques semble être plus importante que la qualité des prestations de service commerciales offertes par la bailleur.

Les éléments les plus critiques des prestations de services techniques (property management) sont:

- une solution claire et rapide aux problèmes mentionnés (17%)
- la fiabilité des ascenseurs (12%)
- une communication claire et indication du suivi des travaux (12%)
- la fiabilité des installations climatiques (12%)
- immeuble pourvu d'équipements modernes (8%).

Les éléments les plus critiques des prestations de service commerciales (asset management) sont:

- facturation claire des charges communes sans frais cachés
- communication correcte et demande de paiement des loyers impeccable
- procédures claires relatives aux personnes à contacter
- account manager mature et de qualité à la hauteur de l'activité du locataire
- vision à long terme des besoins d'immeuble et de location lors de travaux d'entretien.

Une étude récente de ULI (Urban Land Institute) apporte les conclusions supplémentaires suivantes:

- l'immobilier doit devenir une 'service industry' plutôt qu'un asset industry. En ce qui concerne les services il est question de funding, coaching, réseautage et apports supplémentaires.
- un point de départ est l'adaptation permanente, la rétroaction et la complexité. Un nouveau modèle d'entreprise est nécessaire. Des solutions sur mesure requises pour l'accessibilité, l'emplacement, l'aménagement des bureaux.
- les intérêts des bailleurs et des locataires doivent concorder exigeant de la transparence afin d'obtenir un scénario gagnant.
- un encadrement pratique doit être prévu (en autres, conseil juridique et financier et possibilité de réseautage).

▼ Mechelen Campus - Cochlear



1.2. Immobilier logistique¹

Le marché locatif

Le marché de l'immobilier logistique est un marché sain, qui devrait poursuivre sa croissance à l'avenir parallèlement au développement de l'économie européenne (en raison de l'augmentation des flux de transport) et à la croissance des infrastructures dédiées à l'e-commerce. Les hotspots en Belgique restent Anvers et l'axe Bruxelles-Anvers, tandis que l'axe Limbourg-Liège présente un intérêt croissant pour des centres de distribution à grande échelle. En raison des tendances d'économie d'échelle et d'e-commerce, le marché évolue principalement vers des nouvelles constructions, étant donné que peu d'immeubles existants répondent aux exigences actuelles des utilisateurs.

L'immobilier logistique en Belgique a connu en 2016 une année record en raison du take-up d'environ 1.000.000 m². C'est 1/3 supérieur à la moyenne des 5 dernières années et plus du double en comparaison à l'année précédente. Les principales transactions ont par ailleurs toutes été réalisées dans les régions clés d'Interwest. Sur l'axe Anvers-Limbourg-Liège figurent les transactions Domus Logistics à Olen (50.000 m²), Ceva Logistics à Grobbendonk (45.500 m²) et Lock'O à Alleur (45.500 m²); sur l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles les principales transactions ont été conclues à Park De Hulst à Willebroek : Nedcargo Logistics (44.600 m²) et Decathlon (40.400 m²).

Dans l'ensemble les loyers tops dans les marchés situés dans un rayon de 150 kilomètres autour d'Anvers restent stables et montrent une légère croissance nominale en raison de la hausse des coûts des terrains et des constructions. Au cours des 10 dernières années la croissance locative n'a clairement pas suivi l'évolution de l'index et elle évolue différemment pour les loyers à court terme et les loyers à long terme. Les loyers à court terme connaissent en effet une légère hausse, tandis que les loyers pour les contrats à long terme (essentiellement de nouvelles constructions) baissent en raison à la compression du rendement.

Le fait que les loyers sont en moyenne moins élevés en Belgique que dans les pays environnants, en particulier en Allemagne et aux Pays-Bas, provient essentiellement des charges salariales élevées en Belgique. En effet, les charges salariales d'une opération logistique sont 15% plus élevées qu'au Pays-Bas et même 20% plus élevées qu'en Allemagne (étude benchmark Buck Consultants septembre 2016). Si les prestataires de services logistiques veulent rester compétitifs et rentables en Belgique, il faut compenser en réduisant les coûts de location des immeubles.

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

Étant donné le nombre très limité de développements spéculatifs, l'offre d'immeubles logistiques modernes reste restreinte à moyen terme. La courte durée de construction des unités logistiques et les exigences spécifiques de l'utilisateur de vastes unités y contribuent. L'intérêt accru d'investisseurs pourrait toutefois augmenter le nombre de développements spéculatifs, parce qu'ainsi les rendements d'exit des nouveaux développements continueront à baisser. La majorité du take-up se rapporte entre-temps au développements de nouvelles constructions. La proportion de ces builds-to-suit dans le take-up total s'élève entre-temps à 58% en Belgique, largement 40% aux Pays-Bas et plus de 60% en Allemagne.

La croissance de l'économie, et plus particulièrement des activités d'e-commerce, n'a toutefois pas encore eu de véritable effet sur le take-up en Belgique, contrairement au reste de l'Europe. En raison d'un écart considérable entre les coûts salariaux et ceux des pays voisins, la Belgique parvient à peine jusqu'à présent à attirer de nouvelles activités logistiques. Grâce à une modification de la réglementation, l'accord gouvernemental prévoit une baisse des cotisations patronales qui passerait de 32% à 25% et une nette simplification, une hausse du take-up de l'immobilier logistique pour l'e-commerce est toutefois attendue au cours des prochaines années. Pour les entreprises déjà établies en Belgique (telles que Nike et Decathlon) les activités d'e-commerce représentent toutefois une motivation pour augmenter leur superficie.

En comparant la quantité d'espace logistique par habitant, l'Europe accuse encore un énorme retard par rapport aux États-Unis. En supposant que le marché européen de l'immobilier logistique emprunte la même direction qu'aux États-Unis, il devrait poursuivre son développement à l'avenir.

¹ CW 2016-Q3 Belgium Industrial, JLL 2016 Invest in Belgium, BNP Logistics Markets at a glance 2016-Q3, Colliers Logistikzahlen Deutschland 2016; Dynamis Sprekende cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2016, Dynamis Marktscan Logistiek 2016.

Lieu	Loyer – Marché occupant					Marché de l'investissement			en millions €
	Loyer top (€/m²)	Loyer moyen (€/m²)	Nouveaux immeubles (%)	Take-up Q1-Q3 (1000 m²)	Prix terrains (€/m²)	Rendement top (%)	Volume		
	Q3/2016	Q3/2015				Q3/2016	Q3/2015		
Bruxelles (axe Bruxelles-Anvers)	47	47	40	58	192	130-160	6,20	6,60	40 M
Anvers	45	46				120-150	6,30	6,90	25 M
Gand (axe Anvers - Gand)	39	39	36	58	50	60-100	6,75	7,50	10 M
Hasselt-Genk (axe Anvers - Limbourg - Liège)	38	38	35	58	158	30-80	6,30	6,75	40 M
Liège	39	38	35		50	30-60	6,50	7,70	25 M
Axe wallon	39	38	30	58	24	20-40			10 M
Amsterdam	58	58	47	40	173	220-250	6,20	6,80	
Schiphol	88	88		40		250-325	6,10	6,75	
Rotterdam	63	63	50	20	174	180-270	5,90	6,75	
Roosendaal	50	50	42	70	25	90-145			
Tilburg-Waalwijk	48	48	38	70	247	120-140	5,75	6,90	
Eindhoven	55	55	45	40	129	150-175	5,75	6,80	
Venlo-Venray	45	45	38	70	220	120-130	6,10	6,80	
Maastricht-Heerlen	45	45	39	50	10	75-100			
Région Rhein-Ruhr	53	53	41	95	737	90-100	5,10	5,30	
Düsseldorf	65	65	54			180-190			
Mönchengladbach	56	56	41		47	60-70	5,10	5,30	100 M
Köln-Bonn	60	60	48	72	145	120-130	5,10	5,30	20 M
Frankfurt	76	76	58	66	469	240-260	5,10	5,30	50 M
Saarland	50	50	33		86	50-70			

▼ Liège - CooperVision



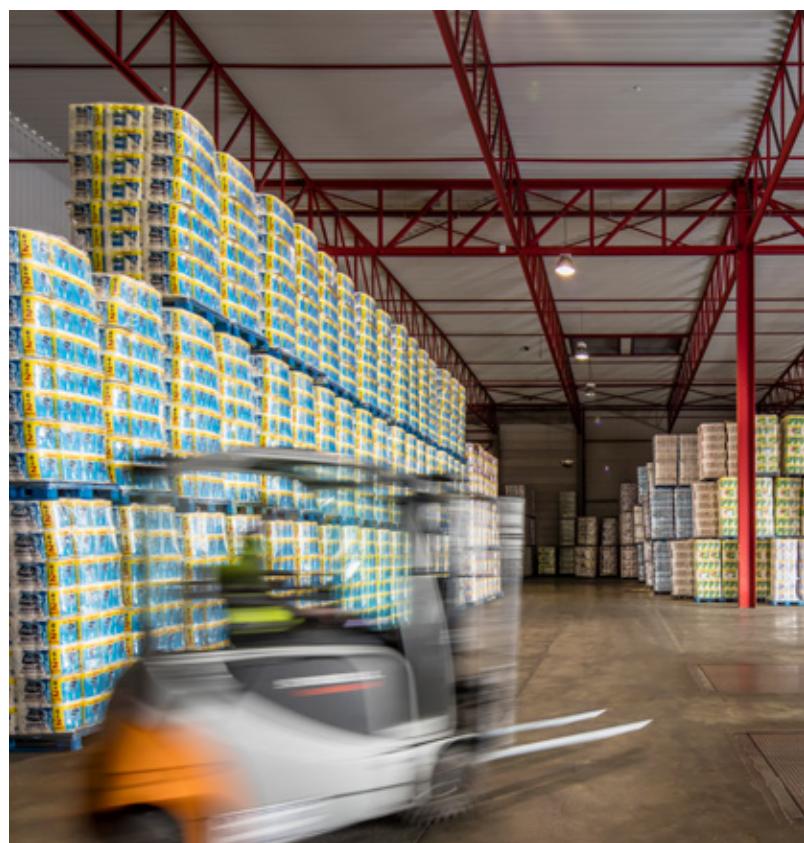
Le marché de l'investissement

L'intérêt des investisseurs internationaux pour le segment de l'immobilier logistique européen a de nouveau fortement augmenté en 2016. Les rendements des immeubles logistiques de qualité affichent un niveau historiquement bas dans tous les pays européens en raison de l'intérêt très marqué de grands investisseurs. Ce profond intérêt est alimenté dans une large mesure par la disponibilité de grandes quantités d'argent (bon marché) et par le fait que la demande des utilisateurs en faveur d'espaces logistiques modernes augmente avec la croissance économique de l'Europe.

En 2016, le volume total des investissements dans l'immobilier d'entreprise s'élevait en Belgique à environ € 4,0 milliards, ce qui est nettement plus élevé que la moyenne des dernières années, mais pas exceptionnel. De ce volume total environ € 200 millions ont été investis dans l'immobilier logistique en Belgique. Avec un volume d'investissements record de € 14,8 milliards tous segments confondus, l'année 2016 était bien exceptionnelle pour les Pays-Bas.

En Belgique, les rendements les plus élevés pour des immeubles de qualité et des contrats ayant une durée de 10 ans, se situent momentanément entre 6,20% et 6,30%. Aux Pays-Bas ces rendements ont baissé et atteignent un niveau de 5,50% et en Allemagne de 5,10%.

Pour des immeubles de qualité supérieure en particulier, les rendements pourraient encore reculer, étant donné la concurrence croissante entre les investisseurs. Aux États-Unis les rendements des sites logistiques de première classe se rapprochent fortement des rendements des emplacements de vente au détail en périphérie. En raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'incertitude politique (Trump, Brexit, plusieurs élections européennes à venir) il est peu probable que la compression des rendements se poursuive.



Les attentes des locataires

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

Les tierces parties logistiques internationales sont très concentrées sur l'efficacité et la réduction des coûts pour rendre leur profil commercial aussi performant que possible par rapport à leurs concurrents/collègues. Il en résulte une pression à la baisse sur les loyers pour les immeubles existants, parce que les nouvelles constructions, qui présentent une disposition moderne et qui sont efficaces sur le plan énergétique, peuvent souvent être réalisées à moindre coût. En général, elles montrent une forte aversion au risque et s'efforcent toujours de couvrir complètement les risques financiers sur la durée minimale du contrat signé avec leurs clients (souvent 3 ans ou moins). En regroupant plusieurs clients sur un même site, elles essayent d'améliorer encore l'efficacité et les économies.

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

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

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

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

En raison des diverses tendances telles que l'élargissement d'échelle et l'e-commerce des exigences toujours plus élevés sont imposées à l'immobilier logistique. Très peu d'immeubles existants répondent à ces exigences, de sorte que le besoin de nouvelles constructions augmente. Cela a pour conséquence que, malgré la forte augmentation du take-up dans l'immobilier logistique, l'inoccupation dans les biens immobiliers existants surannés augmente. Cela provient du fait qu'une part substantielle du stock existant ne répond plus aux exigences actuelles des utilisateurs finaux.

Pour des raisons d'efficacité, les centres de distribution s'installeront de plus en plus souvent dans des immeubles accessibles par divers moyens de communication, situés à proximité de terminaux à conteneurs (barge) et de grandes voies navigables (canal Albert, Rhin). Une formule qui permet, en effet, de rassembler les marchandises entrantes et de les acheminer depuis les ports principaux pour qu'elles soient distribuées ensuite de manière plus affinée (sans embouteillage) vers les régions européennes qui présentent un grand pouvoir d'achat (bassin de la Ruhr, Paris, Benelux). En tenant compte de la problématique de la congestion, des centres de distribution nationaux seront établis dans le Benelux sur l'axe Amsterdam-Bruxelles et des centres de distribution européens seront établis dans l'est du Benelux (Pays-Bas, Limbourg belge et Liège).

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

En raison du développement de la logistique de l'e-commerce, des infrastructures dédiées au cross-docking et des centres de distribution urbains s'installeront de façon croissante à la périphérie des agglomérations urbaines. Toutefois, si les délais de livraison des activités d'e-commerce se réduisent encore, davantage d'entrepôts de taille plus modeste (et respectueux de l'environnement) seront également érigés dans les centres urbains. D'ici 5 ans environ 30% des dépenses totales des consommateurs se feront probablement au moyen d'e-commerce (par rapport à 10% actuellement). Pour cette raison une hausse des deux types de centres logistiques semble inévitable.

▼ Greenhouse Antwerp - Greenhouse Café



2. Développements importants en 2016

2.1. Taux d'occupation et locations en 2016

Au 31 décembre 2016, le **taux d'occupation** total du portefeuille immobilier d'Intervest s'élève à 91%, ce qui correspond à une augmentation de 1% par rapport à la situation au 31 décembre 2015. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 86% ou une augmentation de 1% par rapport au 31 décembre 2015 et celui du portefeuille logistique à 96% ou également une augmentation de 1% par rapport à la fin de l'année 2015.

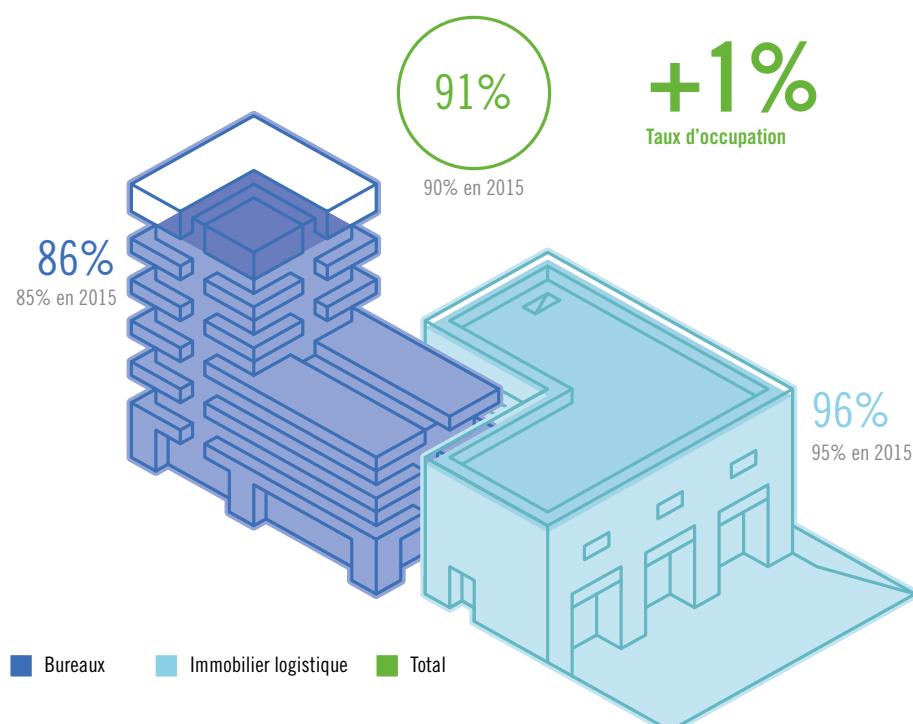
Intervest a de nouveau connu une année très active en 2015 en matière de **locations**: 24% des revenus locatifs annuels ont été prolongés ou renouvelés. Au total, 50 transactions locatives pour une superficie de 216.980 m² ont été conclues avec des nouveaux locataires ou des

locataires existants. L'activité locative se situe principalement dans le segment logistique. En 2015, 62 transactions couvraient 19% des revenus locatifs annuels pour une superficie de 117.612 m².

En 2016 également, l'activité locative d'Intervest s'est surtout concentrée sur la **prolongation** des contrats de bail existants. Au total, environ 20% des revenus locatifs annuels de la société immobilière ont été prolongés en 2016, en comparaison de 15% en 2015.

Les locations à de **nouveaux locataires** sont restées limitées à 4% du total des revenus locatifs de la société, par rapport à également 4% en 2015.

En 2016, 50 contrats de bail ont été conclus ou prolongés, principalement dans le portefeuille logistique, représentant 24% des revenus locatifs.



Activité locative dans le portefeuille de bureaux

Dans le portefeuille de bureaux l'activité s'est principalement concentrée sur les prolongations avec les locataires existants et ce principalement dans les parcs de bureaux à Malines. Des nouveaux locataires ont été attirés pour 1% des revenus locatifs annuels de ce segment et les prolongations avec des clients existants représentent 6%. Au total, des transactions locatives ont été conclues pour une superficie d'environ 13.000 m² (pour l'ensemble du portefeuille de bureaux d'environ 209.000 m²).

Nouveaux locataires

En 2016, de nouveaux contrats de bail ont été conclus dans le portefeuille de bureaux d'Intervest pour une superficie totale de 3.431 m². Ainsi, 11 nouveaux locataires ont été attirés, principalement à Malines et Anvers (en 2015 il y avait 12 nouveaux locataires pour une superficie totale de 4.693 m²).

En 2016, les principales transactions sont:

- Bluebee Belgium à Mechelen Campus pour 574 m²
- VIBA à Mechelen Campus pour 425 m²
- Sundio Group Belgium à Anvers Gateway House pour 367 m²
- Cook & Style à Berchem Greenhouse Antwerp pour 365 m²
- DPS Engineering Belgium à Mechelen Campus pour 279 m²
- Elma Multimedia à Malines Intercity Business Park pour 274 m²

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

Dans le portefeuille de bureaux, des contrats de bail existants pour une superficie de 9.944 m² ont été renégociés ou prolongés en 2016 lors de 21 transactions. Au cours de la même période en 2015, une superficie de 33.475 m² avait été renégociée lors de 36 transactions.

En 2016, les principales transactions sont:

- extension de Galápagos à Mechelen Campus de 1.732 m² (en 2 transactions)
- prolongation d'Imperial Tobacco Benelux à Mechelen Campus pour 1.506 m²
- prolongation de Karel de Grote Hogeschool à Anvers Gateway House pour 1.431 m²
- extension de Biocartis de 1.017 m² à Malines Intercity Business Park
- prolongation d'Edwards Lifesciences à Dilbeek Inter Access Park pour 771 m²
- prolongation de Haskoning DHV Belgium à Mechelen Campus pour 622 m²
- prolongation de KBC Bank à Malines Intercity Business Park pour 583 m².





Activité locative dans le portefeuille logistique

Dans le portefeuille logistique d'Intervest il y a eu en 2016 beaucoup d'activité en matière de locations. Des nouveaux locataires ont été attirés pour 7% des revenus locatifs annuels de ce segment et les prolongations avec des locataires existants couvraient 35%. Au total des transactions locatives ont été conclues pour environ 204.000 m² (pour l'ensemble du portefeuille logistique d'environ 500.000 m²).

Nouveaux locataires

Dans le portefeuille logistique d'Intervest des contrats de bail ont été conclus en 2016 pour une superficie de 38.029 m² lors de 6 transactions. C'est une augmentation par rapport à 2015 où des contrats de bail avaient été conclus pour une superficie de 24.966 m² lors de 5 transactions.

En 2016, les transactions principales sont les locations à:

- Delhaize Belgique à Puurs pour 16.536 m²
- Schrauwen Sanitair en Verwarming à Herentals Logistics 3 (nouvelle construction) pour environ 12.200 m²
- Rogue Benelux à Schelle pour 5.035 m²
- Ikea Belgium à Wilrijk pour 3.653 m².

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

Dans le portefeuille logistique, des contrats de bail ont été prolongés ou étendus en 2016 pour une superficie de 165.575 m² lors de 12 transactions. Au cours de la même période en 2015 une superficie de 54.478 m² avait été renégociée lors de 9 transactions.

En 2016, les principales transactions sont:

- prolongation de Nike Europe Holding à Herentals Logistics 2 pour 50.912 m²
- prolongation et extension de Vincent Logistics à Luik de 27.967 m²
- prolongation et extension de CooperVision Distribution à Liège de 16.096 m²
- prolongation de Pharma Logistics à Huizingen pour 17.478 m²
- prolongation de DHL Supply Chain (Belgium) à Opglabbeek pour 14.660 m²
- extension Toyota Material Handling Europe Logistics à Wilrijk de 12.419 m² (2 transactions).

2.2. Investissements et projets

La Belgique étant une importante plaque tournante logistique en Europe, Intervest veut déplacer l'accent du portefeuille vers l'immobilier logistique en parallèle avec la réorientation du segment de bureaux. Dans le cadre de ce glissement, les investissements dans des immeubles logistiques modernes et de qualité supérieure sur les principaux axes logistiques sont actuellement prioritaires conjointement aux investissements dans des immeubles de bureaux ayant un caractère particulièrement inspirant et du prestige.

Intervest a mis l'accent en 2016 sur la croissance du portefeuille de l'**immo-bilier logistique** dans le but stratégique d'accroître à terme le portefeuille logistique jusqu'à ce qu'il atteigne environ 60% de l'ensemble du portefeuille immobilier. Le site logistique à Liège a été agrandi avec la construction d'un magasin cross-dock d'environ 3.600 m². À Herentals les travaux de construction d'un magasin d'environ 12.200 m² ont débuté. Les investissements dans le **segment des bureaux** qui ont été réalisés en 2016 avaient pour but de renforcer et d'ancrez la position à Malines en acquérant deux immeubles à l'Intercity Business Park. À Berchem, Greenhouse Antwerp avec un 2ème RE:flex a été ouvert. Les travaux pour Greenhouse BXL avec un 3ème RE:flex ont commencé au premier trimestre 2017.

Extensions dans l'Intercity Business Park à Malines

Intervest a agrandi son parc de bureaux Intercity Business Park à Malines avec l'achat de 2 immeubles adjacents.

Intervest a acquis en août 2016 l'immeuble situé Generaal de Wittelaan 11C à Malines en vue de l'extension de ses investissements existants dans l'Intercity Business Park. L'immeuble jouxte les autres immeubles d'Intervest sur ce site. Intervest possède déjà environ 42.500 m² d'espaces professionnels dans l'Intercity Business Park, lesquels sont loués à une quarantaine d'entreprises, dont plusieurs acteurs de premier plan dans le secteur biomédical, comme Biocartis, Galápagos, SGS Belgium et LabCorp.

L'immeuble 11C situé Generaal de Wittelaan à Malines comprend 6.990 m² d'entrepôts, 1.358 m² de bureaux et d'espaces sociaux, ainsi que 135 emplacements de parking. La surface au sol s'élève à 13.578 m².

L'investissement se chiffre à environ € 5,9 millions, frais d'acquisition inclus. L'immeuble est loué dans son intégralité à Spring Global Mail (Post NL) et génère un revenu locatif annuel approximatif de € 0,4 million.

En décembre 2016, Intervest a réalisé une extension supplémentaire dans l'Intercity Business Park en acquérant un petit immeuble adjacent qui est situé Generaal de Wittelaan 9/5. Cet immeuble a une fonction mixte et dispose de 1.382 m² d'espace de stockage, de 1.850 m² de bureaux et de 23 emplacements de parking. L'immeuble est actuellement inoccupé. Cet investissement y compris les frais d'acquisition s'élève à environ € 1,4 million.

Ces investissements permettent d'offrir à long terme aux clients existants les facilités adéquates et de revaloriser ce site.

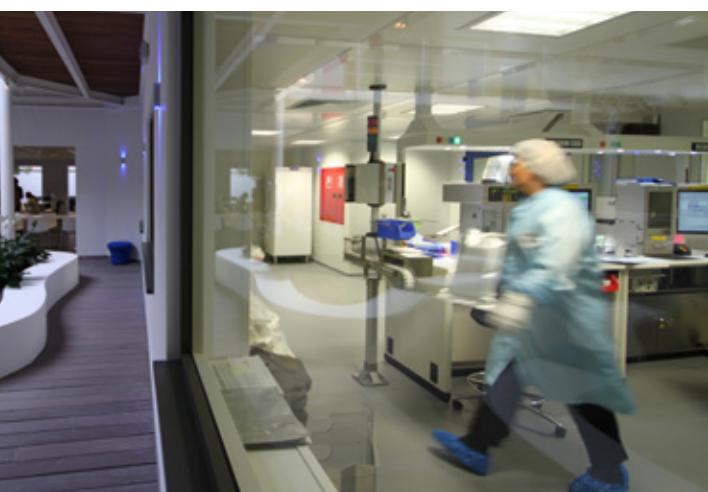
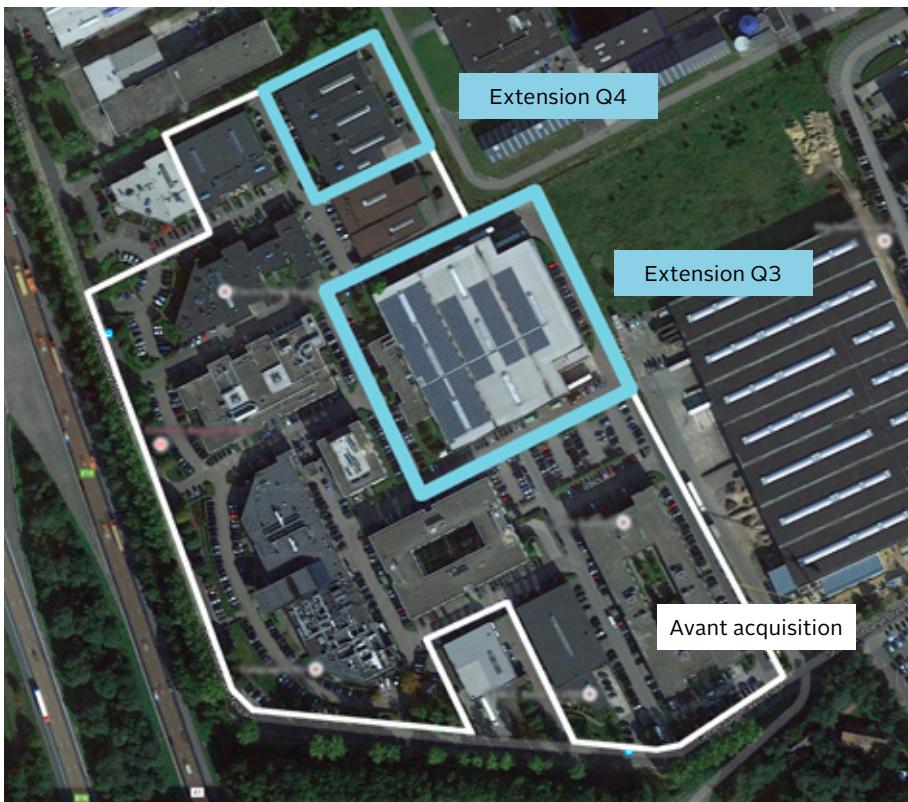
En totalité ces investissements correspondent à la juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société. Le financement de cet investissement est réalisé au moyen des lignes de crédit existantes de la société.





◀ Intercity Business Park -
Generaal de Wittelaan 11C

▼ Intercity Business Park - plan



“Les extensions à Intercity Business Park à Malines ont une importance stratégique pour continuer à offrir à long terme à nos clients existants les commodités adéquates. Elles permettent en outre de revaloriser ce site.”

— JEAN-PAUL SOLS, CEO

▲ Intercity Business Park - Biocartis

Greenhouse Antwerp avec un 2ème RE:flex

Intervest a inauguré en septembre 2016 Greenhouse Antwerp avec un 2ème RE:flex.

En inaugurant Greenhouse Antwerp et le 2ème RE:flex, Intervest a franchi une prochaine étape dans la réorientation du portefeuille de bureaux. La rénovation innovante de cet immeuble, datant de 1988 et situé Uitbreidingstraat 66 à Berchem, cadre entièrement dans la stratégie de remaniement du portefeuille de bureaux.

Greenhouse Antwerp est adapté au 'nouveau travail' actuel. Aux deux premiers étages RE:flex offre des espaces pour entreprises débutantes et le co-working, des espaces sans cloisons pour les clients et des salles de réunion communes. En plus de la rénovation des installations techniques et de l'aménagement intérieur, l'extérieur de l'immeuble a été entièrement rénové et a reçu un aspect unique.

L'ensemble de la façade avant dispose maintenant d'une 'façade verte' ou un jardin végétal vertical composé de 50.000 plantes vivaces, une des plus grandes façades vertes posées sur un immeuble de bureaux en Belgique. La façade verte aide à réduire les substances polluantes telles que l'émission de particules fines et le dioxyde de carbone. En outre, la végétation diminue la force du vent le long de façades. Des études démontrent qu'un jardin vertical a un effet positif sur les propriétés isolantes d'immeubles. Ces propriétés offrent avec la combinaison de substrat, de plantes et d'air intégré dans la façade verte, une bonne isolation sonore.

Les équipements techniques ainsi que l'aménagement intérieur de Greenhouse Antwerp ont été entièrement rénovés. L'immeuble a une surface locative de 5.727 m². L'investissement total, réparti sur les exercices 2015 et 2016 s'élève à environ € 4 millions. Le financement de cet investissement est réalisé au moyen des lignes de crédit disponibles de la société.

Greenhouse Antwerp ▶





“Avec ce jardin vertical Intervest introduit le premier vrai mur vivace de la ville. En plus de l’aspect visuel, le jardin vertical offre quelques avantages pertinents.

La réduction du urban-heat-island-effect, l’augmentation de la biodiversité dans la ville et les meilleures propriétés isolantes des immeubles, sont les principaux avantages sociaux.

Le fait que plus de vert en ville diminue le stress est, par ailleurs, une raison supplémentaire pour investir dans des jardins verticaux.

Intervest joue le rôle de pionnier, fortement apprécié par la ville, étant donné que d’autres suivront maintenant rapidement.”

ROB VAN DE VELDE, DÉPUTÉ ET ÉCHEVIN ANVERSOIS DE L’AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU PATRIMOINE ET DES ESPACES VERTS

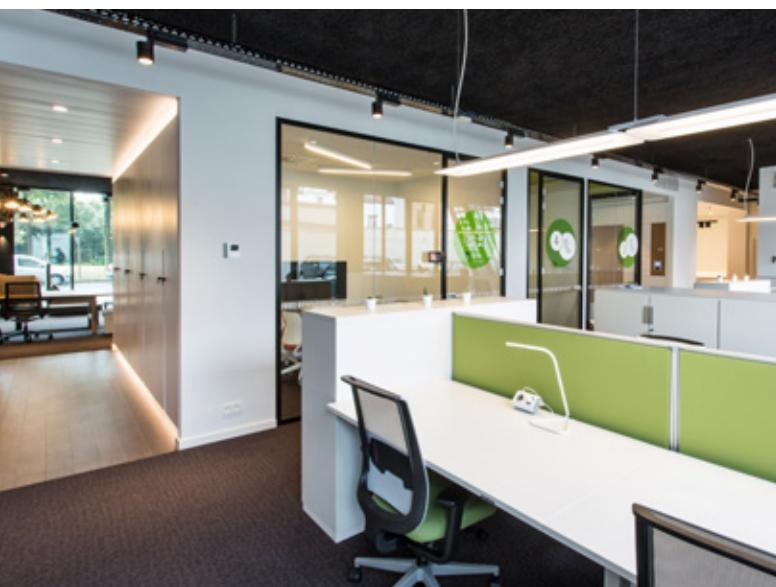


◀ de Sky Building
à Greenhouse Antwerp

“Le ‘nouveau travail’ peut donner lieu à un meilleur équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée. Il va de soi que cela nécessite un environnement agréable et inspirant. RE:flex répond tout à fait à cette attente.

En outre, des entrepreneurs débutants trouvent ici un lieu de travail professionnel et flexible. En tant que Ministre de l’Économie je ne peux que m’en réjouir.”

MINISTRE PHILIPPE MUYTERS, MINISTRE FLAMAND DE L’EMPLOI,
DE L’ÉCONOMIE, DE L’INNOVATION ET DU SPORT



Le réaménagement est une réalisation des architectes d’intérieur propres d’Intervest. Sur ses segments de marché, Intervest ne se positionne pas seulement comme bailleur de m², mais également comme prestataire de services offrant un large éventail de commodités dont les solutions clé en main. Dans l’immeuble, Intervest a également aménagé un restaurant, Greenhouse Café, qui est entièrement dans le style de la rénovation et exploité par Cook & Style.



◀▲ RE:flex Berchem



◀ Greenhouse BXL
artist impression

Greenhouse BXL, avec 3ème RE:flex

Après la réorientation réussie et innovante de Greenhouse Antwerp, Intervest prévoit également la réorientation de Diegem Campus, laquelle se distinguera nettement en tant que Greenhouse BXL de l'offre classique de bureaux.

Début 2017, après le départ du locataire Deloitte, les immeubles de bureaux de Diegem Campus sont inoccupés. L'immeuble situé Berkenlaan 6 a été désinvesti au premier semestre 2016. Les immeubles de bureaux qui sont situés Berkenlaan 8a et 8b offrent, étant donné l'emplacement et la qualité des immeubles, une excellente opportunité pour un repositionnement et une approche visant des locataires multiples.

Le concept élaboré vise à stimuler la rencontre et l'interaction. Il garantit un grand professionnalisme, stimule les synergies, permet un haut degré de flexibilité, appelle au calme et à la sérénité, met l'accent sur les services, permet de réaliser des économies en matière d'énergie et est axé sur l'accessibilité.

Un patio encore à construire fera office de lieu de rencontre animé et offrira la possibilité d'organiser des événements. Le "nouveau travail" sera intégré dans le complexe qui combinera espace de co-working et coins inspirants. L'aménagement visera à favoriser l'interaction entre les visiteurs et les utilisateurs. Un Grand Café, un restaurant, des vastes salles de réunion et un auditorium sont entre autres prévus. Les utilisateurs pourront également avoir recours à un service desk qui garantira une approche personnelle en fonction des besoins du client.

Le permis de bâtir pour ce redéveloppement a été obtenu et les travaux commencent au premier trimestre 2017. Le budget de l'investissement total planifié, prévu pour l'exercice 2017 s'élève à environ € 8 millions. Les travaux au patio à construire n'entravent pas la location des immeubles de bureaux. Le financement de cet investissement se fera au moyen des lignes de crédit disponibles de la société.

En 2016, Intervest a commencé le redéveloppement du site de bureaux Diegem Campus en Greenhouse BXL avec un 3ème RE:flex.



Projet de développement logistique Herentals Logistics 3

Intervest développe Herentals Logistics 3 en construisant un centre de distribution d'environ 12.200 m², pour Schrauwen Sanitair en Verwarming.

L'investissement planifié d'environ € 4 millions cadre dans la stratégie de croissance d'Intervest en vue de poursuivre l'extension de son portefeuille d'immobilier logistique d'une manière axée sur la clientèle avec, entre autres, des développements à des emplacements jouissant d'un accès multimodal. Intervest démontre ainsi qu'elle est plus qu'un fournisseur de m² uniquement, également en ce qui concerne l'immobilier logistique.

Le site qui est situé sur un des principaux corridors logistiques en Belgique, à côté de la bretelle d'accès de l'E313, dispose d'une bonne visibilité. Le nouveau centre de distribution comprend environ 9.000 m² de magasin, 2.000 m² de mezzanine et 1.500 m² d'espaces sociaux et de bureaux. En outre, le site offre des possibilités d'extension pour l'implantation supplémentaire d'un magasin d'environ 8.000 m².

Un contrat de bail à long terme pour une durée de 15 ans, avec une première possibilité de résiliation après 9 ans, a été conclu avec le locataire Schrauwen Sanitair en Verwarming. Par cette extension importante de son espace de magasin, les activités de Schrauwen Sanitair en Verwarming sont bien ancrées à Herentals. Ce projet générera des revenus locatifs à partir de sa réception.

Le projet pourra probablement être réceptionné mi-2017. Le permis nécessaire a été obtenu et les travaux ont débuté début 2017. Le projet est financé au moyen des lignes de crédit existantes d'Intervest auprès d'institutions financières.

“Ce projet s’inscrit dans le droit fil de la stratégie qui consiste à étendre le segment de l’immobilier logistique par des développements dans le propre portefeuille. En outre, cet investissement est élaboré en concertation étroite avec le futur client, de sorte qu’Intervest démontre une fois de plus qu’elle est plus qu’un fournisseur de mètres carrés uniquement et qu’elle cherche à offrir des solutions sur mesure pour ses clients.”

– JEAN-PAUL SOLS, CEO



▲ Herentals Logistics 3 - artist impression du projet de développement

Extension du site logistique à Liège avec la construction d'un magasin cross-dock

Intervest agrandit son site logistique à Liège pour ses clients existants.

Intervest a agrandi au deuxième semestre 2016 son site logistique existant à Liège en développant une nouvelle construction. Cette extension était nécessaire pour faciliter l'expansion des locataires CooperVision et Vincent Logistics qui sont déjà présents sur le site existant.

La nouvelle construction est un magasin cross-dock ayant une capacité de stockage limitée d'environ 3.600 m².

Les travaux ont été achevés avant fin 2016 et l'immeuble a été réceptionné et pris en occupation.

L'investissement s'élève à environ € 2,3 millions. Ce projet génère des revenus locatifs depuis le 1er janvier 2017. Simultanément, les contrats de bail pour les autres immeubles sur le site ont été prolongés à long terme.



▲ Liège - construction d'un magasin cross-dock

2.3. Désinvestissements: cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise

Dans la lignée de sa stratégie planifiée menant à la réorientation de son portefeuille de bureaux, Intervest a vendu au premier semestre 2016 quatre immeubles de bureaux et un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise.

Vision

Intervest a désinvesti ces cinq immeubles étant donné que ces bâtiments avaient un profil de risque exceptionnel en comparaison aux autres immeubles dans le portefeuille. Les immeubles, qui ont entre 15 à 25 ans, auraient dû être rénovés sans que ces travaux de rénovation puissent donner lieu à une augmentation des loyers étant donné le taux d'inoccupation important observé dans ces parties de la périphérie bruxelloise. En outre, ces immeubles représentaient pour Intervest une importante charge de travail au niveau de l'asset management, en raison du nombre de locataires et du faible taux d'occupation.

Transactions immobilière

Le désinvestissement porte sur les immeubles de bureaux "Brussels 7" à Strombeek-Bever, "Park Station" et "Hermes Hills" à Diegem et "3T Estate" à Vilvorde.

L'immeuble semi-industriel "Berchem Technology Center" est situé à Berchem-Sainte-Agathe.

La superficie totale des immeubles désinvestis comprend environ 32.900 m² de bureaux, 4.000 m² d'espace d'entreposage, 2.500 m² d'espace d'archivage et 770 emplacements de parking. Le taux d'occupation des cinq immeubles désinvestis s'élevait au moment du désinvestissement à 67%. Les immeubles de bureaux désinvestis avaient un taux d'occupation moyen de 65%, qui serait tombé à 60% au 1er janvier 2017, après le départ de Deloitte de l'immeuble Hermes Hills. Le taux

d'occupation de l'immeuble semi-industriel à Berchem-Sainte-Agathe s'élevait au moment du désinvestissement à 84%.

Intervest a désinvesti ces immeubles avec une moins-value considérable par rapport à la valeur d'évaluation. Le prix de vente s'élève à € 27 millions (hors taxes et frais d'achat), soit 32% de moins que la valeur comptable (juste valeur) de ces immeubles qui s'élevait au 31 décembre 2015 à € 40 millions, comme déterminé par l'expert immobilier indépendant.

Impact de la transaction

Suite à cette transaction la part des bureaux a baissé de 2% et atteint 49%. L'immobilier logistique représente 51% du portefeuille (respectivement 51% et 49% au 31 décembre 2015).

L'impact de cette transaction sur la valeur d'évaluation des immeubles qui restent dans le portefeuille d'Intervest est limité à une baisse de valeur de € 1,2 million qui est reprise dans les chiffres annuels de 2016.

Les immeubles constituaient 6% de la juste valeur du portefeuille immobilier et représentaient des revenus locatifs annuels d'environ € 2,9 millions. En raison du départ de Deloitte de Hermes Hills ceux-ci n'atteindraient plus qu'environ € 2,3 millions sur base annuelle pour l'exercice 2017.

L'effet de cette transaction de vente sur l'EPRA résultat est environ 9 euro centimes par action en négatif sur base annuelle. Pour l'exercice 2016 cet effet s'élève à 6 euro centimes. L'effet négatif de cette transaction sur la valeur nette (juste valeur) par action s'élève à approximativement 80 euro centimes.

2.4. Beyond real estate: de m² à 'décharger le client'



▲ Équipe d'innovation

Intervest est un partenaire immobilier qui va au-delà de la location de mètres carrés de bureaux ou d'espace logistique. La société met l'accent sur les services et offre des solutions flexibles permettant aux clients de se concentrer sur ce qui compte vraiment pour eux. En étant attentif aux souhaits des clients, en échangeant des avis et en anticipant, les clients reçoivent une plus-value de sorte que la mission de 'décharger' les clients se concrétise.

Les **solutions clé en main** proposées par Intervest donnent aux clients la possibilité d'aménager leur espace en tenant compte des évolutions en matière de travail, des évolutions techniques et de la dynamique changeante dans leur approche du marché. Une propre équipe d'innovation offre des solutions globales comprenant les plans, l'aménagement, la coordination des travaux et le suivi budgétaire. En plus de l'offre d'un environnement de travail agréable et accessible, les **prestations de service** aussi bien dans le cadre de la vie professionnelle que privée sont un point d'ancrage dans le but de 'décharger' le client.

Beaucoup d'employeurs abandonnent le travail exclusivement à domicile et recherchent une structure mixte où le contact social sur le lieu du travail est combiné aux exigences relatives à la mobilité et à la flexibilité. Grâce au **RE:flex** flexible business hub, Intervest répond à ces besoins.

▼ RE:flex Berchem





◀ Inter Access Park -
Edwards Lifesciences

▼ Wilrijk 2 -
Toyota Material Handling Europe Logistics



▼ Intercity Business Park -
Biocartis



▼ Mechelen Campus -
Rens Accountants



Beyond real estate: solutions clé en main

En raison des changements en matière de travail et de l'usage croissant de technologies nouvelles dans la gestion d'entreprise, les organisations sont de plus en plus partie prenante pour sous-traiter l'aménagement de leurs bureaux à un prix conforme au marché. Une évolution similaire est perceptible dans le segment logistique où les clients font également appel à l'expérience et la connaissance d'Intervest dans le domaine des prestations de service sur mesure.

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

Aussi bien lors de nouvelles locations que lors de prolongations, les clients font de plus en plus appel à ces solutions clé en main afin d'optimiser l'usage de leur espace de bureaux ou espace logistique. Une évolution qui vise clairement à 'décharger' le client.

Bureaux

En 2016, l'équipe d'Intervest a également réalisé un bon nombre de projets solutions clé en main. Pour Biocartis un tout nouveau espace de démonstration a été dessiné et réalisé. En outre, Biocartis a reçu de l'aide pour le projet du développement d'une deuxième ligne de production pour la plateforme Idylla, leur système de diagnostic moléculaire pour la recherche d'affectations.

En outre, des nouveaux clients ont également en 2016 fait appel aux solutions clé en main, tels que Bluebee et Sundio Group. Spécifique pour Sundio Group est le fait que le projet ait été réalisé 'from start to finish' en moins d'un mois. Les principaux éléments qui ont joué un rôle était le budget abordable mais surtout le temps, étant donné l'obligation de réaliser l'ensemble du projet en moins d'un mois. Dans cette optique il a été décidé de récupérer dans la mesure du possible les cloisons existantes. Afin de créer une atmosphère jeune, le choix s'est porté sur une gamme de couleurs fraîches composée de différentes teintes de vert pour les tapis, également pour la délimitation des différentes zones, et sur une palette de blanc uni pour les cloisons. Ce look et feel convient parfaitement à l'équipe jeune et dynamique de Sundio Group. En réutilisant les cloisons, en adaptant l'emplacement des bureaux aux équipements électriques existants, en utilisant des tapis standards au lay-out branché, ... un intérieur tendance a été réalisé à court terme et en plus à un budget particulièrement abordable.

En plus, des projets solutions clé en main ont été élaborés et réalisés en 2016 pour les clients existants tels que Q8, Edwards Lifesciences et Rens Accountants.

Immobilier logistique

Dans le segment logistique des projets ont été réalisés pour Toyota Material Handling Europe Logistics and Rogue Fitness Benelux. Sur le site à Wilrijk, une extension a été réalisée pour Toyota Material Handling Europe Logistics et trois unités d'entreposage réaménagées et un bloc de bureaux ont été pris en service. En collaboration avec le client le site a été sensiblement amélioré en tenant compte des besoins et souhaits actuels et futurs de Toyota Material Handling Europe Logistics.

Dans l'entrepôt existant de Rogue Fitness Benelux à Schelle, un espace de démonstration et un showroom ont été projetés pour les produits de Rogue, en combinaison avec les équipements nécessaires pour les activités de stockage classiques. Les bureaux et les installations sanitaires ont été agrandis et rafraîchis. En outre, Intervest a également participé au planning à long terme du client et des possibilités d'extension supplémentaires sont prévues.

Beyond real estate: élargissement des prestations de service

Les entreprises sont, en plus des solutions clé en main, demandeurs d'un grand nombre de services supplémentaires dans leur environnement de travail. Là où traditionnellement le propriétaire/gestionnaire assure déjà les prestations de service communes (par exemple gestion technique, entretien des espaces verts, nettoyage général et des vitres des parties communes, etc) Intervest va encore plus loin en développant pour ses clients toute une gamme de services supplémentaires. Des exemples de ces services individuels supplémentaires sont l'organisation d'un service de repassage, le nettoyage individuel, la commande d'articles sanitaires, le service menus travaux, la livraison de matériel de bureaux, les plantes d'intérieur, etc.

L'offre de services à différents niveaux facilite pour les clients la gestion quotidienne de leur environnement de travail. Intervest veille à la coordination, le planning, la communication et le suivi des différents services, est le point de contact central, et garantit ainsi une très bonne relation qualité/prix, garantie comprise. Intervest prend en charge les 'soucis immobiliers' des clients partiellement ou en entier et offre également des services supplémentaires pour les collaborateurs des clients de sorte que les clients peuvent se concentrer sur les activités clés.

Le service menus travaux, auquel un grand nombre de clients fait régulièrement appel, a été étendu en 2016 à tous les sites de bureaux. Pour un vingtaine de nouveaux clients et clients existants un service de nettoyage, y compris la livraison d'articles sanitaires et autres, a été mis en oeuvre. En outre, Intervest a pris soin de la coordination d'une action 'recupel' à Malines et a lancé un achat de groupe pour le papier à copier et imprimer. Un Bringme Box, la solution pour la livraison de colis, a été installé dans Greenhouse Antwerp et à Mechelen Campus. Les services existants, comme l'atelier de repassage, ont été étendus au Gateway House, Greenhouse Antwerp et Mechelen Campus.

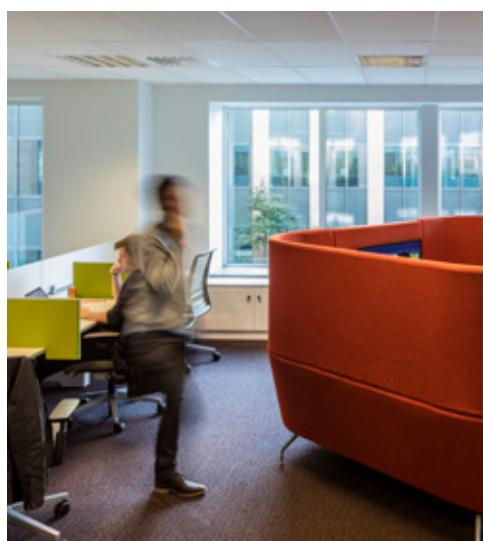
En 2017, une extension de l'offre des services, répondant aux besoins actuels et nouveaux des clients et de leurs collaborateurs, est prévue. Cette prestation de service sera également intégrée en 2017 à une plateforme en ligne (liée au helpdesk Planon), facilitant ainsi l'organisation et le suivi aussi bien pour les clients que pour Intervest.

Beyond real estate: RE:flex

"RE:flex, flexible business hub" correspond entièrement à la stratégie d'Intervest qui consiste à répondre activement aux nouvelles tendances en matière de mobilité et de flexibilité. Ce 'co-working lounge' doté d'un centre de séminaire représente un concept innovant d'un haut niveau technologique dans le domaine du travail, des réunions et de l'organisation d'événements. Intervest offre avec RE:flex une réponse aux besoins croissants de flexibilité et de collaboration dans un environnement professionnel. Une carte de membre (plusieurs formules sont possibles) donne accès à un "tiers-lieu de travail" flexible et à un éventail de commodités et de services qui sont portés en compte en fonction de l'utilisation effective. Chaque RE:flex est en outre équipé de salles de conférence et de réunion 'state-of-the-art', qui conviennent également à l'organisation de séminaires, de réceptions, de présentations de produit, à des réunions d'équipe, etc.

Le premier RE:flex a ouvert à Mechelen Campus mi-2012. La position centrale de Malines s'est avéré être un atout supplémentaire (accessibilité, parking aisés, moins d'embouteillage, etc). Afin de répondre à la demande croissante un étage supplémentaire a été aménagé mi-2015 offrant des espaces de travail et des salles de réunions supplémentaires.

▼ RE:flex Mechelen



▲ RE:flex Berchem



▲ RE:flex - un éventail de commodités et de services



Dans Greenhouse Antwerp (l'immeuble de bureaux rénové à Berchem) un deuxième RE:flex a été ouvert en 2016 au rez-de-chaussée et sur une partie du premier étage, comprenant aussi bien un espace de co-working qu'un large choix d'espaces de réunion. Ici également RE:flex est orientée vers des petites entreprises débutantes ainsi que des grandes entreprises qui pour des projets temporaires ont besoin de salles de réunion et d'un lieu de travail à Anvers. Une extension supplémentaire est encore prévue en 2017 avec (en plus des commodités de co-working existantes) des espaces de bureaux individuels ('managed offices') pouvant être loués sur une base flexible.

Fin 2017, l'ouverture d'un troisième RE:flex est planifié dans Greenhouse BXL, le rédéveloppement du site à Diegem.

En plus, RE:flex est un bel exemple de l'approche solutions clé en main d'Intervest. En effet, chaque RE:flex est dessiné et conçu par l'équipe interne. Pour le mobilier il y a une collaboration au moyen d'un partenariat avec Steelcase, un des principaux fabricants de mobilier de bureaux et en outre un client à Mechelen Campus.

Mechelen Campus Toren abrite également un business center au onzième, douzième et quatorzième étage où MC Square loue des petits espaces de bureaux, offrant un service complet, à des entreprises débutantes ou petites entreprises.



3. Résultats financiers 2016¹

3.1. Compte de résultats consolidés

en milliers €	2016	2015
Revenus locatifs	45.280	46.147
Charges relatives à la location	-157	30
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	490	2.848
Résultat immobilier	45.613	49.025
Charges immobilières	-5.242	-5.319
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-2.145	-1.624
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	38.226	42.082
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-12.798	125
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.425	-5.347
Autre résultat sur portefeuille	363	-243
Résultat d'exploitation	28.216	36.617
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs)	-9.147	-10.913
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.547	558
Impôts	-34	-310
RÉSULTAT	20.582	25.952
Note:		
EPRA résultat*	29.044	30.859
Résultat sur portefeuille	-10.009	-5.465
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.547	558

* Pour le calcul de l'EPRA résultat il est référé à la Liste de terminologie.

Analyse des résultats¹

Pour l'exercice 2016, les **revenus locatifs** d'Intervest s'élèvent à € 45,3 millions et ont ainsi baissé de 2% par rapport à l'exercice 2015 (€ 46,1 millions). La baisse de € 0,9 million résulte principalement de la réorientation dans le portefeuille de bureaux qui a donné lieu au désinvestissement d'une portefeuille de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise en juin 2016. Ce désinvestissement donne une baisse des revenus locatifs de la société de € 1,5 million en 2016. Cette baisse est partiellement compensée par des nouveaux investissements dans des immeubles de placement et des indexations de contrats de bail existants.

Baisse des revenus locatifs en 2016 suite au désinvestissement d'un portefeuille de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise en juin 2016.

En 2016, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 0,5 million (€ 2,8 millions). La baisse de € 2,3 millions par rapport à l'exercice précédent se rapporte à la prise en résultat unique en 2015 de l'indemnité de remise en état, pour un montant de € 2,5 millions, du locataire partant Deloitte dans le portefeuille de bureaux.

Les **charges immobilières** s'élèvent pour l'exercice 2016 à € 5,2 millions et sont ainsi restées au même niveau qu'en 2015 (€ 5,3 millions). Les frais d'inoccupation pour les immeubles non loués ont baissé en 2016 de € 0,3 million suite au désinvestissement de cinq immeubles ayant une inoccupation considérable. Les frais de gestion de l'immobilier ont augmenté de € 0,2 million en 2016 suite à l'augmentation de l'effectif pour la gestion de l'immobilier.

Les **frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation** s'élèvent à € 2,1 millions pour l'exercice 2016 (€ 1,6 million). Cette hausse de € 0,5 million provient essentiellement de l'élargissement du comité de direction et de l'augmentation de l'effectif, ainsi que des charges d'hébergement plus élevées et de la croissance des activités de marketing et de publicité.

La baisse des revenus locatifs suite à la réorientation du portefeuille de bureaux combinée à des indemnités de remise en état moins élevées versées par des locataires partants et l'augmentation des frais généraux, résultent en 2016 en une baisse de € 3,9 millions ou environ 9% du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille**, qui s'élève à € 38,2 millions (€ 42,1 millions). La marge d'exploitation d'Intervest s'élève ainsi à 84% pour l'exercice 2016 (91%).

Le **résultat sur vente des immeubles de placement** s'élève en 2016 à € -12,8 millions et comprend la moins-value réalisée sur la vente de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise en juin 2016.

En 2016, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont positives et s'élèvent à € 2,4 millions en comparaison aux variations négatives de € -5,3 millions en 2015. Cette hausse de 0,4% de la juste valeur du portefeuille immobilier existant (sans tenir compte des acquisitions et désinvestissements récents) provient principalement de:

- € -1,4 million résultant de la baisse de 0,6% de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement par l'ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise
- € 3,8 millions ou 1,2% résultant de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant suite aux nouvelles locations et aux prolongations de contrats de bail existants, ainsi que du fait que les rendements pour certains immeubles de premier ordre de la société ont été aiguisés.

En 2016, le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives))** s'élève à € -9,1 millions (€ -10,9 millions). La baisse des frais de financement de € 1,8 million résulte principalement du désinvestissement de cinq immeubles en juin 2016 pour un montant de € 27 millions et du remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin 2015.

Pour l'exercice 2016, le taux d'intérêt moyen des crédits actuels de la société s'élève à 3,1%, y compris les marges bancaires (3,5%).

¹ Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2015.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** comprennent la modification de la valeur de marché des dérivés financiers qui, conformément à IAS 39, ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de € 1,5 million (€ 0,6 million).

La baisse des **impôts** de € 0,3 million provient de la fusion par absorption en février 2016 de la filiale Stockage Industriel, propriétaire du site logistique à Liège.

Le **résultat net** d'Intervest s'élève pour l'exercice 2016 à € 20,6 millions (€ 26,0 millions) et peut être réparti comme suit:

- **l'EPRA résultat** de € 29,0 millions (€ 30,9 millions); la baisse de € 1,9 million résulte essentiellement du désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise suite à la réorientation du portefeuille de bureaux, en combinaison avec des indemnités de remise en état moins élevées versées par les locataires partants et une augmentation de l'effectif, celle-ci compensée partiellement par des nouveaux investissements, des frais de financement moins élevés et une baisse des impôts
- **le résultat sur portefeuille** de € -10,0 millions (€ -5,5 millions), provenant principalement de la moins-value de € -12,8 millions réalisée sur le désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise et les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement pour € 2,4 millions
- **les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)** d'un montant de € 1,5 million (€ 0,6 million).

Pour l'exercice 2016, l'EPRA résultat d'Intervest s'élève à € 29,0 millions (€ 30,9 millions). Compte tenu des 16.784.521 actions, cela représente un **EPRA résultat par action** de € 1,73, par rapport à € 1,90 par action pour l'exercice 2015.

Sans tenir compte de l'indemnité de remise en état unique versée par le locataire partant Deloitte d'un montant de € 2,5 millions en 2015, l'EPRA résultat de 2015 s'élèverait à € 28,4 millions. Ceci correspondrait à € 1,74 par action. Par conséquent, l'EPRA résultat par action de € 1,73 pour l'exercice 2016 est 1 euro centime moins élevé que celui de l'exercice 2015, sans l'indemnité de remise en état unique.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance annoncée, Intervest a décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut pour les exercices 2016, 2017 et 2018 de minimum € 1,40 par actions.¹

Par conséquent, pour l'exercice 2016 il sera offert aux actionnaires un **dividende brut** de € 1,40 (€ 1,71 pour l'exercice 2015). Cela revient à un taux de distribution de 81%² de l'EPRA résultat. Sur base du cours de clôture au 31 décembre 2016 (€ 23,90) un **rendement brut du dividende** de 5,9% est offert aux actionnaires.

RÉSULTAT PAR ACTION

	2016	2015
Nombre d'actions en fin d'année	16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.784.521	16.200.911
Résultat net (€)	1,23	1,60
EPRA résultat (€)	1,73	1,90
Pourcentage de distribution (%)	81%	90%
Dividende brut (€)	1,40	1,71
Pourcentage précompte mobilier*	30%	27%
Dividende net (€)	0,9800	1,2483

* Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques passe suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2016, de 27% à 30% (sauf certaines exonérations) à partir du 1 janvier 2017.

1 Sous réserve de l'approbation des assemblées générales annuelles qui se tiendront en 2017, 2018 et 2019.

2 Intervest Offices & Warehouses est une société immobilière réglementée ayant une obligation de distribution de 80% au minimum du résultat net, ajustée pour les éléments non cash-flow, les plus-values ou moins-values réalisées sur les immeubles de placement et la réduction de la dette.

3.2. Bilan consolidé

en milliers € 31.12.2016 31.12.2015

ACTIF			
Actifs non courants		612.373	635.218
Actifs courants		12.790	13.181
Total de l'actif		625.163	648.399
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF			
Capitaux propres		326.085	321.736
Capital		152.948	147.980
Primes d'émission		90.821	84.220
Réserves		61.734	63.549
Résultat net de l'exercice		20.582	25.954
Intérêts minoritaires		0	33
Passifs		299.078	326.663
Passifs non courants		223.953	231.467
Passifs courants		75.125	95.196
Total des capitaux propres et du passif		625.163	648.399

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION¹ 31.12.2016 31.12.2015

Nombre d'actions en circulation en fin d'année	16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350
Valeur nette (juste valeur) (€)	19,43	19,81
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	20,37	20,75
Valeur active nette EPRA (€)	19,60	20,09
Cours boursier à la date de clôture (€)	23,90	24,37
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	23%	23%
Taux d'endettement (max. 65%)	45,7%	48,2%

1 La définition de quelques paramètres du tableau se retrouve dans la Liste de Terminologie.

Actif¹

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 611 millions au 31 décembre 2016.

Les actifs non courants se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest. La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la société baisse de € 23 millions en 2016 et s'élève au 31 décembre 2016 à € 611 millions (€ 634 millions). Il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante en 2016.

- L'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** d'environ € 1 million ou 0,3% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2015, est essentiellement l'effet combiné de:
 - € 4 millions ou 1,2% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant suite aux nouvelles locations et aux prolongations de contrats de bail existants, ainsi que l'aiguisement des rendements pour certains immeuble de premier ordre de la société
 - € 3 millions suite aux investissements et extensions dans le portefeuille logistique existant
 - € -6 millions par le désinvestissement d'un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise qui avait au 31 décembre 2015 une juste valeur de € 6 millions.
- La baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** d'environ € 24 millions ou 7% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2015, est essentiellement l'effet combiné de:
 - € -34 millions suite au désinvestissement de quatre immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise qui avaient au 31 décembre 2015 une juste valeur de € 34 millions
 - € 7 millions suite à l'acquisition de 2 extensions à l'Intercity Business Park à Malines
 - € -1 million ou 0,65% suite à la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement en raison de l'ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise
 - € 4 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 13 millions et se composent essentiellement de € 7 millions de créances commerciales (dont € 4 millions de facturations anticipées des loyers de l'exercice 2017 pour le portefeuille logistique), € 4 millions de créances fiscales et autres actifs courants et € 2 millions de comptes de régularisation.

¹ Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2015.

Passif¹

En 2016, les **capitaux propres** de la société ont augmenté de € 4 millions et s'élèvent au 31 décembre 2016 à € 326 millions (€ 322 millions). Cette augmentation des capitaux propres provient essentiellement du résultat net de l'exercice 2016 et du dividende optionnel de l'exercice 2015.

Pour la distribution du **dividende** de l'exercice 2015, les actionnaires d'Intervest ont opté pour 57% de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 25 mai 2016 à un renforcement des capitaux propres de € 11,6 millions (augmentation de capital et prime d'émission) par la création de 545.171 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions s'élève depuis le 25 mai 2016 à 16.784.521. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la société depuis le 1er janvier 2016. Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 16.784.521 unités au 31 décembre 2016 (16.239.350 unités).

Suite à cette augmentation de capital, le **capital social** de la société a augmenté de € 5 millions en 2016 et s'élève à € 153 millions (€ 148 millions). Les **primes d'émission** ont augmenté de € 7 millions et s'élèvent à € 91 millions (€ 84 millions). Les **réserves** de la société s'élèvent à € 62 millions (€ 64 millions) et se composent principalement:

- de la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers de € 54 millions (€ 59 millions), composée d'une réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers d'un montant de € 70 millions (€ 74 millions) et d'une réserve pour l'impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. En effet, conformément à l'interprétation du secteur des SIR d'IAS 40 (publication de l'Association belge des Asset Managers du 8 février 2006 et de l'interprétation actualisée de l'Association BE-REIT, publiée le 10 novembre 2016), le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. L'écart avec la valeur d'investissement est présenté séparément dans les capitaux propres. Cet écart s'élève au 31 décembre 2016 à € -16 millions (€ -15 millions)
- d'une réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés qui ne sont pas soumis à une comptabilité de couverture pour une valeur de € -5 millions (€ -5 millions)
- des résultats reportés des exercices comptables antérieurs et des autres réserves qui sont susceptibles d'être distribués, pour un montant de € 13 millions (€ 9 millions).

Au 31 décembre 2016, la **valeur nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,43 (€ 19,81). Étant donné qu'au 31 décembre 2016, le cours boursier de l'action Intervest (INTO) s'élève à € 23,90, l'action cote à la date de clôture avec une prime de 23% par rapport à la valeur nette (juste valeur).

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 224 millions (€ 231 millions) et comprennent d'une part, les dettes financières non courantes pour un montant € 220 millions (€ 226 millions), se composant de € 160 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2017 et des emprunts obligataires de € 60 millions émis en mars 2014. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 3 millions pour les couvertures de flux de trésorerie conclues par société pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 75 millions (€ 95 millions) et se composent principalement de € 62 millions de dettes financières courantes i.e. des emprunts bancaires dont l'échéance est fixée avant le 31 décembre 2017 (€ 80 millions), de € 3 millions de dettes commerciales et de € 10 millions de comptes de régularisation.

¹ Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2015.

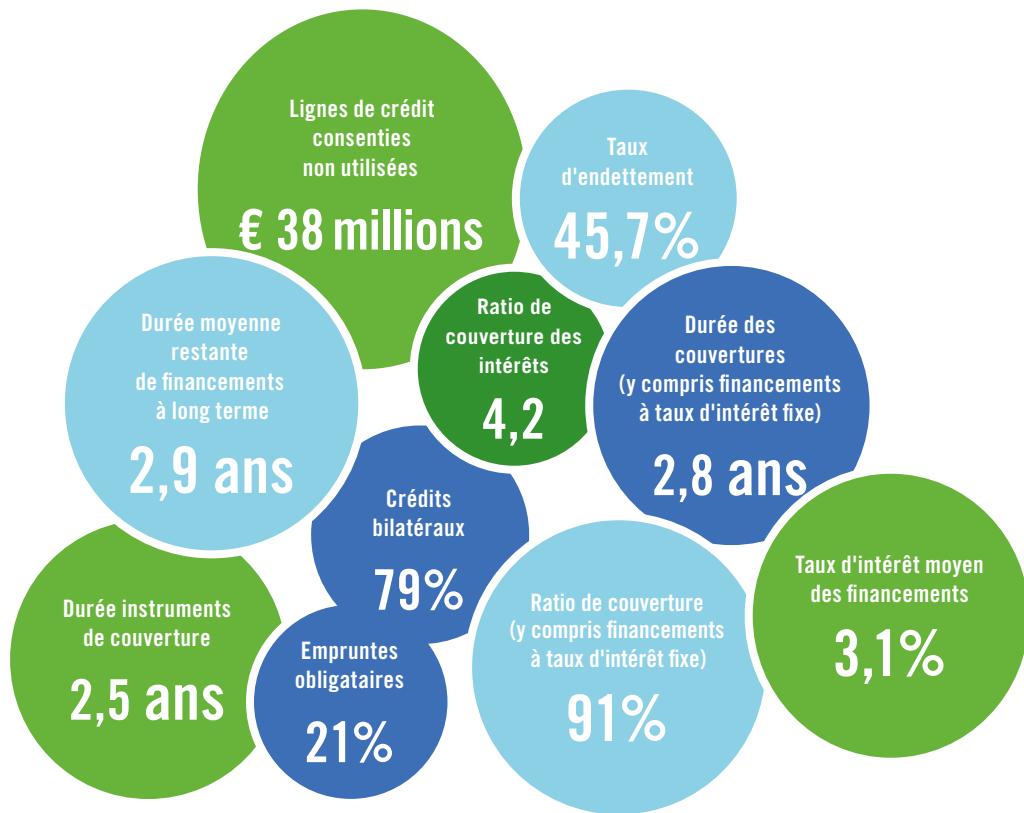
4. Structure financière

La politique de financement d'Intervest est axée sur le financement optimal de la stratégie de croissance de la société. Une relation équilibrée entre les dettes et les capitaux propres est recherchée ayant pour but de maintenir le taux d'endettement entre 45% et 50%. Intervest veille à disposer de suffisamment de moyens disponibles pour financer les projets en cours et pouvoir répondre aux opportunités de croissance. Une bonne diversification des diverses sources est ambitionnée, ainsi qu'une répartition adéquate des dates d'échéance des financements. Intervest consacre une attention permanente à la gestion active des risques financiers qui comprennent les risques liés au taux d'intérêt, les risques de liquidité et les risques de financements.

4.1. Caractéristiques de la structure financière

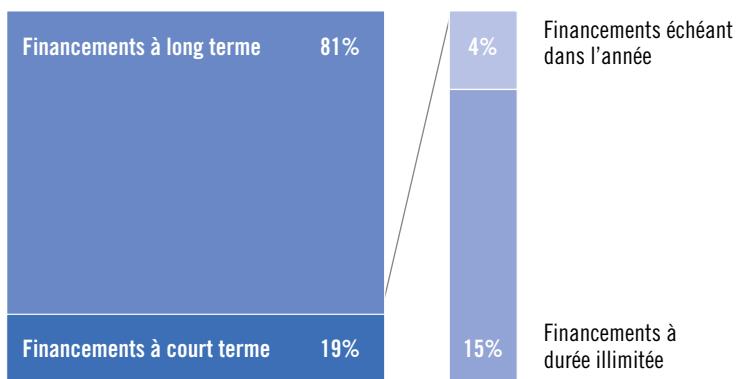
Les principales caractéristiques de la structure financière à la fin de l'année 2016 sont:

- montant des dettes financières: € 282 millions (hors la valeur de marché des dérivés financiers)
- 81% de financements à long terme pour une durée moyenne restante de 2,9 ans
- 19% de financements à court terme, dont 15% se compose de financements à durée illimitée (€ 48 millions) et 4% de crédits qui viennent à échéance en 2017 (€ 13 millions)
- 79% des lignes de crédit sont des crédits bilatéraux, 21% des emprunts obligataires
- dates d'échéance des crédits réparties entre 2017 et 2024
- répartition des crédits auprès de 6 institutions financières européennes et les obligataires
- € 38 millions de lignes de crédit consenties, non utilisées
- taux de couverture: 80% des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt, 20% un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés 91% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 9% un taux d'intérêt variable (70% ont un taux d'intérêt fixe à partir du 2 janvier 2017: voir 4.5)
- les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 2,8 ans en moyenne (3,7 ans à partir du 2 janvier 2017: voir 4.6)
- le 2 janvier 2017 les swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel de € 60 millions sont venus à échéance. Ceux-ci avaient fin 2016 encore une durée de 2 jours. En raison de l'échéance de ces couvertures la durée restante des taux d'intérêt fixe augmente et atteint 3,7 ans et 70% des crédits utilisés ont à partir du 2 janvier 2017 un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 30% ont un taux d'intérêt variable.
- au 31 décembre 2016 la moyenne pondérée du taux d'intérêt de swaps des taux d'intérêt s'élève à 1,3%. En raison de l'échéance des swaps de taux d'intérêt au 2 janvier 2017 celle-ci baisse et atteint 0,9%
- valeur de marché des dérivés financiers: € 3 millions en négatif
- taux d'intérêt moyen pour 2016: 3,1% y compris les marges bancaires (3,5% en 2015)
- taux d'endettement de 45,7% (maximum légal: 65%) (48,2% au 31 décembre 2015)
- ratio de couverture des intérêts de 4,2 en 2016 (3,9 en 2015)
- aucune modification en 2016 dans les covenants existants contractés
- au 31 décembre 2016 la SIR satisfait à ses covenants.



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

Au 31 décembre 2016, 81% des lignes de crédit disponibles d'Intervest sont des financements à long terme et 19% des financements à court terme, composés pour 15% de financements à durée illimitée (€ 48 millions) et pour 4% de crédits qui viennent à échéance en 2017 et qui doivent être prolongés ou refinancés (€ 13 millions).



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

La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme est de 2,9 ans au 31 décembre 2016.

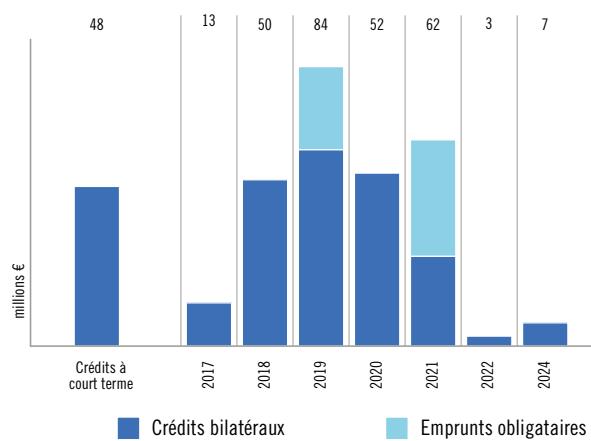
La stratégie d'Intervest consiste à maintenir la durée moyenne des financements à long terme entre 3,5 et 5 ans, mais il peut y être dérogé si des circonstances de marché spécifiques l'exigent.

En 2016, Intervest a continué à optimiser la répartition des échéances de ses lignes de crédit. Dans ce cadre, deux conventions de crédit ont été prolongées en 2016 à des conditions conformes au marché pour un montant total de € 37,5 millions auprès des mêmes institutions financières, chacune pour une durée de quatre ans.

La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme est de 2,9 ans au 31 décembre 2016.

Calendrier des échéances des financements

Au 31 décembre 2016, le calendrier des échéances des financements donne l'image présentée dans le graphique. Intervest ne doit refinancer qu'un crédit d'un montant de € 13 millions au cours de l'exercice 2017.



En 2017 uniquement 4% des lignes de crédit doit être refinancé.

4.4. Lignes de crédit disponibles

Au 31 décembre 2016, la société dispose encore de € 38 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité, pour financer des investissements futurs et pour payer le dividende de l'exercice 2016.

Intervest garde une position de trésorerie stricte de façon à ce que les liquidités détenues auprès d'une institution financière soient en principe assez limitées et que l'excédent de liquidités soit affecté au remboursement des dettes financières. Au 31 décembre 2016, les liquidités de la société s'élèvent seulement à € 0,4 million.

4.5. Ratio de couverture

91% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par des dérivés financiers.

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

Au 31 décembre 2016, les emprunts obligataires d'un montant total de € 60 millions ont un taux d'intérêt fixe et la société a conclu des swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel total de € 190 millions. De plus, la société dispose d'une convention de crédit à taux fixe pour un montant de € 7 millions avec une durée initiale de 10 ans.

Par conséquent, au 31 décembre 2016, 80% des lignes de crédit de la société se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou de financements fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt, 20% ont un taux d'intérêt variable. Des financements utilisés, 91% ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés par des swaps de taux d'intérêt et 9% ont un taux d'intérêt variable.



Les swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel de € 60 millions sont venus à échéance au 2 janvier 2017. Ainsi, 70% des crédits utilisés ont à partir du 2 janvier 2017 un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 30% ont un taux d'intérêt variable.

Au 31 décembre 2016, la moyenne pondérée du taux d'intérêt de swaps des taux d'intérêt s'élève à 1,3%. En raison de l'échéance des swaps de taux d'intérêt au 2 janvier 2017 celle-ci baisse et atteint 0,9% (voir Note 18 du Rapport financier).

4.6. Durée des taux d'intérêt fixes

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

En 2016, la société a conclu pour € 30 millions de nouvelles conventions de couverture (swaps de taux d'intérêt) pour des durées entre 5 et 6 ans (voir Note 18 du Rapport financier pour l'aperçu et la juste valeur des dérivés financiers au 31 décembre 2016).

Au 31 décembre 2016, les taux d'intérêt des crédits de la société sont ainsi fixés pour une durée moyenne restante de 2,8 ans.

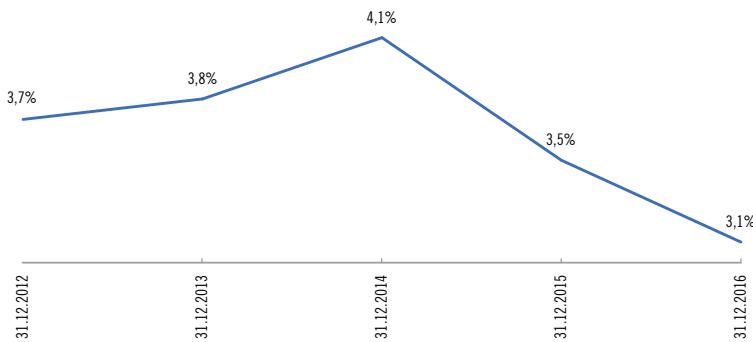
Les swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel de € 60 millions sont venus à échéance au 2 janvier 2017. Ceux-ci avaient fin 2016 encore une durée de 2 jours. En raison de l'échéance de ces couvertures la durée restante des taux d'intérêt fixe augmente et atteint 3,7 ans .

4.7. Taux d'intérêt moyen des financements

Au cours de l'exercice 2016, le taux d'intérêt moyen total des financements d'Intervest est de 3,1% y compris les marges bancaires (3,5% en 2015). Cette baisse provient principalement du remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions le 29 juin 2015.

En 2016, le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève à 3,2% (3,8% en 2015). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève à 3,0% en 2016 (3,0% en 2015).

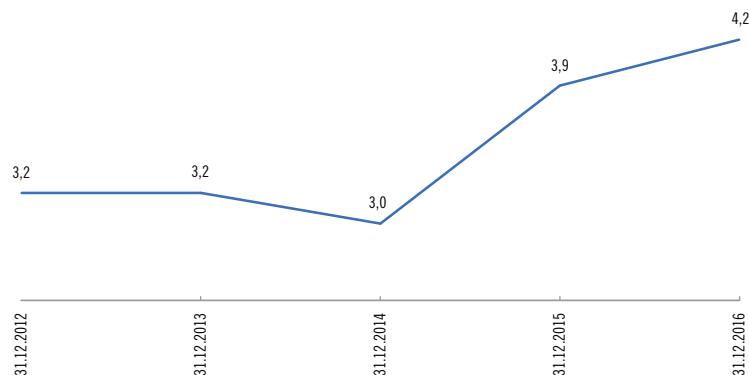
Le taux d'intérêt moyen des financements s'élève à 3,1% in 2016 (3,5% en 2015).



4.8. Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est la proportion entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers, conformément à IAS 39). Pour Intervest, ce ratio s'élève à 4,2 pour l'exercice 2016 (3,9 pour l'exercice 2015), ce qui est plus élevé que les 2 à 2,5 minimum requis comme covenant dans les conventions de financement de la société.

Le ratio de couverture des intérêts est de 4,2 pour l'exercice 2016.



4.9. Sensibilité aux taux d'intérêt

Pour l'exercice 2016, l'effet sur l'EPRA résultant d'une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1% comprend un résultat négatif d'environ € 0,5 million (€ 0,4 million en 2015).

4.10. Contreparties bancaires

Le portefeuille de crédits d'Intervest est réparti auprès de 6 institutions financières européennes et obligataires.

Intervest entretient des relations commerciales avec:

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

4.11. Taux d'endettement

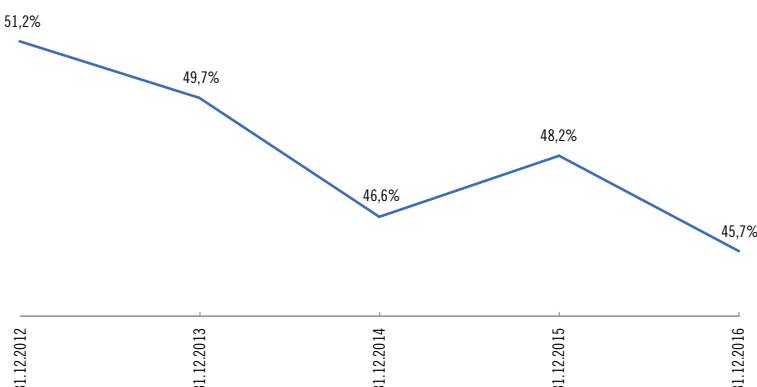
Le taux d'endettement de la société s'élève à 45,7% au 31 décembre 2016 (48,2% au 31 décembre 2015).

Note sur l'évolution du taux d'endettement

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

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

Au 31 décembre 2016, le taux d'endettement d'Intervest s'élève à 45,7% de sorte que le seuil de 50% n'est plus dépassé. Un dépassement a eu lieu pour la première fois le 30 septembre 2011 avec un taux d'endettement de 50,5%. Ensuite, le taux d'endettement a toujours fluctué entre 46% et 52%. Au cours de son histoire, le taux d'endettement d'Intervest n'a jamais dépassé le seuil légal de 65%.



La baisse du taux d'endettement de 2,5%, passant de 48,2% au 31 décembre 2015 à 45,7% au 31 décembre 2016, est essentiellement l'effet combiné de la vente des immeubles de placement en juin 2016 et du succès du dividende optionnel en mai 2016.

Sur la base du taux d'endettement actuel de 45,7% au 31 décembre 2016, Intervest dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 345 millions, sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximal de 65%. Il est encore possible d'investir environ € 225 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60% et € 54 millions pour atteindre le seuil de 50%.

Les évaluations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la structure actuelle du capital, le taux d'endettement maximum de 65% ne serait dépassé qu'en cas d'une réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement d'environ € 186 millions ou 30% par rapport au portefeuille immobilier de € 611 millions au 31 décembre 2016. Sur la base d'une évolution constante des loyers existants, cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers, de 3,3% en moyenne (de 7,6% en moyenne à 10,9% en moyenne). Sur la base d'un rendement constant, utilisé pour la détermination de la juste valeur des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers actuels de € 14,1 millions ou 30%.

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

Sur la base de la rédaction du plan financier actuel, il faut s'attendre à ce que le taux d'endettement d'Intervest fluctue dans le courant de 2017 entre 45% et 50%, et ceci par rapport au 45,7% au 31 décembre 2016.

Cette estimation tient compte des suppositions théoriques suivantes:

- aucun investissement ou désinvestissement en 2017
- la réservation du bénéfice qui tient compte du bénéfice de l'exercice 2016 et du paiement du dividende pour l'exercice 2016
- un dividende optionnel en mai 2017 où le potentiel d'investissement ainsi disponible sera utilisé pour le renforcement du bilan
- une valeur stable du portefeuille immobilier de société.

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

5. Affectation du bénéfice 2016

Le conseil d'administration propose de répartir le résultat de l'exercice comptable 2016 d'Intervest Offices & Warehouses SA comme suit:

en milliers €

Résultat net de l'exercice 2016¹	20.582
TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES	2.916
Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur ² des biens immobilier:	
• Exercice comptable	-3.194
• Exercices comptables antérieurs	5.384
• Réalisation de biens immobiliers	13.790
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-587
Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1.547
Transfert aux autres réserves	-5.384
Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs	-5.546
Rémunération du capital	23.498

À l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 26 avril 2017, il sera proposé de distribuer un dividende brut de € 1,40 par action.

Un dividende brut de € 1,40 par action sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2016. Cela représente un dividende net de € 0,98 après déduction du précompte mobilier de 30%³. Compte tenu des 16.784.521 actions qui se partageront le résultat complet de l'exercice, cela représente un dividende à distribuer de € 23.498.329.

La distribution de l'EPRA résultat est conforme à la Loi SIR.

Le dividende est payable à partir du 23 mai 2017.

1 La distribution actuelle du bénéfice est basée sur les comptes annuels statutaires (voir 8.6 Annexes aux comptes annuels statutaires dans le Rapport financier).

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

3 Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques passe suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2016, de 27% à 30% (sauf certaines exonérations) à partir du 1 janvier 2017.

6. EPRA Best Practices¹

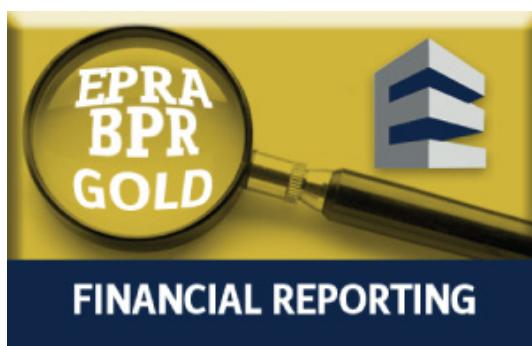
En décembre 2014, l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommandations ('BPR')². Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance financière pour les performances du portefeuille immobilier. Intervest reconnaît l'importance de la standardisation du reporting des indicateurs de performance visant à améliorer la comparabilité et la qualité de l'information fournies aux investisseurs et autres utilisateurs du rapport annuel. Pour ces raisons, Intervest a choisi de reprendre les principaux indicateurs de performance dans un chapitre séparé du rapport.

6.1. EPRA à nouveau de l'or

Également pour son rapport annuel 2015, Intervest a reçu un 'Gold award' d'EPRA.

EPRA est l'European Public Real Estate Association qui formule des recommandations, appelées BPR ou Best Practices Recommendations, pour améliorer la transparence et la cohérence des rapports financiers. L'année écoulée, EPRA a passé au crible 117 rapports annuels de sociétés immobilières européennes cotées en bourse et elle a attribué un prix à 65% d'entre elles. Seules 46 entreprises ont décroché un Gold award.

C'est une reconnaissance des efforts fournis sans relâche par Intervest pour l'établissement de rapports financiers cohérents et transparents.



1 Ces chiffres n'ont pas été audités par le commissaire, à l'exception de l'EPRA résultat, l'EPRA VAN et l'EPRA VANN.

2 Le rapport est consultable sur le site d'EPRA: www.epra.com.

6.2. Indicateurs clés de performance EPRA

Le commissaire a vérifié si les ratios "EPRA résultats", "EPRA VAN" et "EPRA VANNN" avaient été calculés conformément aux définitions reprises dans les "EPRA BPR" de décembre 2014 et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

Tableau	Indicateurs EPRA	Definitions EPRA*	31.12.2016	31.12.2015
1	EPRA résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques. Objectif: mesure le résultat des activités opérationnelles à l'exclusion (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non-effectives) et (ii) le résultat sur portefeuille (profit et pertes réalisées ou non sur immeubles de placement).	en milliers € €/action	29.044 1,73
2	EPRA VAN	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme. Objectif: après ajustements à la valeur nette (juste valeur), l'EPRA VAN procure l'actionnaire l'information pertinente concernant la juste valeur des actifs et passifs dans une société immobilière ayant une stratégie à long terme.	en milliers € €/action	329.046 19,60
3	EPRA VANNN	EPRA VAN ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, de la dette et des impôts différés. Objectif: après ajustements à l'EPRA VAN, EPRA VANNN procure à l'actionnaire l'information pertinente concernant la juste valeur des actifs et passifs dans une société immobilière.	en milliers € €/action	320.246 19,08
				316.191 19,47

Tableau	Indicateurs EPRA	Definitions EPRA*	31.12.2016	31.12.2015
4	(i) EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. Objectif: un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement.	6,4%	6,6%
	(ii) EPRA RIN Ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés). Objectif: un indicateur pour comparer les portefeuilles immobiliers sur base du rendement.	6,6%	7,0%
5	EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total. Objectif: mesure la vacance du portefeuille des immeubles de placement sur base de la VLE (ERV).	9,4%	11,5%
6	EPRA Ratio de coûts (y compris frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytétiques. Objectif: mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnelles de la société.	16,8%	15,4%
	EPRA Ratio de coûts (hors frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus), divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytétiques. Objectif: mesure tous les changements significatifs dans les frais généraux et opérationnelles de la société sans effet de changements dans les frais de vacance.	15,8%	13,7%

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

6.3. Tableaux Indicateurs clés de performance EPRA

Tabel 1: EPRA Résultat

en milliers €	31.12.2016	31.12.2015
Résultat net IFRS (part du groupe)	20.582	25.954
Ajustements pour le calcul de l'EPRA résultat		
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.425	5.347
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	12.798	-125
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.547	-558
Autre résultat sur portefeuille	-363	243
EPRA résultat (part du groupe)	29.044	30.861
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.784.521	16.239.350
EPRA résultat (€/action) (part du groupe)	1,73	1,90

L'EPRA résultat s'élève à € 29,0 millions pour l'exercice 2016 en comparaison de € 30,9 millions pour l'exercice 2015 ou une baisse de € 1,9 million ou 6%. Cette baisse provient principalement du désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise suite à la réorientation dans le portefeuille de bureaux, combinée à des indemnités de remise en état moins élevées de locataires partants et à l'augmentation de l'effectif, compensée partiellement par de nouveaux investissements, des frais de financement moins élevés et par une baisse du coût de l'impôt. L'EPRA résultat par action s'élève ainsi à € 1,73 pour l'exercice 2016 en comparaison de € 1,90 pour l'exercice 2015.

Tableau 2 et 3: EPRA VAN et EPRA VANNN

en milliers €	31.12.2016	31.12.2015
Valeur active nette (part du groupe)	326.085	321.703
Valeur active nette (action) (€) (part du groupe)	19,43	19,81
Valeur active nette diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	326.085	321.703
À exclure:		
IV. Juste valeur des instruments financiers	2.960	4.507
EPRA VAN (part du groupe)	329.046	326.210
Nombre d'actions en fin d'année	16.784.521	16.239.350
EPRA VAN (€/action) (part du groupe)	19,60	20,09
À inclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-2.960	-4.507
II. Revalorisations de la juste valeur des financement à taux d'intérêt fixe	-5.839	-5.512
EPRA VANNN (part du groupe)	320.247	316.191
Nombre d'actions en fin d'année	16.784.521	16.239.350
EPRA VANNN (€/action) (part du groupe)	19,08	19,47

L'EPRA VAN par action s'élève au 31 décembre 2016 à € 19,60 en comparaison à € 20,09 au 31 décembre 2015. La baisse de € 0,49 par action provient essentiellement de la moins-value réalisée suite au désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise.

L'EPRA VANNN par action s'élève au 31 décembre 2016 à € 19,08 en comparaison à € 19,47 au 31 décembre 2015.

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

en milliers €

	31.12.2016	31.12.2015
Immeubles de placements et immeubles détenus en vue de la vente	610.944	634.416
À exclure:		
Réserve de terrains, destinée à la locations*	-3.062	-5.556
Immeubles disponibles à la location	607.882	628.860
À inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	15.197	15.721
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	623.079	644.581
Revenus locatifs bruts annualisés	45.011	47.502
À exclure:		
Charges immobilières**	-5.414	-4.679
Revenus locatifs nets annualisés (A)	39.597	42.823
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	1.325	2.347
Revenus locatifs nets annuels 'topped-up' annualisés (C)	40.922	45.170
(en %)		
EPRA RENDEMENT NET INITIAL (A/B)	6,4%	6,6%
EPRA RENDEMENT NET INITIAL AJUSTÉ (C/B)	6,6%	7,0%

* Au 31 décembre 2016, la société dispose à Herentals sur son site Herentals Logistics 3 d'une réserve de terrains offrant des possibilités d'extension pour un magasin supplémentaire d'environ 8.000 m². Fin 2016 cette réserve de terrains a été évaluée comme terrains viabilisés avec permis.

Au 31 décembre 2015 cette superficie pour une nouvelle construction potentielle s'élevait encore à environ 19.000 m². La baisse résulte du projet de développement sur ce site.

** Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul du EPRA Rendement Net Initial est fixé dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux "Charges immobilières" telles que représentées dans les comptes consolidés IFRS.

L'EPRA Rendement Initial Net et l'EPRA Rendement Net Initial Ajusté ont légèrement baissé au 31 décembre 2016 par rapport au 31 décembre 2015, principalement en raison du désinvestissement d'un portefeuille de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise en juin 2016.

Tableau 5: EPRA Pourcentage taux de vacance locative

Segment	Surface locative (en m ²)	Valeur locative estimée (ERV) de vacance (en milliers €)	Valeur locative estimée (ERV) (en milliers €)	EPRA vacance locative (en %)	EPRA vacance locative (en %)
31.12.2016					31.12.2015
Bureaux	208.716	3.628	26.308	14%	16%
Immobilier logistique	496.352	905	21.866	4%	5%
Total des immeubles disponibles à la location	705.068	4.533	48.174	9%	11%

L'EPRA Taux de vacance locative au 31 décembre 2016 a baissé de 2% par rapport au 31 décembre 2015, principalement en raison du désinvestissement d'un portefeuille de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise et de l'activité locative en 2016.

Tableau 6: EPRA Ratio de coûts

en milliers €	31.12.2016	31.12.2015
Frais généraux	2.232	1.768
Réductions de valeur sur créances commerciales	136	14
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	21	21
Charges immobilières	5.242	5.319
À exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-21	-21
Frais EPRA (y compris frais de vacance) (A)	7.610	7.101
Frais de vacance	-475	-783
Frais EPRA (hors frais de vacance) (B)	7.135	6.318
Revenus locatifs moins les indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	45.259	46.126
(en %)		
EPRA Ratio de coûts (y compris frais de vacance) (A/C)	16,8%	15,4%
EPRA Ratio de coûts (hors frais de vacance) (B/C)	15,8%	13,7%

L'augmentation des frais généraux et la baisse des revenus locatifs ont engendré une légère hausse de l'EPRA Ratio de coûts (y compris frais de vacance) et de l'EPRA Ratio de coûts (hors frais de vacance) au 31 décembre 2016 par rapport au 31 décembre 2015.

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

en milliers €

31.12.2016

31.12.2015

Segment	Composition du portefeuille constante pendant deux ans	Acquisitions	Désinvestis- tissements	Total revenus loca- tifs nets	Composition du portefeuille constante pendant deux ans	Évolu- tion des revenus locatifs nets	(en %)
Bureaux	22.335	175	1.231	23.740	22.604	-1%	
Modifications suite à l'indexation						1%	
Modifications du taux d'occupation						0%	
Modifications suite aux négociations avec locataires existants ou nouveaux locataires						-3%	
Modifications aux indemnités reçues						1%	
Autres modifications						0%	
Immobilier logistique	18.674	2.685	180	21.540	18.209	3%	
Modifications suite à l'indexation						1%	
Modifications du taux d'occupation						3%	
Modifications suite aux négociations avec locataires existants ou nouveaux locataires						0%	
Modifications aux indemnités reçues						-1%	
Autres modifications						-1%	
TOTAL REVENUS LOCATIFS sur base d'un composition constante	41.009	2.860	1.411	45.280	40.813	0%	
Réconciliation avec les revenus locatifs consolidés							
Charges relatives à la location				45.280	-157		
RÉSULTAT LOCATIF NET					45.123		

Le like for like des EPRA revenus locatifs présente pour le portefeuille de bureaux une baisse de 1%. Les renégociations avec les locataires existants et de nouveaux locataires présentent une baisse de 3% qui est essentiellement due à une renégociation locative spécifique.

Le like for like des EPRA revenus locatifs dans le portefeuille logistique présente une augmentation de 3%. Celle-ci résulte des nouvelles locations d'espaces inoccupés à Opglabbeek, Schelle et Wilrijk Geleegweg.

7. Prévisions

Intervest poursuivra sans relâche son **plan de croissance** annoncé et sa **stratégie d'investissement**. Le but est de générer d'ici fin 2018 une croissance du portefeuille immobilier jusqu'à € 800 millions. Le glissement d'accent stratégique, entamé il y a quelques années, vers une proportion de 60% d'immobilier logistique et 40% d'immeubles de bureaux, sera maintenu.

L'immobilier logistique sera de préférence situé le long des principaux axes logistiques où Intervest est déjà active, notamment l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles et l'axe Anvers-Limbourg-Liège. D'autres emplacements en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne sont également pris en considération. Des emplacements ayant potentiel d'avenir et des terrains ayant un accès trimodal sont privilégiés, bien que cela ne soit pas toujours possible ou nécessaire. Étant donné le grand intérêt des investisseurs pour le marché de l'immobilier logistique et les prix relativement élevés qui en sont la conséquence, Intervest envisage une combinaison de projets build-to-suit (comme par exemple le développement actuel à Herentals Logistics 3 pour Schrauwen Sanitair en Verwarming), d'opérations de sale-and-lease back en d'investissements classiques afin de réaliser un rendement suffisamment attractif.

Les investissements sur le **marché des bureaux** seront plutôt réalisés d'une manière opportuniste. Tout comme en 2016, lorsque Intervest a acquis deux immeubles à Malines afin d'anticiper une expansion éventuelle de ses clients et d'offrir ainsi à long terme à ses clients des commodités adéquates. Des investissements dans le marché des bureaux où les immeubles et les emplacements sont adaptés à un environnement inspirant unique et ont un caractère particulier aussi bien au niveau de la multifonctionnalité, de l'architecture, de la durabilité et la qualité, seront certainement analysés.

Les **désinvestissements** dans le marché des bureaux sont à court terme moins vraisemblables étant donné qu'une réorientation importante dans ce segment a déjà eu lieu en 2016.

En raison du départ du locataire Deloitte fin janvier 2017, les immeubles de bureaux de Diegem Campus sont inoccupés. Étant donné leur emplacement et qualité, ces immeubles bureaux offrent une excellente opportunité pour un reposicionnement et une approche visant des locataires multiples. Les préparatifs nécessaires ont déjà été faits en vue du redéveloppement en un concept innovant, inspirant et axé sur les services, **Greenhouse BXL**. Les travaux commencent au premier trimestre 2017 et seront terminés pour la fin de l'année. Intervest a pour ambition d'attirer les premiers locataires en 2017.

En plus de ces locations à Diegem, Intervest veut au moins maintenir le volume des **nouvelles locations, prolongations et extensions** dans le portefeuille de bureaux à niveau stable.

Intervest prévoit pour l'exercice 2017 une baisse de l'**EPRA résultat** suite à la perte des revenus locatifs de Deloitte à Diegem à partir de janvier 2017. Il est supposé que cette baisse sera compensée partiellement par des nouveaux investissements, des locations supplémentaires et par des taux d'intérêt moyen des financements¹ qui continueront à baisser, étant donné que € 60 millions de swaps de taux d'intérêt à un taux d'intérêt supérieur à 2% sont venus à échéance le 2 janvier 2017. Au cours de 2017, Intervest ne doit refinancer que 4% de ses lignes de crédit.

1 Dans la supposition que les prévisions relatives aux taux d'intérêt restent inchangées.

Dans le cadre de sa stratégie annoncée, Intervest avait déjà décidé en mars 2016 de prévoir un dividende brut minimum de € 1,40¹ par action pour les exercices 2016, 2017 et 2018.

Dans le cadre de l'évolution stratégique qui passe de la location de mètres carrés uniquement à l'offre de solutions flexibles et de prestations de service complètes, Intervest poursuit la voie empruntée avec les concepts de RE:flex et de solutions clé en main: **beyond real estate**. En étant attentif aux souhaits des clients, en échangeant des avis et en anticipant, Intervest peut 'décharger' les clients et leur offrir une plus-value. Également en 2017, Intervest a pour objectif de proposer pour les nouveaux contrats de bail ou lors de la prolongation de contrats de bail les **solutions clé en main**: une solution entièrement sur mesure comprenant les plans d'aménagement, le suivi du chantier et la coordination de la prise en occupation, dans le respect du calendrier fixé et du budget prévu.

Intervest offre avec **RE:flex** une réponse aux besoins des travailleurs mobiles et flexibles qui souhaitent travailler et organiser des réunions dans un environnement professionnel et facilement accessible. En outre, RE:flex est en tant que centre de séminaires également un bon complément à l'offre de prestations de service existantes pour les clients de Mechelen Campus et Greenhouse Antwerp.

Dans Greenhouse BXL, un RE:flex est également prévu qui offrira des espaces pour les entreprises débutantes et le co-working, des espaces sans cloisons et un large choix de salles de réunion. Greenhouse BXL disposera d'un auditorium d'une capacité de 200 places. En s'appuyant sur le succès de RE:flex à Malines et à Berchem, des possibilités sont analysées en vue d'étendre ce concept réussi pour le travail mobile et flexible à d'autres emplacements.

Intervest poursuit, tout comme les années précédentes, ses efforts en matière de **durabilité et de protection l'environnement**. La société continuera à proposer les immeubles de son portefeuille pour la certification BREAAM. En 2017, le but est de faire évaluer un nombre de sites supplémentaires sur base de la méthode BREAAM-In-Use. Cette méthode ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In-Use ou en abrégé 'BIU') évalue les immeubles existants aussi bien en ce qui concerne la durabilité, les aspects relatifs à la construction physique, l'exploitation et la gestion, que l'utilisation de l'immeuble.

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

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

¹ Sous réserve de l'approbation des assemblées générales annuelles qui se tiendront en 2017, 2018 et 2019.



***Respect des ACCORDS,
(ré)aménagement et
réception SANS SOUCI***



“Le coordinateur de projet passait régulièrement et apportait des corrections où nécessaire. La communication fut aisée tout au long du processus. Les travaux ont été réceptionnés en respectant le budget prévu. Une collaboration aisée et une expérience agréable.”

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

▷ Au sujet d'Edwards Lifesciences

Edwards Lifesciences est un leader mondial spécialisé dans le domaines des innovations médicales pour les malades souffrant de maladies cardiovasculaires structurelles, pour les soins intensifs et pour le monitoring chirurgical. Aider les patients étant une passion, l'entreprise collabore avec d'éminents cliniciens et chercheurs pour s'attaquer aux besoins médicaux son réponse, améliorer les résultats des patients et pour augmenter la qualité de vie.

Rapport concernant l'action

1. Données boursières
2. Dividende et actions
3. Actionnaires
4. Information conformément à l'article 34
de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007
5. Calendrier financier 2017

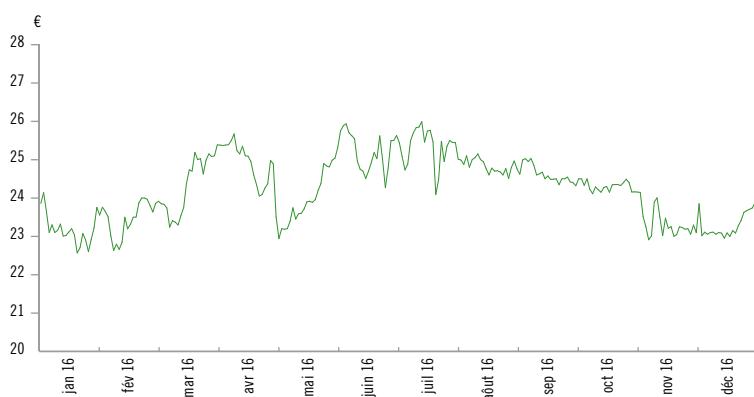
1. Données boursières

**INTO
LISTED
EURONEXT**

L'action d'Intervest Offices & Warehouses (ci-après nommée 'Intervest') est cotée depuis 1999 sur le marché continu d'Euronext Bruxelles (INTO).

L'action est, entre autres, reprise dans les indices boursiers EPRA/NAREIT Developed Europe, EPRA/ NAREIT Europe REIT's et GPR 250 Europe.

1.1. Évolution du cours boursier en 2016



Au 31 décembre 2016, l'action Intervest a clôturé l'exercice à un cours boursier de € 23,90 par rapport à € 24,37 au 31 décembre 2015. Le cours boursier moyen de l'exercice 2016 s'élève à € 24,23 par rapport à € 23,36 pour l'exercice 2015. Le cours de clôture le plus bas était de € 22,565 (21 janvier 2016) et le cours de clôture le plus élevé était de € 25,99 (14 juillet 2016).

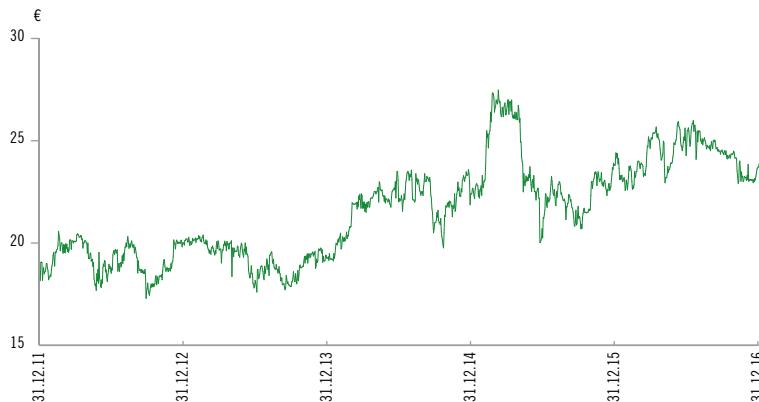
Compte tenu du réinvestissement du dividende, distribué en mai 2016 (€ 1,71 brut par action), l'action offre un rendement sur le cours boursier de 5,1% sur 1 an.

NSI nv, une société d'investissements immobiliers néerlandaise, était un des actionnaires de référence d'Intervest avec 15,25% de l'actionnariat au 31 décembre 2015. Au cours du premier trimestre 2016 NSI nv a vendu toutes ses actions Intervest. Les actions ont été placées auprès d'une large base d'investisseurs belges et internationaux. Cette large base d'actionnaires d'Intervest, étayée par plusieurs actionnaires de référence, permet un meilleur accès aux marchés financiers et augmente la liquidité de l'action. Ainsi, la société est en mesure de poursuivre sa croissance et d'étendre encore la part de l'immobilier logistique dans son portefeuille.

La date ex-dividende du dividende de l'exercice 2015 était le 3 mai 2016.

La capitalisation boursière d'Intervest s'élève au 31 décembre 2016 à € 401 millions.

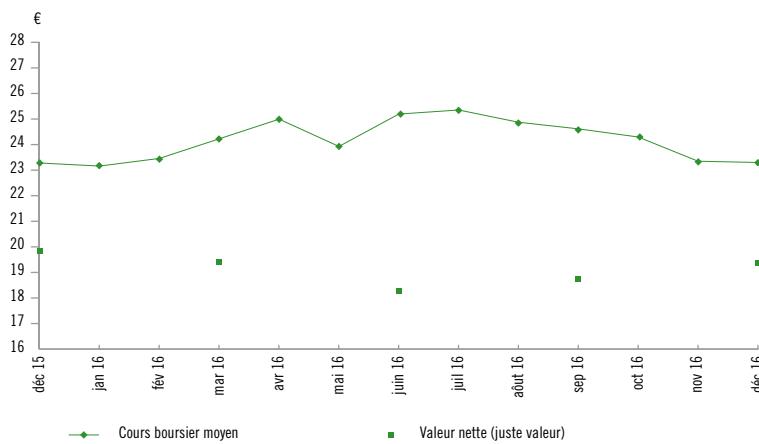
1.2. Évolution du cours boursier sur 5 ans



Au 31 décembre 2016 le cours boursier de l'action s'élève à € 23,90 par rapport à € 18,15 au 1 janvier 2011. Au cours des 5 dernières années le cours de l'action a par conséquent augmenté de 32%.

Compte tenu du réinvestissement des dividendes, qui ont été distribués au cours de ces 5 ans, l'action offre un rendement sur le cours boursier de 12% sur base annuelle au cours de ces 5 ans.

1.3. Prime du cours boursier par rapport à la valeur nette



L'action Intervest a coté au cours de l'exercice 2016 avec une prime de 27% en moyenne par rapport à la valeur nette (juste valeur) et de 25% par rapport à l'EPRA VAN.

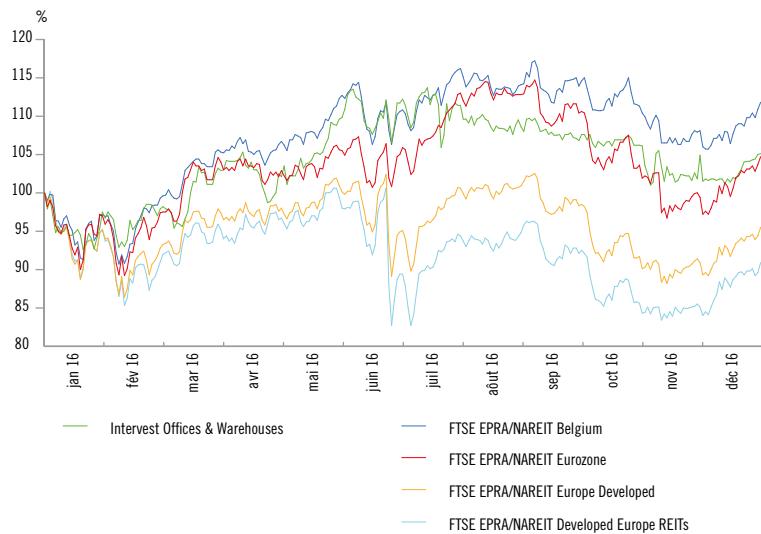
Au 31 décembre 2016 la prime s'élève à 23% par rapport à la valeur nette (juste valeur) et à 22% par rapport à EPRA VAN. La valeur nette comprend le dividende de l'exercice 2016.

1.4. Comparaison Intervest à l'indice BEL 20 Close



En 2016, la performance de l'action Intervest était meilleure que le BEL 20.

1.5. Comparaison Intervest à l'indice EPRA/NAREIT - Rendement total



Au cours de 2016, la performance de l'action Intervest était meilleure que l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe REITs et inférieure à l'indice EPRA/NAREIT Belgium.

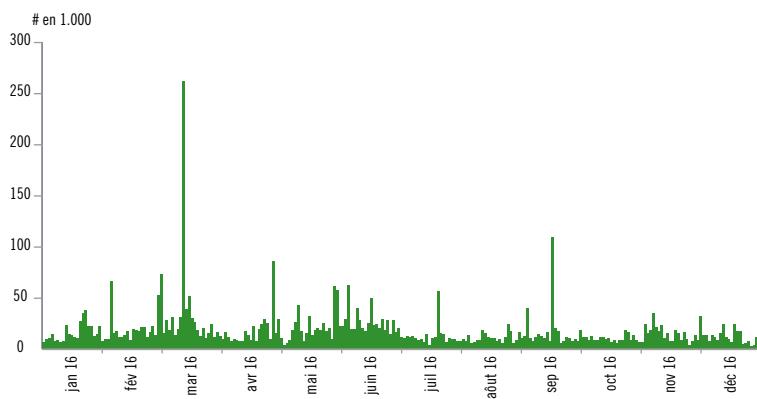
1.6. Comparaison Intervest aux indices GPR - Rendement total



Il ressort de ce graphique qu'en 2016, la performance d'Intervest était en moyenne supérieure à l'indice GPR 250 Europe et inférieure à l'indice GPR 250 Belgium.

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

1.7. Volumes traités Intervest



En 2016, avec une moyenne de 18.194 actions par jours, les volumes traités sont au même niveau qu'en 2015 (en moyenne 18.847 unités par jour). La vélacité de l'action s'élève à 27,9% en 2016 par rapport à 29,6% en 2015.

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

2. Dividende et actions

Au 31 décembre 2016, le cours de l'action Intervest est de € 23,90, permettant d'offrir aux actionnaires un rendement brut du dividende de 5,9%.

NOMBRE D'ACTIONS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Nombre d'actions à la fin de la période	16.784.521	16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350	14.777.342
Free float (%)	81,8%	74,4%	49,8%
DONNÉES BOURSIÈRES	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Cours de clôture le plus élevé (€)	25,99	27,48	23,59
Cours de clôture le plus bas (€)	22,57	20,02	19,12
Cours boursier à la date de clôture (€)	23,90	24,37	22,50
Prime par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	23%	23%	16%
Cours boursier moyen (€)	24,23	23,36	21,91
Nombre d'actions traitées par an	4.675.888	4.806.037	1.444.552
Nombre moyen d'actions traitées par jour	18.194	18.847	5.665
Vélocité de l'action (%)	27,9%	29,6%	8,9%
DONNÉES PAR ACTION (€)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Valeur nette (juste valeur)*	19,43	19,81	19,46
Valeur nette (valeur d'investissement)	20,37	20,75	20,36
Valeur active nette EPRA	19,60	20,09	19,77
Capitalisation boursière (millions)	401	396	363
Pourcentage de distribution (%)	81%	90%	90%
Dividende brut	1,40	1,71	1,40
Pourcentage précompte immobilier (%)	30%	27%	25%
Dividende net	0,9800	1,2483	1,0500
Rendement brut du dividende (%)	5,9%	7,0%	6,2%
Rendement net du dividende (%)	4,1%	5,1%	4,7%

* La valeur nette (juste valeur) correspond à la valeur nette telle que définie à l'article 2,23° de la Loi Sir.

Modification du pourcentage du précompte mobilier sur dividendes

Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques passe suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2016, à partir du 1 janvier 2017 de 27% à 30% (sauf certaines exonérations).

3. Actionnaires¹

Au 31 décembre 2016 les actionnaires suivants sont connus de la société:

Nom	Nombre d'actions	Date notifications de transparence	%
FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius)	1.788.821	24 août 2016	10,66%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. (FPIM/SFPI) avenue Louise 32-46A, 1050 Bruxelles (société mère de Belfius Banque S.A.)	0		0,00%
Belfius Assurances S.A.	1.778.821		10,60%
Belfius Banque S.A.	10.000		0,06%
 Allianz Koenigingstrasse 28 - 80802 Munich, Allemagne (Allianz SE a le contrôle d'Allianz Europe BV qui à son tour a le contrôle d'Allianz Benelux S.A.)	1.258.474	19 février 2016	7,50%
Allianz SE	0		0,00%
Allianz Europe BV	1.163.236		6,93%
Allianz Benelux S.A.	95.238		0,57%
 Foyer Finance S.A. Rue Léon Laval 12 - 3372 Leudelange, Grand-Duché de Luxembourg	678.235	16 août 2016	4,04%
Foyer Finance S.A.	0		0,00%
Foyer S.A.	30.000		0,18%
Foyer Vie S.A.	100.000		0,60%
IWI International Wealth Insurer S.A.	508.235		3,03%
Foyer Assurances S.A.	40.000		0,24%
 BlackRock	493.742	30 juin 2015	2,94%
BlackRock, Inc 55 East 52nd Street, New York, NY 10055, U.S.A. (qui détient le contrôle ultime des sociétés mentionnées ci-dessous)	0		0,00%
BlackRock Asset Management Canada Limited	7.643		0,05%
BlackRock Asset Management Ireland Limited	239.651		1,43%
BlackRock Asset Management North Asia Limited	321		0,00%
BlackRock Fund Advisors	134.143		0,80%
BlackRock Fund Managers Limited	10.513		0,06%
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96.868		0,58%
BlackRock International Limited	4.603		0,03%
 Autres actionnaires sous le seuil statutaire	12.565.249		74,86%
TOTAL	16.784.521		100,00%

1 Situation sur base des notifications de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2016 inclus.

En 2016 le free float de l'action d'Intervest est passé de 74% à 82% au 31 décembre 2016.

Notifications de transparence 2016

En février et en mars 2016, Intervest a reçu des notifications de transparence desquelles ressortait que l'actionnaire de référence NSI nv avait réduit son actionnariat dans la société de 15,25% à 0%. Intervest a été informée que les actions avaient été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Dans ce cadre, Intervest a reçu une notification de transparence datée du 19 février 2016 d'Allianz SE attestant que cette dernière détenait suite à l'acquisition de 1.258.474 actions le 19 février 2016, 7,75% des actions d'Intervest.

En outre, la société a reçu une notification de transparence datée du 16 août 2016 de Foyer Finance SA attestant que cette dernière détenait 4,04% des actions d'Intervest suite à l'acquisition d'actions le 9 août 2016.

Enfin, Intervest a reçu une notification de transparence datée du 24 août 2016 de FPIM/SFPI (y compris le Groupe Belfius) attestant que cette dernière détenait 10,66% des actions suite à des acquisitions et des transferts d'actions Intervest.

L'intégralité des notifications ainsi que la structure de l'actionnariat sont également consultables sur le site web d'Intervest sous les rubriques:

[http://corporate.intervest.be/fr/offices/corporate/gouvernance_dentreprise/
actionnariat/](http://corporate.intervest.be/fr/offices/corporate/gouvernance_dentreprise/actionnariat/)

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

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

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

4. Information conformément à l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007¹

Structure du capital²

Actions ordinaires (INTO)

Nombre	Capital (en €)	%
16.784.521	€ 152.947.620,35	100%

Le capital social s'élève à € 152.947.620,35 et est réparti sur 16.784.521 actions entièrement libérées, représentant toutes une part égale de la société. Ce sont 16.784.521 actions ordinaires sans mention de valeur nominale.

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

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

Plan d'options sur titres

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

Conventions d'actionnaires

Il n'y a pas d'actionnaires qui agissent de commun accord.

Il n'y a pas de conventions d'actionnaires connues qui peuvent donner lieu à une limitation de la cession de titres et/ou de l'exercice du droit de vote.

Capital autorisé

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

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2013, i.e. à partir du 26 juin 2013. Cette autorisation est valable jusqu'au 26 juin 2018. L'autorisation d'utiliser le capital

autorisé comme moyen de défense éventuel en cas d'offre d'acquisition n'est valable que pour une durée de trois ans, conformément à l'article 607, second alinéa du Code des sociétés, et prend fin le 26 juin 2016. Cette autorisation est renouvelable. À l'assemblée générale extraordinaire du 7 avril 2017 le renouvellement de cette autorisation est proposée.

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

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

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

- l'augmentation de capital par apport en nature de droits de dividende, décidée le 23 mai 2013 à hauteur de € 2.051.424,65, hors une prime d'émission de € 1.811.703,19
- l'augmentation de capital par apport en nature de droits de dividende, décidée le 28 mai 2014 à hauteur de € 3.210.852,64, hors une prime d'émission de € 3.864.536,16
- l'augmentation de capital par apport en nature de droits de dividende, décidée le 27 mai 2015 à hauteur de € 869.725,90, hors une prime d'émission de € 1.435.246,70
- l'augmentation de capital par apport en nature de droits de dividende, décidée le 25 mai 2016 à hauteur de € 4.967.827,63, hors une prime d'émission de € 6.600.700,99.

1 Concernant les obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur le marché réglementé – voir également la Loi du 1 avril 2007 se rapportant aux offres publiques d'acquisition.

2 À la date de clôture de ce Rapport annuel.

Le conseil d'administration peut ainsi encore augmenter de € 115.629.039,97 le capital placé dans le cadre du capital autorisé.

Augmentation de capital

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

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

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

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

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

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital
2. le prix d'émission ne peut pas être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport

ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital, et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédent cette même date

3. pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la porte des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel
4. sauf si le prix d'émission ou le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités, sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois
5. le rapport visé au point 1 doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

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

Organes de décision

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

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

Rachat d'actions

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

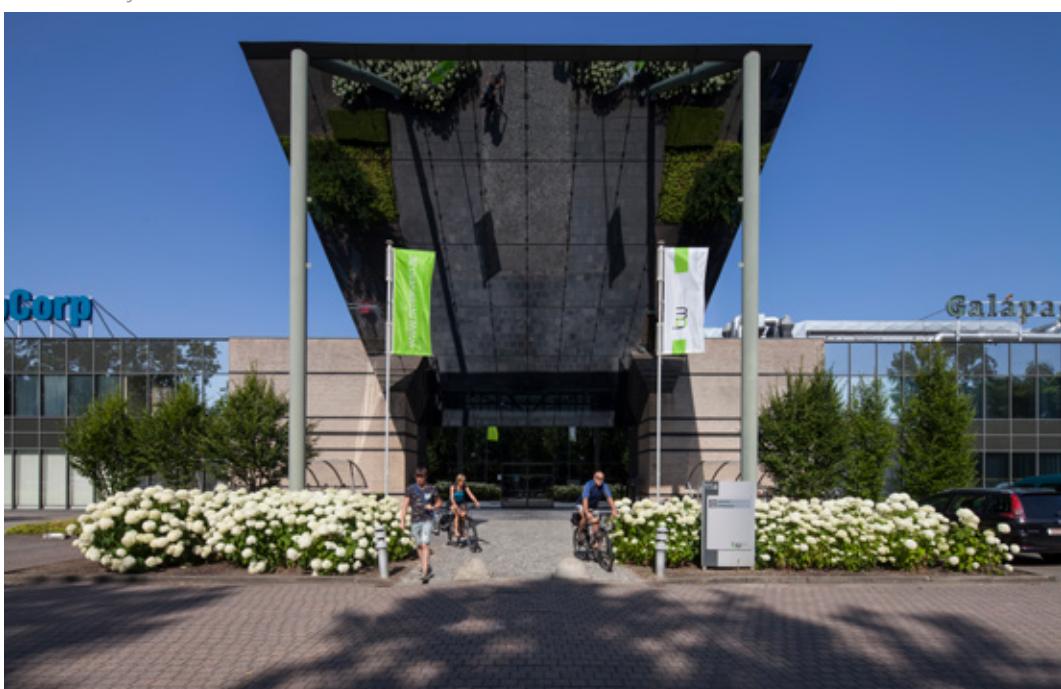
Cette autorisation est valable trois ans à compter de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2013, i.e. à partir du 26 juin 2013. Cette autorisation est valable jusqu'au 26 juin 2016 et elle est renouvelable. À l'assemblée générale extraordinaire qui se tiendra en avril 2017 le renouvellement de cette autorisation est proposée.

Au 31 décembre 2016, ni Intervest ni ses filiales ne détiennent d'actions propres.

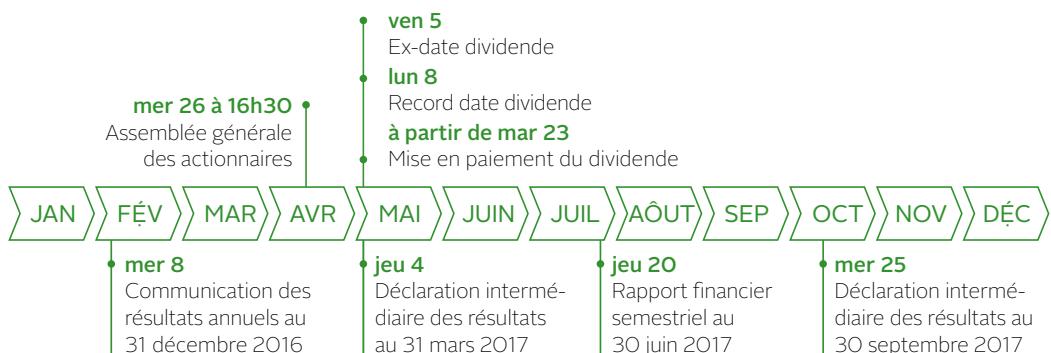
Conventions en cas de changement de contrôle après une offre publique d'acquisition

Il n'existe aucune convention importante souscrite par Intervest qui entre en vigueur, subit des modifications ou expire en cas de changement de contrôle de la société après une offre publique d'acquisition, à l'exception des clauses courantes des conventions de financements.

▼ Intercity Business Park



5. Calendrier financier 2017



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



**Évoluer CONSTAMMENT,
utiliser l'expérience
en matière d'immobilier**



“Intervest est un partenaire immobilier qui réfléchit avec nous, tout en respectant notre particularité et en veillant à nos projets d’avenir.”

Luc Hermans - Director Parts Logistics

Toyota Material Handling Europe Logistics - Wilrijk

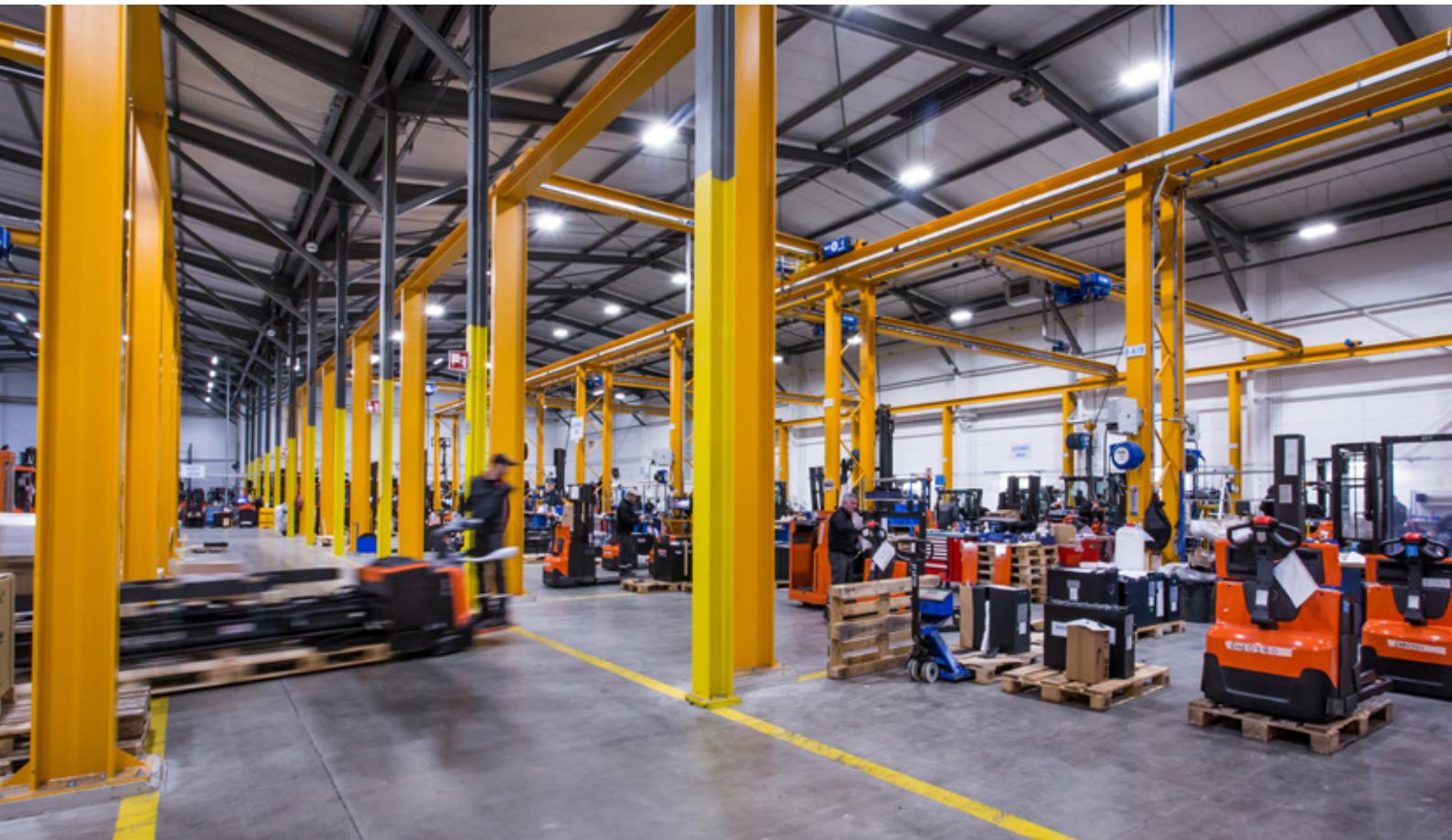
▷ Au sujet de Toyota Material Handling Europe Logistics

Toyota Material Handling Europe Logistics (TMHE) gère les activités internes de transport de Toyota et BT en Europe. L'entreprise qui a plus de 60 ans d'expérience est active dans plus de 30 pays européens et offre une large gamme de chariots éléveurs, d'équipement de magasins et de services afférents. TMHE est la branche régionale européenne de Toyota Material Handling Group (TMHG). TMHG est une subdivision de Toyota Industries Corporation, le principal producteur de matériel de transport au monde.

Rapport immobilier

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

▼ Wilrijk 2 - Toyota Material Handling Europe Logistics



1. Composition du portefeuille

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

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

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

1.1. Portefeuille immobilier au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, le portefeuille immobilier présente une superficie de 705.068 m² (717.073 m² au 31 décembre 2015).

La baisse de la superficie locative totale de 12.005 m² ou 2% par rapport à la fin de l'année 2015 provient du désinvestissement de quatre immeubles de bureaux et d'un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise, compensée partiellement par l'acquisition de deux immeubles dans le parc de bureaux dans l'Intercity Business Park à Malines, le projet de développement à Herentals Logistics 3 où un nouveau centre de distribution est construit pour Schrauwen Sanitair en Verwarming et par l'extension à Liège du complexe logistique jouxtant l'immeuble logistique existant.

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

Immeubles	Année de construction (dernière rénovation/ extension/investisse- ments durables)	Superficie locative (m ²)
Bureaux		
E 19 (incl Malines)		125.809
Malines - Intercity Business Park Generaal De Wittelaan 9 - 21 2800 Malines	1993 - 2000 (2014)	54.123
Malines - Mechelen Business Tower Blarenberglaan 2C 2800 Malines	2001 (2014)	13.574
Malines - Mechelen Campus Schaliënhoedreef 20 A - J et T 2800 Malines	2000 - 2007 (2014)	58.112
Bruxelles		54.940
Diegem - Greenhouse BXL Berkenlaan 8b en 8a 1831 Diegem	2000 - 2002	17.632
Dilbeek - Inter Access Park Pontbeekstraat 2 & 4 1700 Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	2000 (2014)	6.391
Hoeilaart - Park Rozendaal Terhulpssteenweg 6A 1560 Hoeilaart	1994 (2006)	2.830
Woluwe - Woluwe Garden Woluwedal 18-22 1932 Sint-Stevens-Woluwe	2000 (2014)	24.459
Zellik - Exiten Zuiderlaan 91 1731 Zellik	2002	3.628
Anvers		27.967
Aartselaar Kontichsesteenweg 54 2630 Aartselaar	2000 (2016)	4.140
Anvers - Gateway House Brusselstraat 59 / Montignystraat 80 2018 Anvers	1993 -1994 (2016)	11.171
Berchem - Greenhouse Antwerp Uitbreidingsstraat 66 2600 Berchem	1988 (2016)	5.727
Edegem - De Arend Prins Boudewijnlaan 45 - 49 2650 Edegem	1997	6.929
Total bureaux		208.716

Loyers reçus en 2016 (€ 000)	Valeur locative estimée ¹ espaces loués (€ 000)	Valeur locative estimée espaces loués et inoccupés (€ 000)	Taux d'occupation ² (%)
	A	B	A/B
12.010	12.652	15.317	83%
4.767	4.924	5.394	91%
1.955	1.743	1.968	89%
5.288	5.985	7.955	75%
7.912	7.077	7.373	96%
3.270	2.244	2.244	100%
815	749	787	95%
247	218	333	65%
2.999	3.370	3.511	96%
581	496	498	100%
2.588	2.951	3.618	82%
324	372	396	94%
823	851	1.494	57%
573	824	824	100%
868	904	904	100%
22.510	22.680	26.308	86%

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

2 Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre la valeur locative estimée des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille.

Immeubles	Année de construction (dernière rénovation/ extension/investisse- ments durables)	Superficie locative (m ²)
Immobilier logistique		
Anvers-Limbourg-Liège		310.768
Herentals - Herentals Logistics 1 Atealaan 34b 2200 Herentals	1977 (2010 - 2012)	17.346
Herentals - Herentals Logistics 2 Atealaan 34c 2200 Herentals	2008 et 2011	50.912
Herentals - Herentals Logistics 3 ¹ Atealaan 34b 2200 Herentals	En construction	12.188
Liège Première Avenue 32 4040 Liège	2000 - 2009 (2016)	55.571
Houthalen Europark 1026 3530 Houthalen	2001 (2016)	26.995
Oevel 1, 2 en 3 Nijverheidsstraat 9 - 9a -11 2260 Oevel	2004 - 2007 - 2013	46.134
Opglabbeek Weg naar Zwartberg 231 3660 Opglabbeek	1999 - 2012	77.442
Wommelgem Korallenhoeve 25 2160 Wommelgem	1998 (2004)	24.180
Anvers-Bruxelles-Nivelles		185.584
Aartselaar Dijkstraat 1A 2630 Aartselaar	1994	9.865
Boom - Krekelenberg Industrieweg 18 2850 Boom	2000 (2015)	24.881
Duffel Stocletlaan 23 2570 Duffel	1998	23.386
Mechelen 1 Oude Baan 12 2800 Malines	2004	15.341
Mechelen 2 Dellingstraat 57 2800 Malines	1998 (2010)	5.969
Puurs Koning Leopoldlaan 5 2870 Puurs	2001	43.534
Schelle Molenberglei 8 2627 Schelle	1993 (2016)	8.323
Wilrijk 1 Boomsesteenweg 801 - 803 2610 Wilrijk	1986 (2013)	5.021
Wilrijk 2 Geleegweg 1 - 7 2610 Wilrijk	1989 (2016)	24.518
Huizingen Gustave Demeurslaan 69 - 71 1654 Huizingen	1987 (1993)	17.478
Merchtem Preenakker 20 - 1785 Merchtem	1992 (2002)	7.268
Total immobilier logistique		496.352
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT		
		705.068

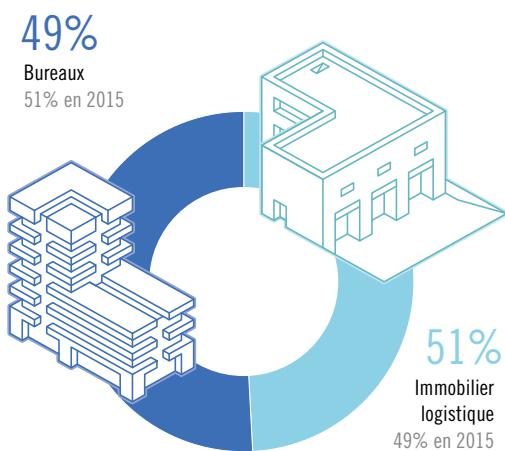
1 Au 31 décembre 2016, la société possède à Herentals, sur son site Herentals Logistics 3, une réserve de terrains offrant des possibilités d'extension pour un magasin supplémentaire d'environ 8.000 m². À la fin de l'année 2016, cette réserve de terrains est évaluée comme terrains viabilisés avec permis de bâtir.

Loyers reçus en 2016 (€ 000)	Valeur locative estimée ¹ espaces loués (€ 000)	Valeur locative estimée espaces loués et inoccupés (€ 000)	Taux d'occupation ² (%)
	A	B	A/B
13.828	13.493	13.586	99%
681	834	903	92%
2.306	2.220	2.220	100%
NVT	574	574	100%
2.685	2.421	2.421	100%
985	1.119	1.119	100%
2.715	2.227	2.227	100%
3.241	3.026	3.050	99%
1.215	1.072	1.072	100%
7.486	7.468	8.280	90%
385	356	356	100%
1.190	1.117	1.117	100%
778	746	905	82%
212	196	670	29%
371	280	280	100%
1.928	2.000	2.000	100%
250	243	396	61%
627	417	417	100%
864	1.086	1.086	100%
656	734	734	100%
225	293	319	92%
21.314	20.961	21.866	96%
43.824	43.641	48.174	91%

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

2 Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre la valeur locative estimée des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille.

1.2. Nature du portefeuille¹



Au 31 décembre 2016, le portefeuille se compose de 49% de bureaux et 51% d'immobilier logistique, ce qui représente un glissement dans le cadre de la stratégie de la société par rapport à la situation au 31 décembre 2015 (51% de bureaux et 49% d'immobilier logistique). Ce glissement de 2% résulte principalement du désinvestissement d'un portefeuille de cinq immeubles non stratégiques situés dans la périphérie bruxelloise en juin 2016.

*Glissement de 2%
vers l'immobilier logistique*

Segment	Juste valeur (€ 000)	Loyers contractuels (€ 000)	Proportion dans le portefeuille (%)	Valeur d'acquisition* (€ 000)	Valeur assurée (€ 000)
Bureaux	301.926	23.179	49%	293.939	318.491
Logistique	309.018	23.158	51%	274.944	187.581
TOTAL	610.944	46.337	100%	568.883	506.072

* Y compris les investissements activés.

1 Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement en fin d'année.

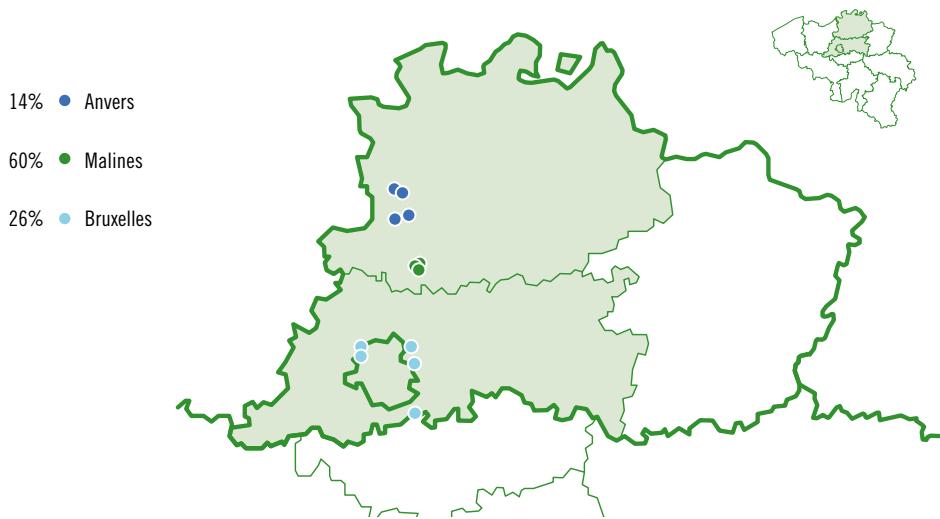


◀ Opglabbeek

1.3. Répartition géographique du portefeuille¹

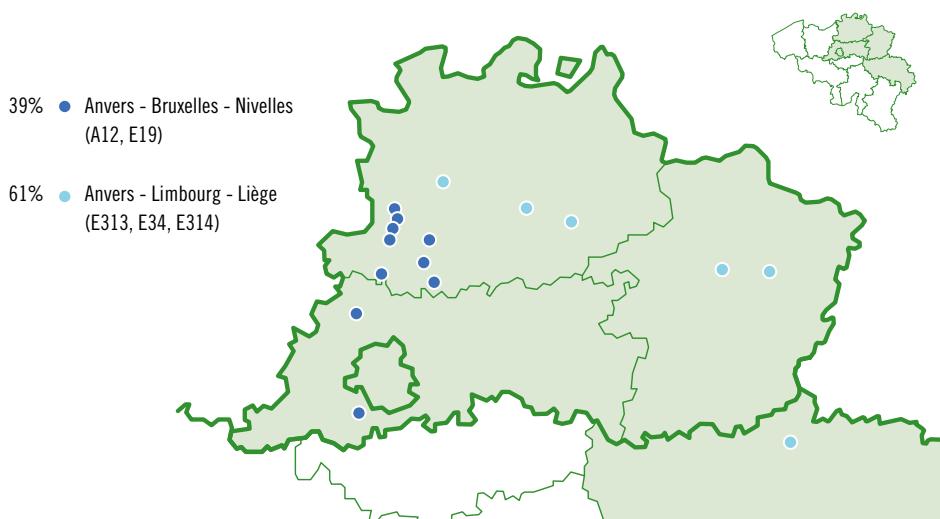
Bureaux

L'axe Anvers-Bruxelles reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. La totalité du portefeuille de bureaux d'Intervest se situe dans cette région.



Immobilier logistique

39% du portefeuille logistique se situe sur l'axe Anvers-Bruxelles-Nivelles (A12, E19) et 61% sur l'axe Anvers-Limbourg-Liège (E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique.

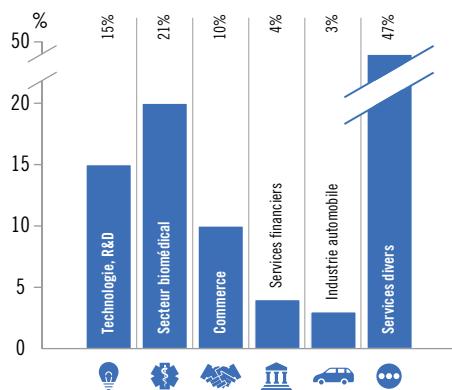


¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2016.

1.4. Répartition sectorielle du portefeuille¹

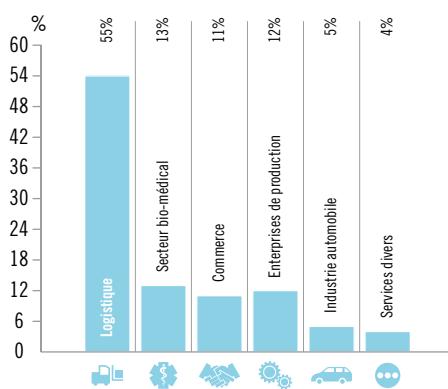
Bureaux

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



Immobilier logistique

Environ 45% du portefeuille logistique est loué à des entreprises hors du secteur logistique, ce qui contribue à la stabilité des revenus locatifs, notamment en périodes de conjoncture moins favorable.



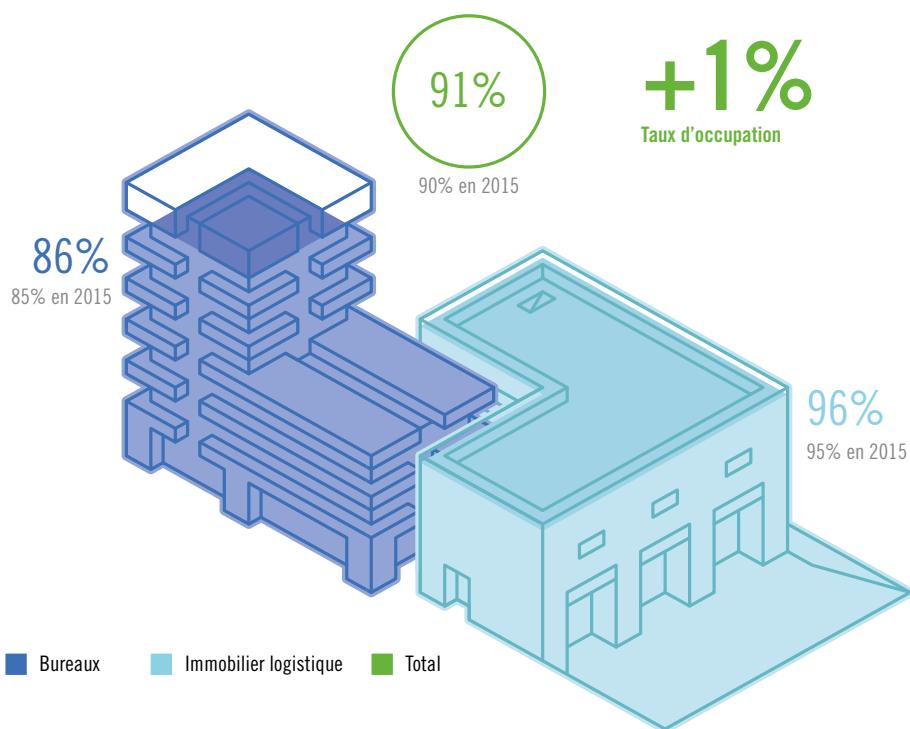
▼ Mechelen Campus - FIVE4U



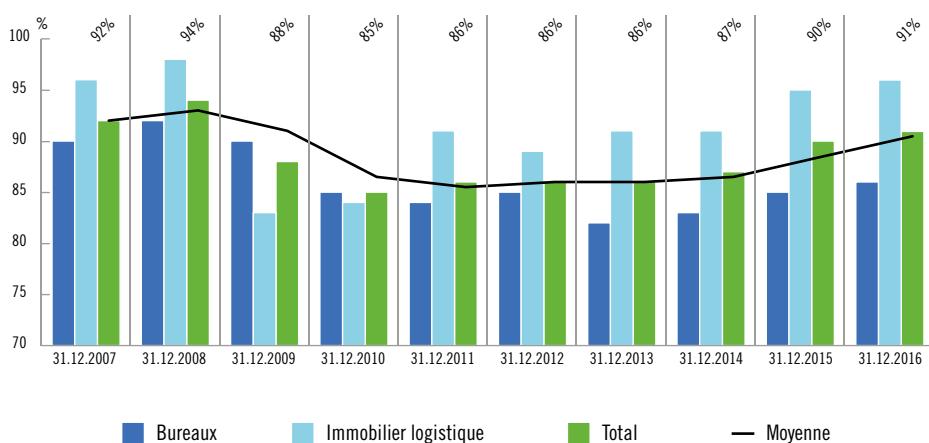
¹ Pourcentages sur base des loyers contractuels.

1.5. Taux d'occupation

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation d'Intervest est de 91%, ce qui représente une amélioration de 1% par rapport au 31 décembre 2015. Pour le portefeuille de bureaux, qui représente 49% de la juste valeur du portefeuille immobilier (51% au 31 décembre 2015), le taux d'occupation au 31 décembre 2016 est 86% (85% fin 2015). Pour le portefeuille logistique, qui représente 51% de la juste valeur du portefeuille immobilier (49% au 31 décembre 2015), le taux d'occupation est de 96% au 31 décembre 2016 (95% fin 2015).

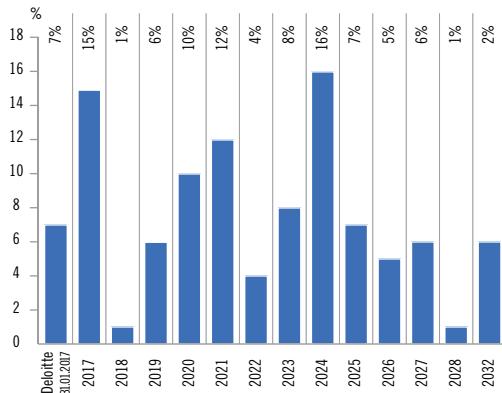


Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier d'Intervest pendant la période de 10 ans entre 2007 et 2016, est de 89% avec un maximum de 94% (le 31 décembre 2008) et un minimum de 85% (le 31 décembre 2010).



1.6. Durée des contrats dans le portefeuille¹

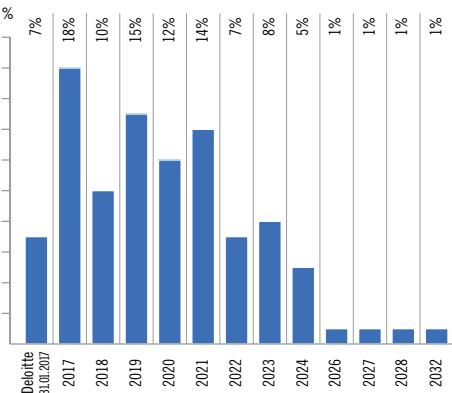
Échéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille



Les dates d'échéance sont bien réparties sur les prochaines années. Sur la base de la location annuelle, 22% des contrats ont une date d'échéance en 2017. De ceux-ci 7% est à attribuer au terme des contrats de Deloitte à Diegem le 31 décembre 2017. Des entretiens et des négociations sont en cours avec la plupart des autres locataires en vue de la prolongation de leur contrat.

En 2018, seulement 1% des contrats vient à échéance et seulement 6% en 2019.

Prochaine échéance des contrats dans l'ensemble du portefeuille



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

Ce graphique montre le scénario hypothétique au 31 décembre 2016 au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios qui est analysé et commenté dans les graphiques ci-après.

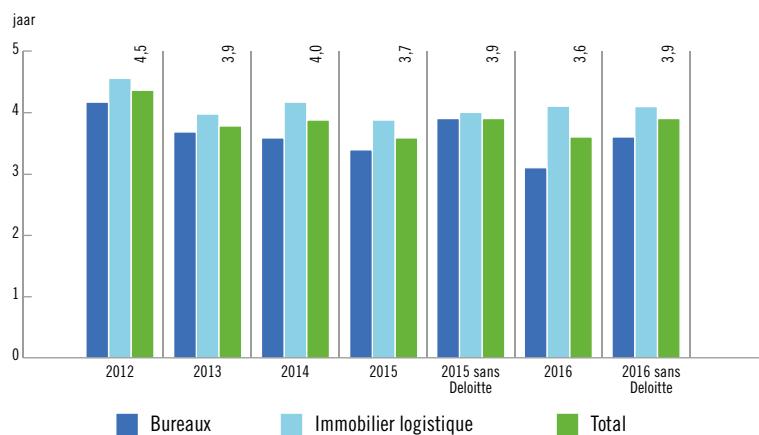
En 2017, 25% des contrats ont une échéance intermédiaire ou finale, dont 12% dans le portefeuille de bureaux et 13% dans l'immobilier logistique. Une grande partie se rapporte à la fin des contrats avec Deloitte à Diegem, étant donné qu'ils représentent 7% de l'ensemble du portefeuille. Pour les autres contrats ayant une échéance intermédiaire ou finale (5% du portefeuille de bureaux réparti sur plusieurs petits contrats de bail et 13% du portefeuille logistique), des pourparlers et négociations sont déjà en cours avec divers locataires en vue de la prolongation des contrats de bail et/ou des possibilités de déménagement dans le portefeuille sont étudiées.

1 Pourcentages sur base des loyers contractuels.

Durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance pour l'ensemble du portefeuille¹

Ensemble du portefeuille

Au 31 décembre 2016, la durée moyenne restante des contrats pour l'ensemble du portefeuille est de 3,9 ans et est égale à celle au 31 décembre 2015.

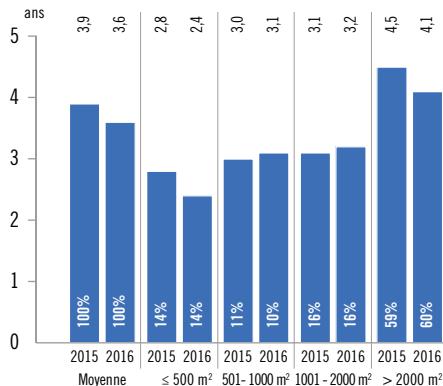


▼ Gateway House

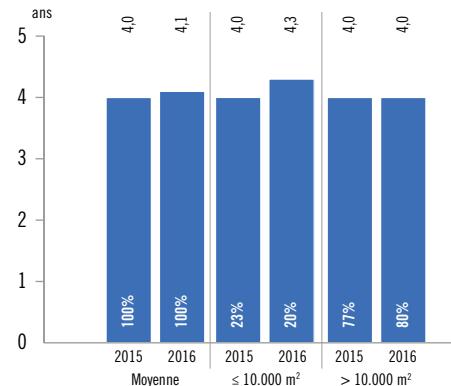


¹ Lors du calcul de la durée restante des contrats il n'est pas tenu compte des contrats de Deloitte qui prennent fin au 31 janvier 2017 (7% des revenus locatifs sur base annuelle). Afin de garantir la comparaison avec l'exercice précédent, les chiffres de 2015 également sans les contrats de Deloitte ont été ajoutés.

Bureaux



Immobilier logistique



Pour les bureaux, la durée de location moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance est de 3,6 ans au 31 décembre 2016 par rapport à 3,9 ans au 31 décembre 2015. Du graphique ressort clairement que la période de location moyenne restante augmente à mesure que le locataire occupe une plus grande superficie. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m^2) qui représentent 60% du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur l'ensemble des revenus locatifs, la prochaine échéance (au 1er janvier 2017) ne se situe en moyenne que dans 4,1 ans.

Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,1 ans au 31 décembre 2016, par rapport à 4,0 ans au 31 décembre 2015. Cette augmentation provient essentiellement de la prolongation d'un certain nombre de contrats importants et de la location à Schrauben Sanitair en Verwarming à Herentals Logistics 3 dont la prochaine date d'échéance est dans 9 ans.

Pour les locataires importants (espace de stockage supérieur à 10.000 m^2), la prochaine échéance n'intervient en moyenne que dans 4,0 ans (4,0 ans au 31 décembre 2015).

Au 31 décembre 2016, la durée moyenne restante des contrats de bail dans le portefeuille de bureaux est de 3,6 ans par rapport à 3,9 ans au 31 décembre 2015. Pour les superficies supérieures à 2.000 m^2 , elle est de 4,1 ans par rapport à 4,5 ans au 31 décembre 2015.

Pour le portefeuille logistique, la durée moyenne restante des contrats est de 4,1 ans au 31 décembre 2016 par rapport à 4,0 ans au 31 décembre 2015.

Rétention moyenne du portefeuille en 2016

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

En 2016, 59 contrats au total sont venus à échéance (fin de bail ou échéance intermédiaire). Parmi eux, 39 contrats ou 66% ont été prolongés, ce qui représente une baisse par rapport à 2015, lorsque 79% avaient été prolongés. Calculé en revenus locatifs, le pourcentage qui a été prolongé est de 89% alors qu'il ne s'élevait qu'à 83% en 2015. Pour les contrats qui dépassent € 50.000 de revenus locatifs, 74% ont été prolongés (90% en revenus locatifs), ce qui en nombre est légèrement moins élevé qu'en 2015 (83%) mais plus élevé en revenus locatifs (84% en 2015).

Plus spécifiquement pour 2016, 29 contrats ont atteint une première échéance (33 en 2015). Seulement 14% de ces contrats ont été résiliés (notamment 4 locataires sur un total de 29), ce qui correspond aux chiffres de 2015 (5 locataires sur 33 ou 15%).

En 2016, 11 contrats de bail ont atteint une deuxième échéance ou échéance ultérieure. En nombres absous 63% de ces contrats ont été résiliés (7 sur un total de 11 contrats) ou seulement 17% sur la base des revenus locatifs. En 2015, 36% des contrats qui ont atteint une deuxième échéance ou une échéance ultérieure ont été résiliés (8 des 22 contrats) ou 20% sur base des revenus locatifs.

Pour les locataires dont le contrat de bail a pris

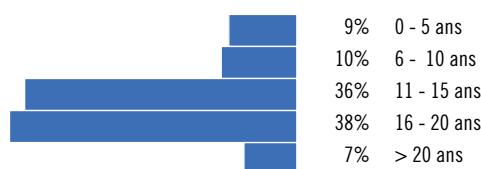
fin de manière contractuelle en 2016, 10 des 19 contrats de bail ont été prolongés ou 53 % (et 96% sur la base des revenus locatifs). Pour 2015, cela représentait 13 des 15 contrats de bail ou 96% sur base des revenus locatifs.

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

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

En outre, en 2016 également, Intervest a assisté un grand nombre de locataires nouveaux et existants lors de l'aménagement complet de leurs bureaux (projets solutions clé en main). Intervest veut ainsi jouer un rôle beaucoup plus large que celui de simple propriétaire-bailleur d'immeubles de bureaux ou d'espaces logistiques. Offrir des solutions relatives à la location, ne pas louer uniquement des surfaces mais fournir également une assistance globale par une équipe spécialisée de 20 personnes environ, est le but principal.

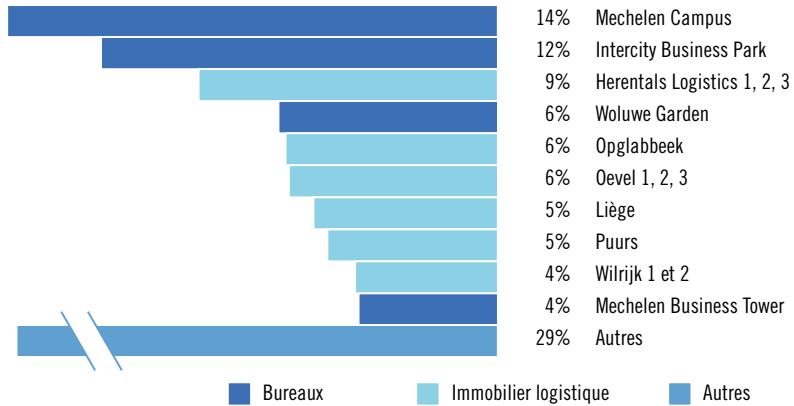
1.7. Âge moyen des immeubles¹



Intervest mène une gestion proactive pour l'entretien des immeubles et au moyen d'un monitoring permanent du plan d'investissement la qualité du portefeuille est garantie. En plus d'investissements réguliers dans la qualité et la durabilité, des redéveloppements et rénovations des immeubles sont réalisées afin de conserver la grande qualité des immeubles de bureaux et logistiques.

¹ Les pourcentages sont calculés sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2016. L'âge est exprimé par rapport à l'année de construction, les petites rénovations ne sont pas prises en compte. Par contre, une rénovation donne une adaptation de l'âge.

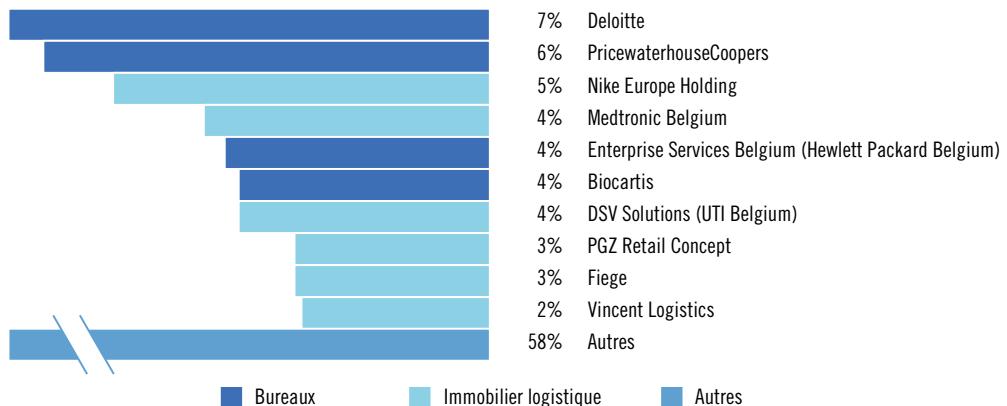
1.8. Répartition des risques des immeubles¹



Intervest tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaye de limiter la dimension des immeubles et complexes.

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

1.9. Répartition des risques selon les locataires²



Les dix principaux locataires représentent 42% des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font souvent partie de groupes internationaux. 21% sont des locataires du segment des bureaux et 21% sont des locataires du segment logistique.

Les revenus locatifs d'Intervest sont répartis sur plus de 183 locataires différents, ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus.

¹ Pourcentages sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2016.

² Pourcentages sur base des loyers contractuels.

2. Aperçu du portefeuille

ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	610.944	634.416	609.476	580.709	581.280
Loyers contractuels (€ 000)	46.337	49.849	46.556	43.499	45.359
Rendement sur juste valeur (%)	7,6%	7,9%	7,6%	7,5%	7,8%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'inoccupation (€ 000)	50.871	55.689	53.807	50.868	52.674
Rendement en cas d'occupation totale sur juste valeur (%)	8,3%	8,8%	8,8%	8,8%	9,1%
Superficie locative totale (m ²)	705.068	717.073	674.156	604.428	614.308
Taux d'occupation (%)	91%	90%	87%	86%	86%

Au 31 décembre 2016, le rendement locatif de l'ensemble du portefeuille s'élève à 7,6%.

2.1. Par segment

BUREAUX	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	301.926	326.371	332.966	337.503	351.854
Loyers contractuels (€ 000)	23.179	27.311	27.254	26.902	28.344
Rendement sur juste valeur (%)	7,7%	8,4%	8,2%	8,0%	8,1%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'inoccupation (€ 000)	26.808	32.059	32.652	32.693	33.544
Rendement en cas d'occupation totale sur juste valeur (%)	8,9%	9,8%	9,8%	9,7%	9,5%
Superficie locative totale (m ²)	208.716	229.669	229.669	229.669	231.109
Taux d'occupation (%)	86%	85%	83%	82%	85%
IMMOBILIER LOGISTIQUE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	309.018	308.045	276.510	243.206	229.426
Loyers contractuels (€ 000)	23.158	22.538	19.302	16.597	17.015
Rendement sur juste valeur (%)	7,5%	7,3%	7,0%	6,8%	7,4%
Loyers contractuels augmentés de la valeur locative estimée de l'inoccupation (€ 000)	24.063	23.630	21.155	18.175	19.130
Rendement en cas d'occupation totale sur juste valeur (%)	7,8%	7,7%	7,7%	7,5%	8,3%
Superficie locative totale (m ²)	496.352	487.404	444.487	374.759	383.199
Taux d'occupation (%)	96%	95%	91%	91%	89%

2.2. Valeur assurée

Le portefeuille immobilier d'Intervest est assuré pour une valeur de reconstruction totale de € 506 millions, hors les terrains sur lesquels les immeubles sont construits, pour une juste valeur des immeubles de placement de € 611 millions au 31 décembre 2016 (terrains inclus). La valeur assurée s'élève à € 318 millions pour les bureaux et € 188 millions pour le portefeuille logistique.

Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers rendus inutilisables en raison de pertes de loyers, frais de maintien et de nettoyage, recours des locataires et utilisateurs et recours des tiers. Le loyer perdu est remboursé tant que l'immeuble n'est pas reconstruit, sans limite dans la durée. Avec ces garanties supplémentaires, la valeur assurée est de € 861 millions. Cette valeur assurée est scindée en € 627 millions pour les bureaux et € 234 millions pour le portefeuille logistique.

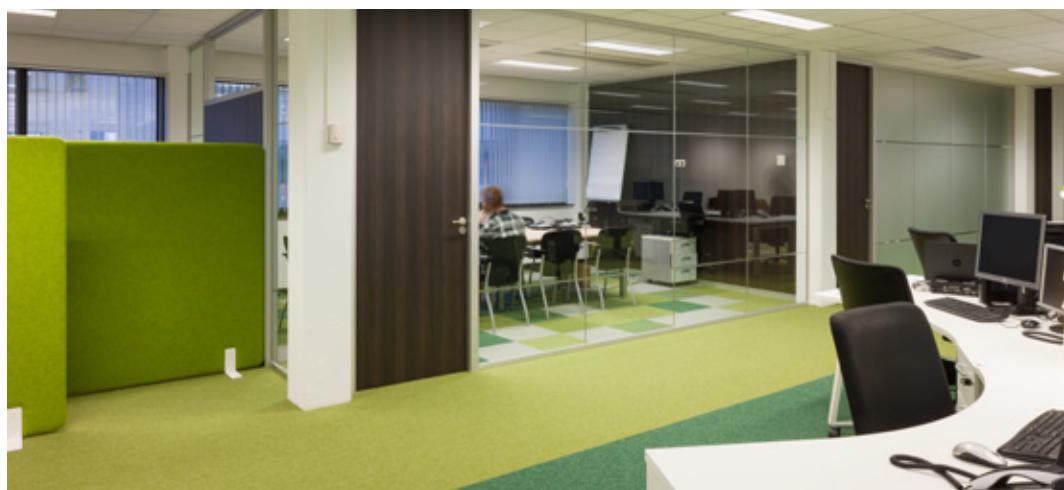
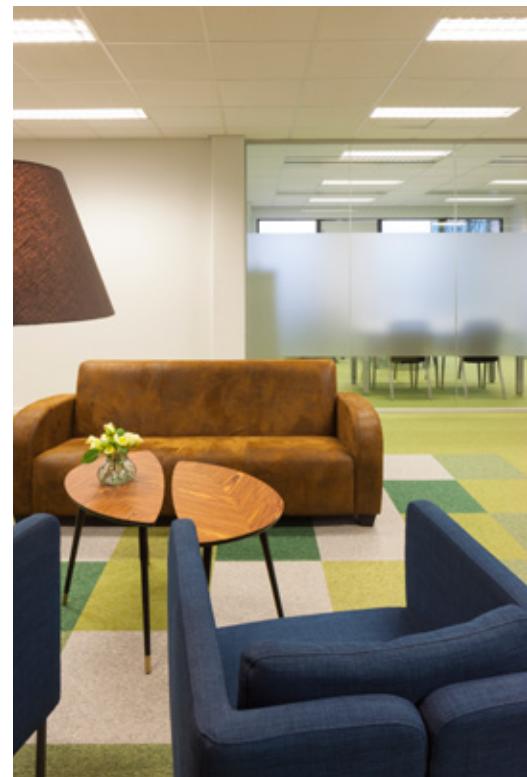
Intervest est assurée contre la responsabilité liée à ses activités ou ses investissements au moyen d'une assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporels à hauteur de € 12,4 millions et les dommages matériels (autres que les dommages consécutifs à l'incendie et l'explosion) à hauteur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

2.3. Analyse de sensibilité

Dans le cas d'une adaptation hypothétique négative du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (rendement ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,6% à 8,6% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers diminuerait de € 71 millions ou 12%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 52%.

Dans le cas contraire d'une adaptation hypothétique positive de ce rendement utilisé de 1% (de 7,6% à 6,6% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 93 millions ou 15%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 40%.

▼► Gateway House - Sundio Group Belgium



3. Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Au 31 décembre 2016, l'évaluation du portefeuille immobilier actuel d'Intervest a été effectuée par les experts immobiliers suivant:

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

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

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

Le marché:

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

L'emplacement:

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

Les biens immobiliers:

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

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

Actualisation des revenus locatifs estimés

La valeur d'investissement résulte du rendement appliqué (yield ou taux de capitalisation, qui représente un rendement brut exigé par un acheteur) sur la valeur locative estimée (ERV), corrigée de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel en vigueur et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période

allant jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail en cours.

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

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

Prix unitaires

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

Analyse discounted cash flow

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

Méthode des coûts

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

Le portefeuille immobilier est réparti comme suit:

Expert immobilier	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	371.865	381.162
Stadim	239.079	245.055
TOTAL	610.944	626.217

Conclusion de Cushman & Wakefield¹

Cushman & Wakefield a, pour la partie du portefeuille immobilier d'Intervest évaluée par Cushman & Wakefield, déterminé au 31 décembre 2016 une valeur d'investissement de € 381.162.000 et une juste valeur de € 371.865.00.

Ardalan Azari
Associate
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

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

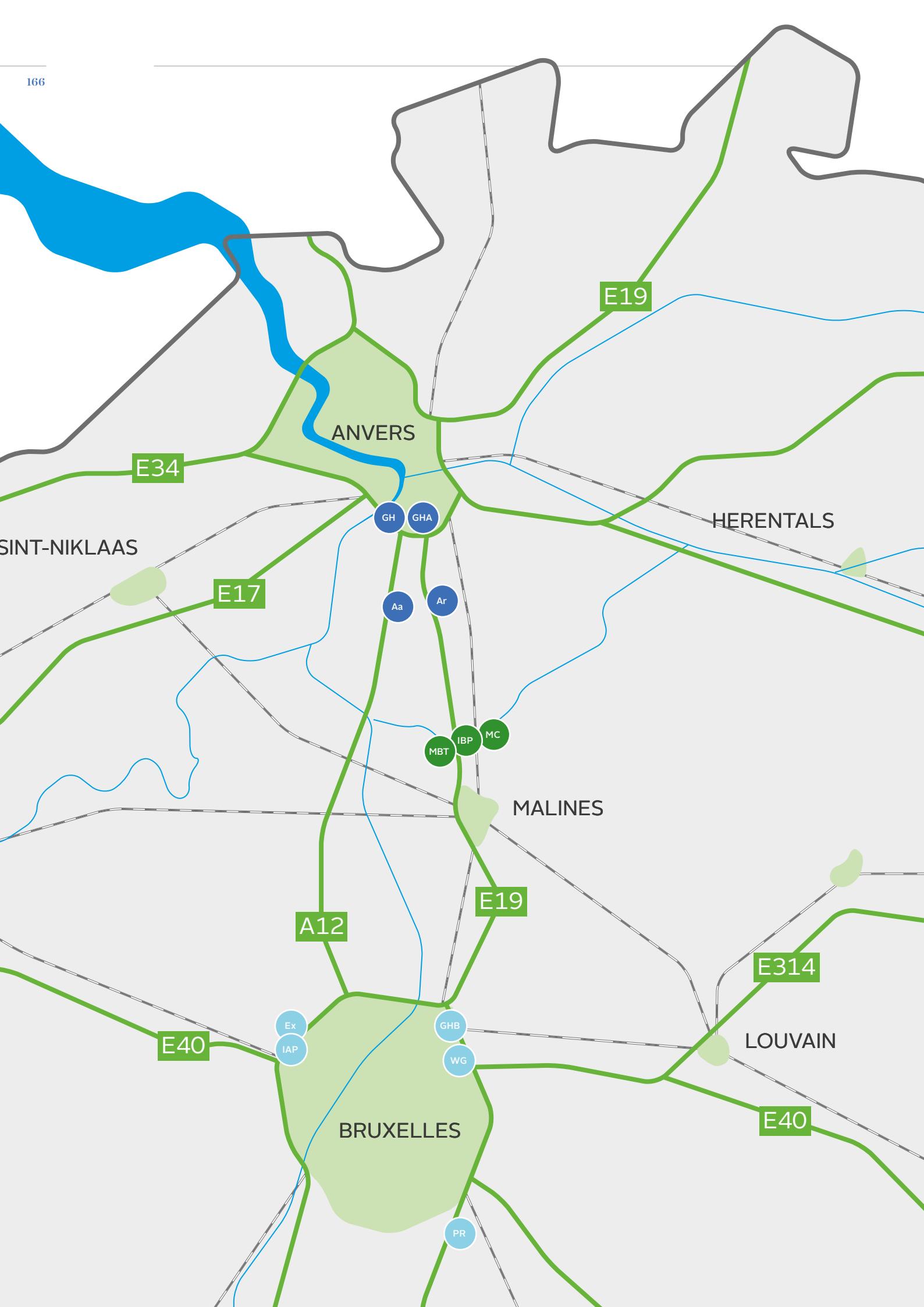
Conclusion de Stadim²

Stadim a, pour la partie du portefeuille immobilier d'Intervest évaluée par Stadim, déterminé au 31 décembre 2016 une valeur d'investissement de € 245.055.000 et une juste valeur de € 239.079.000.

Katrien Van Grieken
Taxateur-Conseiller
Stadim cvba

Philippe Janssens
FRICS
Administrateur délégué
Stadim cvba

1, 2 Les experts immobiliers ont marqué leur accord pour la publication de leurs conclusions dans ce Rapport annuel.



4. Description du portefeuille de bureaux

Situation des bureaux en Belgique ¹

ANVERS

GHA	Greenhouse Antwerp
GH	Gateway House
Ar	De Arend
Aa	Aartselaar

BRUXELLES

GHB	Greenhouse BXL
WG	Woluwe Garden
IAP	Inter Access Park
Ex	Exiten
PR	Park Rozendaal

MALINES

MC	Mechelen Campus
IBP	Intercity Business Park
MBT	Mechelen Business Tower

1 Classification par région sur l'axe Anvers - Malines - Bruxelles.

GREENHOUSE ANTWERP

Adresse

Uitbreidingsstraat 66
2600 Berchem

Superficie

5.727 m²

Taux d'occupation

100%

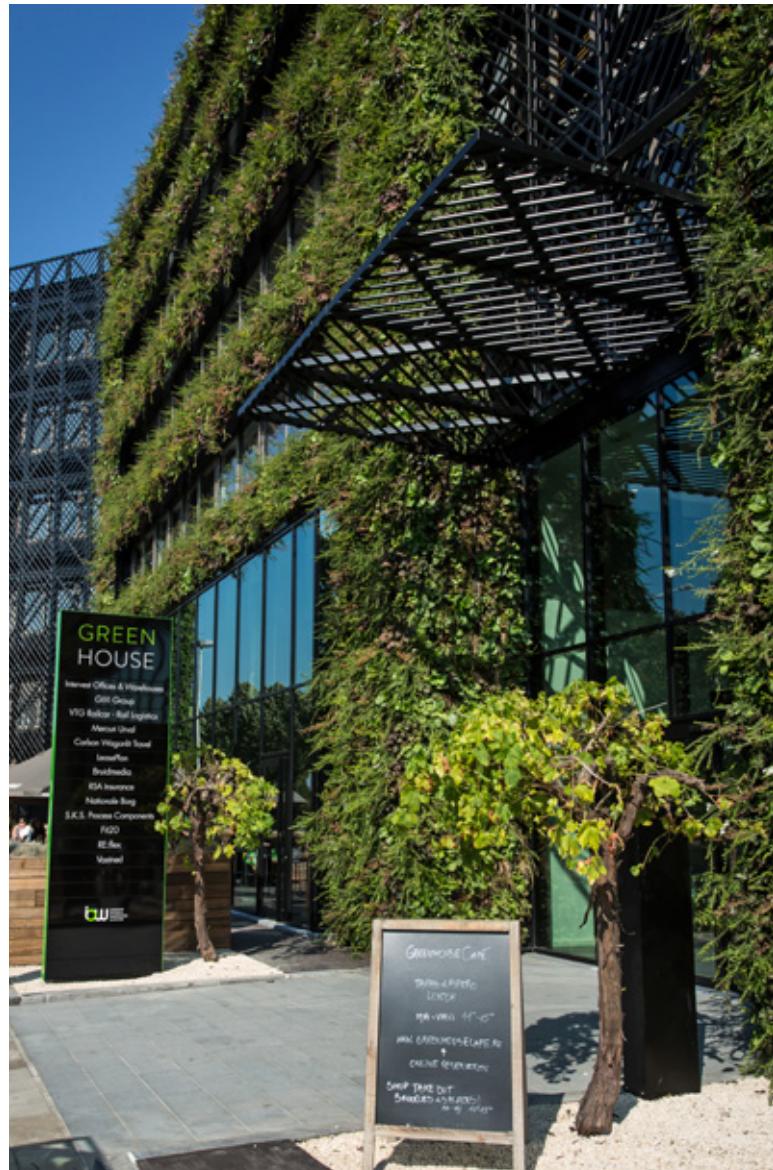
GREENHOUSE ANTWERP RE:FLEX

Greenhouse Antwerp est adapté au 'nouveau travail' actuel. Aux deux premiers étages RE:flex offre des espaces pour entreprises débutantes et le co-working, des espaces sans cloisons pour les clients et des salles de réunion communes. En plus de la rénovation des installations techniques et de l'aménagement intérieur, l'extérieur de l'immeuble a été entièrement rénové et a reçu un aspect unique. L'ensemble de la façade avant dispose maintenant d'une 'façade verte' ou un jardin végétal vertical composée de 50.000 plantes vivaces, une des plus grandes façades vertes posées sur un immeuble de bureaux en Belgique. Dans l'immeuble, Intervest a également aménagé un restaurant, Greenhouse Café, qui est entièrement dans le style de la rénovation et est exploité par Cook & Style.



GREENHOUSE ANTWERP PROPPES BUREAUX INTERVEST





GREENHOUSE ANTWERP
GREENHOUSE CAFÉ



*Meet, eat, work
and get inspired.*

AARTSELAAR

Adresse

Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar

Superficie

4.140 m²

Taux d'occupation

93%

RELIGHTING TOTAL À AARTSELAAR

En 2016, Intervest a remplacé l'éclairage existant dans les bureaux par un éclairage LED, en concertation avec les utilisateurs.

La lumière dont la qualité a fortement augmenté diffuse une intensité égale et est mieux adaptée à l'aménagement des bureaux.

La durée de vie plus longue des lampes réduit les frais d'entretien et résulte en une économie d'énergie considérable.

Quatre fois plus de lumière en moyenne et donc un client satisfait et des employés contents!



DE AREND

Adresse

Prins Boudewijnlaan 45 - 49
2650 Edegem

Superficie

6.929 m²

Taux d'occupation

100%



GATEWAY HOUSE

Adresse

Brusselstraat 59
2018 Anvers

Superficie

11.171 m²

Taux d'occupation

57%

*Nouveau locataire
Sundio Group Belgium.*



MECHELEN CAMPUS

Adresse

Schalienhoevedreef 20 A - J et T
2800 Malines

Superficie

58.112 m²

Taux d'occupation

75%

*Site principale du portefeuille.
Représente 14% de l'ensemble du
portefeuille.*

En 2016, 3 nouveaux locataires ont été attirés:
Bluebee Belgium, VIBA et DPS Engineering et
Imperial Tabacco Benelux et Haskoning DHV
Belgium ont prolongé leur contrat de bail.

MECHELEN CAMPUS EN TANT QUE COMMUNAUTÉ INTERACTIVE

Mechelen Campus est conçu comme une communauté interactive proposant une large offre de services pour rendre la vie quotidienne des utilisateurs de bureaux la plus agréable et confortable possible.

Il y a un sandwich bar/restaurant, un atelier de repassage et de menus travaux, une crèche, un centre fitness, un espace de séminaire avec salles de réunion, etc.

Community building, bar d'été CE Football ►

EXTENSION RE:FLEX MECHELEN

En 2016, à RE:flex Mechelen un deuxième étage a été ajouté pour répondre à la demande croissante des travailleurs flexibles.





Bureaux
Bluebee
Belgium ►

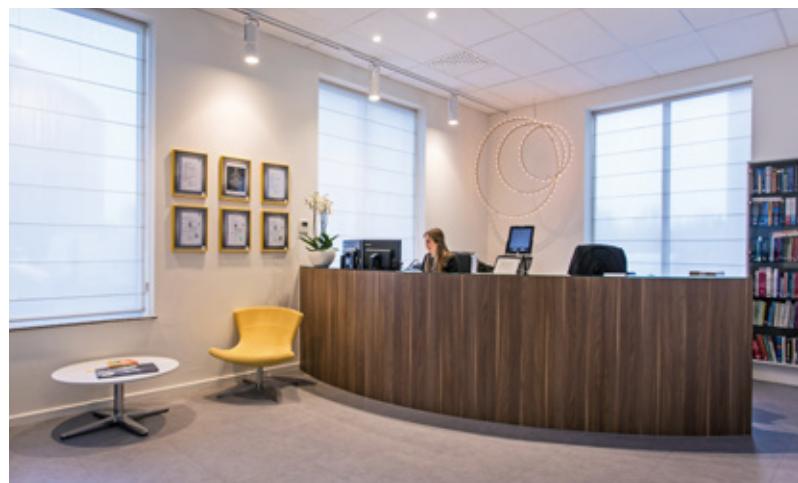
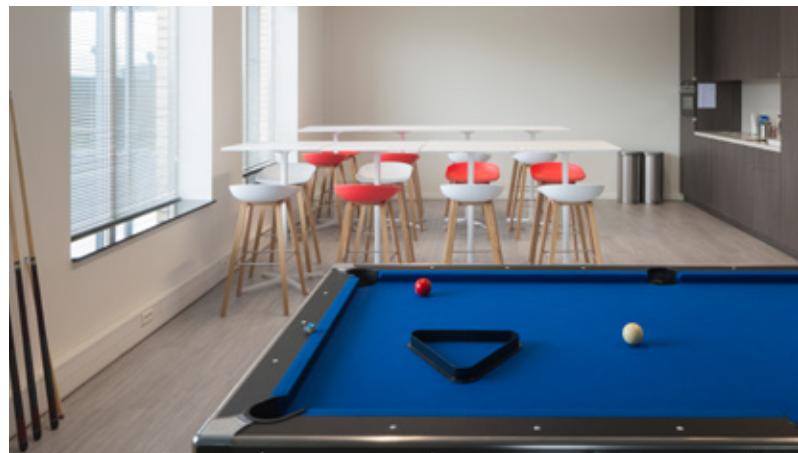


Réception
Cochlear ►

RE:flex: une combinaison idéale d'espaces appropriés: bureaux, salles de réunion, espaces pour événements y compris de nombreuses prestations de service.

SOLUTIONS CLÉ EN MAIN

Un projet entièrement sur mesure a été élaboré pour BlueBee Belgium, un nouveau client de Mechelen Campus. Le projet 'solutions clé en main' de Cochlear pour adapter la réception, l'espace de démonstration et la cafétéria a été achevé en 2016. Des bureaux supplémentaires pour Galápagos ont été aménagés au 9e et 10e étages de l'immeuble Tour.



Galápagos
extension
au 9e et 10e
étage
dans l'im-
meuble Tour ►

INTERCITY BUSINESS PARK

Adresse

Generaal De Wittelaan 9 - 21
2800 Malines

Superficie

54.123 m²

Taux d'occupation

91%

*Représente 12% de l'ensemble du portefeuille immobilier.
Extension en 2016 par l'acquisition 2 immeubles dans l'Intercity Business Park.*

Intervest a acquis en août 2016 l'immeuble situé Generaal de Wittelaan 11C à Malines et en décembre 2016 le numéro 9/5 en vue de l'extension de ses investissements existants dans l'Intercity Business Park. Les immeubles jouxtent les autres immeubles d'Intervest sur ce site. Intervest possède entre-temps environ 54.000 m² d'espaces professionnels dans l'Intercity Business Park, lesquels sont loués à une quarantaine d'entreprises, dont plusieurs acteurs de premier plan dans le secteur biomédical, comme Biocartis, Galápagos, SGS Belgium et LabCorp.

▼ Intercity Business Park - Acquisition 11C



SOLUTIONS CLÉ EN MAIN POUR BIOCARTIS



▲ Intercity Business Park - Acquisition 9/5



▲ Biocartis - espace de démonstration

MECHELEN BUSINESS TOWER

Adresse

Blarenberglaan 2C
2800 Malines

Superficie

13.574 m²

Taux d'occupation
89%

Mechelen Business Tower est un repère le long de l'E19 à hauteur de Malines. Représente 4% de l'ensemble du portefeuille immobilier, loué à Hewlett Packard Enterprise Services Belgium, un du top 10 des locataires (4%).



GREENHOUSE BXL

Adresse

Berkenlaan 8A + 8B

Diegem

Superficie

17.632 m²

Taux d'occupation

100%

(inoccupé à partir du 1 février 2017)



2 IMMEUBLES AYANT UN LARGE POTENTIEL

Les immeubles situés Berkenlaan 8a et 8b offrent, étant donné l'emplacement et la qualité des immeubles, une excellente opportunité pour un repositionnement et une approche visant des locataires multiples. Le permis de bâtir pour ce redéveloppement a été obtenu au quatrième trimestre 2016, les travaux ont commencé au premier trimestre 2017 et seront probablement terminés fin 2017.

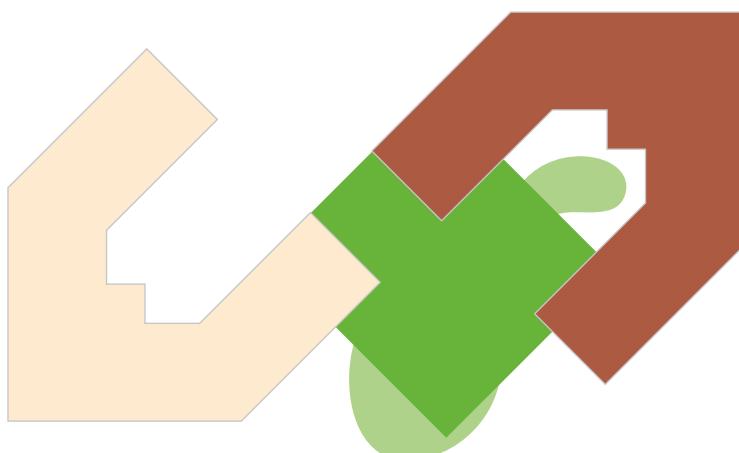
Intervest veut offrir un environnement inspirant où entreprises et talent peuvent se développer.





BASE: EN FORME U
SUPERFICIE: +/- 1.400 M²

Un patio encore à construire fera office de lieu de rencontre animé et offrira la possibilité d'organiser des événements. L'aménagement visera à favoriser l'interaction entre les visiteurs et les utilisateurs. Un Grand Café, un restaurant, des vastes salles de réunion et un auditorium sont entre autres prévus. Les utilisateurs pourront également avoir recours à un service desk qui garantira une approche personnelle en fonction des besoins du client.



- Immeuble existant B
- Immeuble existant A
- Patio - nouvelle construction
- Terrasses

▲ Plan du patio à construire

RE:FLEX FLEXIBLE BUSINESS HUB

Le "nouveau travail" est intégré dans le complexe en combinant un lounge de co-working et des endroits inspirants. Greenhouse BXL offre toutes les fonctionnalités du concept éprouvé RE:flex d'Intervest: bureaux flexibles, salles de réunion et espaces sans cloisons pour collaborateurs de clients.



WOLUWE GARDEN

Adresse

Woluwedal 18 - 22
1932 Sint-Stevens-Woluwe

Superficie

24.459 m²
Taux d'occupation

96%



Woluwe Garden qui représente 6% de l'ensemble du portefeuille immobilier est loué à PricewaterhouseCoopers, un du top 10 des locataires (6%).

EXITEN

Adresse

Zuiderlaan 91

1731 Zellik

Superficie

3.628 m²

Taux d'occupation

100%



INTER ACCESS PARK

Adresse

Pontbeekstraat 2 & 4
1700 Dilbeek

Superficie

6.391 m²

Taux d'occupation

95%



PARK ROZENDAL

Adresse

Terhulpsesteenweg 6A
1560 Hoeilaart

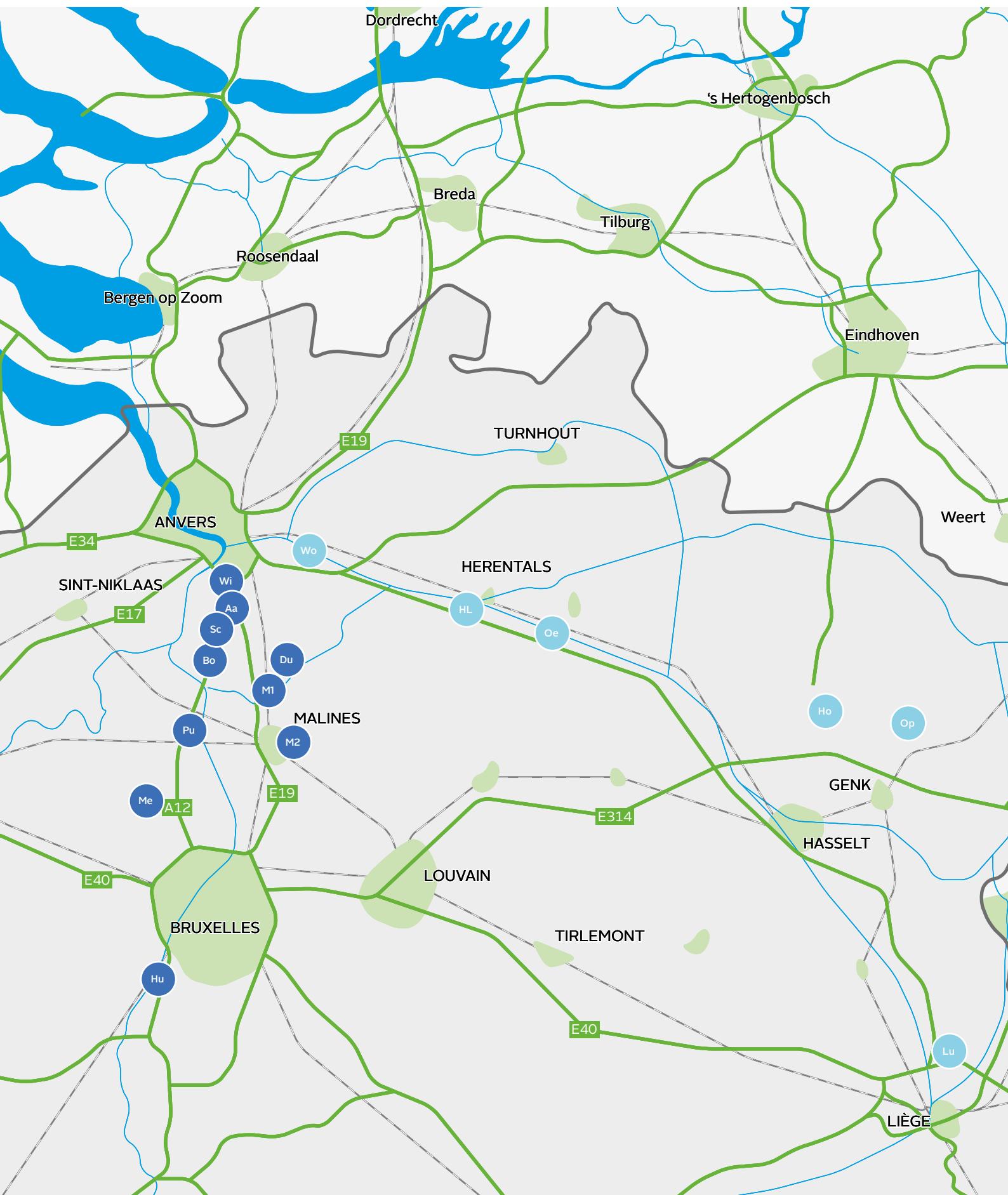
Superficie

2.830 m²

Taux d'occupation

65%







5. Description de l'immobilier logistique

Situation de l'immobilier logistique en Belgique¹

Anvers - Limbourg - Liège

HL	Herentals Logistics
Oe	Oevel
Lu	Liège
Wo	Wommelgem
Ho	Houthalen
Op	Opglabbeek

Anvers - Bruxelles - Nivelles

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

1 Classement par axe logistique:
Anvers-Limbourg-Liège et Anvers-Bruxelles-Nivelles

HERENTALS LOGISTICS

Adresse

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

Superficie

Herentals Logistics 1 - 17.346 m²
 Herentals Logistics 2 - 50.912 m²
 Herentals Logistics 3 - 12.188 m²

Taux d'occupation

92%-100%-100%



▼ HERENTALS LOGISTICS 1



▲ HERENTALS LOGISTICS 3

Situation de premier ordre ayant une visibilité parfaite, située immédiatement à la sortie de l'E313.

Immeubles de typologie différente: magasins cross-dock, un centre de distribution européen et commodités pour la distribution nationale. Nombreux emplacements de parking. Possibilité d'extension ultérieure.

Représente 9% de l'ensemble du portefeuille immobilier et est sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier le principal site logistique d'Intervest. Loué à Nike Europe Holding, le locataire logistique principal (5%) et Yusen Logistics. Sur le site Herentals Logistics 3 un nouveau centre de distribution de 12.200 m² (y compris bureaux et espaces sociaux) est construit pour Schrauwen Sanitair en Verwarming.



▼ HERENTALS LOGISTICS 2 ►

Sur le site Herentals Logistics 2 un parking pour semi-remorques a été aménagé et les bureaux et espaces sociaux ont été agrandis en 2016.

*Principal site logistique
d'Intervest sur base de la
juste valeur du portefeuille
immobilier.*



OEVEL

Adresse

Nijverheidsstraat 9 - 9a -11
2260 Oevel

Superficie

46.134 m²

Taux d'occupation

100%

► OEVEL 1

3ème principal site logistique, représentant 6% de la juste valeur du portefeuille immobilier, ayant une bonne visibilité le long de l'E313 sur l'axe Anvers-Limbourg-Liège, forme un ensemble avec Herentals. Facilités pour la distribution mondiale.



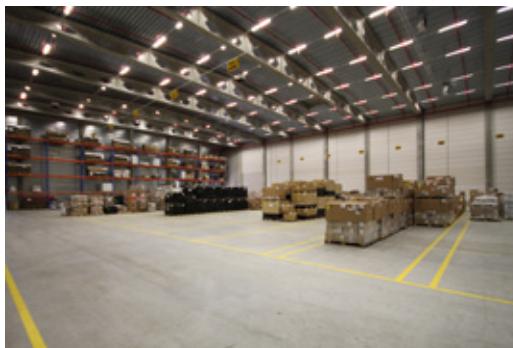
▼ OEVEL 2 & 3



Le site a un haut degré d'automatisation. En 2016 des unités supplémentaires ont été réalisées qui sont munies d'un système goods-to-person automatisé.

Il abrite DSV et Estée Lauder, et est situé tout près d'une de ses installations de production. Il est étroitement lié à l'agglomérat avec Herentals Logistics.

Sur le toit se trouve une installation photovoltaïque.



LIÈGE

Adresse

Première Avenue 32
4040 Liège

Superficie

51.182 m² logistique,
4.389 m² bureaux

Taux d'occupation

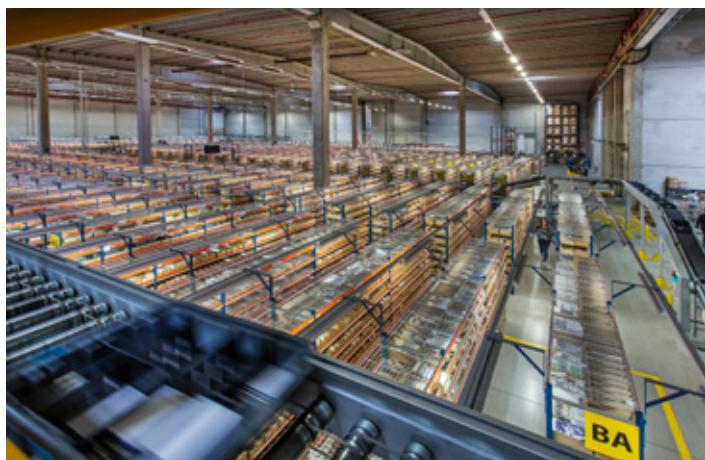
100%

Le site de Liège est bien situé, direction hinterland européen et représente 5% de la juste valeur du portefeuille immobilier. En 2016, la construction d'un magasin cross-dock de 3.600 m² a été terminée.

En 2016, les contrats de Vincent Logistics et CooperVision Distribution ont été prolongés. L'efficacité des magasins est un facteur déterminant pour ces entreprises. Dans le cadre de ses plans de croissance CooperVision Distribution a entre-temps consolidé ses opérations à Liège.

Le site dispose de nombreux emplacements de parking et a une installation photovoltaïque sur un des magasins.

▼ Photo aérienne du site de Liège



▲ CooperVision Distribution



▲ Vincent Logistics



▼ Magasin cross-dock - résultat final



Intervest a agrandi au deuxième semestre 2016 son site logistique existant à Liège en développant une nouvelle construction. Cette extension était nécessaire pour faciliter l'expansion des locataires CooperVision et Vincent Logistics qui sont déjà présents sur le site existant. La nouvelle construction est un magasin cross-dock ayant une capacité de stockage limitée d'environ 3.600 m². Les travaux ont été achevés avant fin 2016 et l'immeuble a été réceptionné et pris en occupation.

▼ Nouveau magasin cross-dock - différentes phases



▲ Structure à colonnes



▲ Structure à colonnes



▲ Aménagement du sol



▲ Travaux de toiture

WOMMELGEM

Adresse

Korallenhoeve 25
2160 Wommelgem

Superficie

24.180 m²
Taux d'occupation

100%



Site à visibilité le long de l'E313,
vaste magasin aux
abords d'Anvers.

HOUTHALEN

Adresse

Europark 1026
3530 Houthalen

Superficie

26.995 m²
Taux d'occupation

100%



Magasin modulaire pour la dis-
tribution européenne disposant
de nombreux emplacements de
parking pour voitures et semi-
remorques.

Passage à l'éclairage LED en
2016.,

OPGLABEEK

Adresse

Weg naar Zwartberg 231
3660 Opglabbeek

Superficie

77.442 m²

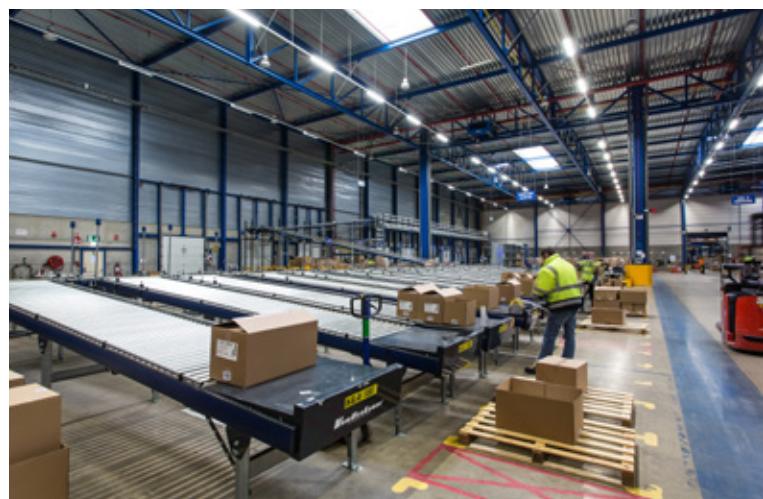
Taux d'occupation

100%

Abrite Medtronic, 2ème locataire principal du segment logistique (4%) avec un centre de distribution européen. Le site dispose d'une installation photovoltaïque et a un grand potentiel d'extension.



*2ème principal site logistique,
6% de la juste valeur du
portefeuille immobilier. Niveau
d'automatisation élevé, surtout
dans le domaine du fine picking.*



BOOM - KREKELENBERG

Adresse

Industrieweg 18

2850 Boom

Superficie

24.881 m²

Taux d'occupation

100%

En 2015, le site de Boom a été entièrement rénové au niveau technique et de la durabilité, comprenant entre autres un relighting complet et un lay-out modernisé. Dispose d'une installation photovoltaïque.



Un site certifié TAPA-A disposant d'un système de gestion moderne et efficace, axé sur la distribution nationale et au Benelux.



SOLUTIONS CLÉ EN MAIN
POUR CEVA LOGISTICS



PUURS

Adresse

Koning Leopoldlaan 5
2870 Puurs

Superficie

43.534 m²

Taux d'occupation

100%

Le site de Puurs représente 5% de la juste valeur du portefeuille immobilier et abrite la plateforme e-commerce fresh food de Delhaize Belgique et les prestations de service logistiques pour les produits de consommation à forte rotation de Fiege.



*Situation de première classe
le long de l'A12, ayant des possibi-
lités de single- and multi-tenant.
Convient parfaitement
à la distribution nationale.*



MECHELEN 1

Adresse

Oude Baan 12

2800 Malines

Superficie

14.930 + 411 m²

Taux d'occupation

29%

Le site est équipé d'une installation photovoltaïque.

Magasins à régulation de température pour produits pharmaceutiques, pouvant être scindés.



WILRIJK 1

Adresse

Boomsesteenweg 801 - 803

2610 Wilrijk

Superficie

5.021 m²

Taux d'occupation

100%

Situation de première classe pour un distributeur automobile, avec un showroom le long de l'A12, aménagé en étroite collaboration avec le client, Peugeot.



WILRIJK 2

Adresse

Geleegweg 1 - 7
2610 Wilrijk

Superficie

24.518 m²

Taux d'occupation

100%

Situation idéale pour la distribution urbaine aux abords d'Anvers. Représente 4% de la juste valeur du portefeuille immobilier avec Wilrijk 1. Amélioration sensible du site en 2016.

En collaboration avec Toyota Material Handling Europe Logistics un projet solutions clé en main a été réalisé où une grande partie des magasins a été modernisée, pourvue d'éclairage LED. En outre, les bureaux ont reçu un caractère branché et tendance.



AARTSELAAR

Adresse

Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar

Superficie

9.865 m²

Taux d'occupation

100%

Situation idéale entre l'A12
et l'E19, 2 axes
logistiques importants.



MERCHTEM

Adresse

Preenakker 20
1785 Merchtem

Superficie

7.268 m²

Taux d'occupation

92%

Le site abrite Zeb Logistics,
distribution de vêtements à
degré élevé d'automatisation.



HUIZINGEN

Adresse

Gustave Demeurslaan 69 - 71
1654 Huizingen

Superficie

17.478 m²

Taux d'occupation

100%

Magasin pharmaceutique
réfrigéré.



MECHELEN 2

Adresse

Dellingstraat 57
2800 Malines

Superficie

5.969 m²

Taux d'occupation

100%

Immeuble
multifonctionnel proche
du centre de
Malines.



SCHELLE

Adresse

Molenberglei 8
2627 Schelle

Superficie

8.323 m²

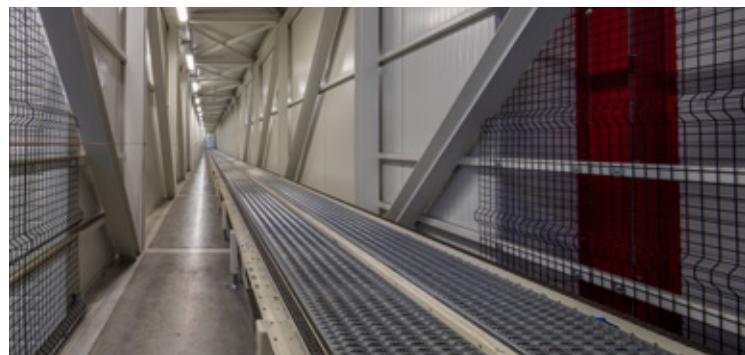
Taux d'occupation

61%

Dans le cadre du projet solutions clé en main un espace de démonstration et un showroom pour les produits de Rogue Benelux ont été dessinés, en combinaison aux équipements nécessaires en matière de capacité de stockage.



DUFFEL



▲ Sofidel conveyor system

Adresse

Stocletlaan 23
2570 Duffel

Superficie

23.386 m²

Taux d'occupation

82%

Site relié à l'installation de production voisine. Installation photovoltaïque sur le toit.

*Les activités du client
occupent une place
CENTRALE lors de
l'élaboration de solutions*





“Nos activités spécifiques sur le marché des produits frais posent des exigences spécifiques à un centre de distribution. L'équipe d'Intervest a proposé une solution flexible.”

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



▷ Au sujet de Delhaize

Delhaize est détaillant alimentaire prépondérant qui occupe une position centrale dans le domaine du commerce de détail alimentaire sur ses principaux marchés. Les entreprises opérationnelles ont acquis ces positions grâce à des stratégies commerciales spécifiques. Delhaize s'engage à offrir à ses clients une expérience de shopping différenciée au niveau local, en offrant une bonne relation qualité/prix et en appliquant des critères sociaux, environnementaux et éthiques d'un haut niveau. La force de Delhaize est consolidée par l'étroite collaboration avec ses entreprises opérationnelles tant au niveau régional que mondial.

Rapport financier¹

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

1 Les rapports financiers annuels, les rapports du conseils d'administration et les rapport du commissaire relatifs aux exercices 2016, 2015 et 2014 ainsi que les déclarations intermédiaires et les rapport financiers semestriels (y compris les rapports du commissaire) peuvent être consultés sur le site web de la société (www.intervest.be). Ils peuvent également être obtenus sur simple demande au siège social de la société.

▼ Puurs - Delhaize Belgique



Index

1. Compte de résultats consolidés	200	Note 12. Impôts	226
2. Résultat global consolidé	201	Note 13. Actifs non courants	227
3. Bilan consolidé	202		
4. Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	204	Note 14. Actifs courants	233
5. Aperçu des flux de trésorerie consolidé	206	Note 15. Capitaux propres	235
6. Notes aux comptes annuels consolidés	207	Note 16. Passifs courants	238
Note 1. Schéma annuels pour les sociétés immobilières réglementées	207	Note 17. Dettes financières non courantes et courantes	239
Note 2. Principes de reporting financier	207	Note 18. Instruments financiers	241
Note 3. Information segmentée	215	Note 19. Calcul du taux d'endettement	245
Note 4. Résultat immobilier	216	Note 20. Parties liées	245
Note 5. Charges immobilières	219	Note 21. Liste des entreprises consolidées	246
Note 6. Frais généraux	221	Note 22. Honoraire du commissaire et des entités liées au commissaire	246
Note 7. Rémunérations du personnel	222	Note 23. Droits et obligations conditionnels	247
Note 8. Résultat sur ventes des immeubles de placement	223	Note 24. Règlement conflit d'intérêt	248
Note 9. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	224	Note 25. Événements postérieurs à la période du reporting	249
Note 10. Autre résultat sur portefeuille	224	7. Rapport du commissaire	250
Note 11. Charges d'intérêt nettes	225	8. Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA	252



1. Compte de résultats consolidés

en milliers €	Note	2016	2015
Revenus locatifs	4	45.280	46.147
Charges relatives à la location	4	-157	30
RÉSULTAT LOCATIF NET		45.123	46.177
Récupération de charges immobilières	4	683	3.183
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	7.880	9.388
Frais incomptant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état		-412	-409
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-7.880	-9.388
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	219	74
RÉSULTAT IMMOBILIER		45.613	49.025
Frais techniques	5	-1.084	-1.211
Frais commerciaux	5	-337	-263
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-475	-783
Frais de gestion immobilière	5	-2.979	-2.791
Autres charges immobilières	5	-367	-271
Charges immobilières		-5.242	-5.319
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		40.371	43.706
Frais généraux	6	-2.232	-1.768
Autres revenus et charges d'exploitation		87	144
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		38.226	42.082
Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	-12.798	125
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	2.425	-5.347
Autre résultat sur portefeuille	10	363	-243
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		28.216	36.617
Revenus financiers		196	105
Charges d'intérêt nettes	11	-9.329	-11.011
Autres charges financières		-14	-7
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	1.547	558
(couvertures non effectives)		-7.600	-10.355
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		20.616	26.262
Impôts	12	-34	-310
RÉSULTAT NET		20.582	25.952

en milliers €

Note

2016

2015

RÉSULTAT NET		20.582	25.952
Note:			
EPRA résultat		29.044	30.859
Résultat sur portefeuille	8-10	-10.009	-5.465
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	18	1.547	558

Attribuable aux:

Actionnaires de la société mère		20.582	25.954
Intérêts minoritaires		0	-2

RÉSULTAT PAR ACTION

Note

2016

2015

Nombre d'actions en fin d'année		16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes		16.784.521	16.239.350
Moyenne pondérée du nombre d'actions		16.784.521	16.200.911
Résultat net (€)		1,23	1,60
Résultat net dilué (€)		1,23	1,60
EPRA résultat (€)		1,73	1,90

2. Résultat global consolidé

en milliers €

Note

2016

2015

RÉSULTAT NET		20.582	25.952
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)			
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	18	0	0
RÉSULTAT GLOBAL		20.582	25.952
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		20.582	25.954
Intérêts minoritaires		0	-2

3. Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2016	31.12.2015
ACTIFS NON COURANTS		612.373	635.218
Immobilisations incorporelles		331	3
Immeubles de placement	13	610.944	634.416
Autres immobilisations corporelles		702	792
Actifs financiers non courants	18	383	0
Créances commerciales et autres actifs non courants		13	7
		12.790	13.181
ACTIFS COURANTS			
Créances commerciales	14	6.601	6.957
Créances fiscales et autres actifs courants	14	3.913	3.593
Trésorerie et équivalents de trésorerie		412	598
Comptes de régularisation	14	1.864	2.033
		625.163	648.399
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €			
	Note	31.12.2016	31.12.2015
CAPITAUX PROPRES		326.085	321.736
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		326.085	321.703
Capital	15	152.948	147.980
Primes d'émission	15	90.821	84.220
Réserves	15	61.734	63.549
Résultat net de l'exercice		20.582	25.954
Intérêts minoritaires	21	0	33
PASSIF		299.078	326.663
Passifs non courants		223.953	231.467
Dettes financières non courantes	17	219.703	226.054
Établissements de crédit		160.142	166.625
Emprunt obligataire		59.561	59.426
Location-financement		0	3
Autres passifs financiers non courants	18	3.330	4.507
Autres passifs non courants		920	906
Passifs courants		75.125	95.196
Dettes financières courantes	17	62.012	79.158
Établissements de crédit		62.012	79.157
Location-financement		0	1
Autres passifs financiers courants	18	13	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	16	2.655	6.335
Autres passifs courants	16	232	186
Comptes de régularisation	16	10.213	9.517
		625.163	648.399

TAUX D'ENDETTEMENT en %	Note	31.12.2016	31.12.2015
Taux d'endettement (max. 65%)	19	45,7%	48,2%
<hr/>			
VALEUR NETTE PAR ACTION en €		31.12.2016	31.12.2015
Valeur nette (juste valeur)		19,43	19,81
Valeur nette (valeur d'investissement)		20,37	20,75
Valeur active nette EPRA		19,60	20,09

4. Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves légales	Réserves	
Bilan au 31 décembre 2014	147.110	82.785	90	80.030	-14.517
<hr/>					
Résultat global 2015					
Transferts par l'affectation du résultat 2014:					
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers					-5.685
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-719
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
• Transfert des résultats reportés des exercices précédents					
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2014	870	1.435			
Dividende de l'exercice 2014					
Bilan au 31 décembre 2015	147.980	84.220	90	74.345	-15.236
<hr/>					
Résultat global 2016					
Transferts par l'affectation du résultat 2015:					
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers					-4.839
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-625
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
• Transfert des résultats reportés des exercices précédents					
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2015	4.968	6.601			
Acquisition intérêt minoritaire subsistant dans des filiales					
Dividende de l'exercice 2015					
Bilan au 31 décembre 2016	152.948	90.821	90	69.506	-15.861

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

Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices précédents	Total réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
-4.722	650	6.414	67.945	16.292	35	314.167
				25.954	-2	25.952
				-5.685	5.685	0
				-719	719	0
				-344	344	0
				2.352	2.352	-2.352
						0
						2.305
						-20.688
-5.066	650	8.766	63.549	25.954	33	321.736
						20.582
						0
						0
						0
						0
						11.569
						-33
						-27.769
-4.508	650	11.857	61.734	20.582	0	326.085

5. Aperçu des flux de trésorerie consolidés

en milliers €

Note

2016

2015

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		598	1.259
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation		30.112	23.937
Résultat d'exploitation		28.216	36.617
Intérêts payés		-9.229	-12.534
Autres éléments non opérationnels		1.695	346
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		11.612	2.216
• Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		274	165
• Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	12.798	-125
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	-2.425	5.347
• Étalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	10	375	-356
• Autre résultat sur portefeuille	10	-363	243
• Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	18	-1.547	-558
• Indemnités de remise en état allouées		2.500	-2.500
Variation du besoin en fonds de roulement		-2.182	-2.708
Mouvement de l'actif		-2.301	-2.105
Mouvement du passif		119	-603
2. Flux de trésorerie des activités d'investissements		9.387	-21.941
Investissements dans des immeubles de placement existants	13	-5.343	-3.845
Extensions des immeubles de placement existants	13	-1.159	0
Revenus de la vente des immeubles de placement	8	26.920	3.619
Exit tax payée lors de la fusion d'une société immobilière		-3.173	0
Acquisition des immeubles de placement		-7.319	0
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		-518	-728
Acquisitions d'actions de sociétés immobilières		-21	-20.987
3. Flux de trésorerie des activités de financement		-39.685	-2.657
Remboursement d'emprunts	17	-83.628	-12.229
Retrait d'emprunts	17	60.135	102.664
Remboursement/émission emprunt obligataire	17	0	-75.000
Remboursement/retrait de passifs de location-financement	17	-4	-6
Passifs non courants reçus comme garantie		13	297
Paiement de dividendes		-16.201	-18.383
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		412	598

En 2016, Intervest a généré un flux de trésorerie de € 30 millions de ses activités d'exploitation. Le flux de trésorerie de € 27 millions, qui a été généré lors de la vente des immeubles de placement, a été utilisé à concurrence de € 18 millions, principalement pour des investissements, extensions et acquisitions des immeubles de placement. Le solde du flux de trésorerie net de € 39 millions a été utilisé pour le paiement du dividende de l'exercice 2015 à concurrence de € 16 millions et pour le remboursement net des crédits à concurrence de € 23 millions.

6. Notes aux comptes annuels consolidés

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

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

Le schéma implique principalement que dans le compte des résultats, le résultat sur portefeuille soit présenté séparément: ce résultat sur portefeuille comprend tous les mouvements du portefeuille immobilier et se compose principalement de:

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

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

Note 2. Principes de reporting financier

Déclaration de conformité

Intervest est une société immobilière réglementée publique dont le siège social est en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2016 comprennent la société et ses filiales (le "Groupe"). Les comptes annuels d'Intervest ont été approuvés et libérés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 14 mars 2017 et seront proposés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2017.

Les comptes annuels consolidés sont rédigés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approvés par la Commission européenne, conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Ces normes comprennent toutes les normes nouvelles et révisées et les interprétations publiées par l'International accounting Standards Board ('IAS B') et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), pour autant qu'elles soient d'application pour les activités du Groupe et effectives pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2016.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur pour l'exercice qui prend cours le 1er janvier 2016

Les normes suivantes modifiées par lIASB et les interprétations émises par lIFRIC sont d'application pour période actuelle mais n'ont pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la société: IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016); Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants (1/1/2016); Annual Improvements to IFRSs (2012-2014) (1/1/2016); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (1/1/2016); Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements – Disclosure Initiative (1/1/2016); Amendments to IAS 27 Separate Financial Statements - Equity Method (1/1/2016).

Nouvelles normes et interprétations publiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2016

Les modifications suivantes qui seront d'application à partir de l'année prochaine ou ultérieurement n'auront pas d'impact matériel sur la présentation, les notes ou les résultats de la SIR: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018); IFRS 16 Leases (1/1/2019); IAS 7 Statement of cash flows - Amendments as result of the Disclosure initiative (1/1/2017); IAS 12 Income Taxes - Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses (1/1/2017); Amendments resulting from Annual Improvements 2014–2016 Cycle (removing short-term exemptions) (1/1/2018).

Base de présentation

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

Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente.

Principes de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par une autre entité (exclusivement ou conjointement). Le contrôle signifie avoir le pouvoir sur l'entité, les droits sur les revenus variables en raison de la

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

Transactions éliminées

Toutes les transactions entre les entreprises du Groupe, tous les soldes ainsi que tous les profits et pertes non réalisés sur les transactions entre les entreprises du Groupe sont, lors de la rédaction des comptes annuels consolidés, éliminés. La liste des filiales est reprise à la Note 21.

Regroupements d'entreprises et goodwill

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

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

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

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

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

Devises étrangères

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

Résultats immobiliers

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

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

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

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

Charges immobilières et frais généraux

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

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

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

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

Résultat financier

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

Impôts sur le résultat et précompte immobilier

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

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

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

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

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

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

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

Résultat ordinaire net et résultat-net dilué par action

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

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

Immobilisations incorporelles

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

Immeubles de placement (y compris de droits de mutation)

Définition

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

Comptabilisation initiale et évaluation

La comptabilisation initiale au bilan s'effectue à la valeur d'acquisition y compris les coûts de transaction tels que les honoraires professionnels, les services légaux, les droits d'enregistrement et autres taxes de transfert. L'exit tax, due par les sociétés absorbées par la société immobilière, fait également partie de la valeur d'acquisition.

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

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

Évaluation après comptabilisation initiale

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

- La valeur d'investissement est le prix pour lequel le site sera probablement négocié entre acheteurs et vendeurs qui sont bien informés en absence d'asymétrie d'information et qui souhaitent réaliser pareille opération, sans qu'il soit tenu compte d'un arrangement particulier entre eux. Cette valeur est la valeur d'investissement lorsque celle-ci correspond au prix total à payer par l'acheteur, augmenté d'éventuels droits d'enregistrement ou de la TVA lorsqu'il s'agit d'un achat soumis à la TVA.
- L'association belge des Assets Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 un communiqué de presse concernant l'importance de ces droits d'enregistrement (voir www.beama.be – publications – communiqués de presse: "Première application des règles comptables IFRS").

Un groupe d'experts immobiliers indépendants, qui procède à la détermination périodique de la valeur des immeubles des SIR, a jugé que pour les transactions concernant des immeubles situés en Belgique, ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il fallait tenir compte de droits d'enregistrement allant de 10,0% à 12,5% suivant la région où se trouve l'immeuble. Pour les transactions concernant des immeubles d'une valeur globale supérieure à € 2,5 millions et vu l'éventail des méthodes de transfert de propriété utilisées en Belgique, les mêmes experts ont évalué - à partir d'un échantillon représentatif de 220 transactions réalisées sur le marché entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards – la moyenne pondérée de ces droits à 2,5%.

À ce moment il a également été décidé que ce pourcentage par tranche de 0,5% serait révisé. Au cours de 2016 un groupe d'experts immobiliers¹ et l'association BE-REIT² ont décidé conjointement d'actualiser cette méthode de calcul afin qu'elle corresponde à la méthodologie qui avait été appliquée en 2006. L'effet global réel est calculé sur base de transactions réalisées par des parties institutionnelles et des sociétés. L'analyse comprend 305 transactions majeures ou institutionnelles supérieures à € 2,5 millions sur les périodes 2013, 2014, 2015 et Q1 2016. Au niveau du volume les transactions analysées représentent plus de 70% (€ 8,2 milliards) du volume d'investissement total estimé au cours de cette période. Le groupe d'experts immobiliers a décidé que le seuil de 0,5% n'était pas dépassé. Par conséquent le pourcentage de 2,5% sera maintenu. Le pourcentage sera révisé tous les 5 ans ou au cas où le contexte fiscal sera sensiblement modifié. Le pourcentage ne sera adapté que lors du dépassement du seuil de 5%.

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

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

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

Détention de biens immobiliers et processus d'évaluation

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

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

1 Composé de Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetersmans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) et Guibert de Crombrugge (de Crombrugge & Partners).

2 L'association BE-REIT est une association regroupant 17 SIR belges et qui a été fondée pour prendre à cœur les intérêts du secteur des SIR.

Aliénation d'un immeuble de placement

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

Jusqu' à l'exercice 2016 inclus, lors de l'affectation du résultat de l'année suivante les profits et pertes étaient attribués à la réserve "b. Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers". Lors de cette attribution une différence était faite dans cette réserve entre les variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers et les droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement de sorte que cette dernière rubrique corresponde toujours à la différence entre la valeur d'investissement des biens immobiliers et la juste valeur des biens immobiliers.

À partir de l'exercice 2017 lors de l'affectation du résultat (répartition du bénéfice de l'exercice 2016) ces profits et pertes réalisés sur vente des immeubles de placement par rapport à la valeur d'origine de ces immeubles de placement seront transférés à la rubrique "m. Autres réserves". Ainsi les profits ou pertes sur ventes des immeubles de placement seront considérés comme réserves disponibles au lieu de réserves indisponibles.

Actifs détenus en vue de la vente

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

Autres immobilisations corporelles

Définition

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

Évaluation

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

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

Amortissements et pertes de valeur particulières

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

• installations, machines et outillage	20%
• mobilier et matériel roulant	25%
• matériel informatique	33%
• biens immeubles à usage propre	
• terrains	0%
• immeubles	5%
• autres immobilisations corporelles	16%

S'il existe des indications montrant qu'un actif a subi une perte de valeur particulière, la valeur comptable est comparée à la valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur particulière est comptabilisée.

Sortie et mise hors service

Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles, la valeur comptable n'est plus comptabilisée dans le bilan, et le profit ou la perte est comptabilisé(e) dans le compte de résultats.

Pertes de valeur

La valeur comptable des actifs de l'entreprise est analysée périodiquement afin d'examiner si des dépréciations sont à envisager. Les pertes de valeur particulières sont comptabilisées dans le compte de résultats si la valeur comptable de l'actif est supérieure à la valeur recouvrable.

Instruments financiers

Créances commerciales

Les créances commerciales sont comptabilisées initialement à la juste valeur, et sont ensuite évaluées au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Les pertes de valeur particulières adaptées sont comptabilisées dans le compte de résultats pour les montants estimés non réalisables s'il y a des indications objectives qu'une perte de valeur particulière est apparue. Le montant de la perte est déterminé comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur au comptant des flux de trésorerie futurs estimés, rendus liquides au taux d'intérêt effectif d'origine après comptabilisation initiale.

Investissements

Les investissements sont comptabilisés ou ne sont plus comptabilisés à la date de transaction si l'achat ou la vente de l'investissement est liée à un contrat dont les modalités imposent la livraison de l'actif dans le délai défini généralement par la réglementation ou par une convention sur le marché concerné. Ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur, augmentée des frais de transactions directement attribuables.

Les titres de créances dont le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à la fin de l'échéance (titres de créances détenus jusqu'à la fin de l'échéance) sont évalués au coût amorti à l'aide de la méthode de taux d'intérêt effectif et diminués de comptabilisations éventuelles suite aux pertes de valeur particulières afin de tenir compte des montants non réalisables. Telles pertes de valeur particulières sont reprises dans le compte de résultats uniquement s'il y a des indications objectives de pertes de valeur particulières. Les pertes de valeur particulières sont reprises pour les périodes ultérieures lorsque la hausse de la valeur réalisable peut être objectivement liée à un événement qui a eu lieu après la comptabilisation. La reprise ne peut être supérieure au coût amorti qui aurait été obtenu si la dépréciation particulière n'avait pas été comptabilisée.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les dépôts comptants exigibles directement et les placements courants extrêmement liquides qui peuvent être convertis en moyens financiers dont le montant est connu et qui ne présentent aucun risque matériel de perte de valeur.

Passifs financiers et capitaux propres

Les passifs financiers et les instruments de capitaux propres émis par le Groupe sont classés sur base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un passif financier en d'un instrument de capitaux propres. Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend un intérêt résiduel dans l'actif du Groupe, après déduction de tous les passifs. Les principes de reporting financier relatifs aux passifs financiers spécifiques et les instruments de capitaux propres sont décrits ci-dessous.

Prêts porteurs d'intérêt

Les prêts bancaires porteurs d'intérêt et les dépassements de crédit sont évalués initialement à la juste valeur et sont évalués ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Toute différence entre les rentrées (après frais de transaction) et le règlement et le remboursement d'un prêt est comptabilisée pour la durée du prêt selon les principes de reporting financier relatifs aux frais de financement qui sont appliqués par le Groupe.

Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont évaluées initialement à la juste valeur et sont évaluées ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif.

Instruments de capitaux propres

Les instruments de capitaux propres émis par l'entreprise sont comptabilisés pour le montant des sommes reçues (après déduction des frais d'émission pouvant être affectés directement).

Dérivés

Le Groupe utilise des dérivés afin de limiter le risque relatif aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt provenant des activités d'exploitation, financières et d'investissement. Le Groupe utilise ces instruments dans un but non spéculatif et ne détient pas des dérivés ou ne dépense pas des dérivés à des fins de négoce (trading).

Les dérivés ne se qualifient pas comme transactions de couverture parce qu'ils ne répondent pas à la norme IAS 39. Ils sont initialement et après comptabilisation initiale évalués à la juste valeur. Les changements de la juste valeur de chaque dérivé sont comptabilisés directement dans le compte de résultats

Actions propres

Lorsque les actions propres sont rachetées, ce montant, y compris les frais imputables directement, est comptabilisé en déduction des capitaux propres.

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Le montant comptabilisé dans la provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date de clôture.

Les provisions sont uniquement comptabilisées lorsqu'un passif existant (juridiquement exécutoire ou implicite) apparaît, résultant d'événements passés, qui mènera probablement à une sortie de ressources et duquel le montant du passif peut être évalué de façon fiable.

Indemnité de départ

Les contributions au contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" sont comptabilisées. La loi impose que tout employeur garantisse une rente minimale. La société est ainsi dans l'obligation payer des cotisations supplémentaires au cas où le fonds de pension ne disposerait pas de suffisamment d'actifs pour payer les pensions de tous les employés se rapportant aux services prestés.

Distribution de dividendes

Les dividendes font parties des réserves jusqu'à ce l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes. Par conséquent, les dividendes sont comptabilisés comme passif dans les comptes annuels de la période au cours de laquelle la distribution de dividendes est approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

Événements postérieurs à la période du reporting

Les événements postérieurs à la période du reporting sont les faits, favorables et défavorables, qui se produisent entre la date du bilan et la date à laquelle les comptes annuels sont approuvés pour publication. Pour les événements procurant des informations sur la situation réelle à la date du bilan, le résultat est traité dans compte de résultats.

Évaluations significatives et principales sources d'incertitudes relatives aux évaluations

Juste valeur des immeubles de placements

La juste valeur des immeubles de placement d'Intervest est évaluée trimestriellement par les experts immobiliers indépendants. Cette évaluation par les experts immobiliers est destinée à déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des immeubles en question. Les experts immobiliers utilisent les principes décrits au chapitre "Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers" dans le Rapport immobilier et à la "Note 13. Actifs non courants: immeubles de placement" du Rapport financier. Le portefeuille immobilier est comptabilisé dans les comptes annuels consolidés à la juste valeur telle que déterminée par les experts immobiliers.

Dérivés financiers

La juste valeur des dérivés financiers d'Intervest est évaluée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Une ample description est donnée à la "Note 18. Instruments financiers" du Rapport financier.

Litiges

La société est, et peut à l'avenir, être impliquée dans des procédures judiciaires. Au 31 décembre 2016 Intervest est impliquée dans une procédure auprès de Tribunal de Première Instance, chambre fiscale, ainsi que dans des procédures de réclamations vis-à-vis du directeur régional du centre de contrôle des grandes entreprises concernant l'imputation de l'exit tax de l'année d'imposition 1999 spéciale (voir "Note 23. Passifs conditionnels et obligations" du Rapport financier). La société estime que cette procédure n'aura pas de répercussion importante sur les résultats de la société.

Note 3. Information segmentée

Par segment d'activité

Les deux segments d'activités comprennent les activités suivantes.

- La catégorie "bureaux" comprend les biens immobiliers loués à des fins professionnelles aux entreprises en tant qu'espaces de bureaux.
- La catégorie "immeubles logistiques" concerne les immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et les immeubles high-tech.

La catégorie "corporate" comprend tous les frais fixes non attribuables à un segment qui sont supportés au niveau du Groupe.

Compte de résultats par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux		Immobilier logistique		Corporate		TOTAL	
	en milliers €	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Revenus locatifs	23.740	25.112	21.540	21.035			45.280	46.147
Charges relatives à la location	-31	17	-126	13			-157	30
<i>Résultat locatif net</i>	23.709	25.129	21.414	21.048			45.123	46.177
Revenus et charges relatifs à la gestion immobilière	402	2.685	88	163			490	2.848
<i>Résultat immobilier</i>	24.111	27.814	21.502	21.211			45.613	49.025
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20.955	24.238	19.284	19.562	-2.013	-1.718	38.226	42.082
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-11.296	172	-1.502	-47			-12.798	125
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.354	-9.347	3.779	4.000			2.425	-5.347
Autre résultat sur portefeuille	195	-714	168	471			363	-243
Résultat d'exploitation du segment	8.500	14.349	21.729	23.986	-2.013	-1.718	28.216	36.617
Résultat financier					-7.600	-10.355	-7.600	-10.355
Impôts					-34	-310	-34	-310
RÉSULTAT NET	8.500	14.349	21.729	23.986	-9.647	-12.383	20.582	25.952

Pour la description de la répartition des risques selon les locataires par segment il est référé au Rapport immobilier.

Chiffres clés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITÉ	Bureaux		Immobilier logistique		TOTAL	
	en milliers €	2016	2015	2016	2015	2016
Juste valeur des biens immobiliers	301.926	326.371	309.018	308.045	610.944	634.416
Investissements au cours de l'exercice (juste valeur)	3.824	2.752	2.678	1.094	6.502	3.846
Acquisition des immeubles de placement	7.319	0	0	0	7.319	0
Acquisition des actions de sociétés immobilières	0	0	0	30.107	0	30.107
Désinvestissements au cours de l'exercice (juste valeur)	34.234	0	5.484	3.666	39.718	3.666
Valeur d'investissement des biens immobiliers	309.474	334.530	316.743	315.746	626.217	650.276
Surface locative totale (m²)	208.716	229.669	496.352	487.404	705.068	717.073
Taux d'occupation (%)	86%	85%	96%	95%	91%	90%

Note 4. Résultat immobilier

Revenus locatifs

en milliers €	2016	2015
Loyers	47.688	48.960
Revenus garantis	0	0
Réductions de loyer	-2.695	-3.100
Avantages locatifs ('incentives')	-36	-42
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	323	329
Total revenus locatifs	45.280	46.147

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les revenus des contrats de leasing opérationnel et les revenus qui s'y rapportent directement, comme les garanties locatives octroyées par des promoteurs et les indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail, moins les réductions de loyer et les avantages locatifs octroyés (incentives). Les réductions de loyer et les avantages locatifs sont répartis sur la période allant de l'entrée en vigueur du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail par le locataire.

Les revenus locatifs d'Intervest sont répartis sur 183 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires qui représentent 42% (45% en 2015) des loyers annuels sont souvent des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font souvent partie de compagnies internationales. Le locataire principal, appartenant au segment des bureaux, représente 7% des loyers annuels au 31 décembre 2015 (8% en 2015). En 2016, il y a 3 locataires dont le loyer annuel sur base individuelle représente plus de 5% de l'ensemble des loyers annuels d'Intervest (4 locataires en 2015). Pour plus d'informations il est référencé au rapport Immobilier – Répartition des risques selon les locataires.

Pour l'exercice 2016, les revenus locatifs d'Intervest s'élèvent à € 45,3 millions et ont ainsi baissé de 2% par rapport à l'exercice 2015 (€ 46,1 millions). La baisse des revenus locatifs de € 0,9 million provient principalement de la

réorientation du portefeuille de bureaux qui a donné lieu au désinvestissement d'un portefeuille de cinq immeubles non stratégiques dans la périphérie bruxelloise en juin 2016. Suite à ce désinvestissement les revenus locatifs de la société ont baissé de € 1,5 million en 2016. Cette baisse est partiellement compensée par des investissements dans des immeubles de placement et les indexations des contrats de bail existant.

Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail au cours de l'exercice 2016, une réduction de loyer a été accordée pour 91% de la valeur contractuelle (81% en 2015) de 8% en moyenne des revenus locatifs annuels (11% en 2015).

En outre, il est en général stipulé que le locataire doit rembourser entièrement ou partiellement les réductions de loyer s'il devait résilier le contrat à la première échéance du contrat de bail.

Au cours de l'exercice 2016, lors de l'extension et/ou de la prolongation d'un contrat de bail une réduction locative a été accordée pour en moyenne 23% de la valeur du contrat (71% en 2015). Cette réduction de loyer comprend en moyenne 2% des revenus locatifs annuels (11% en 2015).

Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs minimaux jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants:

en milliers €	2016	2015
Créances avec une échéance restante de:		
Echéant dans l'année	42.449	45.399
Entre un et cinq ans	97.969	100.410
A plus de cinq ans	28.965	31.788
Total des futurs revenus locatifs minimaux	169.383	177.597

La baisse des futurs revenus locatifs minimaux de € 8 millions par rapport au 31 décembre 2015 résulte principalement du désinvestissement d'un portefeuille de cinq immeubles non stratégiques.

Charges relatives à la location

en milliers €	2016	2015
Loyers à payer sur actifs loués et indemnités des baux emphytéotiques	-21	-21
Réductions de valeur sur créances commerciales	-136	-14
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	0	65
Total des charges relatives à la location	-157	30

Les pertes sur les créances locatives (avec récupération) ne représentent pour la période 2007-2017 que 0,1 % du chiffre d'affaires total. Une forte dégradation de la conjoncture économique générale peut accroître les pertes sur les créances locatives. La société immobilière limite ce risque au moyen de cautions locatives et de garanties bancaires fournies par les locataires. La faillite éventuelle d'un locataire important peut représenter une perte considérable pour la société, ainsi qu'une inoccupation imprévue et également une location des superficies libérées à un prix qui est inférieur au prix du contrat non respecté.

Les charges relatives à la location se rapportent principalement aux réductions de valeur et reprises de réductions de valeur sur les créances commerciales qui sont comptabilisées dans le résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée. Cette rubrique comprend également les charges pour la location par la société de terrains et immeubles aux locataires.

Récupération des charges immobilières

en milliers €	2016	2015
Indemnités reçues pour dégâts locatifs	119	2.579
Autres	564	604
<i>Montants reçus des locataires pour la gestion immobilière</i>	<i>564</i>	<i>604</i>
Total de la récupération des charges immobilières	683	3.183

La récupération des charges immobilières se rapporte essentiellement à la prise en résultat des indemnités reçues des locataires pour les dégâts locatifs lorsqu'ils quittent les espaces loués, ainsi qu'aux montants que le Groupe reçoit des locataires pour la gestion des immeubles loués et à la facturation des charges locatives aux locataires, comme démontré dans les tableaux suivants.

Récupération des charges locatives et taxes

Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2016	2015
Récupération des charges locatives assumées par le propriétaire	4.166	5.301
Récupération des précomptes et taxes sur immeubles loués	3.714	4.087
Total de la récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	7.880	9.388

Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2016	2015
Charges locatives assumées par le propriétaire	-4.166	-5.301
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.714	-4.087
Total des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-7.880	-9.388
Solde total des charges locatives et taxes récupérées	0	0

Les charges locatives et les taxes sur les immeubles loués et la récupération de ces charges se rapportent aux charges qui, selon la loi ou les usages, sont à charge du locataire ou du lessée.

Ces charges comprennent essentiellement le précompte immobilier, l'électricité, l'eau, le nettoyage, l'entretien des vitres et fenêtres, la maintenance technique, l'entretien des espaces verts, etc. Le propriétaire prend en charge la gestion des immeubles (immeubles de bureaux) ou la donne en sous-traitance à des gestionnaires immobiliers externes (pour Mechelen Campus).

Le propriétaire portera ou ne portera pas en compte ces charges selon les clauses du contrat conclu avec le locataire. Le décompte se fait sur base semestrielle (à l'exception de quelques immeubles de bureaux dont le décompte se fait sur base trimestrielle). Au cours de l'exercice des acomptes sont facturés aux locataires.

La baisse des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués résultent principalement du désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise en juin 2016.

Autres revenus et charges relatifs à la location

en milliers €	2016	2015
Indemnités de coordination reçues des solutions clé en main	22	32
Charges et revenus à l'exploitation RE:flex	-41	-87
Autres	238	129
Total autres revenus et charges relatifs à la location	219	74

Note 5. Charges immobilières

Frais techniques

en milliers €	2016	2015
Frais techniques récurrents	-1.087	-1.205
Entretien et réparations	-998	-1.131
Primes d'assurance	-89	-74
Frais techniques non récurrents	3	-6
Sinistres	3	-6
<i>Sinistres (frais)</i>	-129	-155
<i>Sinistres (revenus)</i>	132	149
Total des frais techniques	-1.084	-1.211

Les frais techniques baissent de € 0,1 million et comprennent, entre autres, les frais d'entretien et les primes d'assurance.

Les frais d'entretien et de réparation qui peuvent être considérés comme rénovation d'un immeuble existant parce qu'ils impliquent une amélioration du rendement ou du loyer, ne sont pas comptabilisés comme frais mais sont activés.

Frais commerciaux

en milliers €	2016	2015
Commissions des agents immobiliers	-115	0
Publicité	-136	-145
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-86	-118
Total des frais commerciaux	-337	-263

Les frais commerciaux comprennent, entre autres, les commissions des agents immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont activées, étant donné que les experts immobiliers, après une période d'inoccupation, réduisent les commissions estimées de la valeur estimée des biens immobiliers. Les commissions payées aux agents après une relocation immédiate, sans période d'inoccupation, ne sont pas activées et sont à charge du résultat étant donné que les experts immobiliers ne tiennent pas compte de ces commissions lors de leur évaluation.

Charges et taxes sur immeubles non loués

en milliers €

	2016	2015
Frais d'inoccupation de l'exercice	-612	-730
Frais d'inoccupation de l'exercice précédent	-32	21
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-521	-602
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation	484	481
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation exercice précédent	206	47
Total des charges et taxes sur immeubles non loués	-475	-783

Les charges et taxes sur immeubles non loués ont baissé au cours de l'exercice 2016 par rapport à l'exercice 2015 suite au désinvestissement de cinq immeubles ayant de l'inoccupation en juin 2016 et à la récupération plus élevée du précompte immobilier sur espaces inoccupés. Les frais d'inoccupation représentent pour l'exercice 2015 environ 1,0% de l'ensemble des revenus locatifs de la société (1,7% en 2015).

Intervest récupère en grande partie le précompte immobilier payé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts.

Frais de gestion immobilière

en milliers €

	2016	2015
Honoraires versés aux gérants externes	-14	-10
Frais de gestion (interne) du patrimoine	-2.965	-2.781
<i>Rémunération du personnel</i>	<i>-2.001</i>	<i>-1.897</i>
<i>Expert immobilier</i>	<i>-140</i>	<i>-156</i>
Autres frais	-824	-728
Total des frais de gestion immobilière	-2.979	-2.791

Les frais de gestion immobilière désignent les frais qui se rapportent à la gestion des immeubles. Ceux-ci comprennent les frais de personnel et les frais indirects de la direction et du personnel (tels que les frais de bureaux, les frais de fonctionnement, etc.) qui assument la gestion du portefeuille et des locations, ainsi que les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation pouvant être affectées à la gestion des biens immobiliers.

Autres charges immobilières

en milliers €

	2016	2015
Charges incombant au propriétaire	-141	-79
Précompte immobilier incombant contractuellement au propriétaire	-210	-172
Autres charges immobilières	-16	-20
Total des autres charges immobilières	-367	-271

Les charges immobilières se rapportent souvent aux dépenses qui sur base d'accords contractuels ou commerciaux avec les locataires sont à charge du Groupe. Ce sont en majeure partie des réductions pour le paiement des charges communes. Pour l'exercice 2016, ces interventions commerciales s'élèvent à environ € 0,4 million sur base annuelle ou 0,8% de l'ensemble des revenus locatifs de la société (€ 0,3 million ou environ 0,5% pour l'exercice 2015).

Note 6. Frais généraux

en milliers €

	2016	2015
Impôt OPC	-298	-291
Honoraires du commissaire	-77	-74
Rémunération des administrateurs	-51	-54
Pourvoyeur de liquidité	-15	-15
Service financier	-40	-18
Rémunérations du personnel	-1.052	-854
Frais de conseil	-190	-145
Autres frais	-509	-317
Total des frais généraux	-2.232	-1.768

Les frais généraux désignent tous les frais liés à la gestion de la société, ainsi que les frais qui ne peuvent être imputés à la gestion des biens immobiliers. Ces charges d'exploitation incluent notamment les frais généraux administratifs, les coûts liés au personnel assumant la gestion de la société, les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation.

Les frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation s'élèvent à € 2,2 millions et ont bien augmenté de € 0,4 million par rapport à 2015 (€ 1,8 million), principalement en raison de l'élargissement du comité de direction et de l'augmentation de l'effectif, ainsi que des charges d'hébergement plus élevées et de la croissance des activités de marketing et de publicité.

Pour plus de détails concernant les honoraires du commissaire il est référé à la Note 22.

Un aperçu des rémunérations payées aux administrateurs est repris dans le Rapport du comité d'administration - Rapport de rémunération. 50% des rémunérations des administrateurs sont comptabilisées dans les frais généraux, les autres 50% de leurs activités sont considérées comme frais de gestion immobilière.

Note 7. Rémunérations du personnel

	2016			2015		
en milliers €	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion de la société	TOTAL
Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants	1.535	718	2.253	1.590	607	2.197
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	1.100	593	1.693	926	472	1.398
Pensions et rémunérations après départ	42	17	59	36	9	45
Sécurité sociale	248	99	347	249	59	308
Rémunérations variables	62	25	87	82	19	101
Indemnités de rupture	0	0	0	122	0	122
Autres charges	83	-16	67	175	48	223
Rémunérations comité de direction	466	334	800	307	247	554
Président comité de direction	131	132	263	85	86	171
<i>Rémunération fixe</i>	121	122	243	73	74	147
<i>Rémunération variable</i>	10	10	20	12	12	24
Autres membres comité de direction	335	202	537	222	161	383
<i>Rémunération fixe</i>	302	164	466	187	120	307
<i>Rémunération variable</i>	20	20	40	35	24	59
<i>Obligations de pension</i>	13	18	31	0	17	17
Total rémunérations personnel	2.001	1.052	3.053	1.897	854	2.751

Le nombre d'employés et de collaborateurs indépendants à la fin de l'année 2016, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 20 membres du personnel pour la gestion interne du patrimoine (18 en 2015) et à 10 membres du personnel pour la gestion de la société (7 en 2015). Le nombre de membres de la direction s'élève à 4 personnes au 31 décembre 2016 (4 personnes fin 2015, dont 1 non rémunérée).

Pour le personnel à contrat permanent, les rémunérations, les gratifications supplémentaires, les indemnités de départ, les indemnités de licenciement et les indemnités de rupture sont régies par la loi sur les contrats de travail du 4 juillet 1978, la loi sur les congés annuels du 28 juin 1971, la commission paritaire de laquelle ressort l'entreprise et les CCT d'application comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les pensions et rémunérations après la fin des prestations comprennent les pensions, les cotisations pour les assurances de groupe, les assurances vie et d'invalidité et les assurances hospitalisation. Intervest a conclu pour son personnel fixe un contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" (defined contribution plan) auprès d'une compagnie d'assurances externe. La société verse des cotisations à ce fonds qui est indépendant de la société. Un plan d'épargne pension avec règlement de cotisations définies est un plan dans le cadre duquel la société paie des primes fixes et n'est pas tenue par une

obligation légale ou effective de verser des cotisations supplémentaires si le fonds devait disposer d'actifs insuffisants. Les cotisations du plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance de groupe respecte la Loi Vandebroucke sur les pensions. Les obligations en matière de cotisations sont comptabilisées dans le compte de résultats au cours de la période concernée. Pour l'exercice 2016 ces cotisations s'élèvent à € 89.000 (€ 62.000 en 2015). La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2016 le déficit pour garantir le rendement minimum n'est pas matériel.

Les rémunérations du comité de direction sont précisées dans le Rapport du conseil d'administration - Rapport de rémunération.

Note 8. Résultat sur ventes des immeubles de placement

en milliers €	2016	2015
Valeur d'acquisition	41.300	5.225
Plus-values accumulées et réductions de valeur particulières	-1.582	-1.559
Valeur comptable (juste valeur)	39.718	3.666
Prix de vente	27.000	3.700
Frais de vente	-80	-81
Reprise provision garanties locatives (Note 16)	0	172
Revenu net de la vente	26.920	3.791
Total du résultat sur ventes des immeubles de placement	12.798	125

Le résultat sur ventes des immeubles de placement s'élève en 2016 à € -12,8 millions en comprend la moins-value réalisée lors de désinvestissement de cinq immeubles dans la périphérie bruxelloise en juin 2016. Le désinvestissement se rapporte aux immeubles de bureaux "Brussels 7" à Strombeek-Bever, "Park Station" et "Hermes Hills" à Diegem et "3T Estate" à Vilvorde. L'immeuble semi-industriel "Berchem Technology Center" est situé à Berchem-Sainte-Agathe. La superficie totale des immeubles désinvestis est d'environ 32.900 m² de bureaux, 4.000 m² d'entrepôsage, 2.500 m² d'espace d'archivage et de 770 emplacements de parking.

Intervest a désinvesti ces cinq immeubles étant donné que ces immeubles avaient un profil de risque exceptionnel en comparaison à d'autres immeubles dans le portefeuille. Les immeubles, ayant entre 15 à 25 ans, auraient dû être rénovés à l'avenir sans que ces travaux de rénovation garantissent des loyers plus élevés étant donné le taux d'inoccupation considérable observé dans ces différentes parties de la périphérie bruxelloise. En outre, ces immeubles représentaient, pour Intervest, une importante charge de travail au niveau de l'asset management, étant donné le nombre de locataires et le faible taux d'occupation.

Intervest a désinvesti ces immeubles avec une moins-value considérable par rapport à la valeur d'évaluation. Le prix de vente s'élevait à € 27 millions (hors taxes et frais d'achat), soit 32% en-dessous de la valeur comptable (juste valeur) de ces immeubles au 31 décembre 2015 qui s'élevait à € 40 millions (telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la société).

Note 9.

Variations de la juste valeur des immeubles de placement

en milliers €	2016	2015
Variations positives des immeubles de placement	10.020	5.592
Variations négatives des immeubles de placement	-7.595	-10.939
Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.425	-5.347

En 2016, les variations de la juste valeur des immeubles de placement sont positives et s'élèvent à € 2,4 millions en comparaison aux variations négatives de € -5,3 millions en 2015. Cette hausse de 0,4% de la juste valeur du portefeuille immobilier existant (sans tenir compte des acquisitions et désinvestissements récents) provient principalement de:

- € -1,4 million résultant de la baisse de 0,6% de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement par l'ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise
- € 3,8 millions ou 1,2% résultant de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant suite aux nouvelles locations et aux prolongations de contrats de bail existants, ainsi que du fait que les rendements pour certains immeubles de premier ordre de la société ont été aiguisés.

Note 10. Autre résultat sur portefeuille

en milliers €	2016	2015
Résultat sur portefeuille suite à des opérations de fusion et des opérations assimilées	-12	114
Autre	375	-357
<i>Variations également des réductions locatives et concessions aux locataires</i>	<i>437</i>	<i>-357</i>
<i>Prise en résultat des étalements futurs des réductions de loyer et des avantages locatifs octroyés aux locataires suite à la vente des immeubles de placement</i>	<i>-62</i>	<i>0</i>
Total de l'autre résultat sur portefeuille	363	-243

En 2016, l'autre résultat sur portefeuille comprend principalement les variations de l'étalement des réductions locatives et le concessions aux locataires.

Note 11. Charges d'intérêt nettes

en milliers €

	2016	2015
Charges d'intérêt nominales sur prêts	-6.188	-8.299
Prêts auprès institutions financières	-3.553	-3.740
À taux d'intérêt fixe	-320	-319
À taux d'intérêt variable	-3.233	-3.421
Emprunts obligataires	-2.277	-4.164
Charges d'intérêt sur crédits non utilisés	-358	-395
Charges des instruments de couverture autorisés	-2.876	-2.317
Instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée comme défini par IFRS	-2.876	-2.317
Autres charges d'intérêt	-265	-395
Total des charges d'intérêt nettes	-9.329	-11.011

Les charges d'intérêt nettes s'élèvent en 2016 à € -9,3 millions par rapport à € -11,0 millions en 2015. La baisse des frais de financement provient essentiellement du désinvestissement de cinq immeubles en juin 2016 d'un montant de € 27 millions et du remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin 2015.

Charges d'intérêt nettes réparties selon la date d'échéance de la ligne de crédit

en milliers €

	2016	2015
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières non courantes	-6.364	-7.860
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières courantes	-2.965	-3.151
Total des charges d'intérêt nettes	-9.329	-11.011

Le taux d'intérêt moyen s'élève en 2016 à 3,1% y compris les marges bancaires et les instruments de couverture des taux d'intérêt en comparaison à 3,5% en 2015. Le taux d'intérêt moyen total avant l'impact des instruments de couverture des taux d'intérêt s'élève à 2,1% en 2016.

Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2016 à 3,2% y compris les marges bancaires (3,7% en 2015). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève en 2016 à 3,0% y compris les marges bancaires (3,0% en 2015).

Le futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt pour 2016 des prêts utilisés au 31 décembre 2016 à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable au 31 décembre 2016 s'élève à € 7,2 millions (€ 8,3 millions en 2015). Cette baisse résulte principalement du refinancement des dérivés financiers fin 2016, début 2017.

Pour l'exercice 2016 l'effet sur l'EPRA résultat d'une augmentation (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1%, comprend environ € 0,5 million en négatif (€ -0,4 million en 2015).

Note 12. Impôts

en milliers €	2016	2015
Impôt des sociétés	-34	-310
Total impôts	-34	-310

Par la loi SIR (précédemment l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995), le législateur a donné un statut fiscal favorable aux SIR. Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR, elle doit payer un impôt unique (exit tax). Ensuite la société immobilière est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les "dépenses rejetées". Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur les ventes des immeubles de placement, aucun impôt des sociétés n'est payé.

L'impôt des sociétés a baissé au cours de l'exercice 2016 par rapport à l'exercice 2015. En 2015, l'impôt des sociétés provenait principalement de l'acquisition des actions de Stockage Industriel SA, qui comprenait le site à Liège. Cette société était soumise à l'impôt des sociétés et a été fusionnée le 16 février 2016 avec Intervest Offices & Warehouses SA.

Note 13. Actifs non courants

Recherche et développement, octrois et licences

Au niveau de la recherche et du développement aucune activité propre n'a été développée par la société.

Tableau des investissements et des revalorisations

	en milliers €			2016			2015		
	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total	Bureaux	Immobilier logistique	Total
Bilan au 1 janvier	326.371	308.045	634.416	332.966	276.510	609.476			
• Acquisition des immeubles de placement	7.319	0	7.319	0	0	0			
• Acquisition de sociétés immobilières	0	0	0	0	30.107	30.107			
• Investissements dans des immeubles de placement existants	3.824	1.519	5.343	2.752	1.094	3.846			
• Extensions des immeubles de placement existants	0	1.159	1.159	0	0	0			
• Ventes des immeubles de placement	-34.234	-5.484	-39.718	0	-3.666	-3.666			
• Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.354	3.779	2.425	-9.347	4.000	-5.347			
Bilan au 31 décembre	301.926	309.018	610.944	326.371	308.045	634.416			
AUTRE INFORMATION									
Valeur d'investissement des biens immobiliers	309.474	316.743	626.217	334.530	315.746	650.276			

Les immeubles de placement se composent de:

en milliers €	2016	2015
Biens immobiliers destinés à la location	607.882	628.860
Autres: réserve de terrains	3.062	5.556
Total des immeubles de placement	610.944	634.416

Intervest n'a au 31 décembre 2016 aucun projet de développement ni aucun actif pour usage propre, à l'exception de l'espace situé dans Greenhouse Antwerp où le siège social d'Intervest est établi. Conformément à IAS 40.10 cet espace est enregistré comme un immeuble de placement.
Il est référé à la Note 9 pour le commentaire sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

La **juste valeur des immeubles de placement** a baissé en 2016 de € 23 millions et s'élève au 31 décembre 2016 à € 611 millions (€ 634 millions au 31 décembre 2015). En 2016, il est sous-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a connu l'évolution suivante:

- L'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** d'environ 1 million ou 0,3% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2015, est essentiellement l'effet combiné de:
 - € 4 millions ou 1,2% suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier logistique existant suite aux nouvelles locations et aux prolongations de contrats de bail existants, ainsi que l'aiguise-ment des rendements pour certains immeuble de premier ordre de la société
 - € 3 millions suite aux investissements et extensions dans le porte-feuille logistique existant
 - € -6 millions par le désinvestissement d'un immeuble semi-industriel dans la périphérie bruxelloise qui avait au 31 décembre 2015 une juste valeur de € 6 millions.
- La baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** d'environ € 24 millions ou 7% par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2015, est essentiellement l'effet combiné de:
 - € -34 millions suite au désinvestissement de quatre immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise qui avaient au 31 décembre 2015 une juste valeur de € 34 millions
 - € 7 millions suite à l'acquisition de 2 extensions à l'Intercity Business Park à Malines
 - € -1 million ou 0,65% suite à la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux existant, principalement en raison de l'ajustement des rendements pour certains immeubles de bureaux dans la périphérie bruxelloise
 - € 4 millions d'investissements dans le portefeuille de bureaux existant.

Au 31 décembre 2015, la société possédait à Herentals sur son site Herentals Logistics 3 une réserve de terrains d'une superficie de 32.100 m² pour la construction potentielle d'un bien immobilier neuf de haute qualité sous la forme d'un hall d'entreposage logistique d'une superficie d'environ 19.000 m², pouvant être scindé. Au cours de l'année 2016 les plans pour le développement partiel de cette réserve ont été concrétisés et ont résulté en la construction d'un nouveau centre de distribution d'environ 12.200 m² pour Schrauwen Sanitair en Verwarming. À la fin de l'année 2016, la réserve de terrain restante d'environ 8.000 m² permettant une extension supplémentaire pour un magasin, a été évaluée comme terrain viabilisé avec permis.

Au 31 décembre 2016, aucun mandat hypothécaire n'a été accordé sur des immeubles de placement pour les prêts et facilités de crédit auprès des institutions financières. Pour la description de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble logistique situé à Aartselaar, Dijkstraat pour garantir la dette fiscale due, il est référé à la Note 23.

IFRS 13

IFRS 13 est d'application pour les exercices comptables qui prennent cours le 1er janvier 2013 ou ultérieurement et introduit un cadre uniforme pour l'évaluation à la juste valeur et pour les informations à fournir concernant l'évaluation à la juste valeur où le principe de cette évaluation sur base d'autres normes IFRS est obligatoire ou autorisée. En outre, la juste valeur est spécifiquement déterminée comme le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou qui devrait être payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre les intervenants du marché à la date d'évaluation. L'obligation d'information à fournir en IFRS 13 concernant les évaluations à la juste valeur sert également de remplacement ou d'extension aux obligations des autres normes IFRS, dont IFRS 7 Instrument financiers: Informations à fournir.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- niveau 1:
évaluation sur base des prix de marché cotés sur des marchés actifs
- niveau 2:
valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- niveau 3:
évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe).

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de l'évaluation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants.

Pour la détermination de valeur de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles et les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté d'obtenir des données de transactions qui sont comparables de manière incontestable, le niveau d'évaluation des immeubles d'Intervest conformément à la norme d'IFRS 13, correspond au niveau 3 et ce pour l'ensemble du portefeuille.

Évaluation des immeubles de placement

Tous les immeubles de placement de la société sont évalués chaque trimestre à la juste valeur par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est basée sur la valeur de marché (corrigée par conséquent de 2,5% pour les coûts d'achat comme décrit dans les "Principes de reporting financier - Immeubles de placement" – voir ci-dessus), c'est-à-dire le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

Lorsqu'il n'y a pas des prix de marché actuels disponibles sur un marché actif, les évaluations sont réalisées sur base d'un calcul du rendement brut, où les loyers de marché bruts sont capitalisés. Ces évaluations obtenues sont corrigées sur base de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail actuels. Les réductions de loyers et les périodes de gratuité locative sont portées en compte. Pour les immeubles qui sont entièrement ou partiellement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais locatifs, frais de publicité) pour les parties inoccupées.

Les rendements utilisés sont spécifiques pour le type de bien immobilier, l'emplacement, l'état d'entretien et les possibilités de location de chaque immeuble. La base pour déterminer des rendements est formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles. Lors de la détermination de la valeur des transactions comparables sur le marché sont prises en considération.

Les rendements décrits dans le rapport immobilier sont calculés en divisant le loyer contractuel augmenté de la valeur locative estimée sur inoccupation du bien immobilier par la juste valeur des immeubles de placement exprimée en pourcentage. Le rendement brut moyen de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2016 à 8,3% (8,8% au 31 décembre 2015).

Pour chaque immeuble, locataire et espaces inoccupés des hypothèses sont faites sur la possibilité de (re)louer, du nombre de mois d'inoccupation, des avantages locatifs et des frais de location.

Les principales hypothèses relatives à l'évaluation des immeubles de placements sont:

	2016	2015
Loyer contractuel moyen augmenté de la valeur locative estimée sur inoccupation par m² (€)		
• Bureaux	128	140
• Immobilier logistique	48	48
Rendement brut moyen en cas d'occupation totale (%)	8,3%	8,8%
• Bureaux	8,9%	9,8%
• Immobilier logistique	7,8%	7,7%
Rendement net moyen (%)	7,4%	7,8%
• Bureaux	7,8%	8,4%
• Immobilier logistique	7,0%	7,1%
Pourcentage d'inoccupation (%)	9%	10%

En cas d'une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de la détermination de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la société (yield ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,6% à 8,6% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 71 millions ou 12%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 52%.

Dans le cas inverse d'une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1% (de 7,6% à 6,6% en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 93 millions ou 15%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 6% et s'élèverait à environ 40%.

En cas d'une baisse hypothétique des loyers contractuels de la société (à rendement constant) de € 1 million (de € 46,3 millions à € 45,3 millions), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 13 millions ou 2%. Le taux d'endettement de la société augmenterait ainsi de 1% et s'élèverait à environ 47%. Dans le cas inverse une augmentation hypothétique des loyers actuels de la société (à rendement constant) de 1 million (de € 46,3 millions à € 47,3 millions), ferait augmenter la juste valeur des biens immobiliers de € 13 millions ou 2%. Le taux d'endettement de la société baisserait ainsi de 1% et s'élèverait à environ 45%.

Il existe une corrélation entre l'évolution des loyers contractuels et les rendements utilisés lors de l'évaluation de biens immobiliers. Ce n'est toutefois pas pris en considération dans l'analyse de sensibilité ci-dessus.

Processus d'évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur base des rapports d'évaluation rédigés par des experts immobiliers indépendants. Ces rapports sont basés sur l'information fournie par la société et sur les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers.

L'information qui est fournie par la société comprend les loyers actuels, les délais et conditions des contrats de bail, les charges, les investissements, etc. Ces informations proviennent du système financier et de gestion de la société et sont soumises au système de contrôle général en vigueur dans la société.

Les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers se rapportent essentiellement à la situation de marché comme les rendements et le taux d'escompte. Ils sont basés sur leur jugement professionnel et l'observation du marché.

Pour une description détaillée de la méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers il est référencé au chapitre "Évaluation du portefeuille par les experts immobiliers" du Rapport immobilier.

L'information mise à disposition des experts immobiliers, ainsi que les suppositions et les modèles d'évaluation sont contrôlés de façon interne. Cela comprend un contrôle des variations de la juste valeur au cours de la période en question.

Paramètres non observables (imputation au 31.12)	Portée		Moyenne pondérée	
	2016	2015	2016	2015
Valeur locative estimée (en €/m²)				
• Bureaux	96 – 145 €/m ²	93 – 147 €/m ²	126 € /m ²	127 € /m ²
• Immobilier logistique	36 – 83 €/m ²	39 – 83 €/m ²	44 € /m ²	45 € /m ²
Rendement utilisé par les experts immobiliers (en %)*				
• Bureaux	7,8% – 9,9%	7,9% – 10,6%	8,7%	8,9%
• Immobilier logistique	6,1% – 8,2%	6,5% – 8,3%	7,1%	7,1%

* Dans la présentation de la portée le chiffre le plus élevé et le plus bas ont chaque fois été éliminés.

Note 14. Actifs courants

Créances commerciales

en milliers €	2016	2015
Créances commerciales	2.050	1.018
Facturations anticipées des loyers	3.823	2.921
Factures à établir	640	465
Débiteurs douteux	425	236
Provision débiteurs douteux	-372	-236
Indemnités de remise en état non perçues	0	2.500
Autres créances commerciales	35	53
Total des créances commerciales	6.601	6.957

Début 2015 Intervest a conclu un accord avec son locataire Deloitte pour faire correspondre la date de départ pour les 3 immeubles concernés (Diegem Campus 1 et 2 et Hermes Hills, au total approximativement 20.000 m²) dont les échéances se situaient initialement en 2016 et 2017 et pour la fixer au 31 décembre 2016. Dans ce cadre, l'indemnité de remise en état à charge du locataire en vertu des contrats de bail avait été évaluée à € 2,5 millions. Deloitte a payé ce montant en 2016.

Intervest utilise des procédures précises pour le screening des locataires lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail. Lors de la conclusion des contrats de bail, des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. Au 31 décembre 2016, la durée moyenne pondérée effective des garanties locatives et garanties bancaires pour les bureaux comprend environ 5,6 mois (ou environ € 10,9 millions). Pour le portefeuille logistique la durée moyenne pondérée effective des garanties locatives et garanties bancaires comprend 4,3 mois (ou environ € 8,1 millions) au 31 décembre 2016.

Analyse d'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2016	2015
Créances < 30 jours	1.164	488
Créances 30-90 jours	446	214
Créances > 90 jours	440	316
Total des créances commerciales dues	2.050	1.018

Pour le suivi des risques débiteurs utilisé par Intervest, il est référé à la description du chapitre "Principaux facteurs de risque" (Risques d'exploitation et risques liés aux débiteurs).

Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2016	2015
Impôts (retenus suite à la situation fiscale du Groupe)	3.893	3.485
<i>TVA à récupérer</i>	408	0
<i>Impôt de sociétés à récupérer</i>	215	215
<i>Exit tax à récupérer</i>	459	459
<i>Précompte mobilier à récupérer sur la distribution des dividendes et les bonus de liquidation</i>	2.811	2.811
Autres	20	108
Total des créances fiscales et autres actifs courants	3.913	3.593

Pour le commentaire sur la situation fiscale du Groupe, il est référé à la Note 23.

Comptes de régularisation

en milliers €	2016	2015
Revenus immobiliers courus non échus	921	1.626
<i>Précompte immobilier à récupérer</i>	871	1.593
<i>Sinistres à récupérer</i>	50	33
Charges immobilières payées d'avance	534	12
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	288	304
Autres	121	91
Total des comptes de régularisation	1.864	2.033

Intervest récupère en grande partie le précompte immobilier facturé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts.

Note 15. Capitaux propres

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	Opération	Mouvement du capital en milliers €	Total capital investi après l'opération en unités	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
08.08.1996	Constitution	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en nature (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission et réserves et réduction de capital par incorporation des pertes reportées	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Division des actions	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusion par absorption des sociétés anonymes Catian, Innotech, Greenhill Campus et Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusion par absorption des sociétés appartenant au Groupe VastNed	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Augmentation de capital par apport en nature (De Arend, Sky Building et Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre d'une offre	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusion avec Siref SA; échange de 111.384 actions Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusion par absorption des sociétés anonymes Apibi, Pakobi, PLC, MCC et Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 et Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 3 et Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusion par absorption de la société anonyme Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 Code des sociétés)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2014	870	147.980	95.444	16.239.350
25.05.2016	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2015	4.968	152.948	545.171	16.784.521

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élève à € 152.947.620,35 et est réparti en 16.784.521 actions libérées sans mention de la valeur nominale.

Total primes d'émission

ÉVOLUTION PRIMES D'ÉMISSION en milliers €		Augmentation du capital	Apport en espèces	Apport en valeur	Primes d'émission
Date	Opération				
05.02.99	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Apurement pertes comptables suite à la fusion par absorption des sociétés appartenant au Groupe VastNed	0	0	0	-13.747
31.01.02	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre d'une offre	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Augmentation de capital par apport en nature dans le cadre d'une opération assimilée à une scission (article 677 Code des sociétés)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.15	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	870	0	2.305	1.435
25.05.16	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	4.968	0	11.569	6.601
Total primes d'émission					90.821

Les primes d'émission s'élèvent au 31 décembre 2015 à € 91 millions.

Réerves

Pour le mouvement des réserves au cours de l'exercice 2016 il est référé à l'aperçu de mutation des capitaux propres.

Les réserves sont composées comme suit:

en milliers €	2016	2015
Réserves légales	90	90
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	53.643	59.109
<i>Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	69.506	74.345
<i>Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-15.861	-15.236
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée comme défini par IFRS	-4.508	-5.066
Autres réserves	650	650
Résultats reportés des exercices précédents	11.857	8.766
Total des réserves	61.734	63.549

Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

en milliers €	2016	2015
Solde au terme de l'exercice précédent	-15.236	-14.517
Variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement	36	21
Acquisitions des immeubles de placement de l'exercice précédent	-753	-806
Vente des immeubles de placement de l'exercice précédent	92	66
Total de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-15.861	-15.236

La différence entre la juste valeur des biens immobiliers (conformément IAS 40) et la valeur d'investissement des biens immobiliers, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans cette rubrique.

Note 16. Passifs courants

Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2016	2015
Exit tax	0	3.157
Autres	2.655	3.178
<i>Fournisseurs</i>	2.205	1.451
<i>Locataires</i>	82	690
<i>Impôts, rémunérations et charges sociales</i>	368	1.037
Total des dettes commerciales et autres dettes courantes	2.655	6.335

La baisse des dettes commerciales et les autres dettes courantes de € 3,6 millions résulte principalement de l'exit tax, prévue en fin d'année 2015, qui a été payée au cours de l'exercice 2016 suite à la fusion de Stockage Industriel SA le 17 février 2016.

Autres passifs courants

en milliers €	2016	2015
Dividendes à payer des exercices précédents	183	186
Autres dettes	49	0
Total des autres passifs courants	232	186

Comptes de régularisation

en milliers €	2016	2015
Revenus immobiliers reçus par anticipation	5.774	5.036
<i>Obligations liées aux indemnités pour la résiliation anticipée de contrats de bail</i>	1.250	1.250
<i>Indemnités reçues pour remise en état</i>	21	21
<i>Revenus locatifs facturés d'avance</i>	4.503	3.765
Intérêts courus non échus et autres charges	2.699	2.748
<i>Intérêts relatifs aux emprunts obligataires</i>	1.710	1.710
<i>Autres intérêts et charges financières</i>	989	1.038
Autres	1.740	1.733
<i>Autres charges à attribuer</i>	891	735
<i>Autres revenus à reporter</i>	849	998
Total des comptes de régularisation	10.213	9.517

Au 31 décembre 2016, les comptes de régularisation comprennent € 5,8 millions de revenus immobiliers reçus d'avance, dont € 1,3 million de passifs se rapportant aux indemnités reçues suite à la résiliation anticipée des contrats de bail par Tibotec-Virco en 2010 à l'Intercity Business Park à Malines et le montant des factures à payer d'avance pour les revenus locatifs du premier trimestre de l'exercice suivant, qui s'élève à € 4,5 millions.

Les intérêts courus non échus et autres charges s'élèvent en 2016 à € 2,7 millions, et comprennent, entre autres, les intérêts de l'emprunt obligataire qui sont dus le 1er avril 2017 sur l'emprunt obligataire émis en mars 2014.

Note 17. Dettes financières non courantes et courantes

Il est référé au Rapport du comité de direction pour la description de la Structure financière de la société.

Répartition selon l'échéance des crédits utilisés

en milliers €

2016

2015

	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcen-tage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcen-tage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Établissements de crédit: crédits utilisés	62.012	152.475	7.667	222.154	79%	79.157	159.092	7.533	245.782	81%
Emprunt obligataire	0	59.561	0	59.561	21%	0	24.443	34.983	59.426	19%
Location-finance-ment	0	0	0	0	0%	1	3	0	4	0%
TOTAL	62.012	212.036	7.667	281.715	100%	79.158	183.538	42.516	305.212	100%
Pourcentage	22%	75%	3%	100%		26%	60%	14%	100%	

Garanties en matière de financement

Les conventions de crédit bancaires d'Intervest sont, en plus de l'exigence du maintien du statut de SIR et du respect des ratios imposés par la Loi SIR, soumis au respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées de la société ou à sa charge d'intérêt financier, à l'interdiction d'hypothéquer ou de donner en gage des immeubles de placement et au traitement pari passu des créanciers. Les ratios financiers limitent le montant qu'Intervest pourrait encore emprunter.

Pour le financement de la société aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni aucune procuration hypothécaire accordée au 31 décembre 2016.

Pour la majorité des financements les institutions de crédit exigent d'ordinaire une relation de couverture des taux d'intérêt de plus de 2 (voir description de la Structure financière dans le Rapport du comité de direction).

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2016. Si Intervest ne devait plus respecter ces ratios, les institutions financières pourraient exiger l'annulation, la renégociation, la résiliation ou le remboursement anticipé des conventions de financement de la société.

Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

en milliers €

2016

2015

	Dettes d'une durée restante de					Dettes d'une durée restante de				
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Total	Pourcentage	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Total	Pourcentage
Établissements de crédit: crédits utilisés	62.012	152.475	7.667	222.154	69%	79.157	159.092	7.533	245.782	72%
Lignes de crédit non utilisées	0	38.175	0	38.175	12%	35.225	0	0	35.225	10%
Emprunt obligataire	0	59.561	0	59.561	19%	0	24.443	34.983	59.426	18%
TOTAL	62.012	250.211	7.667	319.890	100%	114.382	183.535	42.516	340.433	100%
Pourcentage	19%	78%	3%	100%		34%	54%	12%	100%	

Le tableau ci-dessus "Répartition selon l'échéance des lignes de crédit" comprend un montant de € 38 millions de lignes de crédit non utilisées (€ 35 millions au 31 décembre 2015). Celles-ci ne représentent pas une dette effective à la date de clôture mais sont uniquement une dette potentielle sous forme d'une ligne de crédit disponible. Le pourcentage est calculé comme la relation de chaque composant par rapport à la somme des lignes de crédit utilisées, des lignes de crédit non-utilisées et à l'emprunt obligataire.

Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire

en milliers €

2016

2015

	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Crédits à taux d'intérêt variable	25.154	9%	78.782	26%
Crédits couverts par des swaps de taux d'intérêt et/ou floors	190.000	67%	160.000	52%
Crédits à taux d'intérêt fixe	66.561	24%	66.426	22%
TOTAL	281.715	100%	305.208	100%

Dans le tableau ci-dessus "Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire" le pourcentage est calculé comme la proportion de chaque composant par rapport au montant des lignes de crédits utilisées.

Caractéristiques de l'emprunt obligataire: Placement privé d'obligations de € 60 millions

Le 19 mars 2014, Intervest a réalisé un placement privé d'obligations pour un montant total de € 60 millions. Les obligations ont une durée de respectivement 5 ans (€ 25 millions) et 7 ans (€ 35 millions) et viennent à échéance respectivement le 1er avril 2019 et le 1er avril 2021. Les obligations dont la date d'échéance est le 1er avril 2019 génèrent un rendement brut annuel fixe de 3,430%, les obligations dont la date d'échéance est le 1er avril 2021 un rendement brut annuel fixe de 4,057 %.

Le prix d'émission des obligations correspondait à leur valeur nominale, soit € 100.000. Les obligations ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels.

Note 18. Instruments financiers

Les principaux instruments financiers d'Intervest se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de trésorerie et d'équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS) et floor.

RÉSUMÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS

en milliers €	Catégories	Niveau	2016		2015			
			Valeur comp-table	Juste valeur	Valeur comp-table	Juste valeur		
INSTRUMENTS FINANCIERS A L'ACTIF								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	C	2	383	383	0	0		
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	13	13	7	7		
Actifs courants								
Créances commerciales	A	2	6.601	6.601	6.957	6.957		
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	3.913	3.913	3.593	3.593		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	412	412	598	598		
INSTRUMENTS FINANCIERS AU PASSIF								
Passifs non courants								
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	219.703	225.542	226.054	231.566		
Autres passifs financiers non courants	C	2	3.330	3.330	4.507	4.507		
Autres passifs non courants	A	2	920	920	906	906		
Passifs non courants								
Dettes financières courantes	A	2	62.012	62.012	79.158	79.158		
Autres passifs financiers courants	C	2	13	13	0	0		
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	2.655	2.655	6.335	6.335		
Autres passifs courants	A	2	232	232	186	186		

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. actifs et passifs financiers (y compris les créances et prêts) détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- B. placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti
- C. actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- niveau 1:
évaluation sur base des prix cotés sur le marché sur les marchés actifs
- niveau 2:
valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- niveau 3:
évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information (externe) non observable.

Les instruments financiers d'Intervest correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont les suivantes:

- pour les rubriques "Actifs financiers non courants", "Autres passifs financiers courants" qui se rapportent aux swaps de taux d'intérêt et au floor, la juste valeur est déterminée au moyen de données observables, notamment les forward taux d'intérêt qui sont d'application sur les marchés actifs, fournis en général par les institutions financières
- la juste valeur des autres actifs et passifs financiers du niveau 2 correspond quasiment à leur valeur comptable soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances commerciales et les dettes), soit parce qu'ils ont un taux d'intérêt variable
- lors du calcul de la juste valeur des dettes financières porteuses d'intérêt les dettes financières à taux d'intérêt fixe sont prises en considération, où les futurs cash-flows (taux d'intérêt et remboursement du capital) sont escomptés sur base d'un rendement conforme au marché.

Intervest utilise des swaps de taux d'intérêt et floors pour couvrir d'éventuelles modifications des charges d'intérêt d'une partie des dettes financières ayant un taux d'intérêt variable (Euribor à court terme). Les swaps de taux d'intérêts et floors sont classés comme une couverture des flux de trésorerie. Intervest n'applique pas de comptabilité de couverture. Les variations de la juste valeur des instruments financiers sont comptabilisées dans le compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effective) dans le résultat financiers.

Juste valeur des dérivés financiers

Au 31 décembre 2016 la société possède les dérivés financiers suivants:

	Début	Échéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur		
					Oui/Non	2016	2015	
en milliers €								
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Non	-11	0
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Non	-2	0
<i>Instruments de couverture autorisés</i>						-13	0	
Autres passifs financiers courants						-13	0	
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Non	0	-1.280
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Non	0	-236
3	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Non	-274	-515
4	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Non	-271	-509
5	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-362	-437
6	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Non	-362	-437
7	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Non	-661	-361
8	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Non	-368	-249
9	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Non	-506	-306
10	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Non	-219	-177
11	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Non	-143	0
12	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Non	-164	0
<i>Instruments de couverture autorisés</i>						-3.330	-4.507	
Autres passifs financiers non courants						-3.330	-4.507	
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Non	383	0
Actifs financiers non courants						383	0	
Total de la juste valeur des dérivés financiers						-2.960	-4.507	
Traitement comptable au 31 décembre:								
• Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée						-4.507	-5.066	
• Dans le compte de résultats: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)						1.547	558	
Total de la juste valeur des dérivés financiers						-2.960	-4.507	

Au 31 décembre 2016, les swaps de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de € -0,3 million (montant notionnel contractuel € 190 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

Gestion des risques financiers

Les principaux risques financiers d'Intervest sont les risques liés au financement, les risques liés à la liquidité et les risques liés aux taux d'intérêt.

Risques liés au financement

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés aux financement" à la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

Pour le financement des biens immobiliers Intervest toujours à un rapport équilibré entre les capitaux propres et les capitaux étrangers. En outre, Intervest aspire par une fourniture d'information transparente, par des contacts réguliers avec les financiers et les actionnaires (potentiels) et par l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux. Enfin par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2016, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est 2,9 ans. Intervest a également diversifié ses sources de financement en faisant appel à 6 institutions financières européennes et par l'émission d'emprunts obligataires.

Plus d'informations relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 17. Dettes non courantes et courantes" du Rapport financier.

Risques liés à la liquidité

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés à la liquidité" à la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

Les conventions de crédits bancaires d'Intervest dépendent du respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées d'Intervest ou de ses charges d'intérêt financières. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut se conformer de façon continue aux conditions des facilités de crédit. Au 31 décembre 2016, la société dispose encore de € 38 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité.

Plus d'information relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 17. Dettes financières non courantes et courantes" du Rapport financier.

Risques liés aux taux d'intérêt

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés aux taux d'intérêt" dans la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également du développement des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum est recherchée. Au 31 décembre 2016, les taux d'intérêt des crédits de la société sont fixés pour une durée moyenne restante de 2,8 ans.

Plus d'information relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du Rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 17. Dettes non courantes et courantes" et "Note 11. Charges d'intérêt nettes" du Rapport financier.

Note 19. Calcul du taux d'endettement

en milliers €	Note	2016	2015
Dettes financières non courantes	17	219.703	226.054
Autres passifs non courants		920	906
Dettes financières courantes	17	62.012	79.158
Dettes commerciales et autres dettes courantes	16	2.655	6.335
Autres passifs courants	16	232	186
Total du passif pour le calcul du taux d'endettement		285.522	312.639
Total de l'actif (hors dérivés financiers)		624.780	648.399
Taux d'endettement		45,7%	48,2%

Pour plus d'information concernant l'évolution du taux d'endettement il est référé au commentaire relatif à la Structure financière dans le Rapport du Comité de direction.

Note 20. Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont ses actionnaires et les entreprises liées, ainsi que ses filiales (voir Note 21) et ses administrateurs et membres de la direction.

Relation avec les entreprises liées

en milliers €	2016	2015
Intérêts payés sur le compte courant	3	5

Administrateurs et membres de la direction

La rémunération des administrateurs et des membres de la direction est reprise dans les rubriques "Frais de gestion immobilière" et "Frais généraux" (voir Notes 5 et 6). Pour plus de détails concernant la composition de la rémunération des membres de la direction il est référé à la "Note 7 - Rémunérations du personnel".

en milliers €	2016	2015
Administrateurs	105	109
Membres de la direction	800	554
Total	905	663

Les administrateurs et membres de la direction ne reçoivent pas des avantages supplémentaires à charge de la société. Une exception est Johan Buijs qui a exercé en 2016 son mandat d'administrateur de façon non rémunérée. Il a reçu une indemnité d'un montant de € 20.000 pour ses travaux au sein du groupe de travail interne qui prépare les décisions d'investissement.

Note 21. Liste des entreprises consolidées

Les sociétés mentionnées ci-dessous sont consolidées selon la méthode de la consolidation intégrale:

Nom de l'entreprise	Adresse	Numéro d'entreprise	Valeur participation dans les comptes annuels statutaires	Part détenue du capital (en %)	Intérêts minoritaires en (milliers €)		
						2016	2015
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	€ -287.891	100%	0	-1	
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	€ 3.081.360	100%	0	32	
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	€ 1.865.037	100%	0	2	
Stockage Industriel SA	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0438.634.295		100%	0	0	
Total des intérêts minoritaires					0	33	

Le 17 février 2016 la société Stockage Industriel SA a fusionné avec Intervest.

Au cours de l'exercice 2016, l'intérêt minoritaire restant dans les trois filiales Aartselaar Business Center nv, Mechelen Business Center nv et Mechelen Research Park nv, encore détenu par une tierce partie, a été acquis au sein du Groupe. Par conséquent Intervest n'a plus d'intérêts minoritaires en fin d'année 2016.

Note 22. Honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire

en milliers €	2016	2015
Hors TVA		
Rémunération du commissaire	65	66
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions particulières exécutés au sein de la société par le commissaire		
Autres missions de contrôle	4	4
Missions de conseil fiscal	8	15
Autres missions en dehors des missions de révision	0	35
Total des honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire	77	120

Note 23. Droits et obligations conditionnels

Impositions contestées

Par la Loi SIR (anciennement l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995) le législateur a accordé un statut fiscal favorable aux SIR. Si une société passe du statut SIR ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR, elle doit payer une taxe unique (exit tax). Ensuite la SIR a uniquement une imposition sur des parties très spécifiques, telles que "dépenses rejetées". Sur la majeure partie du bénéfice qui provient des locations et des plus-values des ventes sur des biens immobiliers aucun impôt de société n'est payé. Le tarif de cette exit tax s'élève depuis le 1er janvier 2005 à 16,995 % (16,5% + 3% d'impôt de crise).

Selon la législation fiscale la base imposable doit être calculée comme la différence entre la valeur effective du patrimoine social et la valeur comptable (fiscale). Le Ministre des Finances a décidé par une circulaire (du 23 décembre 2004) que lors de la détermination de la valeur effective il ne faut pas tenir compte des frais de transferts relatifs à la transaction, mais stipule que les primes de titrisation restent soumises à l'impôt des sociétés. Les impositions sur base d'une prime de titrisation seraient donc bien redevables. Intervest conteste cette interprétation et a encore des requêtes d'opposition d'un montant d'environ € 4 millions.

Actuellement l'impôt à payer et les intérêts de retard s'élèvent à environ € 6,7 millions conformément aux avis d'imposition. Certes, un allègement n'a pas encore été accordé concernant la disposition qui stipule (depuis la circulaire du 23 décembre 2004) que pour le calcul de l'exit tax la valeur hors frais de transfert doit être utilisée au lieu de la valeur d'investissement. Le véritable litige fiscal se rapporte selon Intervest uniquement à l'avis qu'il faut également prendre la prime de titrisation en considération lors de la détermination de l'exit tax (la dette fiscale totale s'élève à environ € 4 millions au lieu d'environ € 6,7 millions).

Lors d'un procès entre une autre SIR publique belge (à l'époque sicaf immobilière) et l'État belge au sujet de cette problématique, le Tribunal de Première Instance de Louvain a jugé le 2 avril 2010 qu'il n'y a pas de raison "pourquoi la valeur effective du patrimoine social à la date de l'agrément comme sicaf immobilière par l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) ne puisse pas être inférieure aux prix des actions présentées au public".

Ces dettes fiscales supplémentaires d'un montant d'environ € 4 millions sont garanties par les deux anciens promoteurs de Siref qui suite à l'agrément de cette sicaf immobilière, ainsi que dans le cadre de l'approbation du prospectus de la sicaf immobilière Siref en vue de l'admission à la cotation en bourse, ont remis une déclaration unilatérale datant du 8 février 1999 à la FSMA dans laquelle ils déclarent qu'ils payeront l'exit tax, redevable lors d'une modification éventuelle de la déclaration. Un des promoteurs a certes contesté par courrier du 24 mai 2012 qu'Intervest puisse faire valoir ses droits à propos de cette déclaration.

En 2008, l'administration fiscale (Receveur des impôts directs) a pris une inscription hypothécaire légale pour garantir la dette fiscale due, sur un immeuble logistique à Aartselaar, Dijkstraat. Aucune provision n'a été constituée pour ces impositions contestées.

Au cours de l'année 2013, l'administration fiscale a rejeté une des requêtes d'opposition et Intervest a introduit en juillet 2013 une requête auprès du Tribunal de Première Instance à Anvers. Par sentence du 3 avril 2015 le Tribunal de Première Instance a donné tort à Intervest. La société a fait appel à cette sentence et la date des plaidoiries est fixée en mars 2017.

Le règlement des autres requêtes est suspendu en attente de la décision de la Cour d'Appel.

Droits conditionnels

Intervest a des droits conditionnels relatifs aux indemnités de remise en état et aux indemnités à percevoir lors du départ de locataires. Le montant de ces indemnités dépend en grande mesure d'un nombre de conditions suspensives pouvant ou non être réalisées au cours des prochaines années. L'indemnité totale pourrait se situer entre € 2 millions et € 3 millions au maximum. Ces indemnités seront utilisées le plus possible pour la remise en état et la rénovation d'immeubles.

Passifs conditionnels

Dans le cadre de projets de nouvelles constructions et d'extensions, Intervest a pour environ € 3 millions d'obligations d'investissement. Il s'agit de dépenses relatives aux investissements qui ont été conclues mais qui ne sont pas encore réalisées à la date de clôture.

Note 24.

Règlement conflit d'intérêt

En cas d'un éventuel conflit d'intérêt avec un actionnaire majoritaire de la société la procédure de l'article 524 du Code des sociétés est appliquée. Il faut, en outre, référer à article 37 de la Loi SIR relative à la prévention de conflits d'intérêt.

NSI nv (par sa filiale VastNed Offices Benelux Holding bv), à ce moment actionnaire de référence de la société, a déposé une requête auprès du conseil d'administration en janvier 2016 pour accorder sa collaboration en vue de la préparation d'une éventuelle transaction de vente (d'une part de) ses actions détenues dans Intervest.

La requête comprenait que la société ferait visiter (property tour) ses immeubles de bureaux et logistiques et organiserait une rencontre entre le management et un investisseur potentiel.

La société a estimé qu'il était approprié d'analyser la requête dans un contexte plus large et d'évaluer par extension également à d'autres formes de collaboration existantes dans le cadre de la requête, par exemple en ce qui concerne l'organisation des présentations de management de la société à d'autres investisseurs potentiels ou la réponse à des questionnaires de due diligence lors d'un placement accéléré.

En ce qui concerne la mise à disposition à des actionnaires potentiels de certaines informations non publiques relatives à la société dans le cadre de la visite des immeubles de bureaux et logistiques dans son portefeuille (un property tour) et de la rencontre avec le management, cette requête rejoint les requêtes précédentes de NSI auxquelles le conseil d'administration a accédé en 2013 et 2015. Cette transaction avait une autre portée que celle dont le fond a été exposé lors des décisions antérieures en 2013 et 2015. En tous cas la transaction ne pouvait, en raison de l'importance de l'intérêt restant de NSI, donner lieu à une offre publique sur les actions de la société.

Par décision du 20 janvier 2016, le conseil d'administration a, par conséquent, nommé un comité de trois administrateurs indépendants, en la personne de Paul Christiaens, Nick van Ommen et bvba EMSO, représentée de façon permanente par Chris Peeters, qui ont nommé à leur tour un expert en la personne de Linklaters LLP. Ce comité a donc émis, en concertation avec et assisté de Linklaters LLP, un avis, dont la conclusion est la suivante:

"Le Comité est d'avis que sur base de l'intérêt de la société il est justifié de donner suite à la requête de VastNed Offices Benelux Holding bv (et d'évaluer par extension également à d'autres formes de collaboration existantes dans le cadre de la requête, par exemple en organisant des présentations de management de la société au d'autres investisseur potentiels et en répondant à des questionnaires de due diligence lors d'un placement accéléré) et

que la société ne subit pas de préjudice, à condition que cette information soit libérée aux conditions et selon les modalités définies sous [4 – voir ci-après, texte repris dans la décision du conseil d'administration]."

Le 20 janvier 2016 le conseil d'administration a ensuite décidé:

"Dans le cadre de la transaction ce qui suit est autorisé:

- I. *la visite des immeubles de bureaux et logistique de son portefeuille (property tour) et une rencontre avec le management avec un investisseur potentiel; et*
- II. *si cela est requis, accorder d'autres formes de collaboration dans le cadre de la requête, par exemple, en organisant des présentations de management de la société à d'autres investisseurs potentiels ou en répondant à des questionnaires de due diligence lors d'un placement accéléré,*

étant donné que cela peut être justifié par principe sur base de l'intérêt de la société.

Bien que (i) l'autorisation de visiter les immeubles de bureaux et logistique de son portefeuille (property tour) et une rencontre avec le management vis-à-vis d'un investisseur potentiel, et (ii) si cela est requis, d'accorder sa collaboration, d'évaluer d'autres formes de collaboration dans le cadre de la requête, par exemple en organisant des présentations de management de la société à d'autres investisseurs éventuels ou en répondant aux questionnaires de due diligence lors d'un placement accéléré peut être justifié sur base de l'intérêt de la société, le comité est d'avis que cette autorisation doit être soumises à des strictes conditions et modalités.

Les investisseurs potentiels ou les banques d'investissement qui assistent VastNed lors de la Transaction, et les actionnaires potentiels à contacter, doivent s'engager à préserver la confidentialité des informations non publiques concernant la société qu'ils reçoivent dans le cadre du property tour, la rencontre avec le management, les présentations éventuels de management ou autres, et ne pas utiliser ses informations pour d'autres buts que ceux de la transaction. Uniquement les informations demandées qui sont requises pour assister la transaction peuvent être données sans divulgation des informations jugées commercialement sensibles par le président du comité de direction. Si la société disposait d'information privilégiée, et si elle décidait conformément aux règles applicables concernant l'abus de marché de retarder la divulgation de cette information privilégiée, cette information non communiquée ne peut être communiquée."

En outre, le conseil d'administration a demandé au commissaire de la société, Deloitte Réviseurs d'Entreprises, SC s.f.d. SCRL, représentée par Kathleen De Brabander, réviseur d'entreprise, en application de l'article 524 §3 du Code des sociétés, d'émettre

une opinion concernant l'exactitude des données qui sont mentionnées dans l'avis du comité des trois administrateurs indépendants, assisté d'un expert indépendant. Le commissaire a émis à ce sujet l'opinion suivante:

"Sur base des travaux précités nous pouvons conclure que les données mentionnées dans l'avis du comité et le procès-verbal du conseil d'administration sont rendues fidèlement. Cela ne comprend toutefois pas que nous ayons émis un jugement d'opportunité concernant l'avis du comité et la décision du conseil d'administration."

Note 25.

Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la clôture du bilan au 31 décembre 2016, à l'exception des contrats de bail du locataire Deloitte au Greenhouse BXL qui ont pris fin le 31 janvier 2017.

7. Rapport du commissaire¹

Deloitte.

Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge

Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces comptes consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 31 décembre 2016, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe », établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 625 163 (000) EUR et le bénéfice consolidé de l'exercice s'élève à 20 582 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA) telles qu'adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire.

¹ Le commissaire a approuvé la publication de son rapport dans ce Rapport annuel. L'information est rendue correctement et, pour autant qu'Intervest sait et a pu conclure de l'information publiée par le commissaire, aucun fait n'a été omis par quoi l'information rendue serait erronée ou abusive.

Deloitte.

En procédant à cet évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA, Société immobilière réglementée publique de droit belge donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Zaventem, le 14 mars 2017

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

8. Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA

Les comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA sont rédigés sur base des normes IFRS et conformément à l'Arrêté Royal 13 juillet 2014. La version complète des comptes statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA, de même que le rapport annuel et le rapport du commissaire, seront déposés dans les délais légaux auprès de la Banque nationale de Belgique et peuvent être obtenus gratuitement sur le site web de la société (www.intervest.be) ou sur demande au siège social.

Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA.

8.1. Compte de résultats

en milliers €	2016	2015
Revenus locatifs	44.930	43.778
Charges relatives à la location	-164	29
RÉSULTAT LOCATIF NET	44.766	43.807
Récupération de charges immobilières	700	3.302
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.873	9.204
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-412	-409
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-7.873	-9.204
Autres revenus et charges relatifs à la location	215	12
RÉSULTAT IMMOBILIER	45.269	46.712
Frais techniques	-1.093	-1.084
Frais commerciaux	-336	-261
Charges et taxes sur immeubles non loués	-475	-784
Frais de gestion immobilière	-2.978	-2.791
Autres charges immobilières	-301	-89
Charges immobilières	-5.183	-5.009
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	40.086	41.703
Frais généraux	-2.218	-1.753
Autres revenus et charges d'exploitation	87	135
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	37.955	40.085
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-12.798	125
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.424	-5.396
Autre résultat sur portefeuille	368	-464
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	27.949	34.350

en milliers €

	2016	2015
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	27.949	34.350
Revenus financiers	419	464
Charges d'intérêt nettes	-9.327	-10.979
Autres charges financières	-10	-6
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.547	558
Variations de la juste valeur des actifs financiers non courants	55	1.607
Résultat financier	-7.316	-8.356
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	20.633	25.994
Impôts	-51	-40
RÉSULTAT NET	20.582	25.954
Note:		
EPRA résultat	29.044	29.330
Résultat sur portefeuille	-10.009	-5.735
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) et autres éléments non distribuables	1.547	2.359

RÉSULTAT PAR ACTION

2016

2015

Nombre d'actions en fin d'année	16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.784.521	16.200.911
Résultat net (€)	1,23	1,60
Résultat net dilué (€)	1,23	1,60
EPRA résultat (€)	1,73	1,81

8.2. Résultat global

en milliers €

2016

2015

RÉSULTAT NET	20.582	25.954
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	20.582	25.954

8.3. Bilan

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2016	31.12.2015
ACTIFS NON COURANTS		608.223	623.002
Immobilisations incorporelles		331	3
Immeubles de placement		602.136	595.081
Autres immobilisations corporelles		702	792
Actifs financiers non courants	8.6	5.041	27.119
Créances commerciales et autres actifs non courants		13	7
ACTIFS COURANTS		16.865	20.172
Créances commerciales		6.601	6.652
Créances fiscales et autres actifs courants		7.989	10.960
Trésorerie et équivalents de trésorerie		411	527
Comptes de régularisation		1.864	2.033
TOTAL DE L'ACTIF		625.088	643.174
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €		31.12.2016	31.12.2015
CAPITAUX PROPRES		326.085	321.704
Capital		152.948	147.980
Primes d'émission		90.821	84.220
Réserves		61.734	63.550
Résultat net de l'exercice		20.582	25.954
PASSIF		299.003	321.470
Passifs non courants		223.953	231.467
Dettes financières non courantes		219.703	226.054
Établissements de crédit		160.142	166.625
Emprunt obligataire		59.561	59.426
Location-financement		0	3
Autres passifs financiers non courants		3.330	4.507
Autres passifs non courants		920	906
Passifs courants		75.050	90.003
Dettes financières courantes		62.012	78.013
Établissements de crédit		62.012	78.012
Location-financement		0	1
Autres passifs financiers courants		13	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes		2.655	2.817
Autres passifs courants		232	185
Comptes de régularisation		10.138	8.988
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		625.088	643.174
TAUX D'ENDETTEMENT en %		31.12.2016	31.12.2015
Taux d'endettement (max. 65%)		45,7%	47,9 %
VALEUR NETTE PAR ACTION en €		31.12.2016	31.12.2015
Valeur nette (juste valeur)		19,43	19,81
Valeur nette (valeur d'investissement)		20,36	20,73
Valeur active nette EPRA		19,60	20,09

8.4. Affectation du résultat (selon le schéma de la Section 4 de la Partie 1 du Chapitre 1 de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR du 13 juillet 2014)

en milliers €

	2016	2015
A. RÉSULTAT NET	20.582	25.954
B. TRANSFERT AUX / DES RÉSERVES	2.916	1.815
1. Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur* des biens immobiliers (-/+):		
• Exercice comptable	-3.194	5.906
• Exercices comptables précédents	5.384	0
• Réalisations de biens immobiliers	13.790	-34
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-587	-138
5. Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (-)	-1.547	-558
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-5.384	0
11. Transfert aux/des résultats reportés des exercices comptables précédents (-/+)	-5.546	-3.361
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL conformément à l'article 13, §1, alinéa 1 de l'Arrêté Royal SIR	0	21.426
D. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL, autre que C	23.498	6.343

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

Suite à la vente de cinq immeubles de placement en juin 2016, Intervest a réalisé une moins-value par rapport à la valeur d'acquisition historique des immeubles de € 14,4 millions.

Jusqu'à présent la société a toujours comptabilisé les plus-values et moins-values sur vente des immeubles de placement dans le traitement du résultat à rubrique réserve "Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers". Dans cette rubrique réserve, les variations annuelles de la juste valeur des immeubles de placement étaient également comptabilisées (i.e. les plus-values et moins-values non réalisées). Par cette méthode cette catégorie réserve comprend par conséquent aussi bien des plus-values et moins-values non réalisées que réalisées sur les immeubles de placement. Ainsi, cette catégorie réserve comprend aussi bien des réserves disponibles qu'indisponibles.

Afin de préciser la différence entre les réserves disponibles et indisponibles en raison de l'application de l'article 617 du Code des sociétés et du Chapitre IV de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR, Intervest a amélioré le traitement du résultat des plus-values et moins-values réalisées sur ventes des immeubles de placement. Dans le cas de vente des immeubles de placement, lors de répartition du résultat les plus-values et moins-values réalisées par rapport à la valeur d'acquisition historique de l'immeuble de placement sont attribuées à partir de l'exercice 2016 à la rubrique "Autres réserves", qui est considérée comme réserve disponible. La moins-value réalisée de € 14,4 millions sur la vente de cinq immeubles de placement en juin 2016 est par conséquent attribuée à la rubrique "Autres réserves". Simultanément une reclassification est proposée des plus-values réalisées dans le passé et qui se trouvent actuellement encore dans la rubrique réserve "Réserves du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers". Un montant de € 19,8 millions (en positif) est transféré de cette rubrique à la rubrique "Autres réserves". Ceci résulte en € 5,4 millions.

La répartition du bénéfice de l'exercice 2016 sera présentée pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2017.

8.5. Bilan de mutation des capitaux propres statutaires

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves légales	Réserves
				Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers
Bilan au 31 décembre 2014				
	147.110	82.785	90	79.379
				-14.293
Résultat global 2015				
Transferts par l'affectation du résultat 2014:				
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				-5.683
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				-722
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée				
• Transfert des résultats reportés des exercices précédents				
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2014	870	1.435		
Dividende de l'exercice 2014				
Bilan au 31 décembre 2015	147.980	84.220	90	73.695
				-15.015
Résultat global 2016				
Transferts par l'affectation du résultat 2015:				
• Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				-5.872
• Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				138
• Transfert de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée				
• Transfert aux résultats reportés des exercices précédents				
Émission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2015	4.968	6.601		
Dividende de l'exercice 2015				
Fusion avec la filiale Stockage Industriel SA			1.033	-763
Bilan au 31 décembre 2016	152.948	90.821	90	68.856
				-15.640

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

Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-4.722	427	7.101	67.982	16.257	314.134
					25.954	25.954
				-5.683	5.683	0
				-722	722	0
	-344			-344	344	0
			2.318	2.318	-2.318	0
					2.305	
					-20.688	-20.688
-5.066	427	9.419	63.550	25.954	321.704	
					20.582	20.582
				-5.872	5.872	0
				138	-138	0
	558			558	-558	0
			3.361	3.361	-3.361	0
					11.569	
					-27.769	-27.769
			-270	0		0
-4.508	427	12.510	61.734	20.582	326.085	

8.6. Annexes aux comptes annuels statutaires

Mouvement du nombre d'actions

	2016	2015
Nombre d'actions au début de l'exercice	16.239.350	16.143.906
Nombre d'actions émises lors du dividende optionnel	545.171	95.444
Nombre d'actions en fin de l'exercice	16.784.521	16.239.350
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350
Ajustements pour le calcul de la moyenne pondérée du nombre d'actions	0	-38.439
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.784.521	16.200.911

Actifs financiers non courants

	2016	2015
Participation Stockage Industriel	0	22.272
Participation Aartselaar Business Center	-288	-207
Participation Mechelen Research Park	1.865	1.895
Participation Mechelen Business Center	3.081	3.159
Juste valeur du dérivé financier	383	0
Total actifs financiers non courants	5.041	27.119

Les actifs financiers non courants comprennent la valeur des participations dans les filiales à la fin de l'exercice et la juste valeur d'un dérivé financier (floor) au 31 décembre 2016. En février 2016, la société Stockage Industriel a fusionné avec Intervest.

Détermination du montant de la distribution obligatoire du dividende

Le montant qui peut être distribué est déterminé conformément à l'article 13 §1 de l'Arrêté Royal SIR et au Chapitre III de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €	2016	2015
Résultat net	20.582	25.954
Transactions de nature non cash-flow à ajuster, comprises dans le résultat net:		
• Amortissements	274	165
• Réductions de valeur	136	14
• Reprises de réductions de valeur	0	-64
• Autres éléments non monétaires	889	-4.557
• Résultats sur vente des immeubles de placement	12.798	-125
• Variations de la juste valeur de biens immobiliers	-2.425	5.396
Résultat corrigé (A)	32.254	26.783
Plus-values et moins-values réalisées au cours de l'exercice* sur biens immobiliers	-14.378	0
Plus-values nettes lors de la réalisation de biens immobiliers non exonérés de la distribution obligatoire (B)	-14.378	0
Total (A + B) x 80%	14.301	21.426
Réduction de dette (-)	-22.453	0
Distribution obligatoire	0	21.426

* Plus-values ou moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentées des frais d'investissements activés.

Intervest n'a pour l'exercice 2016 aucune obligation de distribution en raison de la réduction de valeur suite à la vente des immeubles de placement.

Calcul du résultat par action

	2016	2015
Résultat net (€ 000)	20.582	25.954
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.784.521	16.200.911
Résultat net ordinaire par action (€)	1,23	1,60
Résultat net dilué par action (€)	1,23	1,60
EPRA résultat (€ 000)	29.044	29.330
Nombre d'actions copartageantes	16.784.521	16.239.350
EPRA résultat par action (€)	1,73	1,81

Dividende proposé par action

Pour l'exercice 2016 il sera proposé aux actionnaires un dividende brut de € 1,40 par rapport à € 1,71 en 2015. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la société un rendement brut du dividende de 5,9% sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2016 (€ 23,90).

	2016	2015
EPRA résultat par action (€)	1,73	1,81
Distribution de dividendes exprimée en pourcentage de l'EPRA résultat statutaire (%)	81%	95%
Dividende brut par action (€)	1,40	1,71
Rémunération du capital (€ 000)	23.498	27.769

Après la clôture de l'exercice, cette distribution de dividende a été proposée par le conseil d'administration. Celle-ci sera présentée à l'assemblée générale des actionnaires du 26 avril 2017. La distribution de dividendes n'a pas été reprise en tant que passif, conformément IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

Détermination du montant conformément à l'article 617 du Code des sociétés

Le montant tel que stipulé à l'article 617 du Code des sociétés, du capital libéré ou si ce montant est supérieur du capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées, est déterminé au Chapitre IV de l'annexe C de l'Arrêté Royal SIR.

en milliers €

2016

2015

Éléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital libéré	152.948	147.980
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	90.821	84.220
Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	53.216	58.680
<i>Réserve du solde positif des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers</i>	68.856	73.695
<i>Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-15.640	-15.015
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-4.508	-5.066
Réserves légales	90	90
Résultat de l'exercice qui conformément au Chapitre I de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 doit être attribué aux réserves non distribuables		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement*	-2.190	-5.906
<i>Exercice</i>	3.194	-5.906
<i>Exercices précédents</i>	-5.384	0
Variations de la juste valeur** des immeubles de placement suite à la réalisation des immeubles de placement	-13.791	34
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	587	138
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	1.547	558
Total des capitaux propres non distribuables	278.720	280.728
Capitaux propres statutaires		
Distribution du dividende envisagée	23.498	27.769
Nombre d'actions	16.784.521	16.239.350
Dividende brut par action (€)	1,40	1,71
Capitaux propres après distribution du dividende	302.587	293.935
Réserve subsistant après distribution	23.867	13.207

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

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

Pour l'exercice 2016, € 1,40 par action est distribué. La réserve subsistant après distribution augmente de € 5,5 millions par rapport à l'exercice précédent. L'autre augmentation s'explique par la reclassification dans l'affectation du résultat des plus-values et moins-values réalisés sur ventes des immeubles de placement. Il est référé à 8.4. Affectation du résultat pour le commentaire relatif à la reclassification.



Stimuler un environnement de travail AGRÉABLE en dehors de la dimension et du budget



“L'équipe d'Intervest a réussi à transformer un espace ouvert et restreint en un environnement de travail non traditionnelle et agréable.”

André De Vulder - Directeur général

Elma Multimedia - Intercity Business Park - Malines



▷ Au sujet d'Elma Multimedia

Mediaprofessionals, assistant principalement les associations sectorielles et professionnelles, a plus de 30 ans d'expérience dans le domaine du développement, de la réalisation et de l'exploitation des médias professionnels. En tant que partenaire médiatique par excellence des associations, Elma Multimedia seconde et assiste les associations professionnelles lorsqu'elles cherchent à recruter, inspirer et fidéliser des membres.

Informations générales

1. Identification
2. Extrait des statuts
3. Commissaire
4. Pourvoyeur de liquidités
5. Experts immobiliers
6. Gestionnaires immobiliers
7. SIR - Cadre légal
8. SIR - Statut fiscal
9. Information relative au rapport financier annuel 2014 et 2015
10. Responsables du contenu du document d'enregistrement

▼ Intercity Business Park - Elma Multimedia



1. Identification

Nom

Intervest Offices & Warehouses SA est une SIR publique de droit belge.

Le 27 octobre 2011, la dénomination de la société "Intervest Offices" a été changée en "Intervest Offices & Warehouses".

Dans le rapport annuel 2016, Intervest Offices & Warehouses est abrégé en 'Intervest' pour indiquer la société.

Siège social

Uitbreidingsstraat 66, 2600 Anvers-Berchem.

Joignable par téléphone au
03/287 67 67.

Numéro d'entreprise (RPM Anvers)

La société est inscrite à la Banque-carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.623.918.

Forme juridique, constitution, publication

Intervest Offices & Warehouses SA (ci-après nommée 'Intervest') a été constituée comme société anonyme sous la dénomination "Immo-Airway" le 8 août 1996 par acte passé devant Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 22 août 1996 sous le numéro BBS 960822-361.

Par acte passé le 5 février 1999 devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles et Maître Max Bleekx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 février 1999 sous le numéro BBS 990224-79, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société anonyme, a été transformée en société en commandite par actions et la dénomination a été changée en "PeriFund".

Par acte passé le 29 juin 2001 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, avec l'intervention de Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 24 juillet 2001 sous le numéro BBS 20010724-935, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société en commandite par actions, a été transformée en société anonyme et la dénomination a été changé en "Intervest Offices". Par acte passé le 27 octobre 2011 devant Maître Eric de Bie, notaire à Anvers-Ekeren, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 21 novembre 2011 sous le numéro 2011-11-21/O174565, le nom a été modifié en "Intervest Offices & Warehouses".

Les statuts ont été modifiés par acte passé devant notaire Eric De Bie le 27 octobre 2014, publiés aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 2014-11-14/O207173 au cours duquel l'objet social a été modifié étant donné que la société est devenue une société immobilière réglementée publique comme mentionné à l'article 2,2^e de la Loi SIR relative aux sociétés immobilières réglementées (et n'est donc plus une sicaf immobilière publique) et également d'autres modifications des statuts afin de référer à la Loi SIR relative aux sociétés immobilières réglementées au lieu d'à la législation relative aux sicaf immobilières.

Le 15 mars 1999, Intervest Offices a été agréée comme "société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge", en abrégé sicaf immobilière de droit belge. Compte tenu de l'entrée en vigueur de la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (la "loi AIFMD")¹, la société a opté pour demander le statut de société immobilière réglementée publique, telle qu'introduite par la Loi SIR, au lieu du statut de sicaf immobilière publique. Dans ce cadre la société a demandé le 17 juillet 2014 son agrément de société immobilière réglementée auprès de la FSMA. Ensuite, la société a été agréée par la FSMA, conformément aux articles 9, §3 et 77 de la Loi SIR, en tant que société immobilière réglementée le 9 septembre 2014, et ce sous la condition suspensive de l'adaptation des statuts de la société et l'observation des clauses de l'article 77, §2 et suivant de la Loi SIR. L'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 27 octobre 2014 a finalement approuvé à une majorité de 99,99 % les modifications des statuts en vue d'un changement de statut de sicaf immobilière publique en statut de société immobilière réglementée publique conformément à la Loi SIR. Étant donné qu'aucun droit de retrait n'a été exercé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires précitée et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires et l'agrément par la FSMA étaient soumises, ont été réalisées, Intervest bénéficie depuis le 27 octobre 2014 du statut de société immobilière réglementée publique. En tant que société immobilière réglementée la société n'est plus soumise aux clauses de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif

¹ La loi transpose la directive européenne en droit belge relative aux gestionnaires de fonds de placements alternatifs (en anglais, "alternative investment funds manager", de sorte que cette directive est nommée "directive AIFMD" et que cette loi est nommée "Loi AIFMD").

aux sicaf immobilières et ni à la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles d'organismes de placement, mais depuis le 27 octobre 2014 à la législation relative à la Loi SIR et à l'Arrêté Royal SIR.

Par décision du 2 mai 2016, passée par acte devant notaire Eric De Bie et publié aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 2016-05-19/0068515, le conseil d'administration d'Intervest a augmenté conditionnellement le capital en exécution de la décision d'attribuer un dividende optionnel. Les statuts ont été modifiés une dernière fois par décision du 25 mai 2016, passée par acte devant notaire Eric De Bie et déposé au greffe du tribunal de commerce d'Anvers pour publication aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 2016-06-07/078190, par lequel la réalisation de l'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé a été acté.

La société est inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

Exercice

L'exercice débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Consultation de documents

- Les statuts d'Intervest peuvent être consultés au Greffe du tribunal de Commerce d'Anvers et au siège social.
- Les comptes annuels sont déposés à la centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique.
- Les comptes annuels et les rapports annexes sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande.
- Les décisions portant sur la nomination et démission des membres des organes sont publiées aux Annexes du Moniteur belge.
- Les communications financières ainsi que les convocations aux assemblées générales sont publiées dans la presse financière.
- Les documents de la société qui sont importants pour le public sont disponibles sur le site web www.intervest.be.

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la société.

Objet social

Article 4 des statuts

4.1. La société a pour objet exclusif:

- a. de mettre directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la Loi SIR et en exécution des arrêtés et règlements, des biens immobiliers à dispositions d'utilisateurs; et,
- b. dans les limites de la réglementation en vigueur pour les sociétés immobilières réglementées, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi SIR.

Par biens immobiliers dans le sens de l'article 2,5° de la Loi SIR, il faut entendre:

- I. *les immeubles tels que visés aux articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur les biens immobiliers, à l'exception des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;*
- II. *les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, qui sont contrôlées exclusivement ou collectivement par la société;*
- III. *les droits d'option sur des biens immobiliers;*
- IV. *les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition qu'elles soient soumises dans ce dernier cas, à un contrôle collectif ou exclusif de la société;*
- V. *les droits découlant de contrats où un ou plusieurs biens sont donnés en location-financement, ou auxquels des droits d'usage analogues sont accordés;*
- VI. *des actions de sicaf immobilières publiques;*
- VII. *les droits de participation dans d'autres organismes de placement collectif en biens immobiliers étrangers inscrits sur la liste visée à article 260 de la Loi du 19 avril 2014 relative établissements alternatifs d'investissements collectifs et leurs gestionnaires;*
- VIII. *les droits de participations dans des organismes de placement collectif en biens immobiliers qui sont établis dans un autre état membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits sur la liste visée à l'article 260 de la Loi du 19 avril 2014 relative aux établissements alternatifs d'investissements collectifs et leurs gestionnaires, pour autant qu'ils soient soumis à un contrôle similaire que les sicaf immobilières publiques;*
- IX. *les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre état membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exonérées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant*

- de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les "REIT");*
- X. *les certificats immobiliers visés à l'article 5, §4 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.*

Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société peut exercer toutes les activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

La société développe une stratégie de sorte qu'elle puisse être présente dans tous les stades de la chaîne de valeur du secteur immobilier. Dans ce but la société acquiert et cède des biens immobiliers et des droits réels concernant des biens immobiliers en vue de la mise à disposition à ses utilisateurs mais la société peut également gérer le développement (la rénovation, le développement, l'extension, la création, ...) et la gestion quotidienne de biens immobiliers en sa possession. Elle peut être le syndic d'un bien immobilier dont elle est le copropriétaire ou "property manager" d'un complexe d'immeubles dont elle est l'un des propriétaires. Dans ce cadre elle peut exercer toutes autres activités signifiant une plus-value pour ses biens immobiliers ou pour ses utilisateurs (facility management, organisations, services de gardiennage, travaux de transformation adaptés aux besoins spécifiques du locataire, ...). La société peut offrir des solutions immobilières sur mesure pour lesquelles les biens immobiliers sont adaptés aux besoins spécifiques de leurs utilisateurs.

À cet effet la société:

- exerce elle-même ses activités, sans que cet exercice puisse être délégué d'une façon ou d'une autre à un tiers ou une société liée, conformément aux articles 19 et 34 de la Loi SIR, de sorte que l'asset management ne peut être délégué;
- entretien des relations directes avec ses clients et fournisseurs;
- a, en vue de l'exercice de ses activités définies dans cet article, des équipes opérationnelles à sa disposition qui constituent une grande partie de son effectif.

4.2. La société peut investir à titre accessoire ou temporaire dans des valeurs mobilières qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation qui est d'application pour les sociétés immobilières réglementées. Ces investissements seront réalisés conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques appropriée. La société peut également détenir des liquidités non affectées dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou sous la forme d'un instrument du marché monétaire susceptibles d'être aisément négocié.

La société peut en outre souscrire des instruments de couverture, pour autant que ceux-ci servent uniquement à couvrir le risque de taux d'intérêt et les risques de taux de change dans le cadre de financement et la gestion des biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4.3. La société peut prendre ou donner un ou plusieurs biens immobiliers en location-financement (dont question dans les normes IFRS). L'activité de donner en location-financement avec option d'achat (dont question dans les normes IFRS) ne peut être exercée qu'à titre accessoire, à moins que ces biens immobiliers soient destinés à un but d'intérêt général y compris les logements sociaux et l'enseignement (dans ce cas l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.4. Conformément à la législation relative aux sociétés immobilières réglementées, la société peut s'immiscer dans:

- l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, l'apport sous le régime de copropriété de l'immobilier tel que décrit ci-dessus;
- uniquement dans le cadre du financement de ses activités immobilières consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties conformément à l'article 43 de la Loi SIR;
- octroyer des crédits et constituer des sûretés ou donner des garanties au bénéfice d'une filiale de la société conformément à l'article 42 de la Loi SIR

4.5. La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et l'exploitation de tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de société immobilière réglementée, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, souscription, participation, intervention financière ou d'une autre façon, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

2. Extraits des statuts¹

Capital - Actions

Article 7 — Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant de € 126.728.870,79; pour une période de cinq ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du pouvoir de décision de l'assemblée générale. Ce pouvoir peut être renouvelé.

Le conseil d'administration est habilité à procéder à une augmentation du capital par apport en numéraire ou par apport en nature, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, par l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, par les présents statuts et par la législation qui s'appliquent aux sociétés immobilières réglementées. Cette autorisation se rapporte uniquement au montant du capital social et non à la prime d'émission.

Lors de chaque augmentation du capital le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

Article 8 — Nature des actions

Les actions sont nominatives ou sous forme de titres dématérialisés. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de décès, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

Chaque titre nominatif peut être échangé à tout instant en actions sous forme dématérialisée ou vice versa à la demande écrite et aux frais de l'actionnaire.

Article 11 — Règlement de transparence

Conformément aux réglementations légales en la matière toute personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que l'autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

En plus des seuils légaux mentionnés au paragraphe précédent, la société prévoit également un seuil statutaire de trois pour cent (3%).

Cette déclaration est également obligatoire en cas de transfert d'actions, lorsque suite à ce transfert le nombre de droits de vote dépasse ou descend en dessous des seuils déterminés dans le premier ou deuxième alinéa.

Administration et représentation

Article 12 —

Nomination - démission - vacance

La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins trois administrateurs, actionnaires ou non, nommés pour six ans au maximum par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. En cas d'inoccupation d'un ou plusieurs mandats d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 13 de la Loi SIR, le conseil d'administration de la société est composé de telle sorte que la société peut être gérée conformément à l'article 4 de la Loi SIR.

Au moins trois administrateurs indépendants doivent siéger au conseil d'administration de la société, au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

La direction effective de la société immobilière réglementée publique doit être confiée à au moins deux personnes.

¹ Ces articles ne sont pas la reproduction complète, ni la reproduction littérale des statuts. Les statuts complets sont à consulter au siège de la société et sur le site web www.intervest.be.

Dans le cadre de l'exercice de leur fonction tous les administrateurs doivent posséder l'honorabilité professionnelle et l'expérience adéquate, tel que stipulé l'article 14 §1 de la Loi SIR. Ils ne peuvent se trouver dans un des cas mentionnés à l'article 20 de la Loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

Les membres du conseil d'administration et les personnes chargées de la direction effective doivent se conformer aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

Sans préjudice des clauses de transitions telles que prévues à l'article 38, les membres du conseil d'administration et les personnes chargées de la direction effective sont exclusivement des personnes physiques.

Article 15 — Transfert de compétences

Le conseil d'administration peut, en application de l'article 524bis du Code des sociétés, constituer un comité de direction dont les membres sont élus au sein ou hors du conseil. Les compétences à transférer au comité de direction sont toutes les compétences d'administration à l'exception des compétences administratives susceptibles d'être liées à la politique générale de la société, des actions qui sont réservées au conseil d'administration sur la base de dispositions légales ou des actions et mesures qui pourraient entraîner l'application de l'article 524 du Code des sociétés. Lorsqu'un comité de direction est nommé, le conseil d'administration est chargé de la surveillance dudit comité.

Le conseil d'administration détermine les conditions de nomination des membres du comité de direction, de leur licenciemment, de leur rémunération, de leurs éventuelles indemnités de licenciemment, de la durée de leur mandat et de la méthode de travail.

Si un comité de direction a été nommé, ce dernier seulement peut déléguer l'administration quotidienne de la société.

Si aucun comité de direction n'a été nommé, le conseil d'administration peut déléguer l'administration quotidienne de la société comme stipulé à l'article 13, quatrième paragraphe des statuts actuels.

Le conseil d'administration, le comité de direction ainsi que les administrateurs délégués chargés de l'administration quotidienne dans le cadre de cette administration quotidienne, peuvent également déléguer certaines compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix, dans les limites de leurs compétences respectives.

Le conseil d'administration peut fixer l'indemnité de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été attribuées et ce, conformément à la législation applicable aux sociétés immobilières réglementées.

Sans préjudice des clauses de transitions telles que prévues à l'article 38, les membres du comité de direction sont exclusivement des personnes physiques et elles doivent se conformer aux articles 14 et 15 de la Loi SIR.

Article 17 — Conflits d'intérêt

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues aux articles 36, 37 et 38 de la Loi SIR et dans le Code des sociétés, telles qu'elles peuvent être modifiées, le cas échéant.

Article 18 — Contrôle

Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs commissaires, nommés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'entreprises pour un terme renouvelable de trois ans. La rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de sa nomination.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société.

La mission du commissaire ne peut uniquement être confiée à un ou plusieurs réviseurs ou une ou plusieurs entreprises de réviseurs reconnus par la FSMA. Pour la désignation de commissaires de société l'accord préalable de la FSMA est requis. Cet accord est également nécessaire pour le renouvellement d'une mission.

Assemblée générale

Article 19 — Assemblée générale ordinaire, spéciale et extraordinaire

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le dernier mercredi du mois d'avril à seize heures trente minutes.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le jour ouvrable suivant.

À tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée pour débattre et statuer de toute question appartenant à sa compétence et n'impliquant pas de modification des statuts. À tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée devant le notaire pour se concerter et prendre des décisions concernant une modification des statuts.

Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

Article 22 — Participation à l'assemblée

Le droit d'être admis à l'assemblée générale et d'y exercer un droit de vote, est subordonné à l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire le quatorzième jour avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (nommé ci-après la 'date d'enregistrement'), soit par leur inscription dans le registre des actionnaires des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la transmission des actions au porteur à un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Les titulaires d'actions dématérialisées désirant participer à l'assemblée générale doivent déposer une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans leurs comptes à la date de l'enregistrement ou le nombre d'actions au porteur qui ont été déposées à la date de l'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale de la société. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée générale au siège social ou auprès des institutions mentionnées dans la convocation.

Les titulaires d'actions nominatives désirant assister à l'assemblée générale doivent informer la société de leur intention par simple lettre, fax ou email au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Article 26 — Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix. .

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourra être exercé que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'usufruitier sauf si le nu-propriétaire s'y oppose.

Documents sociaux - répartition du bénéfice

Article 30 — Affectation du bénéfice

En application de l'article 45, 2° de la Loi SIR, la société distribue annuellement à titre de rémunération du capital 80% au moins du résultat comme déterminé par la Loi SIR et en exécution des résolutions et règlements. Cette obligation ne porte pas préjudice à l'article 617 du Code des sociétés.

3. Commissaire

Le 27 avril 2016, Deloitte Réviseurs d'entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Rik Neckebroeck , affilié à l' IRE sous le numéro AO1529, dont les bureaux sont sis à 1830 Zaventem, Gateway House, Luchthaven Nationaal 1J, est renommée commissaire d'Intervest pour les exercices 2016, 2017 et 2018. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle en 2019.

La rémunération du commissaire est déterminée sur base de tarifs conformes au marché et indépendamment d'Intervest, en accord avec la déontologie et les normes de l'Institut des Réviseurs d'entreprises et en conformité

avec les stipulations relatives à l'indépendance du commissaire, telle que décrite dans le Code des sociétés.

La rémunération du commissaire s'élève à € 65.100 (hors TVA) pour l'exercice qui a pris cours le 1er janvier 2016 pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés.

4. Pourvoyeur de liquidités

En 2003, un accord de liquidité a été conclu avec la Banque ING, avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles afin de stimuler la négociabilité des actions. En pratique ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

La rémunération correspondante s'élève à un montant fixe de € 15.000 par an.

5. Experts immobiliers

Au 31 décembre 2016, les experts immobiliers de la société immobilière sont:

- Cushman & Wakefield, domiciliée à 1000 Bruxelles, avenue des arts 56. La société est représentée par Arnaud de Bergeyck et Ardalan Azari. Ils évaluent le portefeuille immobiliers et les sites logistiques de Opglabbeek et de Liège. La rémunération pour l'exercice 2016 s'élève à € 85.568 (hors TVA).
- Stadim, domiciliée à 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 10-16. La société est représentée par Katrien van Grieken. Ils évaluent l'immobilier logistique, à l'exception des sites Opglabbeek et Liège. La rémunération pour l'exercice s'élève à € 38.257 (hors TVA).

Conformément à la Loi SIR, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an. Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble.

6. Gestionnaires immobiliers

Intervest exerce elle-même ces activités et ne les délègue pas à un tiers, à l'exception du facility management de Mechelen Campus qui est géré par le gestionnaire

externe Quares Property and Facility Management nv. Ce facility management est toutefois supervisé par le coo d'Intervest et depuis mars 2017 par le département technique qui a incorporé les contrôles internes nécessaires.

7. SIR — cadre légal

Le statut de société immobilière réglementée est réglementé par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrête Royal SIR) pour promouvoir les investissements collectifs en biens immobiliers. Le concept ressemble fortement à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA), des Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Pays-Bas) et des Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC - France) et les REIT au Royaume-Uni et en Allemagne.

La SIR est en tant que société immobilière publique avec un statut particulier de REIT, soumise à une législation stricte en vue de la protection des actionnaires et des financiers. Le statut offre aussi bien aux financiers qu'aux investisseurs privés la possibilité d'avoir accès d'une manière balancée, efficace au niveau des coûts et en toute transparence fiscale au à portefeuille immobilier diversifié.

L'intention du législateur est qu'une SIR garantisse une transparence optimale des immeubles de placement et assure la distribution d'un cashflow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La SIR est placée sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.200.000
- une société à capital fixe et un nombre fixe d'actions
- cotation boursière obligatoire avec une dispersion d'au moins 30% des actions auprès du public
- la société immobilière réglementée a pour objet exclusif (a) directement ou par une société dans laquelle elle détient une participation conformément les clauses de la Loi SIR et en exécution de ses arrêtés et règlements, de mettre à disposition des biens immobiliers d'utilisateurs et (b) le cas échéant et dans les limites de l'article 7, b) de la Loi SIR, posséder des biens immobiliers tels que mentionnés à l'article 2,5°, vi à x de la Loi SIR; la SIR n'a donc pas de politique d'investissement ancrée statutairement mais elle développe une stratégie où ses activités peuvent s'étendre à toute la chaîne de valeur du secteur immobilier

- possibilité limitée de prendre des hypothèques
- un taux d'endettement limité à 65% du total de l'actif; si le taux d'endettement dépasse 50%, un plan financier doit être rédigé conformément aux clauses de l'article 24 de l'Arrêté Royal SIR. En cas d'une dérogation accordée par la FSMA sur base de l'article 30, §3 et §4 de la Loi SIR, le taux d'endettement consolidé de la SIR publique ne peut conformément aux clauses de l'article 30 §4 de la Loi SIR être supérieur à 33%
- les charges d'intérêt financières annuelles provenant de l'endettement ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil de 80% du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté des revenus financiers de la société
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissements
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants, soumis à un système de rotation tous les trois ans
- une répartition du risque: 20% au maximum du total de l'actif sur base consolidée peut être investi dans un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- une SIR ne peut s'engager dans des "activités de développement" sauf occasionnellement; ceci signifie qu'une SIR ne peut agir comme promoteur immobilier dans le but de construire des immeubles pour les revendre et d'encaisser le bénéfice du développement
- la possibilité de créer des filiales qui prennent la forme d'un "SIR institutionnelle" qui doit être sous le contrôle exclusif ou conjoint d'une SIR publique, en vue de réaliser des projets spécifiques avec un tiers, étant 1) des clients professionnels tels que des établissements de crédit, des sociétés d'investissement et des institutions de placement collectifs, ou 2) des personnes morales qui peuvent être considérées comme investisseur éligible par une simple demande adressée à la FSMA sans que des conditions supplémentaires doivent être remplies
- au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés siègent au conseil d'administration
- la rémunération fixe des administrateurs et des dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la SIR publique ou ses filiales: il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur base du chiffre d'affaires. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Si une rémunération variable est définie en fonction du résultat, elle peut uniquement provenir de l'EPRA résultat consolidé.

Ces règles ont pour but de limiter le risque pour les actionnaires.

8. SIR — statut fiscal

Par la Loi SIR le législateur a accordé un statut fiscal favorable aux SIR.

La SIR est soumise à l'impôt des sociétés à un tarif normal, mais uniquement sur une base imposable limitée, composée de la somme (1) des avantages anormaux et bénévoles qu'elle a perçus et (2) des dépenses et charges non déductibles comme les frais professionnels, autres que les moins-values et plus-values sur actions. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de la vente moins les dépenses d'exploitation et charges financières) sont donc exempts de l'impôt des sociétés à condition que le montant de distribution obligatoire du dividende conformément à l'article 13 §1 de l'Arrêté Royal Sir et du Chapitre III de l'Annexe C de l'Arrêté Royal SIR soit distribué. En outre la SIR peut être soumise au régime spéciale des commissions secrètes de 30% sur les commissions et rémunérations payées non justifiées par des fiches individuelles et un relevé récapitulatif.

Le précompte mobilier sur dividendes qui est distribué par une SIR publique s'élève à partir du 1er janvier 2017 à 30%, à déduire lors de la mise en paiement du dividende (sauf certaines exonérations). Ce précompte mobilier passe suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée au Moniteur belge du 29 décembre 2016, de 27% à 30% (sauf certaines exonérations) à partir du 1 janvier 2017. Ce précompte mobilier est libératoire pour les particuliers résidents en Belgique.

Si une société adopte le statut de SIR, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une SIR ou scinde une partie de son patrimoine immobilier par le transfert dans une SIR, elle doit payer un impôt unique (ladite exit tax) de 16,995% (16,5% augmenté de la contribution de crise de 3%). Ensuite la SIR est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les dépenses rejetées et avantages anormaux. Cette exit tax est le prix fiscal que les sociétés doivent payer pour abandonner le régime fiscal de droit commun. D'un point de vue fiscal cette transition est traitée comme une répartition (partielle) de l'avoir social par le société à la SIR. Lors de la répartition de l'avoir, une société doit considérer comme dividende la différence positive entre les prestations en espèces, les titres ou sous quelque autre forme, et la valeur revalorisée du capital libéré (en d'autres termes la plus-value présente dans la société).

Le Code des Impôts sur les Revenus déclare que la somme distribuée correspond à la valeur réelle du patrimoine social à la date de l'opération réalisée (art. 210, §2 CIR 1992). La différence entre la valeur réelle du patrimoine social et la valeur revalorisée du capital libéré est égale à un dividende distribué. De cette différence les réserves déjà imposées peuvent être déduites. Ce qui subsiste ensuite forme donc généralement la base imposable qui est soumise au tarif de 16,995%.

L'exit tax est calculée compte tenu de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 de l'administration fiscale belge du 23 décembre 2004, dont l'interprétation sur l'application pratique pourrait toujours être modifiée. La "valeur réelle fiscale" telle que mentionnée dans cette circulaire est calculée sous déduction des droits d'enregistrement ou TVA (qui serait d'application en cas de vente des actifs) et elle peut varier de la juste valeur des biens immobiliers telle que reprise au bilan de la SIR publique conformément à IAS 40.

Certes l'administration fiscale estime encore (voir point 3 de la circulaire du 23 décembre 2004) que la valeur réelle de l'avoir social à la date de la reconnaissance comme SIR ne peut être inférieure à un montant correspondant à la valeur de l'avoir social telle qu'elle aurait été déterminée au regard, selon le cas, de la valeur des actions ou parts émises ou du prix des actions ou parts acquises ou offertes au public, diminuée des droits d'enregistrement et de la TVA qui ont été inclus dans la valeur d'expertise susmentionnée. Le but est de reprendre ladite prime de titrisation dans la base imposable de l'exit tax. La prime de titrisation est la prime que les investisseurs dans la SIR sont disposés à payer en plus de l'actif net qui reflète la plus-value émanant de la reconnaissance de la SIR par la FSMA. Comme décrit à la Note 24 du rapport Financier, Intervest conteste cette interprétation.

9. Information relative au rapport financier annuel 2014 et 2015

- Comptes annuels consolidés 2014: p. 139 à p. 187 du rapport financier annuel 2014
- Rapport de gestion de 2014: p. 19 à p. 137 du rapport financier annuel 2014
- Rapport du commissaire de 2014: p. 188 à p. 189 du rapport financier annuel 2014
- Chiffres clés 2014: p. 4 à p. 11
- Comptes annuels consolidés: p. 169 à p. 220 du rapport financier annuel 2015
- Rapport de gestion de 2015: p. 41 à p. 167 du rapport financier annuel 2015
- Rapport du commissaire de 2015: p. 221 à p. 223 du rapport financier annuel 2015
- Chiffres clés 2015: p. 25 à p. 33

RESPONSABLES DU CONTENU DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 le conseil d'administration, composé de Jean-Pierre Blumberg (président), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline de Rijk - Heeren, Johan Buijs et Gunther Gielen, déclare qu'à sa connaissance:

- a. que les comptes annuels qui sont rédigés conformément au "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'acceptés par l'Union européenne et selon la Loi du 12 mai 2014, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses SA et des entreprises reprises dans la consolidation
- b. que le rapport annuel donne une analyse fidèle des principaux développements qui se sont produits au cours de l'exercice courant, de leur influence sur les chiffres annuels, des principaux facteurs de risques et incertitudes auxquels Intervest Offices & Warehouses SA est confrontée, ainsi que des principales transactions entre parties liées et leur éventuelle implication sur les chiffres annuels si ces transactions ont une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions conformes au marché
- c. que les données du rapport annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport annuel.



*Offre de solutions FLEXIBLES,
extension EN COMMUN*



“Une réponse rapide et précise a été donnée à notre demande d'espace supplémentaire.”

Robert Smulders - Directeur Logistique
Medtronic - Opglabbeek

▷ Au sujet de Medtronic

Medtronic est une des principales entreprises au monde dans le domaine de la technologie médicale. En innovant et en collaborant avec des partenaires, Medtronic contribue à soulager la douleur, redonner la santé et à prolonger des vies. L'année écoulée plus de 62 millions de personnes dans le monde ont bénéficié de thérapies médicales traitant plus de 70 affections importantes.

Liste de terminologie et mesures alternatives de prestation

Les mesures alternatives de performance sont les mesures utilisées par Intervest pour mesurer et suivre ses performances opérationnelles. Les mesures sont utilisées dans le Rapport annuel mais ne sont définies par une loi ou par des principes comptables généralement reconnus (GAAP). L'European Securities and Markets Authority (ESMA) a édicté des directives qui sont d'application depuis le 3 juillet 2016 pour l'usage et le commentaire des mesures alternatives de performance. La terminologie qu'Intervest considère comme mesure alternative de performance est reprise dans ce chapitre du Rapport annuel, nommé "Liste de terminologie et mesures alternatives de performances". Les mesures alternatives de performances sont indiquées par  et pourvues d'une définition, d'un objectif et d'une réconciliation comme exigé par la directive ESMA.

Arrêté royal-SIR

L'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 30% de précompte mobilier. Le précompte mobilier sur dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques passe suite à la Loi programme du 25 décembre 2016, publiée dans le Moniteur belge du 29 décembre 2016, de 27% à 30% (sauf certaines exonérations) à partir du 1 janvier 2017.

EPRA et terminologie EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association) est une organisation qui fait la promotion du secteur immobilier européen coté en bourse, prête assistance pour le développement et la représentation afin d'augmenter la confiance dans le secteur et de favoriser les investissements dans l'immobilier coté en bourse en Europe.

En décembre 2014, l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié l'actualisation des EPRA Best Practices Recommandations ('BPR')¹. Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance pour les performances du portefeuille immobilier. Un nombre de ces indicateurs sont considérés comme des mesures alternatives de performance conformément à la direction ESMA. Cette réconciliation chiffrée de ces mesures alternatives de performance se retrouvent dans un chapitre séparé du rapport annuel, notamment chapitre 6 du Rapport du comité de direction.

EPRA résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles stratégiques.
EPRA Valeur Active Nette	Valeur Active Nette (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissements immobiliers à long terme. Concrètement: total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, corrigé pour la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés, divisé par le nombre d'actions en fin d'année.
EPRA VANNN *	EPRA VAN ajustée pour tenir compte de la juste valeur des instruments financiers, de la dette et des impôts différés.
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.
EPRA RIN Ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).
EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.
EPRA Ratio des coûts (y compris frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA Ratio des coûts (hors frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.
EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille	Est également appelé EPRA Like-for-Like Net Rental Growth. L'EPRA croissance locative nette sur base d'une composition constante du portefeuille compare la croissance des revenus locatifs nets des immeubles de placement qui étaient disponibles à la location durant toute la période, et non en développement, et ce durant les deux années complètes précédant la date de clôture de l'exercice. Les modifications des revenus locatifs bruts sur une base like-for-like donnent un aperçu des modifications des revenus locatifs bruts qui ne résultent pas des modifications du portefeuille immobilier (investissements, désinvestissements, gros travaux de rénovation, ...).

1 Le rapport peut être consulté sur www.epra.com.

EPRA résultat[®]

Définition - L'EPRA résultat est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et les impôts, et hors les variations de la juste valeur des dérivés financiers (qui ne sont pas considérés comme comptabilité de couverture conformément à IAS 39) et autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest SA.

Application - L'EPRA résultat mesure le résultat des activités opérationnelles stratégiques, à l'exception (i) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives) et (ii) du résultat sur portefeuille (bénéfices ou pertes réalisés ou non sur les immeubles de placement). Cela revient au résultat qui est influencé directement par la gestion immobilière et financière de la société, à l'exception de l'impact lié à la volatilité des marchés immobiliers et financiers.

Réconciliation en milliers €	2016	2015
Résultat net	20.582	25.952
Éliminer du résultat net (+/-):		
Résultat sur ventes des immeubles de placement	12.798	-125
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.425	5.347
Autre résultat sur portefeuille	-363	243
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives)	-1.547	-558
Autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses SA	0	0
EPRA résultat	29.044	30.859

EPRA résultat par action[®]

Définition - L'EPRA résultat par action est l'EPRA résultat divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions en fin d'année.

Application - L'EPRA résultat par action mesure l'EPRA résultat par moyenne pondérée du nombre d'action et permet la comparaison avec le dividende brut par action.

Réconciliation	2016	2015
EPRA résultat (en milliers €)	29.044	30.859
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.784.521	16.239.350
EPRA résultat par action (en €)	1,73	1,90

Free float

Le free float est le pourcentage d'actions détenue par le public. Selon la définition d'EPRA et d'Euronext, il s'agit de tous les actionnaires détenant individuellement moins de 5% de l'ensemble des actions.

Gouvernance d'entreprise

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la société immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

Intervest

Intervest est le nom abrégé d'Intervest Offices & Warehouses, le nom juridique complet de la société.

Juste valeur d'un immeuble de placement

Cette valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre parties bien informées, étant d'accord et agissant dans des circonstances de concurrence normale. Du point de vue du vendeur elle doit être comprise moyennant déduction des droits d'enregistrement.

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

Liquidité de l'action

Le rapport entre le nombre d'actions négociées quotidiennement et le nombre d'actions.

Loi-SIR

La Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Loyers contractuels (précédemment loyers actuels)

Ce sont les loyers bruts indexés sur base annuelle, comme déterminé contractuellement, dans les contrats de bail, à la date de clôture, avant déduction des réductions de loyer ou autres avantages accordés aux locataires.

Marge d'exploitation^o

Définition - La marge d'exploitation est le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs.

Application - La marge d'exploitation donne un indication sur la possibilité de la société de générer du bénéfice de ses activités d'exploitation, sans tenir compte du résultat financier, des impôts et du résultat sur portefeuille.

Réconciliation en milliers €	2016	2015
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	38.226	42.082
Revenus locatifs	45.280	46.147
Marge d'exploitation (%)	84%	91%

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est le rapport entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers).

Rendement

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre les loyers contractuels (augmentés ou non de la valeur locative estimée des surfaces non occupées) et de la juste valeur des immeubles de placement.

Rendement brut

Le rendement brut est calculé comme étant le rapport entre les loyers contractuels et la juste valeur des immeubles de placement. Rendement brut du dividende

Le rendement brut du dividende est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Rendement brut du dividende

Le rendement brut du dividende est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Rendement d'une action

Le rendement d'une action au cours d'une certaine période correspond au rendement brut. Ce rendement brut est la somme (i) de la différence entre le cours boursier à la fin et au début de période et (ii) du dividende brut (donc le dividende avant déduction du précompte mobilier).

Rendement net

Le rendement net est calculé comme étant le rapport entre le loyer contractuel, augmenté de la valeur locative estimée sur vacance, moins les charges immobilières attribuables, et la juste valeur des immeubles de placement.

Résultat net dilué par action

Le résultat net dilué par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions adaptées à l'effet des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Rendement net du dividende

Le rendement net du dividende est le dividende net divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Résultat net par action[◊]

Définition - Le résultat net par action est le résultat net, tel qu'il apparaît au compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) au cours de l'exercice.

Réconciliation	2016	2015
Résultat net (en milliers €)	20.582	25.952
Moyenne pondérée du nombre d'actions	16.784.521	16.200.911
Résultat net par action (en €)	1,23	1,60

Résultat sur portefeuille[◊]

Définition - Le résultat sur portefeuille comprend (i) le résultat sur vente des immeubles de placement, (ii) les variations de la juste valeur des immeubles de placement, et (iii) l'autre résultat sur portefeuille.

Application - Le résultat sur portefeuille mesure les bénéfices et pertes réalisés ou non réalisés relatifs aux immeubles de placement, comparés à l'évaluation des experts immobiliers indépendants à la fin de l'exercice précédent.

Réconciliation en milliers €	2016	2015
Résultat sur vente des immeubles de placement	-12.798	125
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.425	-5.347
Autre résultat sur portefeuille	363	-243
Résultat sur portefeuille	-10.009	-5.465

Société immobilière réglementée (SIR)

Le statut de société immobilière réglementée est régi par la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la Loi SIR) et par l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'Arrêté Royal SIR) ayant pour but d'encourager les investissements collectifs dans des biens immobiliers.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement est calculé comme étant la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. La méthode de calcul est conforme à l'article 31, §1 deuxième paragraphe de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. Moyennant cet Arrêté Royal le taux d'endettement maximal pour la société immobilière est de 65%.

Taux d'intérêt moyen des financements^o

Définition - Le taux d'intérêt moyen des financements de la société est calculé en divisant les charges d'intérêt nettes (sur base annuelle) par la dette moyenne pondérée de la période (sur base de l'utilisation quotidienne des financements (crédits auprès d'institutions financières, emprunts obligataires, etc.)).

Application - Le taux d'intérêt moyen des financements mesure le coût moyen des financements des dettes et permet de suivre l'évolution dans le temps, en fonction des évolutions de la société et des marchés financiers.

Réconciliation en milliers €		2016	2015
Charges d'intérêt nettes	A	9.329	11.011
Dette moyenne pondérée de la période	B	293.098	310.034
Taux d'intérêt moyen des financements (sur base 360/365) (%)	=A/B	3,1%	3,5%

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative estimée (VLE) des espaces loués et la valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille disponible à la location, à la date de clôture.

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat ou l'acquisition. Si des frais de mutation sont payés, ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

C'est la valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de "valeur d'investissement".

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée est la valeur locative déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Valeur nette (juste valeur) par action

Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres). Cela correspond à la valeur nette telle que définie à l'article 2, 23° du la Loi SIR.

La valeur nette (juste valeur) par action mesure la valeur de l'action sur base de la juste valeur des immeubles de placement et permet une comparaison avec le cours boursier.

Valeur nette (valeur d'investissement) par action[⊗]

Définition - Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (donc après déduction des intérêts minoritaires) augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions en fin d'année (éventuellement après déduction des actions propres).

Application - La valeur nette (valeur d'investissement) par action mesure la valeur de l'action sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement et permet une comparaison avec le cours boursier.

Réconciliation		2016	2015
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère (en milliers €)	A	326.085	321.703
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (en milliers €)	B	15.862	15.236
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère - valeur d'investissement (en milliers €)	C=A+B	341.947	336.939
Nombre d'actions en fin d'année	D	16.784.521	16.239.350
Valeur nette (valeur d'investissement) par action (en €)	=C/D	20,37	20,75

Vélocité

La vélocité de l'action est calculée comme étant le rapport entre le nombre total d'actions traitées annuellement, divisé par le nombre total d'actions à la fin de la période.

Notes

Intervest Offices & Warehouses SA
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T +32 3 287.67.67
F +32 3 287.67.89

R.P.R. Anvers

TVA BE 0458.623.918

www.intervest.be

Remarques? Questions?
intervest@intervest.be



Ce rapport financier annuel est un document d'enregistrement au sens de l'art. 28 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Intervest Offices & Warehouses a rédigé son rapport annuel en Néerlandais. Intervest Offices & Warehouses a également traduit ce rapport annuel en français et en anglais. Aussi bien la version néerlandaise, française qu'anglaise de ce rapport annuel sont juridiquement contraignantes. Intervest Offices & Warehouses, représentée par son conseil d'administration, est responsable de la traduction et de la conformité des versions en français et en anglais. Toutefois, au cas de contradiction entre les versions linguistiques, la version néerlandaise a toujours priorité.

La version néerlandaise du document d'enregistrement a été approuvée par la FSMA, conformément à l'art. 23 de la loi précité, le 21 mars 2017. Cette approbation ne contient aucun jugement de la FSMA relatif à la situation de la société. La version néerlandaise et la traduction française et anglaise de ce rapport annuel sont disponibles sur le site web de la société (www.intervest.be).

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.

This annual report is also available in English.



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



BEYOND REAL ESTATE

INTERVEST
OFFICES &
WAREHOUSES

Uitbreidingsstraat 66
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 67 69

info@intervest.be
www.intervest.be