



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Naamloze Vennootschap -

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem – Ondernemingsnummer 0458.623.918 (RPR Antwerpen)

(“Intervest”, “Intervest Offices & Warehouses NV” of de “Vennootschap”)

PROSPECTUS VOOR DE OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP 5.397.555 NIEUWE AANDELEN VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL € 99.854.767,50 IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN KAPITAAL MET ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT

HET AANBOD BESTAAT UIT EEN OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP DE NIEUWE AANDELEN IN BELGIË, EN WORDT GEVOLGD DOOR EEN PRIVATE PLAATSING VAN DE SCRIPS IN EEN “ACCELERATED BOOKBUILDING” (EEN VERSNELDE PRIVATE PLAATSING MET SAMENSTELING VAN EEN ORDERBOEK)

Inschrijvingsprijs	€ 18,50
Inschrijvingsratio	2 Nieuwe Aandelen voor 7 coupons nr. 20
Nieuwe Aandelen	Maximaal 5.397.555
Inschrijvingsperiode	15 november 2018 (vanaf 09u00) tot en met 26 november 2018 (tot 16u00)
Notering en verhandeling	Gedurende de Inschrijvingsperiode
Onherleidbare Toewijzingsrechten	
Private Plaatsing Scrips	28 november 2018

AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN DE NIEUWE AANDELEN OP DE GEREGLLEMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

GLOBAL COORDINATOR AND JOINT BOOKRUNNER

Bank Degroof Petercam NV

JOINT BOOKRUNNERS

ING België NV

KBC Securities NV

Belfius Bank NV

Prospectus van 13 november 2018

WAARSCHUWING: Een belegging in aandelen houdt belangrijke risico's in. De beleggers worden verzocht om kennis te nemen van het Prospectus en in het bijzonder Hoofdstuk 2, “Risicofactoren” (pagina's 48 t.e.m. 61) van het Prospectus en Afdeling D. (pagina's 30 t.e.m. 34) van de Samenvatting alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips. Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in het kader van de Verrichting moet gebaseerd zijn op alle in het Prospectus gegeven informatie. Potentiële beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging in aandelen te dragen en om een volledig of gedeeltelijk verlies van hun belegging te ondergaan.

Noch het Prospectus, noch de Samenvatting, noch enige aankondiging of andere informatie hieromtrent, mag worden verspreid onder het publiek in enig rechtsgebied buiten België waar registratie-, kwalificatie- of andere verplichtingen van kracht zijn of zouden zijn met betrekking tot een aanbod of verzoek tot aankoop, inschrijving, verkoop, aanbrengh (tender) of overdracht op enige andere wijze (of een verzoek daartoe door iemand). In het bijzonder mag dit Prospectus of de Samenvatting niet worden verspreid aan het publiek in de andere lidstaten van de Europese Economische Ruimte (EER), evenmin als in Australië, Brazilië, Canada, China, Japan, Nieuw-Zeeland, Rusland, de Verenigde Staten van Amerika, Zwitserland of andere rechtsgebieden (voormelde opsomming is niet limitatief).

Het Prospectus en de Samenvatting werden opgesteld overeenkomstig de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en overeenkomstig Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 ter uitvoering van Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van reclame betreft, en Bijlagen I, III en XXII daaraan gehecht, zoals allen van tijd tot tijd gewijzigd. De Nederlandstalige versie van het Prospectus en de Samenvatting werd op 13 november 2018 goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. De goedkeuring door de FSMA houdt geen beoordeling in van de opportuniteit of de kwaliteit van het Aanbod, noch van de toestand van de Vennootschap.

Het Prospectus en de Samenvatting mogen afzonderlijk worden verspreid. Het Prospectus en de Samenvatting zijn opgesteld en beschikbaar in het Nederlands. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans en het Engels. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de consistentie van de vertalingen van de Samenvatting met de goedgekeurde Nederlandse versie daarvan. Onverminderd de verantwoordelijkheid van de Vennootschap voor de vertaling van het Prospectus, zal, indien er verschillen zijn tussen de verschillende taalversies, de door de FSMA goedgekeurde taalversie voorrang hebben. Indien er een inconsistentie bestaat tussen de inhoud van het Prospectus en de Samenvatting, heeft de inhoud van het Prospectus voorrang op de Samenvatting.

Het Prospectus en de Samenvatting zullen vanaf 14 november 2018 (vóór beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem (Tel.: +32 (0) 3 287 67 67) alsook op haar website (www.intervest.be). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij (i) Bank Degroef Petercam NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 287 97 11 (NL, FR en ENG) en op haar website www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/intervest_2018 (NL), www.degroofpetercam.be/fr/actualite/intervest_2018 (FR) en www.degroofpetercam.be/en/news/intervest_2018 (ENG), (ii) Belfius Bank, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 222 12 02 (NL) en +32 2 222 12 01 (FR) en op haar website www.belfius.be/intervest2018, (iii) ING België, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL), +32 (0)2 464 60 04 (EN) en +32 (0)2 464 60 02 (FR) en op haar websites www.ing.be/equitytransactions, www.ing.be/transactionsdactions en www.ing.be/aandelentransacties (NL, FR en EN) en (iv) KBC Bank NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 78 152 153 (NL), +32 78 152 154 (FR) en +32 78 353 137 (ENG), CBC Banque SA, na aanvraag op het telefoonnummer +32 800 92 020 (FR en ENG) en via Bolero, na aanvraag op het telefoonnummer 0800 628 16 (NL) en 0800 628 17 (FR) en op haar websites <https://www.kbcsecurities.com/prospectus-documents-overviews/prospectus-overview> (NL, FR en ENG), www.kbc.be/intervest (NL, FR en ENG), <https://www.cbc.be/particuliers/fr/corporateactions> (FR), www.bolero.be/nl/intervest (NL) en www.bolero.be/fr/intervest (FR).

Inhoudstafel

1	SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS	10
	Afdeling A. Inleidingen en waarschuwingen	10
	Afdeling B. Uitgevende instelling.....	11
	Afdeling C. Effecten.....	28
	Afdeling D. Risico's	30
	Afdeling E. Aanbieding	34
2	RISICOFACTOREN.....	48
2.1	Risico's in verband met de Groep en haar activiteiten	48
2.1.1	Marktrisico's.....	48
2.1.2	Operationele en vastgoedgebonden risico's.....	50
2.1.3	Reglementaire risico's	52
2.1.4	Financiële risico's	53
2.2	Risico's verbonden aan de Aandelen	56
2.2.1	Risico's verbonden aan het beleggen in de Nieuwe Aandelen.....	56
2.2.2	Liquiditeit van het Aandeel	56
2.2.3	Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten	56
2.2.4	Niet (correct) uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten	57
2.2.5	Verwatering van Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzings-rechten niet of slechts gedeeltelijk uitoefenen	57
2.2.6	Mogelijkheid tot toekomstige verwatering van de Aandelen	57
2.2.7	Volatiliteit van de aandelenkoers en rendement van het Aandeel	57
2.2.8	Verkoop van Aandelen door aandeelhouders van de Vennootschap en schommelingen van de koers van de Aandelen of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten	58
2.2.9	Geen minimumbedrag voor de Verrichting.....	58
2.2.10	Intrekking van de inschrijving.....	58
2.2.11	Effecten- en sectoranalisten	59
2.2.12	De vereffening en de verrekening (clearing and settlement).....	59
2.2.13	Risico's verbonden aan wisselkoersen	59
2.2.14	Risico's verbonden aan de financiële transactietaks ("Financial Transaction Tax")	60
2.2.15	Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België.....	60
2.2.16	Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving	60
2.2.17	Risico's verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen	61
2.2.18	Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico's	61
3	ALGEMENE MEDEDELINGEN	62
3.1	Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten	62
3.2	Voorafgaande waarschuwing.....	62
3.3	Beperkingen met betrekking tot de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus	62
3.3.1	Potentiële beleggers	62
3.3.2	Landen waarin de Verrichting toegankelijk is	63
3.3.3	Beperkingen die gelden voor de Verrichting.....	63
3.3.4	Lidstaten van de Europese Economische Ruimte.....	63

3.3.5	Zwitserland	64
3.3.6	Verenigde Staten	64
3.3.7	Verenigd Koninkrijk	65
3.3.8	Japan	65
3.3.9	Canada, Australië en Zuid-Afrika	65
3.4	Beschikbaarheid van het Prospectus en de documenten van de Vennootschap	65
3.4.1	Beschikbaarheid van het Prospectus	65
3.4.2	Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap	66
3.5	Documenten opgenomen door middel van verwijzing	66
4	INFORMATIE BETREFFENDE DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN	69
4.1	Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus	69
4.2	Afwezigheid van verklaringen	69
4.3	Toekomstgerichte informatie	69
4.4	Informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en andere informatie	70
4.5	Afronding van financiële en statistische informatie	70
4.6	Geconsolideerde portefeuille	71
4.7	Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen van Intervest Offices & Warehouses NV	71
5	KERNGEGEVENS	72
5.1	Werkkapitaal	72
5.2	Kapitalisatie en schuldenlast	72
5.2.1	Eigen vermogen	72
5.2.2	Schulden	73
5.3	Belang van natuurlijke personen en rechtspersonen betrokken bij de Verrichting	74
5.4	Redenen voor de Verrichting en bestemming van de opbrengsten	75
5.4.1	Aangekondigde investeringen met vaste commitment	75
5.4.2	Aangekondigde investeringen onder opschortende voorwaarden van financiering	76
5.4.3	Investeringsopportuniteiten in ver gevorderd stadium van onderhandeling en due diligence	77
5.4.4	Afbouw schuldpositie	78
6	INFORMATIE OVER DE NIEUWE AANDELEN	79
6.1	Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen	79
6.1.1	Aard, categorie en datum waarop de aangeboden effecten dividendgerechtigd zullen zijn en toegelaten tot de verhandeling	79
6.1.2	Vorm	79
6.1.3	Uitgiftevaluta	79
6.1.4	Wetgeving waaronder de Aandelen worden gecreëerd en bevoegde rechtbanken	79
6.2	Rechten gekoppeld aan de Aandelen	80
6.2.1	Stemrecht	80
6.2.2	Dividenden	80
	<i>Algemeen</i>	80
	<i>Dividenden met betrekking tot het boekjaar 2018</i>	80
6.2.3	Rechten in geval van vereffening	81
6.2.4	Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht	81

6.2.5	Verwerving en vervreemding van eigen aandelen	81
6.2.6	Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen	82
6.2.7	Conversievoorwaarden	82
6.3	Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen	82
6.4	Uitgifte van Nieuwe Aandelen	82
6.5	Geldende reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen	82
6.5.1	Algemene bepalingen.....	82
6.5.2	Verplicht openbaar overnamebod	82
6.5.3	Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)	83
6.5.4	Verplicht terugkoopbod (sell-out)	84
6.5.5	Invloed van de GVV-Wet	84
6.6	Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen	84
6.7	Belastingstelsel in België	85
6.7.1	Voorafgaande waarschuwing	85
6.7.2	Dividenden	86
6.7.3	Meerwaarden en minderwaarden	89
6.7.4	Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)	90
6.7.5	Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en de uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald en verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode	91
6.7.6	Taks op effectenrekeningen	92
7	INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP	93
7.1	Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Intervest Offices & Warehouses NV	93
7.2	Identificatie van de Vennootschap	94
7.2.1	Naam en juridische vorm	94
7.2.2	Statuut	94
7.2.3	Maatschappelijke zetel en verdere gegevens	95
7.2.4	Oprichting	95
7.2.5	Duur	95
7.2.6	Register van rechtspersonen	95
7.3	Statuut van GVV	95
7.3.1	Intervest Offices & Warehouses NV: openbare GVV	95
7.3.2	Genk Green Logistics NV: institutionele GVV	97
7.4	Organisatiestructuur	98
7.4.1	Samenstelling van de groep	98
7.4.2	Structuur en organisatie	101
7.5	Maatschappelijk doel en diversificatie	102
7.5.1	Maatschappelijk doel	102
7.5.2	Diversificatie	104
7.6	Maatschappelijk kapitaal en effecten	105

7.6.1	Kapitaal en effecten	105
7.6.2	Toegestaan kapitaal	105
7.6.3	Eigen Aandelen.....	106
7.7	Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten en het Corporate Governance Charter	106
7.7.1	Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, leidinggevende- en toezicht-houdende organen	106
7.7.2	Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen	107
7.7.3	Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van algemene vergaderingen	107
7.7.4	Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen	108
7.7.5	Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal	108
7.7.6	Bepalingen betreffende de mogelijke vertraging of verhindering van een wijziging in de zeggenschap over Intervest Offices & Warehouses NV	108
7.8	Onderzoek en ontwikkeling	109
8	VOORWAARDEN VAN DE VERRICHTING.....	110
8.1	Voorwaarden, inlichtingen over de Verrichting, verwacht tijdschema en de te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan.....	110
8.1.1	Voorwaarden waaraan de Verrichting is onderworpen	110
8.1.2	Maximumbedrag van de Verrichting.....	111
8.1.3	Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan.....	111
8.1.4	Intrekking en opschorting van de Verrichting	113
8.1.5	Verlaging van de inschrijving.....	113
8.1.6	Herroeping van de inschrijvingsorders.....	113
8.1.7	Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen	113
8.1.8	Aanvulling op het Prospectus.....	114
8.1.9	Openbaarmaking van de resultaten van de Verrichting.....	114
8.1.10	Verwacht tijdschema van de Verrichting	114
8.2	Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de Nieuwe Aandelen	115
8.2.1	Categorieën potentiële beleggers	115
8.2.2	Landen waarin de Verrichting zal openstaan	116
8.2.3	Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Vennootschap	116
8.2.4	Kennisgeving aan de inschrijvers.....	116
8.3	Inschrijvingsprijs en Inschrijvingsratio	117
8.4	Plaatsing en “soft underwriting”	117
8.4.1	Loketinstellingen	117
8.4.2	Financiële dienst	117
8.4.3	Plaatsingsovereenkomst	117
8.5	Standstill afspraken.....	118
8.6	Toelating tot de verhandeling en handelsvoorwaarden	118
8.6.1	Toelating tot de verhandeling	118
8.6.2	Plaats van notering.....	119
8.6.3	Liquiditeitscontract	119

8.6.4	Stabilisatie – Tussenkomensten op de markt	119
8.7	Houders van Aandelen die hun Aandelen wensen te verkopen	119
8.8	Kosten in verband met de Verrichting	119
8.9	Verwatering	119
8.9.1	Gevolgen van de Verrichting voor de nettowaarde per aandeel	119
8.9.2	Gevolgen van de Verrichting voor Bestaande Aandeelhouders die inschrijven op de Verrichting	120
8.9.3	Gevolgen van de Verrichting voor Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op de Verrichting.....	120
8.9.4	Aandeelhouderschap na de Verrichting	120
9	ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN BEDRIJFSSTRATEGIE	122
9.1	Algemeen	122
9.1.1	Belangrijkste activiteiten	122
9.1.2	Belangrijkste markten	122
9.2	Beschrijving van de vastgoedportefeuille	126
9.2.1	Vastgoedverslag	126
9.2.2	Overzicht vastgoedportefeuille	134
9.2.3	Geconsolideerde portefeuille: bezettingsgraad	138
9.2.4	Waardering	139
9.2.5	Rechten en lasten.....	142
9.2.6	Duur van de huurcontracten	143
9.3	Bedrijfsstrategie en beperkingen op de toegelaten activiteiten.....	143
9.3.1	Strategie en activiteiten	143
9.3.2	Diversificatie en beperkingen op de toegelaten activiteiten	144
10	BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING	146
10.1	Principes van corporate governance, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik.....	146
10.1.1	Corporate governance code (versie 2009) – comply or explain	146
10.1.2	Corporate governance verklaring.....	146
10.1.3	Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten	147
10.1.4	Overzicht belangenconflicten in het vorige en huidige boekjaar	149
10.1.5	Regels aangaande marktmisbruik	149
10.2	Interne controle- en risicobeheerssystemen	149
10.2.1	Interne controle en risicobeheerssystemen in het algemeen	149
10.2.2	Interne controle en risicobeheerssystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving.....	150
10.2.3	Passend risicobeheerbeleid.....	152
10.2.4	Integriteitsbeleid	152
10.2.5	Onafhankelijke controlefuncties	153
10.2.6	Interne controlefuncties binnen Genk Green Logistics NV	153
10.3	Bestuursorganen.....	153
10.3.1	Raad van Bestuur	154
10.3.2	Comités	159
10.4	Specifieke informatie met betrekking tot de participaties op Datum van het Prospectus	161
10.5	Afwezigheid van contracten.....	162

10.6	Participaties en aandelenopties	163
10.7	De loontrekkenden	163
10.7.1	Aantal en verdeling	163
10.7.2	Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Vennootschap	164
11	DIENSTEN	165
11.1	Vastgoeddeskundigen	165
11.2	Beheerders en raadgevers bij investeringen	165
12	FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN	166
12.1	Historische financiële informatie	166
12.2	Commentaar bij de historische financiële informatie	166
12.2.1	Tussentijdse periode 01/01/2018 tot 31/03/2018	166
12.2.2	Tussentijdse periode 01/01/2018 tot 30/06/2018	169
12.2.3	Tussentijdse periode 01/01/2018 tot 30/09/2018	173
12.2.4	Boekjaar 2017 in vergelijking met boekjaar 2016	177
12.2.5	Boekjaar 2016 in vergelijking met boekjaar 2015	184
12.2.6	Boekjaar 2015 in vergelijking met boekjaar 2014	190
12.3	Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Groep	194
12.3.1	Gebeurtenissen na balansdatum	194
12.3.2	Voornaamste trends sinds het begin van het boekjaar	194
12.4	DIVIDENDUITKERINGSBELEID IN DE LAATSTE DRIE BOEKJAREN	195
12.5	GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES	195
13	BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS	197
13.1	Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Intervest Offices & Warehouses NV op Datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen	197
13.2	Stemrecht van de aandeelhouders	197
13.3	Controle uitgeoefend op Intervest Offices & Warehouses NV	197
13.4	Controlewijziging	197
14	BELANGRIJKE CONTRACTEN	197
15	TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	197
15.1	Bestuurders en directieleden	197
15.2	Perimetervennootschappen	197
16	DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN VAN HET PROSPECTUS	198
17	BIJLAGEN	201
17.1	VOORSTELLINGSBASIS	201
17.2	NEGEN MAANDEN-CIJFERS PER 30 SEPTEMBER 2018	202
17.3	Geconsolideerd globaalresultaat	203
17.4	VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS	204
17.5	MUTATIEOVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN	206
17.5.1	Detail van de reserves	207
17.6	LEXICON - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	208
	BIJLAGE – VERSLAG BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE NEGEN MAANDEN EINDIGEND OP 30 SEPTEMBER 2018	211
	Verantwoordelijkheden	211
	Reikwijdte van de beoordeling	212

1 SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

Afdeling A. Inleidingen en waarschuwingen

De Samenvatting werd opgesteld overeenkomstig Bijlage XXII van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004 ter uitvoering van de Prospectusrichtlijn. Overeenkomstig deze verordening worden samenvattingen opgemaakt conform de openbaarmakingsvereisten gekend als “Elementen”. Deze elementen zijn genummerd in Afdeling A tot en met E (A.1 - E.7).

De Samenvatting bevat alle Elementen die verplicht deel moeten uitmaken van een samenvatting voor dit type van effecten en emittent. Aangezien sommige Elementen niet moeten worden opgenomen, kunnen er leemtes voorkomen in de nummering van de Elementen.

Zelfs als er een verplichting zou bestaan om een bepaald Element in de Samenvatting op te nemen gelet op het type van effecten en emittent, is het mogelijk dat geen enkele relevante informatie kan worden gegeven aangaande het desbetreffende Element. In dat geval wordt een korte beschrijving van het Element weergegeven in de Samenvatting met de vermelding dat dit Element niet van toepassing is.

De Samenvatting is opgesteld en beschikbaar in het Nederlands en is bovendien beschikbaar in het Frans en het Engels. De Vennootschap is verantwoordelijk voor de consistentie van de vertalingen van de Samenvatting met de goedgekeurde Nederlandse versie daarvan. Onverminderd de verantwoordelijkheid van de Vennootschap voor de vertaling van de Samenvatting, zal, indien er verschillen zijn tussen de verschillende taalversies, de door de FSMA goedgekeurde Nederlandse versie voorrang hebben. Indien er een inconsistente bestaat tussen de inhoud van het Prospectus en de Samenvatting, heeft de inhoud van het Prospectus voorrang op de Samenvatting.

Element	
A.1	Inleiding en waarschuwingen
	- Deze Samenvatting bevat een korte beschrijving van de belangrijkste elementen van de Verrichting en van de Vennootschap, en moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus met betrekking tot de openbare aanbidding tot inschrijving op Nieuwe Aandelen en verwerving of overdracht van Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Private Plaatsing van Scrips en de aanvraag tot toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. - Elke beslissing om te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in het kader van de Verrichting, moet gebaseerd zijn op de bestudering door de belegger van het gehele Prospectus en alle in het Prospectus (inclusief via opname door verwijzing) verschaft informatie, en niet uitsluitend op de informatie vervat in deze Samenvatting. - Wanneer een vordering met betrekking tot de informatie opgenomen in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, dient de belegger die als eiser optreedt volgens de nationale wetgeving van de desbetreffende lidstaat eventueel de kosten voor de vertaling van het Prospectus te dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. - Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld indien de Samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips te investeren.
A.2	Niet van toepassing. Er werd geen enkele toestemming verleend door de Vennootschap om het Prospectus te gebruiken met het oog op een verdere doorverkoop of definitieve plaatsing van de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips door financiële tussenpersonen.

Afdeling B. Uitgevende instelling

B.1	Officiële en handelsnaam Intervest Offices & Warehouses																																																		
B.2	Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving waaronder de Vennootschap werkt en land van oprichting Intervest Offices & Warehouses is een naamloze vennootschap opgericht onder Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen (België), Uitbreidingstraat 66, met ondernemingsnummer 0458.623.918 en met Legal Entity Identifier (“LEI”) 549300MEVEE709A1SM83. Als Openbare GVV valt Intervest Offices & Warehouses NV onder de GVV-Wet van 12 mei 2014, zoals recent gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017 tot wijziging van de GVV-Wet, en het GVV-KB van 13 juli 2014.																																																		
B.3	Beschrijving van, en kerngegevens die verband houden met, de aard van de huidige werkzaamheden en belangrijkste activiteiten en beschrijving van de belangrijkste markten waarop de Vennootschap concurreert Intervest Offices & Warehouses NV stelt zich als openbare GVV op als kwalitatieve en gespecialiseerde speler in zowel de kantorenmarkt als in het logistieke vastgoedsegment . Een unieke combinatie op de Belgische markt, met voldoende kritische massa, die het voordeel heeft van een sterke risicospreiding en die streeft naar een aantrekkelijk en blijvend rendement voor de aandeelhouders. Het is de strategie van Intervest om de vastgoedportefeuille te laten groeien tot € 800 miljoen tegen eind 2018. Intervest handhaaft hierbij de eerder ingezette strategische accentverschuiving naar een verhouding van 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen. Het kantoorgedeelte van de portefeuille concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad. Het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel (36%) en Antwerpen - Limburg - Luik (57%) en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - ‘s Hertogenbosch - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo. Kerngegevens van de Vennootschap: <table><tr><th></th><th colspan="4">Totale portefeuille</th></tr><tr><th></th><th>30.09.2018</th><th>31.12.2017</th><th>31.12.2016</th><th>31.12.2015</th></tr><tr><td>Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)</td><td>734.668</td><td>662.539</td><td>610.944</td><td>634.416</td></tr><tr><td>Reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen</td><td>731.329</td><td>662.539</td><td>610.944</td><td>634.416</td></tr><tr><td>Rendement op reële waarde (%)</td><td>7,4%</td><td>7,3%</td><td>7,6%</td><td>7,9%</td></tr><tr><td>Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)</td><td>8,1%</td><td>8,4%</td><td>8,3%</td><td>8,8%</td></tr><tr><td>Contractuele huren (€ 000)</td><td>53.778</td><td>48.588</td><td>46.337</td><td>49.849</td></tr><tr><td>Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)</td><td>59.146</td><td>55.783</td><td>50.871</td><td>55.689</td></tr><tr><td>Totale verhuurbare oppervlakte (m²)</td><td>876.390</td><td>794.896</td><td>705.068</td><td>717.073</td></tr><tr><td>Bezettingsgraad (%)</td><td>90%</td><td>86%</td><td>91%</td><td>90%</td></tr></table>		Totale portefeuille					30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	734.668	662.539	610.944	634.416	Reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen	731.329	662.539	610.944	634.416	Rendement op reële waarde (%)	7,4%	7,3%	7,6%	7,9%	Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,1%	8,4%	8,3%	8,8%	Contractuele huren (€ 000)	53.778	48.588	46.337	49.849	Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	59.146	55.783	50.871	55.689	Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	876.390	794.896	705.068	717.073	Bezettingsgraad (%)	90%	86%	91%	90%
	Totale portefeuille																																																		
	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015																																															
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	734.668	662.539	610.944	634.416																																															
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen	731.329	662.539	610.944	634.416																																															
Rendement op reële waarde (%)	7,4%	7,3%	7,6%	7,9%																																															
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,1%	8,4%	8,3%	8,8%																																															
Contractuele huren (€ 000)	53.778	48.588	46.337	49.849																																															
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	59.146	55.783	50.871	55.689																																															
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	876.390	794.896	705.068	717.073																																															
Bezettingsgraad (%)	90%	86%	91%	90%																																															

Kantoren	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	313.883	304.250	301.926	326.371
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen	313.883	304.250	301.926	326.371
Rendement op reële waarde (%) ¹	7,6%	7,0%	7,7%	8,4%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,8%	9,1%	8,9%	9,8%
Contractuele huren (€ 000)	23.762	21.157	23.179	27.311
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	27.479	27.772	26.808	32.059
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	210.705	210.457	208.716	229.669
Bezettingsgraad (%)	86%	76%	86%	85%
Bezettingsgraad excl. Greenhouse BXL (%)	87%	85%	85%	84%

Logistiek vastgoed	30.09.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	420.785	358.289	309.018	308.045
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen	417.446	358.289	309.018	308.045
Rendement op reële waarde (%) ²	7,2%	7,7%	7,5%	7,3%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	7,6%	7,8%	7,8%	7,7%
Contractuele huren (€ 000)	30.016	27.431	23.158	22.538
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	31.667	28.011	24.063	23.630
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	665.685	584.439	496.352	487.404
Bezettingsgraad (%)	94%	98%	96%	95%

¹ Het rendement op reële waarde wordt berekend exclusief de projectontwikkelingen.

² Het rendement op reële waarde wordt berekend exclusief de projectontwikkelingen.

B.4a	Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de Vennootschap en de sectoren waarin zij werkzaam is De markt van logistiek vastgoed - België <i>Huurmarkt</i> In de logistieke vastgoedmarkt werden er in 2017 42 transacties geïnventariseerd met een totale oppervlakte van 491.000 m². In oppervlakte gaat het om een daling met meer dan 40%. In vergelijking met het vijfjaarlijkse gemiddelde (580.000 m²) ligt de take-up 15% lager. 56 % van het transactievolume vond plaats in Vlaanderen, 42 % in Wallonië en 2 % in Brussel. In Vlaanderen werd in 2017 twee derde minder oppervlakte gecommmercialiseerd, maar in Wallonië verdubbelde de markt bij in omvang. Met 28 deals voor 275.000 m² blijft Vlaanderen wel een stuk groter, maar het verschil met Wallonië wordt wel opvallend kleiner. <i>Investeringsmarkt</i> Het gebrek aan investeringsopportuniteiten dreef in 2017 de logistieke toprendementen verder omlaag. Hoewel er weinig feitelijke onderbouwing is van het toprendement wordt dit einde 2017 geraamd op 5,75 %. De toprendementen zijn tevens moeilijk exact te bepalen gezien de meeste transacties binnen een specifiek kader plaatsvinden waarbij de ontwikkeling nog moet gerealiseerd worden. <i>Verwachtingen van de huurders</i> De verwachtingen van de huurders zijn sterk afhankelijk van de specifieke activiteit of de huurdertypologie. Door diverse trends als schaalvergroting en e-commerce worden evenwel steeds hogere en andere eisen gesteld aan logistiek vastgoed. Deze eisen kunnen slechts beperkt worden ingevuld in bestaande gebouwen, waardoor de behoefte naar nieuwbouw groeit. Dit heeft tot gevolg, dat ondanks de forse toename van de opname van logistiek vastgoed, de leegstand van verouderd bestaand vastgoed toeneemt. Dit komt omdat een substantieel deel van de bestaande voorraad niet meer voldoet aan de huidige eisen van de eindgebruikers. Omwille van efficiëntie zullen distributiecentra steeds vaker op multimodaal bereikbare locaties gevestigd worden in de buurt van containerterminals (barge) en grote waterwegen (Albertkanaal, Rijn). Omwille van schaalvergroting zullen steeds meer logistieke clusters ontstaan voor meerdere klanten. Hierdoor kunnen veranderende behoeften van individuele klanten op een locatie worden opgevangen. Omwille van de groeiende e-commerce logistiek zullen in toenemende mate cross-dock en stadsdistributiecentra aan de rand van de stedelijke agglomeraties worden gevestigd. Indien afleversnelheid van e-commerce activiteiten echter nog verder toeneemt, zullen meer kleinschalige (en milieuvriendelijkere) magazijnen ook binnen het stadscentrum worden gerealiseerd. Gezien wordt verwacht dat over 5 jaar ongeveer 30% van de totale consumentenbestedingen via e-commerce zal verlopen (ten opzichte van 10% nu), is een groei van beide types logistieke centra onafwendbaar. De markt van logistiek vastgoed - Nederland <i>Huurmarkt</i> De markt voor logistiek vastgoed in Nederland brak in 2017 jaar alle records. De opname van bedrijfsruimte (waarin ook industrieel vastgoed is opgenomen) bedroeg in 2017 circa 4,5 miljoen m² (tegen 3,6 miljoen m² in 2016), waarvan circa 2,5 miljoen m² effectief tot het segment logistiek vastgoed behoort. De opname van logistiek vastgoed is hiermee ten opzichte van 2016 gestegen met 39 %. De leegstand van de totale Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is met circa 2,8 % in 2017 erg laag. De opname van logistiek vastgoed overstijgt hiermee twee keer het aanbod van bestaande gebouwen, zodat een groot deel van de logistieke opname moet worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten. Door de nadruk op grootschalige transacties is de geografische spreiding van logistiek vastgoed beperkt. Meer dan 50 % van de transacties vond namelijk plaats in een beperkt aantal logistieke hotspots. Voor de logistieke hotspots profiteerden van de behoefte bij eindgebruikers - vooral supermarktkoncerns en e-tailers - naar grote duurzame en het liefst ook visueel aantrekkelijke distributiecentra. De logistieke hotspots die het meeste gebruikers konden aantrekken zijn de regio's West-Brabant, Venlo-Venray, Tilburg-Waalwijk. Deze werden voor 2017 dan ook uitgeroepen als toplocaties.
------	--

Investeringsmarkt

De Nederlandse investeringsmarkt voor vastgoed heeft in 2017 eveneens alle records gebroken. Ten opzichte van 2016 is het investeringsvolume gestegen met € 6,2 miljard om tot een totaal volume van € 20,2 miljard te komen. Het vorige record dateert van 2007, waar een totaal volume van € 16,5 miljard werd verhandeld.

Binnen de totale investeringsmarkt nam de bedrijfsruimtemarkt € 3,5 miljard voor haar rekening. Dit werd ingegeven door een sterke groei van e-commerce met een explosie van de vraag naar logistiek vastgoed tot gevolg.

Voor 2018 wordt wederom een sterk jaar verwacht, al zal het niet zo spectaculair worden als 2017. De vraag blijft weliswaar onverminderd sterk, maar er komen namelijk nauwelijks logistieke portefeuilles op de markt.

De markt van kantoren - België**Huurmarkt****Brussel en periferie**

Inclusief Vlaams- en Waals-Brabant blijft de Brusselse kantorenmarkt de belangrijkste deelmarkt van het land. Meer dan de helft van alle kantoren wordt in deze markt gecommmercialiseerd. In totaal werd er in 2017 402.000 m² gecommmercialiseerd in 363 transacties. In vergelijking met 2016 gaat het om een daling met 10%. Een bijzondere tendens die reeds eerder is ontstaan, is de verdere opkomst van coworkingfaciliteiten en zogenaamde managed of serviced offices, zijnde kantoren die instapklaar verhuurd worden. In Brussel centrum zowel als in de periferie zijn in 2016 en 2017 ongeveer 10.000 m² van dergelijke concepten in de steigers gezet. Brussel volgt daarmee de trend die ook in andere grootsteden opgang maakt. In de periferie van Brussel is de beschikbaarheid van kantoren lager dan 15% (14,8%) en dit voor het eerst sedert 2008. In de omgeving van de luchthaven bedraagt de beschikbaarheid ongeveer 20%. De verschillende publieke overheden gaven minder present (- 20%). De bedrijven waren actiever en tekenden voor 66% van de take-up. Opvallend is dat meer dan een kwart van alle 'Brusselse' take-up werd gerealiseerd buiten het grondgebied van het hoofdstedelijk gewest. De periferie in het noorden (+ 69%) en het zuiden (+ 18%) deed het goed. De prime rent voor Brussel bedraagt € 305 /m²/jaar.

Regionale markten

De opvallendste prestatie van het jaar 2017 gebeurde in Antwerpen, waar de take-up verdubbelde tot 197.000 m². Dit cijfer ligt tweederde boven het tienjaarlijkse gemiddelde (117.000 m²). De sprong is te danken aan de megadeal met de Lokale Politie, goed voor een kwart van de totale take-up. Ook zonder deze transacties haalde de Antwerpse markt in 2017 zijn hoogste niveau sinds 2008. Enkel 2011 (141.600 m²) komt in de buurt. De prime rent voor Antwerpen is lichtjes gestegen omwille van nieuwbouwprojecten die vlot worden verhuurd. De prime rent bedraagt € 150 /m²/jaar. De prestatie van Mechelen stelde dan weer teleur, waar de take-up nauwelijks 5.000 m² haalde in 2017.

Investeringsmarkt

De toprendementen voor kantoren is net zoals in 2016 historisch laag in 2017 en situeert zich rond de 3,65%. Dit is echter van toepassing voor een heel beperkt aantal nieuwe kwaliteitsgebouwen die zeer langdurig verhuurd zijn aan bijzonder stabiele huurders. In de gedecentraliseerde zone situeren de top rendementen zich rond de 7,25%.

Verwachtingen van de huurders

Er is internationaal een sterke trend ingezet naar meer flexibiliteit en dienstverlening met betrekking tot kantoren. Meerdere vastgoedspelers zetten hier echter al op in en richten hun business model hierop. Business centers (zoals Regus) waren gedurende lange tijd uniek, echter sedert enkele jaren evolueren tal van kantoorinverteerders in een gelijkaardige richting. De kantorenmarkt is duidelijk in volle transitie van het traditioneel aanbieden van m² kantoorruimte, naar het aanbieden van meer servicegerichte oplossingen voor kantoorgebruikers.

Flexibiliteit in tijd en ruimte speelt vooral bij kleine startende bedrijven. Het overgrote deel van de bedrijven blijft tot op heden echter vrij traditioneel denken m.b.t. huisvesting zowel conceptueel als inzake huurtermijnen. Huurtermijnen van 3/6/9 jaar, 6/9 of langere termijn (bij grote bedrijven) komen nog steeds het meest voor.

B.5**Groep waarvan de Vennootschap deel uitmaakt en plaats die zij daarin inneemt**

De Vennootschap heeft op Datum van het Prospectus tien perimetervennootschappen, waarvan vier in België:

- Genk Green Logistics NV
- Aartselaar Business Center NV
- Mechelen Research Park NV
- Mechelen Business Tower NV

en zeven in Nederland:

- Intervest Nederland Coöperatief U.A.
- Intervest Eindhoven 1 BV
- Intervest Tilburg 1 BV
- Intervest Raamsdonksveer 1 BV
- Intervest Raamsdonksveer 2 BV
- Intervest Vuren 1 BV
- Intervest Roosendaal 1 BV

samen de “Groep”.

De Vennootschap houdt (rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks) 100% van de aandelen in deze perimetervennootschappen aan, behalve in Genk Green Logistics (50%). Bovenstaande ondernemingen worden allen opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie.

De Vennootschap heeft op heden één perimetervennootschap die bij de FSMA is ingeschreven als institutionele GVV, met name Genk Green Logistics NV.

B.6**Aandeelhouderschap op grond van de transparantieverklaringen**

Op basis van de transparantieverklaringen die de Vennootschap voor de Datum van het Prospectus had ontvangen, zijn de belangrijkste Bestaande Aandeelhouders de volgende:

Aandeelhouder	Datum van de melding	Aantal aandelen	% op datum van melding ³
FPIM/SFPI (inclusief de groep Belfius)	24/08/2016	1.788.821	10,66%
Allianz Benelux NV	19/02/2016	1.258.474	7,75%
Patronale Group NV	06/09/2018	826.994	4,38%
Foyer Finance SA	22/08/2017	678.235	3,82%
De Eik NV	22/12/2017	665.217	3,61%
BlackRock	30/06/2015	493.742	3,04%
Aandeelhouders onder de statutaire drempel			NVT
TOTAAL			100%

Elk Aandeel geeft recht op één stem. Op dit ogenblik wordt over Intervest Offices & Warehouses NV geen controle uitgeoefend in de zin van artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen.

³ Op basis van de noemer op het ogenblik van aanmelding.

B.7

Belangrijke historische financiële informatie voor elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak en voor elke latere tussentijdse verslagperiode, en commentaren

De onderstaande geselecteerde financiële gegevens vloeien voort uit de geauditeerde en geconsolideerde jaarrekeningen per 31 december 2017 en 31 december 2016.

RESULTATEN (€ 000)			
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Huurinkomsten	43 349	45 280	46 147
Met verhuur verbonden kosten	-4	-157	30
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	623	490	2 848
Vastgoedresultaat	43 968	45 613	49 025
Vastgoedkosten	-6 162	-5 242	-5 319
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2 729	-2 145	-1 624
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	35 077	38 226	42 082
Portefeuilleresultaat	-7 363	-10 009	-5 465
Operationeel resultaat	27 714	28 216	36 617
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-7 467	-9 147	-10 913
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	1 119	1 547	558
Belastingen	-180	-34	-310
Nettoresultaat	21 186	20 582	25 952
Epra Resultaat	27 430	29 044	30 859
Aantal aandelen op het einde van de periode	18 405 624	16 784 521	16 239 350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17 740 407	16 784 521	16 239 350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17 409 850	16 567 048	16 200 911
Epra Resultaat per aandeel	1,58	1,75	1,90
Nettoresultaat per aandeel	1,22	1,23	1,60
Pay-out ratio	91%	81%	90%
Brutodividend	1,40	1,40	1,71
Nettodividend	0,98	0,98	1,25

ACTIVA (€ 000)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Vaste Activa	663 846	612 373	635 218
Immateriële vaste activa	501	331	3
Vastgoedbeleggingen	662 539	610 944	634 416
Andere materiële vaste activa	611	702	792
Financiële vaste activa	182	383	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	13	13	7
Vlottende activa	15 572	12 790	13 181
Handelsvorderingen	9 609	6 601	6 957
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3 471	3 913	3 593
Kas en kasequivalenten	728	412	598
Overlopende rekeningen	1 764	1 864	2 033
TOTAAL ACTIVA	679 418	625 163	648 399

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (€ 000)	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
EIGEN VERMOGEN (€ 000)	359 366	326 085	321 736
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	359 366	326 085	321 703
Kapitaal	167 720	152 948	147 980
Uitgiftepremies	111 642	90 821	84 220
Reserves	58 818	61 734	63 549
Resultaat van het boekjaar	21 186	20 582	25 954
Minderheidsbelangen	0	0	33
VERPLICHTINGEN	320 052	299 078	326 663
Langlopende verplichtingen	255 584	223 953	231 467
Langlopende financiële schulden	252 371	219 703	226 054
<i>Kredietinstellingen</i>	192 675	160 142	166 625
<i>Obligatielening</i>	59 696	59 561	59 426
<i>Financiële leasing</i>	0	0	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	2 020	3 330	4 507
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	1 001	920	906
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	192	0	0
Kortlopende verplichtingen	64 468	75 125	95 196
Kortlopende financiële schulden	46 805	62 012	79 158
<i>Kredietinstellingen</i>	46 805	62 012	79 157
<i>Financiële leasing</i>	0	0	1
Andere kortlopende financiële verplichtingen	3	13	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 290	2 655	6 335
Andere kortlopende verplichtingen	217	232	186
Overlopende rekeningen	15 153	10 213	9 517
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	679 418	625 163	648 399

KERNCIJFERS	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Schuldgraad (max. 65%) (%)	44,6%	45,7%	48,2%
Nettowaarde (reële waarde)	19,52	19,43	19,81
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,62	19,60	20,09
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,49	23,90	24,37
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	15%	23%	23%

De onderstaande cijfers vloeien voort uit de tussentijdse geconsolideerde verslaggeving per 30 september 2018 en 31 maart 2018 en de geconsolideerde halfjaarcijfers per 30 juni 2018.

RESULTATEN (€ 000)	30.09.2018	30.09.2017
Huurinkomsten	34 999	31 982
Met verhuur verbonden kosten	7	0
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	526	563
Vastgoedresultaat	35 532	32 545
Vastgoedkosten	-4 867	-4 623
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2 091	-2 160
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	28 557	25 762
Portefeuilleresultaat	7 509	-4 767
Operationeel resultaat	36 066	20 995
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-5 824	-5 466
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	66	691
Belastingen	-226	-139
Nettoresultaat	30 082	16 081
Epri Resultaat	22 507	20 157
Aantal aandelen op het einde van de periode	18 891 443	17 740 407
Aantal dividendgerechtigde aandelen	18 891 443	17 740 407
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 638 746	17 276 524
Epri Resultaat per aandeel	1,21	1,17
Nettoresultaat per aandeel	1,61	0,93

RESULTATEN (€ 000)	30.06.2018	30.06.2017
Huurinkomsten	22 945	20 999
Met verhuur verbonden kosten	-44	43
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	524	520
Vastgoedresultaat	23 425	21 562
Vastgoedkosten	-3 566	-3 331
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1 651	-1 587
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	18 208	16 644

Portefeuilleresultaat	7 348	-5 157
Operationeel resultaat	25 556	11 487
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-3 807	-3 537
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	-381	744
Belastingen	-70	-20
Nettoresultaat	21 298	8 674
Epra Resultaat	14 331	13 087
Aantal aandelen op het einde van de periode	18 891 443	17 740 407
Aantal dividendgerechtigde aandelen	18 891 443	17 740 407
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 510 303	17 040 738
Epra Resultaat per aandeel	0,77	0,77
Nettoresultaat per aandeel	1,15	0,51

RESULTATEN (€ 000)	31.03.2018	31.03.2017
Huurinkomsten	11 597	10 446
Met verhuur verbonden kosten	-27	34
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	118	123
Vastgoedresultaat	11 688	10 603
Vastgoedkosten	-2 046	-1 820
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1 021	-960
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	8 621	7 823
Portefeuilleresultaat	2 230	-250
Operationeel resultaat	10 851	7 573
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-1 884	-1 778
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	243	122
Belastingen	-41	-10
Nettoresultaat	9 169	5 907
Epra Resultaat	6 696	6 035
Aantal aandelen op het einde van de periode	18 405 624	16 784 521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	18 405 624	16 784 521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18 405 624	16 784 521
Epra Resultaat per aandeel	0,36	0,36
Nettoresultaat per aandeel	0,50	0,35

ACTIVA (€ 000)	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Vaste Activa	735 764	727 862	668 104	663 846
Immateriële vaste activa	512	521	494	501
Vastgoedbeleggingen	734 668	726 655	666 869	662 539

Andere materiële vaste activa	445	497	555	611
Financiële vaste activa	125	176	173	182
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	13	13	13
Vlottende activa	23 773	25 440	26 482	15 572
Handelsvorderingen	13 518	11 697	11 152	9 609
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4 593	4 609	3 864	3 471
Kas en kasequivalenten	2 714	1 528	4 292	728
Overlopende rekeningen	2 948	7 606	7 174	1 764
TOTAAL ACTIVA	759 537	753 302	694 586	679 418

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (€ 000)	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
EIGEN VERMOGEN	375 058	365 826	368 535	359 366
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	374 462	365 826	368 535	359 366
Kapitaal	172 147	172 147	167 720	167 720
Uitgiftepremies	117 213	117 213	111 642	111 642
Reserves	55 017	55 168	58 818	58 818
Resultaat van het boekjaar	30 085	21 298	30 355	21 186
Minderheidsbelangen	596	0	0	0
VERPLICHTINGEN	384 479	387 476	326 051	320 052
Langlopende verplichtingen	270 212	274 898	259 039	255 584
Kortlopende verplichtingen	114 267	112 578	67 012	64 468
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	759 537	753 302	694 586	679 418

KERNCIJFERS	30.09.2018	30.06.2018	31.03.2018	31.12.2017
Schuldgraad (max. 65%) (%)	47,9%	48,4%	43,7%	44,6%
Nettowaarde (reële waarde)	19,82	19,36	20,02	19,52
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	20,04	19,48	20,11	19,62
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,90	21,65	23,05	22,49
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	16%	12%	15%	15%

De vennootschap heeft in de loop van het vierde kwartaal 2018, na het afsluiten van de balans en resultatenrekening op 30 september 2018 nog bijkomende kredieten afgesloten met drie van haar bestaande financiële instellingen:

- Een krediet van € 35 miljoen bij Belfius Bank aan een vlottende rente met een looptijd van 5 jaar
- Een verhoging van de bestaande back-uplijnen bij Belfius Bank voor het commercial paper programma met € 5 miljoen
- Een krediet van € 20 miljoen bij ING Belgium aan een vlottende rente met een looptijd van 4,5 jaar.
- Een krediet bij KBC Bank van € 25 miljoen aan een vlottende rente met een looptijd van 5 jaar.

Deze kredieten hebben in het vierde kwartaal 2018 de bestaande kredietlijnen met een bedrag van € 85 miljoen verhoogd.

Commentaren bij de historische financiële informatie

A. Tussentijdse periode 01/01/2018 tot 30/09/2018

Investeringsconclusie

Voor de verwerving van het terrein voor ontwikkeling in Roosendaal werden op 30 september nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend. De uitbreiding van de logistieke portefeuille met de sites in Vuren, Eindhoven en Raamsdonksveer is goed voor een investering van € 52 miljoen. De drie sites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 81.000 m² en genereren samen een huurinkomstenstroom van ruim € 3,7 miljoen op jaarbasis. De verwervingen hebben gemiddeld een brutoaanvangsrendement van 7,1%. De transacties werden gefinancierd met vreemd vermogen. Na de aankoop van de grond zone B van de voormalige Ford-site in Genk voor een bedrag van € 3 miljoen wordt dit project op de balans opgenomen als projectontwikkeling, gewaardeerd aan kostprijs.

Balans en resultatenrekening

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 september 2018 € 735 miljoen (€ 663 miljoen op 31 december 2017). De toename met € 72 miljoen of 11% in het eerste semester van 2018 is voornamelijk het gevolg van:

- de verwerving van drie logistieke sites in Nederland met een totale aanschaffingswaarde van € 52 miljoen: een hoogstaand distributiecentrum in aanbouw in Vuren en twee volledig verhuurde distributiecentra in Raamsdonksveer en Eindhoven. Voor de verwerving van het terrein voor een ontwikkeling in Roosendaal werden op 30 september 2018 nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend. De levering van de grond zal in het vierde kwartaal van 2018 gebeuren en de aankoop van het gebouw in 2019.
- De verwerving van het terrein in Genk, een projectontwikkeling met nieuwbouwproject van 250.000 m² logistiek op de oude Ford-site voor een aanschafwaarde van € 3 miljoen.
- de toename van de reële waarde van de huidige vastgoedportefeuille met € 10 miljoen of 1%.
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 7 miljoen.

Het eigen vermogen van de vennootschap is in de eerste negen maanden van 2018 versterkt met € 10 miljoen als gevolg van het keuzedividend, waarvoor 57,5% van de aandelen geopteerd werd voor de inbreng van het dividendrecht in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Er werden 485.819 nieuwe aandelen gecreëerd waardoor het totaal aantal aandelen Intervest 18.891.443 bedraagt op 30 juni 2018 (18.405.624 stuks op 31 december 2017). De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2018.

De langlopende verplichtingen bedragen € 270 miljoen (€ 256 miljoen op 31 december 2017) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden. Deze bestaan in hoofdzaak voor € 264 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening met een netto-opbrengst van € 35 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 2 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter dekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. Per 30 juni 2018 is er ook een voorziening aangelegd van € 2 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 114 miljoen (€ 64 miljoen op 31 december 2017) en bestaan voor € 93 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen, commercial paper en een obligatielening met een vervaldag voor 30 juni 2019), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden, voor € 1 miljoen andere kortlopende verplichtingen en voor € 17 miljoen uit overlopende rekeningen.

Het nettoresultaat van Intervest voor de eerste negen maanden van 2018 bedraagt € 30,1 miljoen (€ 16,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 22,5 miljoen (€ 20,2 miljoen) of een toename van € 2,3 miljoen of 10% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de vastgoedkosten en de financieringskosten
- het portefeuilleresultaat van € 7,5 miljoen (€ -4,8 miljoen)
- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 22,5 miljoen voor de eerste negen maanden van 2018. Rekening houdend met 18.638.746 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor de eerste negen maanden van 2018 een EPRA resultaat per aandeel van € 1,21 (€ 1,17).

B. Tussentijdse periode 01/01/2018 tot 30/06/2018

Investeringsconclusie

Voor de verwerving van het terrein voor ontwikkeling in Roosendaal werden op 30 juni 2018 nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend. De uitbreiding van de logistieke portefeuille met de sites in Vuren, Eindhoven en Raamsdonksveer is goed voor een investering van € 52 miljoen. De drie sites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 81.000 m² en genereren samen een huurinkomstenstroom van ruim € 3,7 miljoen op jaarbasis. De verwervingen hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,1%. De transacties werden gefinancierd met vreemd vermogen.

Balans en resultatenrekening

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2018 € 727 miljoen (€ 663 miljoen op 31 december 2017). De toename met € 64 miljoen in het eerste semester van 2018 is voornamelijk het gevolg van:

- de verwerving van drie logistieke sites in Nederland met een totale aanschaffingswaarde van € 52 miljoen: een hoogstaand distributiecentrum in aanbouw in Vuren en twee volledig verhuurde distributiecentra in Raamsdonksveer en Eindhoven. Voor de verwerving van het terrein voor een ontwikkeling in Roosendaal werden op 30 juni 2018 nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend. De levering van de grond zal in het vierde kwartaal van 2018 gebeuren en de aankoop van het gebouw in 2019.
- de toename van de reële waarde van de huidige vastgoedportefeuille met € 9 miljoen of 1%.
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 3 miljoen.

Het eigen vermogen van de vennootschap is in het eerste semester van 2018 versterkt met € 10 miljoen als gevolg van het keuzedividend, waarvoor 57,5% van de aandelen geopteerd werd voor de inbreng van het dividendrecht in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Er werden 485.819 nieuwe aandelen gecreëerd waardoor het totaal aantal aandelen Intervest 18.891.443 bedraagt op 30 juni 2018 (18.405.624 stuks op 31 december 2017). De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2018.

De langlopende verplichtingen bedragen € 275 miljoen (€ 256 miljoen op 31 december 2017) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden. Deze bestaan in hoofdzaak voor € 235 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening met een netto-opbrengst van € 35 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 2 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter dekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. Per 30 juni 2018 is er ook een voorziening aangelegd van € 2 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 113 miljoen (€ 64 miljoen op 31 december 2017) en bestaan voor € 53 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen en een obligatielening met een vervaldag voor 30 juni 2019), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 19 miljoen uit overlopende rekeningen. Per 30 juni 2018 is er een kortlopende verplichting van € 37 miljoen als gevolg van de aankoop-verplichting voor de panden in Raamsdonksveer en Eindhoven die op 6 juli 2018 voldaan is.

Het nettoresultaat van Intervest voor het eerste semester van 2018 bedraagt € 21,3 miljoen (€ 8,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 14,3 miljoen (€ 13,1 miljoen) of een toename van € 1,2 miljoen of 9% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de algemene en vastgoedkosten en de financieringskosten
- het portefeuilleresultaat van € 7,3 miljoen (€ -5,2 miljoen)
- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) voor een bedrag van € -0,4 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 14,3 miljoen voor het eerste semester van 2018. Rekening houdend met 18.510.303 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2018 een EPRA resultaat per aandeel van € 0,77 (€ 0,77).

C. Boekjaar 2017 in vergelijking met boekjaar 2016

Investerings: conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2017 resulteerden in een stijging van € 52 miljoen van de vastgoedportefeuille en een uitbreiding van circa 90.000 m² verhuurbare oppervlakte. De nieuw aangekochte sites vertegenwoordigen samen een jaarhuur van € 3,7 miljoen.

De investeringen worden gefinancierd door een mix van eigen vermogen (uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura of in de kapitaalmarkt) en vreemd vermogen (financiering van het werkkapitaal door de banken, uitgifte van een obligatielening,...).

Balans en resultatenrekening

De vaste activa bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap is in 2017 toegenomen met circa € 52 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 663 miljoen (€ 611 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2017 volgende evoluties gekend.

- De toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met circa € 49 miljoen of 16% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2016, die hoofdzakelijk het gecombineerd effect is van:
 - € 52 miljoen acquisities van vijf logistieke gebouwen, drie in België en twee in Nederland
 - € -9 miljoen of -3% door de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting van de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem
 - € 6 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille, voornamelijk in Herentals Logistics 3
- De stijging van de reële waarde van de kantorenportefeuille met circa € 2 miljoen of 1% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2016, die voornamelijk het gecombineerd effect is van:
 - € 1 miljoen of 1% als gevolg van de toename van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille voornamelijk in de regio Mechelen
 - € 1 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2017 versterkt met € 33 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 359 miljoen (€ 326 miljoen), vertegenwoordigd door 18.405.624 aandelen (16.784.521 aandelen). Deze toename komt hoofdzakelijk voort uit het nettoresultaat van boekjaar 2017, de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2016 en vier kapitaalverhogingen:

- De aandeelhouders van Intervest hebben voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016 voor 55% van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 22 mei 2017 geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 9 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 420.847 nieuwe aandelen. De nieuw gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang op 1 januari 2017.
- De verwerving van de logistieke sites in Oevel en Aarschot op 5 mei 2017 is gerealiseerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met de uitgifte van 535.039 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 13 miljoen. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.
- De verwerving van de logistieke site in Zellik op 22 december 2017 is eveneens gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura met de uitgifte van 665.217 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 14 miljoen. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap is in 2017 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 15 miljoen tot € 168 miljoen (€ 153 miljoen) en de uitgiftepremies met € 21 miljoen tot € 112 miljoen (€ 91 miljoen). De reserves van de vennootschap bedragen € 59 miljoen (€ 62 miljoen).

De langlopende verplichtingen bedragen € 256 miljoen (€ 224 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 252 miljoen (€ 220 miljoen) die voor € 192 miljoen bestaan uit langetermijnbank-financieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2018 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen voor € 60 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 2 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 64 miljoen (€ 75 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 47 miljoen uit kortlopende financiële schulden, i.e. bankleningen met een vervaldag vóór 31 december 2018 (€ 62 miljoen), voor € 2 miljoen uit handelsschulden en voor € 15 miljoen uit overlopende rekeningen.

Het nettoresultaat van Intervest van het boekjaar 2017 bedraagt € 21,2 miljoen (€ 20,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 27,4 miljoen (€ 29,0 miljoen); de daling van € 1,6 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de daling van de huurinkomsten en de stijging van de algemene en vastgoedkosten, deels gecompenseerd door de daling van de financieringskosten) door nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten
- het portefeuilleresultaat van € -7,3 miljoen (€ -10,0 miljoen)
- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) voor een bedrag van € 1,1 miljoen (€ 1,5 miljoen).

D. Boekjaar 2016 in vergelijking met boekjaar 2015

Investerings en projecten conclusie

In 2016 heeft Intervest gefocust op de groei van de logistieke vastgoedportefeuille met als strategische doelstelling de logistieke portefeuille op termijn te laten groeien tot deze circa 60% van de totale vastgoedportefeuille zal uitmaken. In Luik is de logistieke site uitgebreid met de nieuwbouw van een crossdockmagazijn van circa 3.600 m². De investering bedraagt circa € 2,3 miljoen. In Herentals zijn de werken voor een totaal investeringsbedrag van € 4 miljoen gestart voor de nieuwbouw van circa 12.200 m² magazijn dat opgeleverd zal worden in 2017. Investerings in het kantorensegment zijn in 2016 gebeurd ter versteviging en verankering van haar positie in Mechelen door de aankoop van twee gebouwen op Intercity Business Park voor een totaalbedrag van € 7,3 miljoen die een extra huurinkomstestroom genereren van € 0,4 miljoen. In Berchem is Greenhouse Antwerp met een tweede RE:flex geopend. De totale investering, gespreid over boekjaar 2015 en 2016 bedraagt circa € 4 miljoen. De financiering van deze investering gebeurt uit de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap. Voor Greenhouse BXL werd de vergunning tot herontwikkeling in 2016 ontvangen maar werden er in 2016 nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend.

Desinvesteringen conclusie

Intervest heeft in 2016 vijf gebouwen gedesinvesteerd gezien deze panden een uitzonderlijk risicoprofiel hadden in vergelijking met andere gebouwen in de portefeuille. De desinvestering betreft de kantoorgebouwen "Brussels 7" in Strombeek-Bever, "Park Station" en "Hermes Hills" in Diegem en "3T Estate" in Vilvoorde. Het semi-industrieel gebouw "Berchem Technology Center" is gelegen in Sint-Agatha-Berchem. Intervest heeft deze gebouwen gedesinvesteerd met een aanzienlijke minderwaarde ten opzichte van de taxatiewaarde. De verkoopprijs bedraagt € 27 miljoen (exclusief taksen en aankoopkosten) wat 32% lager is dan de boekwaarde (reële waarde) van deze panden op 31 december 2015 die € 40 miljoen bedroeg zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

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

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

Balans en resultatenrekening

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

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

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

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

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

De langlopende verplichtingen bedragen € 224 miljoen (€ 231 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 220 miljoen (€ 226 miljoen) die voor € 160 miljoen bestaan uit langetermijnbank-financieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2017 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen voor € 60 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 3 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter dekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 75 miljoen (€ 95 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 62 miljoen uit kortlopende financiële schulden, i.e. bankleningen met een vervaldag vóór 31 december 2017 (€ 80 miljoen), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en voor € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

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

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

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

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

E. Boekjaar 2015 in vergelijking met boekjaar 2014

Investerings conclusie

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

De totale investering, gespreid over boekjaar 2015 en 2016, bedraagt circa € 4 miljoen. De financiering van deze renovatie gebeurt uit de beschikbare kredietlijnen.

Op 4 februari 2015 heeft Intervest een overeenkomst afgesloten tot verwerving van een logistieke site van circa 52.000 m² in Luik (Herstal) voor € 28,6 miljoen door het verwerven van de aandelen van de vennootschap Stockage Industriel nv, eigenaar van de logistieke site. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap. De transactie is gefinancierd uit bestaande en nieuwe kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses bij financiële instellingen en door de overname van de kredieten in de vennootschap Stockage Industriel nv voor circa € 3 miljoen.

Desinvesteringen conclusie

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

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

Balans en resultatenrekening

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

- De toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 31 miljoen of 11% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, hoofdzakelijk voor:
 - € 30 miljoen door de verwerving van en bijkomende investering in de logistieke site in Luik
 - € 4 miljoen of 1,5% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten
 - € 1 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
 - € -4 miljoen door de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel pand gelegen in Duffel.
- De daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € 6 miljoen of 2% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, voornamelijk voor:
 - € - 9 miljoen of 2,8% door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen
 - € 3 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

	Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2015 gestegen met € 8 miljoen en bedraagt op 31 december 2015 € 322 miljoen (€ 314 miljoen). Deze toename in het eigen vermogen komt hoofdzakelijk voort uit het nettoresultaat van boekjaar 2015 en het keuzedividend over boekjaar 2014. De aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses hebben voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2014 voor 15% van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 27 mei 2015 geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 2 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 95.444 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen vanaf 27 mei 2015, 16.239.350 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2015. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 16.239.350 stuks op 31 december 2015 (14.777.342 stuks). Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap is in 2015 door deze kapitaalverhoging gestegen met € 1 miljoen tot € 148 miljoen (€ 147 miljoen) en de uitgiftepremies eveneens met € 1 miljoen tot € 84 miljoen (€ 83 miljoen). De reserves van de vennootschap bedragen € 64 miljoen (€ 68 miljoen). De langlopende verplichtingen bedragen € 231 miljoen (€ 177 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 226 miljoen (€ 171 miljoen) die voor € 167 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2016 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen met een netto-opbrengst van € 59 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 5 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden. De kortlopende verplichtingen bedragen € 95 miljoen (€ 127 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 79 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag voor 31 december 2016), voor € 6 miljoen uit handelsschulden en voor € 10 miljoen uit overlopende rekeningen. Het nettoresultaat van Intervest Offices & Warehouses van het boekjaar 2015 bedraagt € 26,0 miljoen (€ 16,3 miljoen) en kan opgedeeld worden in: • het EPRA resultaat van € 30,9 miljoen (€ 23,0 miljoen) of een stijging met € 7,9 miljoen of 34%, hoofdzakelijk door de stijging van de huurinkomsten met € 6,1 miljoen en de toename van de toegekende wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders met € 2,2 miljoen • het portefeuilleresultaat van € -5,5 miljoen (€ -6,4 miljoen) hoofdzakelijk door de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille • de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) voor een bedrag van € 0,6 miljoen (€ -0,3 miljoen). Voor het boekjaar 2015 betekent dit voor Intervest Offices & Warehouses een EPRA resultaat van € 30,9 miljoen (€ 23,0 miljoen). Rekening houdend met 16.239.350 aandelen geeft dit een EPRA resultaat per aandeel van € 1,90 ten opzichte van € 1,56 per aandeel voor boekjaar 2014 of een stijging met 22%. Zonder rekening te houden met de éénmalige toegekende wederinstaatstellingsvergoeding van vertrekkende huurder Deloitte ten belope van € 2,5 miljoen, zou het onderliggend EPRA resultaat voor 2015 € 28,4 miljoen bedragen. Dit zou neerkomen op € 1,74 per aandeel of een toename met € 0,18 of 12% ten opzichte van boekjaar 2014.
B.8	Belangrijke pro forma financiële informatie Niet van toepassing.
B.9	Winstprognose of –raming De Vennootschap doet geen winstprognoses of winstramingen. De Vennootschap publiceert wel een dividendverwachting. Intervest Offices & Warehouses NV stelt als streefdoel een dividend van € 1,40 bruto voorop voor het boekjaar 2018 (zie ook Element C.7). De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geen winstverwachting inhoudt.

B.10	Voorbehoud betreffende de historische financiële informatie De verslagen van de Commissaris bevatten geen enkel voorbehoud voor wat betreft de drie jaren voorafgaand aan dit prospectus.
B.11	Verklaring over het werkkapitaal De Vennootschap meent dat zij, rekening houdend met haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, over voldoende middelen beschikt om de behoeften aan werkkapitaal te dekken, met inbegrip van de bestaande projecten in de loop van de komende twaalf maanden vanaf de Datum van het Prospectus.

Afdeling C. Effecten

Element	
C.1	Beschrijving van het type en de categorie effecten die worden aangeboden en/of tot de handel worden toegelaten, inclusief enig security identification number Alle Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen (uitgedrukt in €), van dezelfde soort als de Bestaande Aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder aanduiding van nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij slechts pro rata temporis zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopende boekjaar 2018 te rekenen vanaf 30 november 2018. Het bedrag van het toe te kennen dividend over het boekjaar 2018 zal pro rata temporis worden verdeeld over coupon nr. 21 (m.n. voor de periode sedert de aanvang van het boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018) en coupon nr. 22 of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons (m.n. voor de periode vanaf 30 november 2018 tot en met het einde van het boekjaar 2018). De Nieuwe Aandelen zullen bijgevolg worden uitgegeven met coupon nr. 22 en volgende aangehecht: coupon nr. 20 vertegenwoordigt de Onherleidbare Toewijzingsrechten en coupon nr. 21 vertegenwoordigt het pro rata temporis dividend voor het lopende boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018 (zie in verband hiermee punt 6.2.2. “Dividenden” hierna). Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003746600 worden toegekend, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE6309506440.
C.2	Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven. EUR
C.3	Aantal uitgegeven, volgestorte aandelen en aantal uitgegeven, niet-volgestorte aandelen. Nominale waarde per aandeel of vermelding dat de aandelen geen nominale waarde hebben. Op Datum van het Prospectus wordt het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 18.891.443 Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.
C.4	Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten Stemrecht: Elk Aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de wettelijk bepaalde gevallen van opschorting van het stemrecht. De Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht. De mede-eigenaren, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandgevende schuldenaars en de pandhoudende schuldeisers moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één persoon. Dividenden: <u>Algemeen</u> Alle Aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend. De Nieuwe Aandelen zullen evenwel worden uitgegeven zonder coupon nr. 21 die recht geeft op een pro rata temporis dividend voor het lopend boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018. De Nieuwe Aandelen zullen derhalve pas deelnemen in het resultaat van het lopend boekjaar 2018 vanaf 30 november 2018 omdat de Nieuwe Aandelen volgens het Tijdschema zullen worden uitgegeven op 30 november 2018. Hiertoe zal coupon nr. 21 in principe op 14 november 2018 (na beurs) worden onthecht van de Bestaande Aandelen. Deze coupon vertegenwoordigt het recht om het pro rata temporis deel van de dividenden, tot en met 29 november 2018, die voor het lopende boekjaar 2018 zouden worden toegekend (in voorkomend geval steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering die op of omstreeks 24 april 2019 zal plaatsvinden), te ontvangen. De betaling van de dividenden die zouden worden toegekend voor het boekjaar 2018 gebeurt, in principe, op of omstreeks 21 mei 2019.

	De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 22 en volgende aangehecht. Coupon nr. 22, of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons, vertegenwoordigt het recht om het pro rata temporis deel vanaf 30 november 2018 van het dividend voor het lopende boekjaar 2018 te ontvangen. <u>Dividend met betrekking tot het boekjaar 2018</u> Behoudens uitzonderlijke en onvoorziene omstandigheden, streeft de Vennootschap voor het boekjaar 2018 ernaar om een dividend uit te keren dat minstens op hetzelfde niveau ligt als het dividend dat werd toegekend voor het boekjaar 2017 (€ 1,40 per Aandeel). Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2018. Voor de dividendverwachting over boekjaar 2018 wordt eveneens verwezen naar punt 12.3.2 “Voornaamste trends sinds het begin van het boekjaar”. Het bedrag van het toe te kennen dividend over het boekjaar 2018 zal pro rata temporis worden verdeeld over coupon nr. 21 (m.n. voor de periode sedert de aanvang van het boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018) en coupon nr. 22 of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons (m.n. voor de periode vanaf 30 november 2018 tot en met het einde van het boekjaar 2018). De Vennootschap verwacht derhalve dat het Aanbod niet zal leiden tot een verwatering van de eerder aangekondigde globale dividendverwachting. De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geenszins een winstverwachting inhoudt. Rechten in geval van vereffening: De opbrengst van de vereffening wordt, na aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, evenredig verdeeld onder alle aandeelhouders, in verhouding tot hun participatie. Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht bij kapitaalverhoging in geld: In principe beschikken de aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld over een voorkeurrecht overeenkomstig de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. De Vennootschap kan evenwel naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap voorzien door het Wetboek van vennootschappen, uitsluiten of beperken op voorwaarde dat dan aan de aandeelhouders van de Vennootschap een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten overeenkomstig artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 en artikelen 7 en 10.2 van de statuten van de Vennootschap.
	Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan de volgende voorwaarden: (i) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en (iv) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen. Zie ook verder onder punt 8.1.1. van huidig Prospectus. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, is het voorgaande niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. Conversievoorwaarden: Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap en artikel 462 Wetboek van vennootschappen kan iedere aandeelhouder op elk moment vragen dat zijn Aandelen, op eigen kosten, worden omgezet in aandelen of naam of gedematerialiseerde aandelen.
C5	Beschrijving van eventuele beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de effecten Onder voorbehoud van de beperkingen die vooraan in dit Prospectus werden uiteengezet (zie Hoofdstuk 3.3, “Beperkingen met betrekking tot de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus”), en de specifieke beperkingen waartoe de Vennootschap zich heeft verbonden zoals beschreven in Hoofdstuk 8.5, “Standstill afspraken”, bestaan er geen andere beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen dan deze die van rechtswege gelden.

C.6	Toelating tot de handel en plaats van de notering Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting kunnen worden uitgegeven. Naar verwachting zullen de Nieuwe Aandelen verhandelbaar zijn vanaf 30 november 2018 onder dezelfde ISIN-code als de Bestaande Aandelen (BE0003746600). De Onherleidbare Toewijzingsrechten (coupon nr. 20) zullen op 14 november 2018 na de sluiting van de beurs worden onthecht en verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels onder ISIN-code BE6309506440 gedurende de volledige inschrijvingsperiode, namelijk van 15 november 2018 (vanaf 9u00) tot en met 26 november 2018 (16u00).
C.7	Beschrijving van het dividendbeleid Overeenkomstig artikel 13, §1 van het GVV-KB van 13 juli 2014 dient de Vennootschap, als kapitaalvergoeding, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen: • 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsverplichting, bepaald conform het GVV-KB van 13 juli 2014; en • de netto-vermindering, tijdens het boekjaar, van de schuld van de Vennootschap, zoals bepaald in het GVV-KB van 13 juli 2014. Hoewel de Vennootschap het statuut van openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. De Raad van Bestuur kan, op zijn eigen verantwoordelijkheid, overeenkomstig artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen en artikel 31 van de statuten van de Vennootschap beslissen tot betaling van interimdividenden. Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, vervalt het recht om de dividenden betreffende de Aandelen te innen op basis van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek, vijf jaar na de uitkeringsdatum. Vanaf die datum is de Vennootschap niet langer gehouden deze dividenden te betalen.

Afdeling D. Risico's

Element	
D.1	Risico's in verband met de Groep en haar activiteiten Marktrisico's • Investeringsmarkt voor kantoorgebouwen en logistiek vastgoed: De verminderde vraag van investeerders naar kantoorgebouwen en logistiek vastgoed kan een negatieve impact hebben op de waardering van de portefeuille die tot een daling van het eigen vermogen en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap zou kunnen leiden • Externe factoren – schadegevallen en verzekeringsrisico: De Groep is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van externe factoren en ernstige schadegevallen die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Mocht zich een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de vastgoedportefeuille van de Groep voordoen, zou dit aanzienlijke financiële gevolgen voor de Groep kunnen hebben door stijging van de verzekeringspremies. • Conjuncturele bewegingen: De Groep is blootgesteld aan lokale, regionale, nationale en internationale economische omstandigheden en andere gebeurtenissen die de markten kunnen beïnvloeden waarin de huurders van Intervest Offices & Warehouses NV actief zijn. Bovendien volgt de waarde-evolutie van vastgoed buiten de gebruikelijke effecten van vraag en aanbod naar panden vanwege kandidaat huurders ook nog wijzigingen die louter gedreven worden door de monetaire markten en de investeringsalternatieven die er zich aanbieden. Wijzigingen in de voornaamste macro-economische indicatoren of een algemene economische vertraging die zich zou voordoen in één of meer van deze markten, kunnen een negatieve weerslag hebben op: ○ <u>Huurwaarden en bezettingsgraad:</u> ook al reageert de vastgoedsector in principe trager en in mindere mate op negatieve schommelingen van de economische conjunctuur, toch kan een aanhoudende of verdere recessie een negatieve weerslag hebben op de investeringen in kantoor- of logistiek vastgoed; ○ <u>Ontwikkeling reële waarde van de vastgoedportefeuille:</u> de waardering van de vastgoedportefeuille van de Groep heeft een impact op de geconsolideerde resultatenrekening en op de schuldgraad. Tevens heeft de waardering van de vastgoedportefeuille een impact op het eigen vermogen en de mogelijkheid om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserve overschrijden;

- Inflatierisico: De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren. Het inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft vooral de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, zoals in functie van de concurrentie tussen aannemers en de kost van de materialen, waarvan het bedrag sneller evolueert dan dat van de huurprijzen;
- Deflatierisico: Deflatie leidt tot een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft. Bij deflatie wordt de gezondheidsindex negatief zodat de huurinkomsten dalen. De Groep is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd.
- Tijdstip van investeren en desinvesteren: Het tijdstip van investeren en desinvesteren houdt het risico in dat bij (des)investering bij een foute timing in de conjunctuercyclus vastgoed aangekocht wordt aan een te hoge prijs ten opzichte van de reële waarde, dan wel verkocht wordt aan een te lage prijs ten opzichte van de reële waarde van het vastgoed. Dit kan mogelijk mogelijks een negatieve impact hebben op operationeel resultaat en cash flow door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voorerverhuur. Daarnaast kan er een negatieve invloed zijn op de reële waarde van vastgoedbeleggingen en bijgevolg op de nettowaarde van de Vennootschap en kan de schuldgraad stijgen.
- Mogelijk faillissement van huurders en debiteurenrisico: economische laagconjunctuur kan mogelijks leiden tot faillissementen van huurders. Indien verschillende huurders uit verschillende sectoren op hetzelfde tijdstip tot een faillissement moeten overgaan en er op dat moment een beperkte vraag is naar het type vastgoed dat betrokken wordt door deze huurders bestaat het risico op lagere huurinkomsten en een lagere bezettingsgraad. Meer in het algemeen bestaat het risico dat huurders hun huur niet (tijdig) kunnen betalen door solvabiliteitsproblemen.
- **Risico verbonden aan macro-economische factoren**: Een verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten kan leiden tot een moeizame toegang tot de aandelenmarkt om nieuw kapitaal/ eigen vermogen op te halen of minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieringen van uitstaande obligatieleningen.

Operationele en vastgoedgebonden risico's

- **Risico van leegstand en verlies van huurinkomsten**: Door een verhoging van de leegstand en kosten vanerverhuur kunnen de huurinkomsten en de cash-flow aangetast worden. Een mogelijke daling van de bezettingsgraad brengt ook een daling van de reële waarde van de niet verhuurde panden met zich mee en als gevolg ook een daling van de nettowaarde van de Vennootschap en een stijging van de schuldgraad.
- **Risico van verhuurbaarheid**: De Groep is onderhevig aan het risico van een mogelijke vermindering van de kwaliteit en solvabiliteit van het huurdersbestand met als gevolg een stijging van de dubieuze debiteuren waardoor de incassograad daalt.
- **Risico verbonden aan de bouwkundige staat van de gebouwen**: De Groep is onderhevig aan risico's in verband met de bouwkundige staat van haar vastgoedportefeuille zoals: (i) het aanwezig zijn van verborgen gebreken in de bouwkundige staat van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille; en (ii) de veroudering en slijtage van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille.
- **Concentratierisico**: Ongeacht de beperkingen wat concentratie van vastgoed betreft zoals opgenomen in de GVV-wet, brengt een verhoogde (geografische of sector-) concentratie van vastgoed risico's met zich mee, zelfs als deze zich onder de drempels bevinden opgelegd door de GVV-wet.
- **Risico verbonden aan acquisities**: De Groep is onderhevig aan het risico dat vrijkomt bij acquisities door overname (en daaropvolgende opslorping in de Vennootschap) van vastgoedvennootschappen in geval van een share deal. Het is niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Groep worden overgedragen, hetgeen een significante negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep. Verder bestaat het risico dat door inaccurate inschatting van het potentieel van bepaald vastgoed een foute investeringsbeslissing wordt genomen met potentieel negatieve impact op operationeel resultaat en cashflow door neerwaartse herziening van huurprijzen en verhoogde leegstand en verder met een potentiële daling van de nettowaarde van de Vennootschap en een stijging van schuldgraad mocht de reële waarde van het vastgoed naar beneden worden bijgesteld.
- **Risico verbonden aan het sleutelpersoneel**: Rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers, is de Groep in geval van een vertrek van bepaalde medewerkers met een sleutelfunctie, aan een risico van desorganisatie blootgesteld, wat zich kan uiten in een negatieve invloed op professionele relaties en het verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces.
- **Risico verbonden aan ICT en fraude**: Er is een zeker risico verbonden aan het gebruik van informatica, zoals een mogelijke inbraak op het IT-netwerk, cybercriminaliteit, phishing, etc. Dit kan een negatieve impact hebben op de

	werking van de organisatie, kan leiden tot reputatieschade en zou mogelijks een negatief effect kunnen hebben op EPRA resultaat door verlies van operationele en strategische data.
	Reglementaire risico's • Risico verbonden aan de evolutie van de reglementering: Nieuwe (Europese, nationale, federale, regionale of lokale) regelgeving of veranderingen in de bestaande regelgeving (al dan niet vanuit een louter politiek oogpunt), onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid, privacy en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuring van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Groep of de gebruikers van het vastgoed van de Groep moeten voldoen, of een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en rechtbanken, kunnen haar rendement en de reële waarde van haar patrimonium aanzienlijk negatief beïnvloeden. • Risico's verbonden aan de niet-naleving van de regelgeving: Het risico bestaat dat, al dan niet omwille van de (snelle) evolutie van de reglementering van toepassing op de Vennootschap, de Vennootschap zelf, of de leidinggevenden of medewerkers van de Vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen. Gezien de recente internationalisering, moet de Groep in dat kader ook rekening houden met naleving van regelgeving in het buitenland. • Vergunningen: Het risico bestaat dat de Groep niet over de juiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen voor bepaalde panden beschikt. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden. Dit proces kan tijdrovend en weinig transparant gebeuren waardoor panden tijdelijk leeg komen te staan, hoewel er huurders voor gevonden werden. • Risico's verbonden aan het statuut van openbare GVV: In haar hoedanigheid van openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan bepalingen die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten, en corporate governance. De Vennootschap zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Als openbare GVV is Intervest Offices & Warehouses NV blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels. In dat geval verliest Intervest Offices & Warehouses NV het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van gereguleerde vastgoedvennootschappen, loopt ze het risico dat haar kredieten vervroegd opeisbaar worden en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap en de Groep in haar geheel. • Risico's verbonden aan het statuut van institutionele GVV: Net zoals Intervest Offices & Warehouses NV, is Genk Green Logistics NV in haar hoedanigheid van institutionele GVV, onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de resultaatverwerking, belangenconflicten, en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van Genk Green Logistics NV om haar activiteiten uit te voeren overeenkomstig de GVV-Wetgeving, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De risico's verbonden aan dit statuut zijn gelijklopend aan degene verbonden aan het statuut van openbare GVV van Intervest Offices & Warehouses NV, met als voornaamste risico het verlies van het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van een GVV. Financiële risico's • Liquiditeitsrisico: De Groep is aan een liquiditeitsrisico blootgesteld dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien. Hierdoor zou Intervest Offices & Warehouses NV in de onmogelijkheid kunnen komen om acquisities of ontwikkelingen te financieren of intresten, kapitaal of operationele kosten terug te betalen, en geconfronteerd kunnen worden met een verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges. Dit zou een negatieve impact op resultaat en cash-flows tot gevolg kunnen hebben. • Renterisico en risico verbonden aan het gebruik van financiële derivaten: De Vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten. Dit kan mogelijks leiden tot een verhoogde kost van de schulden met als gevolg impact op resultaat en cashflows en daling van de rentabiliteit. Sterke schommelingen van de intrestvoeten hebben verder een impact op de waardering van de financiële instrumenten gebruikt voor het indekken van rentestijgingen wat op zijn beurt een impact kan hebben op nettoresultaat en nettowaarde van de Vennootschap. • Risico's verbonden aan de combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en aan de stijging van de bancaire marge (kost van kapitaal): Ongunstige rentebewegingen of hogere risicopremies op

	de aandelen- en obligatiemarkten, zouden kunnen leiden tot een gevoelige stijging van de gewogen gemiddelde kost van kapitaal van de Vennootschap (d.i. eigen vermogen en vreemd vermogen), wat een aanzienlijke negatieve invloed zou kunnen hebben op de resultaten en de financiële toestand van de Vennootschap. • Risico verbonden aan bancaire tegenpartijen: Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een rente-afdekkingsinstrument met een financiële instelling, doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze financiële instelling. • Risico verbonden aan de covenants van de financieringscontracten: De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredieten worden herzien, opgezegd of aan een vervroegde terugbetalingsverplichting worden onderworpen, indien zij de verbintenissen ("covenants") niet zou nakomen die bij ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde voorwaarden of financiële ratio's te respecteren. De Vennootschap is in geval van bepaalde wanprestaties zoals omschreven in de uitgiftevoorwaarden, eveneens blootgesteld aan het risico van een vervroegde terugbetalingsverplichting van uitgegeven obligaties. • Financieel verslaggevingsrisico: Er bestaat een risico dat de financiële verslaggeving van de vennootschap onjuistheden van materieel belang bevat, waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de vennootschap. Verder is er een risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd. Het gevolg hiervan kan zijn dat stakeholders beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn, wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap. • Risico van financiële budgettering en planning: Het risico dat door foute assumpties de forecast en beoogde groei niet kan worden gehaald, kan niet worden uitgesloten. Dit zou kunnen leiden tot een negatieve beïnvloeding van de besluitvorming bij het nemen van strategische beslissingen en tot een negatieve beïnvloeding van het financiële en operationele beheer. • Risico verbonden de beperkte uitkeerbaarheid van het dividend: Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat geen uitkering mag geschieden indien het nettoactief is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. Dit kan leiden tot een dividend dat lager is dan verwacht wat zou kunnen leiden tot een daling van het vertrouwen in het aandeel.
D.3	Risico's verbonden aan de Aandelen • Risico's verbonden aan het beleggen in de Nieuwe Aandelen: Beleggen in de aangeboden aandelen houdt risico's in die kunnen leiden tot een verlies van de gehele investering in de aangeboden aandelen. • Liquiditeit van het aandeel: Het Aandeel wordt gekenmerkt door een vrij beperkte liquiditeit. De koers van de Aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de Nieuwe Aandelen zou ontwikkelen. • Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten: Er kan geen enkele zekerheid worden gegeven dat er zich een markt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt zal zijn. • Niet (correct) uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten: De Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 26 november 2018 (16u00), geen gebruik werd gemaakt, of waarvoor de Inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, overeenkomstig hetgeen wordt uiteengezet in Hoofdstuk 8.1.3, "Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan", zullen na deze datum niet langer kunnen worden uitgeoefende door de personen die ze aanhouden. • Verwatering van Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet of slechts gedeeltelijk uitoefenen: In het kader van de Verrichting zullen Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet (volledig) uitoefenen of deze zouden overdragen, blootgesteld worden aan een verwatering. • Mogelijkheid tot toekomstige verwatering van de Aandelen: Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal te verhogen, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de aandeelhouders van de Vennootschap (die op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun onherleidbaar toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen, in geval van een inbreng in geld). • Volatiliteit van de aandelenkoers en rendement van het Aandeel: Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen of publicaties over de Vennootschap alsook bepaalde politieke, economische, monetaire en/of financiële factoren, die buiten de controle van de Vennootschap liggen, kunnen een aanzienlijk effect hebben op de koers van de Aandelen om redenen die niet noodzakelijkerwijze in verband staan met de operationele resultaten van de Vennootschap. • Verkoop van Aandelen door aandeelhouders van de Vennootschap en schommelingen van de koers van de Aandelen of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten: De verkoop van een bepaald aantal Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten op de markt of de indruk dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan een negatief effect hebben op de koers van de Aandelen en op de koers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten.

	• Geen minimumbedrag voor de Verrichting: Als er niet volledig op de Verrichting zou worden ingeschreven, dan heeft de Vennootschap het recht om de kapitaalverhoging te realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan het maximumbedrag van € 99.854.767,50. Daarnaast heeft de Vennootschap ook de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de Verrichting in te trekken of op te schorten. Het is dus mogelijk dat de financiële middelen waarover de Vennootschap na de Verrichting zou beschikken en de aanwending van de opbrengst van de Verrichting lager zou zijn, of ontoereikend zou zijn om haar schuldgraad voldoende af te kunnen bouwen om vervolgens haar groeistrategie (zoals verder uiteengezet onder Element E2a) volledig in de praktijk te kunnen brengen, en/of de Vennootschap een beroep zal moeten doen op bijkomende financiering. • Intrekking van de inschrijving: Inschrijvingen op de Nieuwe Aandelen zijn bindend en kunnen niet worden ingetrokken. Indien inschrijvingsorders worden ingetrokken na de sluiting van de Inschrijvingsperiode, wanneer toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zullen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten niet kunnen delen in het Excedentair Bedrag en zullen zij niet op andere wijze gecompenseerd worden, met inbegrip van de aankoopprijs (en alle aanverwante kosten) betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven.
	• Risico's verbonden aan effecten- en sectoranalisten: Indien effecten- of sectoranalisten niet langer of niet regelmatig onderzoeksrapporten over de Vennootschap publiceren of indien zij hun aanbevelingen over de Aandelen in ongunstige zin wijzigen, kan de marktprijs en het handelsvolume van de Aandelen dalen. • Risico's verbonden aan de vereffening en de verrekening (clearing and settlement): Een niet correcte uitvoering van orders zou ertoe kunnen leiden dat kandidaat-beleggers de aangeboden aandelen niet of slechts gedeeltelijk verkrijgen. • Risico's verbonden aan wisselkoersen: Beleggers wiens belangrijkste valuta niet de Euro is, worden onderhevig aan het wisselkoersrisico wanneer ze in de Aandelen beleggen. • Risico's verbonden aan de Financiële Transactietaks ("Financial Transaction Tax"): De verkoop, aankoop of ruil van Aandelen kan onderworpen zijn aan de financiële transactietaks. • Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België: De aandeelhouders van de Vennootschap in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van Aandelen met toepassing van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun aandelenparticipaties. • Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving: Er bestaan verschillende bepalingen in het Wetboek van vennootschappen en bepaalde andere bepalingen van Belgisch recht die op de Vennootschap van toepassing kunnen zijn en die een ongevraagd overnamebod, fusie, wijziging in het management of andere controlewijzigingen, moeilijker maken. • Risico's verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen: Bepaalde overdracht- en verkoopbeperkingen, die van toepassing zijn ingevolge het feit dat de Vennootschap de Aandelen niet heeft geregistreerd onder de US Securities Act of de effectenwetten van andere jurisdicties, kunnen het vermogen van de aandeelhouders van de Vennootschap beperken om hun Aandelen te verkopen of op een andere manier over te dragen.

Afdeling E. Aanbieding

Element	
E.1	Totale netto-opbrengsten en geraamde totale kosten van de uitgifte/aanbieding, met inbegrip van de geraamde kosten die door de uitgevende instelling of de aanbieder aan de belegger worden aangerekend Indien er volledig op de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de bruto-opbrengst van de Verrichting (Inschrijvingsprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) € 99.854.767,50. De netto-opbrengsten van de Verrichting worden geschat op € 98,2 miljoen. De kosten van de Verrichting ten laste van Intervest Offices & Warehouses NV worden geschat op circa € 1,6 miljoen en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA, Euronext Brussels, de vergoeding van de Joint Bookrunners, de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van (de Samenvatting van) het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.

	De vergoeding van de Joint Bookrunners is vastgesteld op circa € 1,3 miljoen indien er volledig op de Verrichting wordt ingeschreven.
E.2a	Redenen voor de aanbidding, bestemming van de opbrengsten, geraamde netto-opbrengsten In het kader van de groei van haar vastgoedportefeuille, streeft de Vennootschap naar een evenwichtige financiering met zowel vreemd vermogen als eigen vermogen. Financiering door eigen vermogen kan gerealiseerd worden via inbrengen in natura (hierbij kan worden verwezen naar de inbrengverrichtingen die de Vennootschap reeds in het verleden heeft uitgevoerd), of via de verwerving van financiële middelen door een kapitaalverhoging in geld. De voornaamste doelstelling van het Aanbod kadert in dit streven naar een evenwichtige financieringsstructuur en bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeistrategie kan verderzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad kan handhaven binnen de grenzen van de schuldgraadvork van 45% tot 50% die de Vennootschap nastreeft. De schuldgraad van de Groep bedroeg 47,9% op 30 september 2018. Verder heeft de Vennootschap op Datum van het Prospectus € 487 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 133 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen. Bij volledige inschrijving op de Verrichting bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) circa € 99,9 miljoen en bedraagt de netto-opbrengst ongeveer € 98,2 miljoen. De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst, alsook de beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen en de verhoogde financieringscapaciteit naar aanleiding van de Verrichting, aan te wenden ter financiering van haar investeringspijplijn en verdere groei. Op Datum van het Prospectus heeft de Vennootschap verschillende investeringsopportuniteiten in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De investeringsopportuniteiten situeren zich zowel in het kantorensegment als in het logistiek segment en dit zowel in België als in Nederland. Verder heeft Intervest plannen om bepaalde assets te ontwikkelen. Het geheel van investeringsopportuniteiten, renovaties en (her)ontwikkelingen resulteert in een totale pipeline van circa € 197 miljoen. Op Datum van Prospectus maakt € 56 miljoen hiervan het voorwerp uit van vaste commitments aangegaan door de Vennootschap waarvan een officiële publicatie door de Vennootschap heeft plaatsgevonden. De Vennootschap zal de netto-opbrengsten van de Verrichting, alsook de beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen en de verhoogde financieringscapaciteit naar aanleiding van de Verrichting, aanwenden voor deze aangekondigde en voorziene vastgoedinvesteringen voor ongeveer € 197 miljoen. Aangekondigde investeringen met vaste commitment 1. Sale & lease back van een logistieke site van 38.000 m² in de Gentse Zeehaven Intervest heeft op 7 november 2018 een overeenkomst gesloten tot verwerving van de aandelen van de vastgoedvennootschap die eigenaar is van een farmaceutische site in de Gentse Zeehaven en concessiehouder van het terrein, eigendom van het Gents Havenbedrijf. Het betreft een sale & lease back operatie met een internationale logistieke dienstverlener, waarbij de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschap zal plaats vinden in december 2018. De site omvat circa 30.500 m² opslagruimte, 5.150 m² mezzanine en 2.300 m² kantoorruimte en wordt volledig gehuurd voor een vaste termijn van 10 jaar te rekenen vanaf december 2018. De site is een goed ontsloten logistiek complex van 38.000 m² bestaande uit 3 aaneensluitende units. Circa 40% van de totale site werd midden dit jaar volledig vernieuwd en de daken zijn integraal voorzien van een fotovoltaïsche installatie. De investeringswaarde van het vastgoed, eigendom van de vastgoedvennootschap bedraagt € 23,0 miljoen en levert onmiddellijk een jaarlijks huurinkomen op dat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,9%. 2. Verwerving terrein voor ontwikkeling logistiek project Roosendaal– Nederland Intervest heeft in januari 2018 een onderhands overeenkomst gesloten voor het verwerven van een terrein van 3,9 hectare op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden. In samenwerking met een gespecialiseerde ontwikkelaar zal Intervest op dit terrein een state-of-the-art logistiek complex realiseren bestaande uit ruim 24.100 m² opslagruimte, 3.200 m² mezzanine en 600 m² kantoren. Het terrein zal tijdens het eerste kwartaal van 2019 in bouwrijpe toestand (dus na de sloopwerken) aan Intervest worden overgedragen. Vervolgens zal het logistiek complex worden gerealiseerd en naar verwachting in de 4e kwartaal van 2019 worden opgeleverd. De finale aankoopprijs zal afhankelijk zijn van de huursituatie op het moment dat het gebouw zal worden opgeleverd en variëren tussen € 18,3 miljoen en € 20,9 miljoen. Op dit moment wordt ingeschat dat het gebouw circa € 1,3 miljoen huurinkomsten zal genereren op jaarbasis en dat het brutoaanvangsrendement zal variëren tussen 7,1% en 6,2%, afhankelijk van de looptijd van de af te sluiten huurovereenkomst. 3. Genk Green Logistics

Voor de herontwikkeling van zone B van de voormalige Ford-site in Genk werd op 24 september 2018 de authentieke koopovereenkomst gesloten tussen de Vlaamse overheid en Genk Green Logistics, een samenwerking van Intervest en Group Machiels. Genk Green Logistics zal hier, in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors een state-of-the-art logistiek complex realiseren, dat na volledige ontwikkeling over meerdere jaren ruim 250.000 m² zal omvatten.

In de loop van 2019 en 2020 zal Genk Green Logistics gefaseerd haar bijdrage in de sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken betalen in functie van de voortgang van de werken, en dit voor een totaal bedrag van circa € 12 miljoen. De commercialisering van de nieuwbouwontwikkeling op zone B is reeds opgestart. Hoewel Vlaamse Waterweg de eerste jaren nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kunnen nieuwbouwontwikkelingen op grote delen van zone B reeds gelijktijdig met de saneringswerken aangevat worden. Genk Green Logistics verwacht in 2020 het eerste gebouw operationeel te hebben. De totale realisatie van het project zal naar verwachting een vijftal jaar in beslag nemen. Behoudens een eerste gebouw van circa 20.000 m² zal Genk Green Logistics enkel constructies aanvatten na voorverhuring.

Aangekondigde investeringen onder opschortende voorwaarden van financiering

1. Kantoorcomplex Ubicenter van 23.150 m² in Leuven

Intervest rolt haar strategie om te investeren in inspirerende multitenantkantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen verder uit en heeft op 31 oktober 2018, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, een onderhandse overeenkomst gesloten voor het verwerven van Ubicenter. Ubicenter is een hedendaags kantoorcomplex aan de stadsrand van Leuven met een verhuurbare oppervlakte van 23.150 m² kantoorruimte.

Het gebouw bevindt zich op Philipssite, in een aangename, levendige groene omgeving. Het complex beantwoordt aan alle vereisten van het “nieuwe werken”. Dit sluit naadloos aan bij het Greenhouse-concept van Intervest in Antwerpen, Mechelen en Brussel.

Het gebouw is voor meer dan 95% verhuurd aan 12 huurders. Het beschikt over een foyer, een bedrijfsrestaurant, een auditorium en een businesscentrum uitgebaat door MC Square. Op de site zijn eveneens een kinderkribbe en het activiteitencentrum Sportoase gevestigd, hetgeen aansluit op een hedendaagse werkomgeving. Verder beschikt deze site over een grootschalige parking en zijn ook de Politie en de Federale Overheidsdienst Financiën er gevestigd.

De totale investering bedraagt € 33,7 miljoen en zal vanaf de ondertekening van de notariële akte een jaarlijks huurinkomen opleveren van € 2,75 miljoen, wat een bruto aanvangsrendement van 8,2% betekent.

De transactie is gestructureerd als een overdracht van een erfpachtrecht dat loopt tot 2099, waarbij de stad Leuven de residuaire eigendomsrechten houdt. De betaling van de prijs en de overdracht van het erfpachtrecht zal plaatsvinden bij de ondertekening van de notariële akte die voorzien is in december 2018.

2. Logistieke ontwikkeling van 21.000 m² nabij de luchthaven van Eindhoven – Nederland

Intervest heeft op 2 november 2018 een turnkey koopovereenkomst afgesloten onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor het verwerven van een logistieke ontwikkeling nabij de luchthaven van Eindhoven, Nederland, op een perceel van circa 33.000 m².

Gold Forum wordt een state-of-the-art zeer duurzaam distributiecentrum van ca. 21.000 m² met een opvallende organische vorm en een goudkleurige gebogen gevelafwerking. Het gebouw zal architecturaal en functioneel één geheel vormen met het bedrijfspand Silver Forum dat Intervest eerder dit jaar verwierf, waardoor een totaal logistiek complex van bijna 50.000 m² zal ontstaan. Het logistieke gebouw wordt ontwikkeld door en op risico van Kero Vastgoed, een Nederlandse vastgoedontwikkelaar uit de Eindhovense regio. Het zal bij oplevering door Intervest worden verworven voor een aankoopssom van € 18,9 miljoen. De oplevering van het project is voorzien in het derde kwartaal van 2019.

Gezien de grote vraag en de beperkte beschikbaarheid in de regio worden de kansen op verhuring tijdens de constructieperiode hoog ingeschat. Indien het gebouw evenwel niet verhuurd zou zijn op moment van oplevering wordt door de ontwikkelaar een huurgarantie van 2 jaar à rato van € 1,2 miljoen per jaar toegekend. Het project zal dus vanaf oplevering onmiddellijk huurinkomsten genereren voor de Vennootschap en een brutoaanvangsrendement opleveren van 6,2%. De acquisitie is gestructureerd als een asset deal.

3. Logistieke site van 17.900 m² in Roosendaal (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 16,8 miljoen

Intervest heeft op 8 november 2018 een overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een nieuwbouw built-to-suit industrieel pand op het industrieterrein Borchwerf II in Roosendaal. De site zal worden verworven op het moment van oplevering die verwacht wordt begin maart 2019. De site bestaat uit een productieruimte en distributiecentrum van circa

15.200 m² en heeft circa 600 m² mezzanine en 2.100 m² kantoorruimte. Het built-to-suit project wordt gerealiseerd volgens de specificaties van de huurder en zal voor een vaste termijn van 15 jaar vanaf oplevering onder een triple net regime in huur worden genomen. De totale investering bedraagt € 16,8 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 1,0 miljoen, wat overeenkomt met een bruto aanvangsrendement van 5,7%. De acquisitie is gestructureerd als een asset deal.

Investeringsopportuniteiten in ver gevorderd stadium van onderhandeling en due diligence

Naast de aangekondigde acquisities en ontwikkelingsprojecten analyseert de Vennootschap op voortdurende wijze mogelijke investeringsopportuniteiten. Deze opportuniteiten kunnen bestaan uit acquisities van bestaande panden en (her)ontwikkelingsprojecten (in eigen beheer dan wel door, of in samenwerking met, externe partners). De Vennootschap is niet volledig zeker deze opportuniteiten zich op korte of middellange termijn zullen materialiseren.

Intervest is op Datum van het Prospectus in een ver gevorderd stadium van onderhandeling en due diligence voor:

1. Sale & lease Back van een logistiek gebouw (10.700 m²) met bijbehorend kantoorgebouw (3.800 m²) in Raamsdonksveer (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 10,7 miljoen

Intervest heeft op 21 september 2018 een intentie-overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een logistieke site met bijbehorend kantoorgebouw in Raamsdonksveer, Nederland, in het kader van een sale & lease back operatie. De site bestaat uit een logistiek gebouw van circa 10.700 m² en een bijbehorend losstaand kantoorgebouw van circa 3.800 m². De site wordt teruggehuurd voor een vaste termijn van 12 jaar onder een triple net regime. De totale investering bedraagt € 10,7 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 0,8 miljoen, of een brutoaanvangsrendement van 7,2%.

2. Logistieke site van 28.000 m² in Tilburg (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 22,5 miljoen

Intervest heeft op 15 oktober 2018 een intentie-overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een logistieke site in Tilburg, Nederland, in het kader van een sale & lease back operatie. De site bestaat uit een logistiek gebouw van circa 22.900 m² opslagruimte, een mezzanine van 2.700 m² en 600 m² kantoren. Het bijbehorende losstaande kantoorgebouw heeft een oppervlakte van circa 2.200 m². De site wordt teruggehuurd voor een vaste termijn van 10 jaar onder een triple net regime. De totale investering bedraagt € 22,5 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 1,3 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,5%.

3. Logistieke site van 38.000 m² in Roosendaal (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 38,5 miljoen

Intervest heeft op 13 september 2018 een intentie-overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een logistieke site in Roosendaal, Nederland, in het kader van een sale & lease back operatie. Deze grootschalige site bestaat uit een diverse gebouw met een totale oppervlakte van circa 36.000 m² opslagruimte en circa 2.100 m² kantoren. De site wordt teruggehuurd voor een vaste termijn van 15 jaar onder een triple net regime. De totale investering bedraagt circa € 38,5 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 2,1 miljoen, of een brutoaanvangsrendement van 5,5%.

Afbouw schuldpositie

Ter optimalisatie van het doelmatig beheren van de liquiditeiten, en in afwachting van de effectieve aanwending van de investeringsbedragen zal de Vennootschap in eerste fase haar schuldpositie bij de banken van de Vennootschap verminderen. De Vennootschap is meer bepaald van plan om uitstaande leningen onder bestaande (revolving) kredietfaciliteiten terug te betalen, teneinde de opbrengsten van de Verrichting niet ongebruikt te laten voor zover er geen onmiddellijk te financieren projecten zouden zijn en om redenen van doelmatigheid in het beheer van de kasstromen. Dit uiteraard met dien verstande dat de Vennootschap opnieuw leningen kan afroepen onder die kredietfaciliteiten zodra dit nodig is voor de financiering van haar groei.

De Vennootschap kan een gedeelte van de netto-opbrengsten van de Verrichting, de beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen of de verhoogde financieringscapaciteit naar aanleiding van de Verrichting eveneens aanwenden voor de terugbetaling van de momenteel uitstaande obligatielening voor een bedrag van € 25 miljoen die op 1 april 2019 op vervaldatum komt.

E.3	Beschrijving van de voorwaarden van de aanbieding 1. Algemene modaliteiten van de Verrichting: De “Verrichting” bestaat uit een openbare aanbieding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen door uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten in België (het “Aanbod”) en uit een vrijgestelde private plaatsing van de Scrips in de vorm van een “<i>accelerated bookbuilding</i>” of versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek, uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte in overeenstemming met <i>Regulation S</i> van de <i>US Securities Act</i> van 1933 (de “Private Plaatsing”). De Raad van Bestuur heeft op 13 november 2018 beslist om het kapitaal van Intervest Offices & Warehouses NV te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, met toepassing van artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal € 99.854.767,50, inclusief een eventuele uitgiftepremie, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, maar met toekenning van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht aan de Bestaande Aandeelhouders. Artikel 26, §1 van de GVV-Wet bepaalt dat het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan volgende voorwaarden: 1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten; 2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting; 3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maxumprijs per aandeel aangekondigd; en 4. de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat aan de Bestaande Aandeelhouders wordt toegekend, voldoet aan die voorwaarden. Vanuit praktisch oogpunt verschillen de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zoals gemodificeerd in de Verrichting, slechts in beperkte mate van het wettelijk voorkeurrecht. De procedure van de Verrichting verschilt niet wezenlijk van de procedure die van toepassing zou zijn geweest als de Verrichting had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen. Meer bepaald zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden onthecht van de onderliggende Bestaande Aandelen en, zoals dat ook het geval is bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht, zullen zij tijdens de Inschrijvingsperiode vrij en afzonderlijk verhandelbaar zijn op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Als uitzondering op de procedure die van toepassing zou zijn geweest indien de Verrichting had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht, zal de Inschrijvingsperiode slechts 12 kalenderdagen in plaats van 15 kalenderdagen bedragen. Verder heeft de Vennootschap geen oproeping gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en de Belgische financiële pers om de termijn van de Inschrijvingsperiode acht dagen voorafgaand aan de aanvang daarvan aan te kondigen, zoals artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen wel zou vereisen bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht. De kapitaalverhoging zal plaatsvinden in de mate er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips. De vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging zal naar verwachting plaatsvinden op 30 november 2018. De beslissing tot kapitaalverhoging is bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van volgende opschortende voorwaarden: • De goedkeuring van het Prospectus en de statutenwijziging (die voortvloeit uit de kapitaalverhoging) door de FSMA; • De ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst uit hoofde van één van haar bepalingen (zie Hoofdstuk 8.4.3, “Plaatsingsovereenkomst”); en • De bevestiging van de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk uitgifte.
-----	--

	De Vennootschap behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen het Aanbod in te trekken of op te schorten. 2. Maximumbedrag van de Verrichting: Indien op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) € 99.854.767,50, en worden bijgevolg maximum 5.397.555 Nieuwe Aandelen uitgegeven. Als op de Verrichting niet volledig wordt ingeschreven, heeft de Vennootschap het recht om het kapitaal slechts te verhogen voor het bedrag waarop daadwerkelijk werd ingeschreven. Het bedrag van de Verrichting en het aantal Nieuwe Aandelen waarop daadwerkelijk werd ingeschreven, zal worden bevestigd middels een persbericht. De kapitaalverhoging zal worden vastgesteld ten belope van het bedrag waarvoor op de Verrichting is ingeschreven en voor zover de plaatsingsovereenkomst tussen Intervest Offices & Warehouses NV en de Joint Bookrunners wordt ondertekend. Er werd geen minimumbedrag bepaald voor de Verrichting, zij het dat bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich ertoe hebben verbonden in te schrijven op een bepaald minimum aantal Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 8.2.3, “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap”). 3. Inschrijvingsprijs en Inschrijvingsratio: De Inschrijvingsprijs bedraagt € 18,50. De Inschrijvingsprijs werd bepaald door de Raad van Bestuur, bijgestaan door de Joint Bookrunners, op 13 november 2018, onder meer op basis van de koers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, waarop, zoals gebruikelijk bij gelijkaardige transacties, een korting werd toegepast in het licht van de marktomstandigheden en de voorwaarden die op dat ogenblik gelden. Bestaande Aandeelhouders en beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode op onherleidbare wijze inschrijven op Nieuwe Aandelen volgens de Inschrijvingsratio van 2 Nieuwe Aandelen voor 7 Onherleidbare Toewijzingsrechten in hun bezit en betaling in cash van de Inschrijvingsprijs van € 18,50 per Nieuw Aandeel. De Inschrijvingsprijs is hoger dan de nettowaarde (reële waarde) per aandeel van het aandeel Intervest Offices & Warehouses op 30 september 2018 (€ 19,82), en de nettowaarde per aandeel (EPRA) van het aandeel Intervest Offices & Warehouses op 30 september 2018 (€ 20,04). De Inschrijvingsprijs ligt 15.0% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 13 november 2018 (die € 23,05 bedroeg), aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 21⁴ die onthecht werd op 14 november 2018 (na beurs), hetzij € 21,77 na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ('TERP') € 21,04, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht € 0,73, en de korting van de Inschrijvingsprijs ten opzichte van TERP 12,1%. Een deel van de Inschrijvingsprijs voor het totale aantal Nieuwe Aandelen gelijk aan de fractiewaarde van de Bestaande Aandelen van de Vennootschap, d.i. (afgerond) € 9,11, vermenigvuldigd met het totale aantal Nieuwe Aandelen (en vervolgens naar boven afgerond tot op de eurocent), zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. Het overige deel van de totale Inschrijvingsprijs, zal worden geboekt als uitgiftepremie. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle Aandelen (zowel de Nieuwe Aandelen als de Bestaande Aandelen) zal tenslotte worden gelijkgeschakeld, zodanig dat zij voortaan dezelfde fractie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zullen vertegenwoordigen.
--	---

⁴ De raad van bestuur schat coupon nr. 21 die het brutodividend over het lopend boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018 vertegenwoordigt op € 1,28 per Aandeel. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten van het boekjaar 2018 en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 24 april 2019 die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2018.

4. Inschrijvingsmodaliteiten – <i>Inschrijvingsperiode</i> De inschrijving op de Nieuwe Aandelen door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten is mogelijk gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, zijnde van 15 november 2018 (vanaf 9u00) tot en met 26 november 2018 (16u00). De Inschrijvingsperiode kan niet vervroegd worden afgesloten. – <i>Verhandeling van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht</i> Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 20 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 14 november 2018 na de sluiting van Euronext Brussels worden onthecht, en kan gedurende de volledige Inschrijvingsperiode afzonderlijk van de Bestaande Aandelen worden verhandeld op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels (ISIN-code BE6309506440). De Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient te worden gevolgd om hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen: 1° De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig wensen uit te oefenen, moeten het relevante formulier tijdig versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 25 november 2018 om 16u00 ontvangt en tijdig de totale inschrijvingsprijs betalen (zoals hieronder vermeld). BELANGRIJK: De totale Inschrijvingsprijs van het aantal Nieuwe Aandelen waarop een Bestaande Aandeelhouder die zijn Aandelen op naam houdt, wenst in te schrijven (d.i. de Inschrijvingsprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) dient uiterlijk op 26 november 2018 om 9u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen (creditering). Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, wensen in te schrijven. Bij gebreke aan een tijdige betaling (creditering) op voormelde rekening worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten immers geacht niet te zijn uitgeoefend en zullen deze in de vorm van Scrips door de Underwriters te koop worden aangeboden via de Private Plaatsing. Om bijgevolg te verzekeren dat de Inschrijvingsprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. Laattijdig ontvangen betalingen zullen in dergelijk geval worden teruggestort door de Vennootschap. 2° De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten wensen te verhandelen, moeten het relevante formulier tijdig versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 20 november 2018 om 18u00 ontvangt. Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening houden, worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten. Beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod via een aankoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten, dienen een aankooporder voor Onherleidbare Toewijzingsrechten en een gelijktijdig inschrijvingsorder voor Nieuwe Aandelen in te dienen bij hun financiële tussenpersoon. Inschrijvingen op het Aanbod kunnen rechtstreeks en zonder kosten voor de Bestaande Aandeelhouders of houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten worden geregistreerd bij de Joint Bookrunners, indien zij daar een klantenrekening hebben, dan wel onrechtstreeks via een andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers op het Aanbod worden verzocht zich te informeren over kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden worden gebracht. Deze kosten dienen zij zelf te betalen. Bij inschrijving, moeten inschrijvers, overeenkomstig de Inschrijvingsratio, per Nieuw Aandeel waarop wordt ingeschreven een overeenstemmend aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten indienen bij de Joint Bookrunners. Voor de gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten zal de instelling waar zij hun inschrijving indienen, de coupons nr. 20 uit hun effectenrekening boeken. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

	De personen die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 26 november 2018, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen. – <i>De Private Plaatsing van de Srips</i> De op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en de uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale Inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, zullen worden gekwalificeerd als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en automatisch worden omgezet in een gelijk aantal Srips. Deze Srips zullen worden verkocht door de Joint Bookrunners via een Private Plaatsing van Srips bij investeerders zonder dat dit zal resulteren in een openbare aanbieding tot aankoop van de Srips of inschrijving op de onderliggende Nieuwe Aandelen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving. De Private Plaatsing van de Srips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 28 november 2018. Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod met Onherleidbare Toewijzingsrechten, voorzien op 28 november 2018 (vóór beurs), zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf de opening van de beurs op 28 november 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting. Aan de hand van een bookbuildingprocedure zal er één marktprijs voor de Srips worden vastgesteld. Beleggers die Srips verwerven gaan daarbij de onherroepelijke verbintenis aan om deze diezelfde dag uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen, tegen de Inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de Inschrijvingsratio. De netto-opbrengst van de verkoop van de Srips, na aftrek van de kosten uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het “Excedentair Bedrag”), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten. Het Excedentair Bedrag zal worden bekendgemaakt middels een persbericht van de Vennootschap op 28 november 2018 en zal aan de houders van coupon nr. 20 beschikbaar worden gesteld vanaf 4 december 2018 na voorlegging van coupon nr. 20. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Srips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Srips of dat er enig Excedentair Bedrag zal zijn. Intervest Offices & Warehouses NV noch de Joint Bookrunners of enige andere persoon die de Srips verkoopt, is verantwoordelijk voor enig gebrek aan Excedentair Bedrag uit de verkoop van Srips in de Private Plaatsing. Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal Srips minder bedraagt dan € 0,01, zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap. 5. Intrekking of opschorting van de Verrichting: De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Verrichting voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien er geen Plaatsingsovereenkomst wordt ondertekend of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Plaatsingsovereenkomst te beëindigen, op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van de Verrichting of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markt aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden (zie ook verder onder Hoofdstuk 8.4.3, “Plaatsingsovereenkomst”). Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Srips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoopprijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben gekocht in de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken. Als de Vennootschap beslist om de Verrichting in te trekken, te herroepen of op te schorten, zal een persbericht worden gepubliceerd door de Vennootschap, en voor zover deze gebeurtenis wettelijk zou vereisen dat de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus publiceert, zal een aanvulling van het Prospectus worden gepubliceerd (dat zal dienen te worden goedgekeurd door de FSMA, zie in dit verband Hoofdstuk 8.1.8, “Aanvulling op het Prospectus”).
--	--

6. Verlaging van de inschrijving

Behoudens bij intrekking van het Aanbod, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De Vennootschap heeft niet de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is er geen procedure georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen.

De Scrips zullen, in overleg met de Vennootschap, door de Underwriters worden toegekend aan (inclusief de toewijzing in geval van overinschrijving) en verspreid onder de beleggers die hebben aangeboden ze te verwerven in het kader van de hoger beschreven Private Plaatsing, op basis van criteria zoals onder meer de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het bedrag van de gevraagde effecten en de aangeboden prijs.

7. Herroeping van de inschrijvingsorders

De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens in zoverre bepaald in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, dat voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling op het Prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie, op voorwaarde dat de belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid bedoeld in artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 zich heeft voorgedaan voor de definitieve afsluiting van de openbare aanbieding of voor de levering van de effecten, indien dit tijdstip na de afsluiting van het Aanbod is gesitueerd. Zie in dit verband tevens Hoofdstuk 8.1.8, "Aanvulling op het Prospectus", voor de gevolgen in hoofde van dergelijke inschrijvers die hun inschrijvingsorders herroepen.

8. Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen:

De Inschrijvingsprijs moet door de beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten.

De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan gedematerialiseerde aandelen of Scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutadatum op 30 november 2018.

De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling zullen aan de Bestaande Aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief. In het bijzonder dient de Inschrijvingsprijs uiterlijk op 26 november 2018 om 9u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de Aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen. Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de Nieuwe Aandelen waarop de Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, wensen in te schrijven. Om te verzekeren dat de Inschrijvingsprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. Laattijdig ontvangen betalingen zullen in dergelijk geval worden teruggestort door de Vennootschap tegen uiterlijk 4 december 2018.

De Nieuwe Aandelen zullen geleverd worden in gedematerialiseerde vorm op of rond 30 november 2018. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan Aandelen op naam, zullen op of rond 30 november 2018 als Aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.

9. Openbaarmaking van de resultaten van de Verrichting

Een aankondiging van de resultaten van het Aanbod met Onherleidbare Toewijzingsrechten zal worden gedaan via een persbericht op 28 november 2018 (vóór beurs). Op de dag van publicatie van dit persbericht zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf opening van de beurs op 28 november 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting.

De resultaten van de Verrichting, de inschrijving op Nieuwe Aandelen met Onherleidbare Toewijzingsrechten en met Scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare toewijzingsrechten, zullen op 28 november 2018 middels een persbericht worden gepubliceerd.

10. Verwacht tijdschema van de Verrichting	
Principebesluit van de Raad van Bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Inschrijvingsprijs	13 november 2018
Vaststelling van de Inschrijvingsprijs / de Inschrijvingsratio / het bedrag van het Aanbod door de Raad van Bestuur	13 november 2018
Goedkeuring van het Prospectus en de Samenvatting door de FSMA	13 november 2018
Persbericht ter aankondiging van de Verrichting, de modaliteiten van de Verrichting en de terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap	14 november 2018 (vóór beurs)
Onthechting coupon nr. 20 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht vertegenwoordigt	14 november 2018 na beurs
Onthechting van coupon nr. 21 die het recht op het <i>pro rata temporis</i> dividend van het lopend boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen	14 november 2018 na beurs
Verhandeling van de Aandelen ex-Onherleidbaar Toewijzingsrecht	15 november 2018
Opening Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht en begin notering Onherleidbaar Toewijzingsrecht	15 november 2018
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	26 november 2018
Einde notering Onherleidbaar Toewijzingsrecht	26 november 2018
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) en schorsing van de notering van het aandeel op vraag van de Vennootschap tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting	28 november 2018 (vóór beurs)
Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips	28 november 2018
Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	28 november 2018
Persbericht met de resultaten van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips en hervatting van de notering van de Aandelen	28 november 2018
Betaling van de Inschrijvingsprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten in gedematerialiseerde vorm en Scrips	30 november 2018
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	30 november 2018
Levering van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips	30 november 2018
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	30 november 2018
Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantiereglementering	30 november 2018
Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (Excedentair Bedrag)	vanaf 4 december 2018
De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de periodes die in het bovenstaande tijdschema en in het Prospectus zijn aangegeven, aanpassen. In dat geval zal de Vennootschap Euronext Brussels hiervan op de hoogte brengen en beleggers hierover informeren middels een persbericht en op de website van de Vennootschap. Voor zover wettelijk vereist, zal de Vennootschap bovendien een aanvulling op het Prospectus publiceren in overeenstemming met Hoofdstuk 8.1.8, "Aanvulling op het Prospectus".	
11. Plan voor het op de markt brengen en toewijzing van de Aandelen	
– <i>Categorieën potentiële beleggers</i>	
Aangezien het Aanbod wordt gedaan met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten automatisch toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders.	
De volgende categorieën beleggers kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders, middels uitoefening van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode in het kader van het Aanbod; (ii)	

beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven op Euronext Brussels of onderhands, in het kader van het Aanbod; en (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips.

– ***Landen waarin de Verrichting zal openstaan***

Het Aanbod zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen enkel de Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen en inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de mate waarin zij dat wettelijk kunnen doen onder de toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen. De Vennootschap heeft alle noodzakelijke handelingen gesteld opdat de Onherleidbare Toewijzingsrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend, en op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven door uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, door het publiek in België. De Vennootschap heeft geen handelingen gesteld om het Aanbod toe te laten in andere jurisdicties buiten België.

De Onherleidbare Toewijzingsrechten die na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode niet zijn uitgeoefend, zullen in de vorm van Scrips, via de Private Plaatsing te koop worden aangeboden aan beleggers in het kader van een vrijgestelde private plaatsing via een versnelde bookbuildingprocedure in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte, op basis van Regulation S van de US Securities Act. De beleggers die in dit kader Scrips verwerven, zullen er zich onherroepelijk toe verbinden ze uit te oefenen en in te schrijven op Nieuwe Aandelen tegen de Inschrijvingsprijs.

– ***Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap***

Bepaalde Bestaande Aandeelhouders hebben er zich onherroepelijk toe verbonden om in te schrijven op een bepaald aantal Nieuwe Aandelen:

Bestaande Aandeelhouder	Aantal uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrecht	Aantal Nieuwe Aandelen
FPIM/SFPI (inclusief de groep Belfius)	1.948.227	556.636
Allianz Benelux NV	1.281.335	366.095
Patronale Group NV	866.359	247.531
Totaal	4.095.921	1.170.262

€ 21.649.868,14 van het totale bedrag van de Verrichting, zijnde 21,68% van de Nieuwe Aandelen die worden aangeboden, maakt aldus het voorwerp uit van vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders.

De Vennootschap is verder niet op de hoogte van eventuele intenties van andere Bestaande Aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap om in te schrijven op Nieuwe Aandelen.

– ***Kennisgeving aan de inschrijvers***

Aangezien de Verrichting plaatsvindt met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, zijn alleen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten die hun rechten hebben uitgeoefend, onder voorbehoud van voltooiing van de Verrichting, verzekerd dat zij het aantal Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, zullen ontvangen. De resultaten van de Verrichting, de inschrijving op Nieuwe Aandelen met Onherleidbare Toewijzingsrechten en met Scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare toewijzingsrechten, zullen op 28 november 2018 middels een persbericht worden gepubliceerd.

12. Plaatsing

De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van Bank Degroof Petercam NV, Belfius Bank NV, ING België NV en KBC Bank NV, CBC Banque NV en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht. De financiële dienst met betrekking tot de Aandelen wordt verzorgd door ING België NV, die hiervoor een vergoeding ontvangt van € 15.000 per jaar

13. Plaatsingsovereenkomst

De Vennootschap en de Underwriters verwachten (maar hebben geen verplichting om) een Plaatsingsovereenkomst af te sluiten, hetgeen naar verwachting zal plaatsvinden op of rond 28 november 2018, die de contractuele afspraken tussen hen omtrent de Verrichting zal bevatten. Indien de Vennootschap of de Underwriters de Plaatsingsovereenkomst niet ondertekenen, zal het Aanbod niet voltooid worden.

Onder de bepalingen en voorwaarden die zullen worden opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst, zal elk van de Underwriters er zich, afzonderlijk en niet-hoofdelijk, toe verbinden om in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen voor rekening van de houders van Aandelen die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en de beleggers die de Scrips geldig hebben uitgeoefend. De inschrijving op deze Nieuwe Aandelen zal gebeuren met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven door de beleggers die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode geldig hebben uitgeoefend en door de beleggers die hun Scrips geldig hebben uitgeoefend in het Aanbod, wordt gewaarborgd, met uitzondering van de Nieuwe Aandelen waartoe bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich hebben verbonden om in te schrijven (zie Hoofdstuk 8.2.3 “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap”).

Deze Nieuwe Aandelen zullen door de Underwriters in de volgende verhoudingen worden onderschreven: Bank Degroof Petercam NV 25%, Belfius Bank NV 25%, ING België NV 25% en KBC Securities NV 25%.

De Underwriters zijn op geen enkele wijze verplicht Nieuwe Aandelen aan te kopen vóór de ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst (en dan alleen onder de bepalingen en voorwaarden daarvan).

In de Plaatsingsovereenkomst zal de Vennootschap bepaalde verklaringen en waarborgen geven aan en verbintenissen aangaan ten aanzien van de Underwriters en de Vennootschap zal instemmen met een verbintenis om de Underwriters te vergoeden voor bepaalde aansprakelijkheden en kosten verbonden aan het Aanbod.

De Plaatsingsovereenkomst zal bepalen dat de Joint Bookrunners, onderling en na overleg met de Vennootschap, het recht zullen hebben om de Plaatsingsovereenkomst in bepaalde omstandigheden schriftelijk te beëindigen op of vóór de datum waarop de Nieuwe Aandelen zullen worden geleverd en toegelaten tot verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, zijnde in principe 30 november 2018, als één van volgende gebeurtenissen plaatsvindt:

- niet-ervulling van de opschortende voorwaarden opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst,
- niet-naleving door de Vennootschap van haar belangrijke verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst,
- belangrijke inbreuken op enige verklaring of waarborg gegeven door de Vennootschap in de Plaatsingsovereenkomst, of
- andere specifieke omstandigheden omschreven in de Plaatsingsovereenkomst.

Indien er zich gebeurtenissen voordoen die aanleiding kunnen geven tot de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst en indien de Plaatsingsovereenkomst wordt beëindigd in overeenstemming met haar bepalingen, zullen de Underwriters bevrijd zijn van hun verplichting om in te schrijven op enige Nieuwe Aandelen. De Vennootschap kan de Verrichting dan intrekken of opschorten. In voorkomend geval zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren, die op voorhand door de FSMA dient te worden goedgekeurd.

E.4	Beschrijving van alle belangen, met inbegrip van tegenstrijdige belangen, die van betekenis zijn voor de uitgifte/aanbieding De Underwriters zullen naar verwachting op of omstreeks 28 november 2018 een Plaatsingsovereenkomst afsluiten met Intervest Offices & Warehouses NV. De Vennootschap heeft een “liquidity provider overeenkomst” afgesloten met Bank Degroef Petercam en ING Bank om de verhandelbaarheid van haar aandelen te bevorderen. Bovendien heeft Bank Degroef Petercam, Belfius Bank, ING België en KBC Bank met de Groep langdurige kredietovereenkomsten gesloten en hebben de hoger vermelde financiële instellingen aan de Groep verschillende langdurige kredietovereenkomsten, bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen. Belfius Bank is een Joint Bookrunner en bovendien aandeelhouder van de Vennootschap. Het belang van Belfius Bank als Joint Bookrunner zou kunnen conflicteren met het belang van de groep Belfius als aandeelhouder van de Vennootschap (9,47%). Belfius Bank hanteert adequate ethische muren in de verschillende hoedanigheden waarin zij en haar verbonden ondernemingen handelen. Geen enkele bestuurder of lid van het directiecomité van de Vennootschap heeft op de Datum van het Prospectus aan de Vennootschap te kennen gegeven te zullen inschrijven op de Verrichting.
E.5	Naam van de persoon of entiteit die aanbiedt de Aandelen te verkopen. Lock-up - Standstill Bank Degroef Petercam treedt op als Global Coordinator en Joint Bookrunner. KBC Securities NV, Belfius Bank NV en ING België NV werden aangesteld als Joint Bookrunners. De Plaatsingsovereenkomst zal naar verwachting erin voorzien dat de Vennootschap gedurende een periode van 180 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, geen Aandelen, warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op de inschrijving of verwerving van Aandelen mag uitgeven, verkopen of aanbieden, behalve (i) de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, (ii) in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van twee van de Joint Bookrunners waarvan één de Global Coordinator, die niet onredelijk zal worden geweigerd, (iii) aan werknemers, consultants, bestuurders of andere dienstverleners als een deel van het aanwervings-, incentive of beloningsplan, (iv) met het oog op de verwerving van onroerende goederen (of inbreng van schuldvorderingen uit hoofde van onbetaalde verwervingen van onroerende goederen) door inbreng in natura, fusies en/of (partiële) splitsingen, en (v) in geval van een keuzedividend voor het boekjaar 2018. Met betrekking tot de Nieuwe Aandelen werden geen “lock-up” verbintenissen aangegaan.

E.6	Verwatering voor de Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op het Aanbod met uitoefening van al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering ondervinden met betrekking tot stemrechten en dividendrechten. Bestaande Aandeelhouders die ervoor kiezen de Onherleidbare Toewijzingsrechten die ze bezitten (in het geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen: • zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten voor wat betreft het lopende boekjaar 2018 (dat aanvangt op 1 januari 2018 en een einde neemt op 31 december 2018) en volgende zoals hieronder beschreven; en • zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit. Dit risico ontstaat door het feit dat de Verrichting gebeurt aan een Inschrijvingsprijs die lager is dan de huidige beurskoers van het Aandeel. Theoretisch gezien zou de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten die Bestaande Aandeelhouders bezitten de vermindering in de financiële waarde dienen te compenseren die wordt veroorzaakt doordat de Inschrijvingsprijs lager is dan de huidige beurskoers. De Bestaande Aandeelhouders kunnen daarom een waardeverlies lijden als ze hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet kunnen overdragen aan de theoretische waarde ervan. Bovendien kan een bestaande aandeelhouder eveneens verwateren in de mate waarin de door hem aangehouden onherleidbare toewijzingsrechten hem niet het recht verlenen om in te schrijven op een afgerond aantal nieuwe aandelen in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.						
	De (procentuele) verwatering van een Bestaande Aandeelhouder die er niet in slaagt zijn Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen, wordt als volgt berekend: $\frac{(A-a)}{A}$ A = het totaal aantal Aandelen na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ten gevolge van de Verrichting (op basis van een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 5.397.555), namelijk 24.288.998. a = het totaal aantal Bestaande Aandelen voorafgaand aan de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ten gevolge van de Verrichting, namelijk 18.891.443 Bestaande Aandelen. De gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod (in de veronderstelling dat op de Verrichting volledig wordt ingeschreven) worden hieronder beschreven. De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 5.397.555, rekening houdend met het maximumbedrag van de Verrichting van € 99.854.767,50 en de Inschrijvingsprijs van € 18,50. <table border="1" data-bbox="327 1545 1474 1668"> <thead> <tr> <th></th><th>Aandelenbezit in %</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen</td><td>0,78%</td></tr> </tbody> </table>		Aandelenbezit in %	Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%	Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,78%
	Aandelenbezit in %						
Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%						
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,78%						
E.7	Geraamde kosten die door de emittent aan de belegger worden aangerekend Er worden geen kosten door de Vennootschap aan de belegger aangerekend voor inschrijvingen op het Aanbod. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.						

2 RISICOFACTOREN

Elke belegging in effecten houdt per definitie risico's in. Intervest Offices & Warehouses NV is van oordeel dat de volgende factoren van belang kunnen zijn in verband met een deelname aan de Verrichting. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en de Vennootschap is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het zich al dan niet voordoen van deze gebeurtenissen. De risicofactoren kunnen betrekking hebben op de Vennootschap of enige van haar perimetervennootschappen (samen, de "Groep").

Daarnaast worden bepaalde factoren die van belang zijn voor doeleinden van de beoordeling van het marktrisico verbonden aan de Nieuwe Aandelen, hieronder beschreven.

Intervest Offices & Warehouses NV is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren alsook deze elders opgenomen in dit Prospectus, een weergave zijn van de voornaamste risico's en onzekerheden die, op Datum van dit Prospectus, relevant worden geacht in het kader van een belegging in de Groep, de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips, met dien verstande dat er nog andere risico's bestaan die op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie door Intervest Offices & Warehouses NV niet als belangrijke risico's worden beschouwd of die zij op dit ogenblik niet kan voorzien. Intervest Offices & Warehouses NV beweert niet dat onderstaande verklaringen met betrekking tot de risico's verbonden aan het beleggen in de Groep of in de Nieuwe Aandelen exhaustief zijn.

De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun commerciële gevolgen. Potentiële beleggers moeten tevens kennis nemen van de gedetailleerde informatie die elders of via opname door verwijzing in dit Prospectus wordt opgenomen en dienen hun eigen oordeel te vormen, in het licht van hun eigen omstandigheden, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Voorts dienen potentiële beleggers, alvorens een beleggingsbeslissing te nemen, hun effectenmakelaar, bankier, advocaat, accountant, of andere financiële, juridische en fiscale adviseurs te raadplegen indien zij dit nodig achten.

Alvorens te beleggen in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips, moeten potentiële beleggers zorgvuldig alle informatie opgenomen in dit Prospectus overwegen, met inbegrip van de hiernavolgende specifieke risico's en onzekerheden. Indien één van de hiernavolgende factoren zich voordoet, zouden de activiteiten, het resultaat, het rendement, de financiële positie en/of vooruitzichten van de Groep in belangrijke mate negatief kunnen worden beïnvloed. In dergelijk geval, kan de koers of de intrinsieke waarde van de Aandelen, of het eraan verbonden dividend, dalen en kan een belegger een deel of het geheel van zijn belegging verliezen.

Een belegging in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips is enkel geschikt voor beleggers die in staat zijn de risico's van een dergelijke belegging te beoordelen, en die over voldoende middelen beschikken om de eventuele verliezen op te vangen die uit een dergelijke belegging kunnen voortvloeien.

2.1 Risico's in verband met de Groep en haar activiteiten

2.1.1 Marktrisico's

2.1.1.1 Investeringsmarkt voor kantoorgebouwen en logistiek vastgoed

De waarde van zowel kantoorgebouwen als van logistiek vastgoed wordt in belangrijke mate bepaald door de ligging van het vastgoed, de ouderdom en de algemene kwaliteit (waaronder duurzaamheid) van de constructies. Echter, de investerings-bereidheid van institutionele beleggers kan door macro-economische factoren die de beschikbaarheid van kredieten en hun kostprijs beïnvloeden, tijdelijk sterk terugvallen. De verminderde vraag van investeerders naar kantoorgebouwen en logistiek vastgoed kan een negatieve impact hebben op de waardering van de portefeuille die tot een daling van het eigen vermogen en bijgevolg tot een stijging van de schuldgraad van de vennootschap zou kunnen leiden.

De potentiële verminderde vraag naar logistiek vastgoed wordt in de eerste plaats gedreven door de aantrekkelijkheid van de regio waarin wordt geïnvesteerd, die op haar beurt aanzienlijk wordt beïnvloed door ligging, infrastructuur en wegennet, flexibiliteit qua inzetbaarheid en algemene beschikbaarheid van personeel. Ook de aantrekkelijkheid van kantoren wordt in belangrijke mate gedreven door de specifieke locatie van het vastgoed, maar daarenboven hebben veranderende trends in kantoorgebruik alsook de algemene evolutie van woon-werkverkeer en fileproblematiek een belangrijke impact op de vraag naar vaste kantoorruimte en flexibele (co-working) kantoorruimte op de markt. Mochten deze drivers door de vennootschap niet juist worden ingeschat, bestaat het risico dat niet wordt geïnvesteerd in (logistiek of kantoren-) vastgoed dat toekomstbestendig is.

De waarde van de portefeuille wordt trimestrieel geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waarden zijn in het algemeen inflatiebestendig door de indexatie van de huren, maar wel rentegevoelig. Op 30 september 2018 is het aandeel in de reële waarde vast vastgoedbeleggingen voor de respectievelijke segmenten in de portefeuille 57% logistieke gebouwen en 43% kantoren.

2.1.1.2 Externe factoren - schadegevallen en verzekeringsrisico

De Groep is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van externe factoren en ernstige schadegevallen (bijvoorbeeld terreurdreiging, vandalisme, brand en explosie) die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Om dit risico te beperken, worden de gebouwen (zowel de bestaande als deze in opbouw) door diverse verzekeringen gedekt (die onder meer voornoemde risico's, storm en waterschade dekken) voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer € 641 miljoen per 30 september 2018. Dit bedrag vertegenwoordigt 87% van de reële waarde van de onroerende goederen op diezelfde datum (€ 735 miljoen). De dekking is tot een door de Vennootschap bepaald bedrag beperkt, in functie van de nieuwbouwwaarde. Sommige elementen zijn echter van dekking uitgesloten (onder meer slijtage, ouderdom, geleidelijk verval en asbest). Mocht zich een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de vastgoedportefeuille van de Groep voordoen, zou dit aanzienlijke financiële gevolgen voor de Groep kunnen hebben door stijging van de verzekeringspremies. Het risico op huurderfing bij een schadegeval waarbij een onroerend goed geheel of gedeeltelijk onbruikbaar wordt, is verzekerd. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, voor zover dit binnen een redelijke termijn, vastgesteld door de expert, gebeurt wat mogelijks niet volstaat om de volledige heropbouwperiode te dekken. Tot aan de heroprichting van het gebouw, wordt de huurderfing vergoed op basis van de huurinkomsten die gelden op het ogenblik van het schadegeval.

In de drie jaren vóór de Datum van dit Prospectus, werden geen panden van de Groep door brand vernietigd, noch deden zich significante andere schadegevallen voor.

2.1.1.3 Conjuncturele bewegingen

De Groep is blootgesteld aan lokale, regionale, nationale en internationale economische omstandigheden en andere gebeurtenissen die de markten kunnen beïnvloeden waarin de huurders van Intervest Offices & Warehouses NV actief zijn. Bovendien volgt de waarde-evolutie van vastgoed buiten de gebruikelijke effecten van vraag en aanbod naar panden vanwege kandidaat huurders ook nog wijzigingen die louter gedreven worden door de monetaire markten en de investeringsalternatieven die er zich aanbieden. Wijzigingen in de voornaamste macro-economische indicatoren of een algemene economische vertraging die zich zou voordoen in één of meer van deze markten, kan een negatieve weerslag hebben op:

- **De huurwaarden en bezettingsgraad:** ook al reageert de vastgoedsector in principe trager en in mindere mate op negatieve schommelingen van de economische conjunctuur, toch kan een aanhoudende of verdere recessie een negatieve weerslag hebben op de investeringen in kantoor- of logistiek vastgoed. Een te groot aanbod van nieuwe gebouwen en de stijging van het aantal niet-bezette panden kunnen de huurwaarden doen dalen, waardoor huurders bij huurhernieuwing hun huur trachten te reduceren of verhuizen naar goedkopere locaties. Dezelfde effecten kunnen ontstaan bij een algemene daling van de vraag naar kantoren en opslag- en distributieruimten bij een negatieve schommeling van de economische conjunctuur.
- **De ontwikkeling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille:** de waardering van de vastgoedportefeuille van de Groep heeft een impact op de geconsolideerde resultatenrekening en op de schuldgraad. Tevens heeft de waardering van de vastgoedportefeuille een impact op het eigen vermogen en de mogelijkheid om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserve overschrijden. Rekening houdend met de gegevens (o.m. inzake eigen vermogen, schuldpositie en omvang van de portefeuille) op datum van dit Prospectus (dus vóór de Verrichting), zou bij een eventuele waardedaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zoals bedoeld in IAS 40) van € 200 miljoen, de maximale schuldgraad van 65% worden overschreden. Dergelijke waardedaling kan het gevolg zijn van een stijging van de yield (bij gelijkblijvende huurwaarden zou de yield met 2,8% moeten stijgen om de schuldgraad te overschrijden) of een daling van de huurwaarden (bij gelijkblijvende yield zouden de huurwaarden met € 14,7 miljoen moeten dalen). Mochten er zich toch substantiële waardedalingen van de vastgoedportefeuille voordoen die de schuldgraad boven 65% zouden doen uitstijgen, kan de Groep o.m. overgaan tot de verkoop van een aantal van haar panden.
- **Inflatie-risico:** De huurcontracten van de Groep bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat de jaarlijkse huurinkomsten samen met de (via de gezondheidsindex berekende) inflatie evolueren. Het

inflatierisico waaraan de Groep is blootgesteld, betreft vooral de met de huur verbonden kosten, onder meer verbonden aan renovatie- en investeringswerken, die geïndexeerd kunnen zijn op een andere basis dan de gezondheidsindex, zoals in functie van de concurrentie tussen aannemers en de kost van de materialen, waarvan het bedrag sneller evolueert dan dat van de huurprijzen. Dit zou een impact kunnen hebben op de operationele marge. Stel dat de vastgoedkosten 1% sneller stijgen dan de huurprijzen, dan zou dit een impact op de operationele marge van de Groep hebben van 0,14% (op basis van de gegevens van 30 september 2018). Op basis van de gegevens per 30 september 2018, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op € 0,54 miljoen op jaarbasis worden geschat.

- **Deflatierisico:** Deflatie leidt tot een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft. Bij deflatie wordt de gezondheidsindex negatief zodat de huurinkomsten dalen. De Groep is gedeeltelijk tegen het deflatierisico (en een dienovereenkomstige daling van de huurinkomsten) beschermd. Nagenoeg alle huurovereenkomsten van de Groep bepalen dat de huurprijs in geen geval kan zakken tot beneden het niveau van de basishuur (d.i. de basishuur die geldt bij het afsluiten van de huurovereenkomst). Ook voor die huurovereenkomsten kan een daling van de huurprijs tot een niveau dat lager ligt dan de lopende huur maar hoger dan de basishuur, echter niet worden uitgesloten. Op basis van de gegevens per 30 september 2018, kan per procentpuntvariatie van de gezondheidsindex, de variatie van de huurinkomsten pro forma op € 0,54 miljoen op jaarbasis worden geschat.
- **Tijdstip van investeren en desinvesteren:** Het tijdstip van investeren en desinvesteren houdt het risico in dat bij (des)investering bij een foute timing in de conjunctuercyclus vastgoed aangekocht wordt aan een te hoge prijs ten opzichte van de reële waarde, dan wel verkocht wordt aan een te lage prijs ten opzichte van de reële waarde van het vastgoed. Dit kan mogelijk mogelijks een negatieve impact hebben op operationeel resultaat en cash flow door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. Daarnaast kan er een negatieve invloed zijn op de reële waarde van vastgoedbeleggingen en bijgevolg op de nettowaarde van de Vennootschap en kan de schuldgraad stijgen.
- **Mogelijke faillissementen van huurders en debiteurenrisico** economische laagconjunctuur kan mogelijks leiden tot faillissementen van huurders. Indien verschillende huurders uit verschillende sectoren op hetzelfde tijdstip tot een faillissement moeten overgaan en er op dat moment een beperkte vraag is naar het type vastgoed dat betrokken wordt door deze huurders bestaat het risico op lagere huurinkomsten en een lagere bezettingsgraad. Meer in het algemeen bestaat het risico dat huurders hun huur niet (tijdig) kunnen betalen door solvabiliteitsproblemen.

2.1.1.4 Macro-economische factoren

Een verhoogde volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten kan leiden tot een moeizamere toegang tot de aandelenmarkt om nieuw kapitaal/ eigen vermogen op te halen of minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieringen van uitstaande obligatieleningen.

2.1.2 Operationele en vastgoedgebonden risico's

2.1.2.1 Risico van leegstand en verlies aan huurinkomsten

Door een verhoging van de leegstand en kosten van herverhuring kunnen de huurinkomsten en de cash-flow aangetast worden. Een mogelijke daling van de bezettingsgraad brengt ook een daling van de reële waarde van de niet verhuurde panden met zich mee en als gevolg ook een daling van de nettowaarde van de Vennootschap en een stijging van de schuldgraad.

De bezettingsgraad op 30 september 2018 bedroeg 90%, waarbij de kantorenportefeuille een bezettingsgraad had van 86% tegenover 94% in de logistieke portefeuille (86% op 31 december 2017 – 76% kantoren, 98% logistiek).

Op basis van de gegevens per 30 september 2018, zou een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de Groep een pro forma weerslag hebben op de huurinkomsten van de Groep van ongeveer € 0,56 miljoen op jaarbasis. Bovendien zou het risico van leegstand en het daaruit voortvloeiend risico op verlies van huurinkomsten in de toekomst aanzienlijk kunnen stijgen in geval van een conjunctuurcrisis (zie hoger Risicofactor 2.1.1.6, "Conjuncturele bewegingen").

2.1.2.2 Risico van verhuurbaarheid

De Groep is onderhevig aan het risico van een mogelijke vermindering van de kwaliteit en solvabiliteit van het huurdersbestand met als gevolg een stijging van de dubieuze debiteuren waardoor de incassograad daalt.

Op 30 september 2018 bedraagt het bedrag van dubieuze debiteuren opgenomen op de balans € 0,3 miljoen.

2.1.2.3 Bouwkundige staat van de gebouwen

De Groep is onderhevig aan risico's in verband met de bouwkundige staat van haar vastgoedportefeuille zoals: (i) het aanwezig zijn van verborgen gebreken in de bouwkundige staat van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille; en (ii) de veroudering en slijtage van de gebouwen in haar vastgoedportefeuille. Met betrekking tot punt (i) van bovenstaande paragraaf neemt de Groep de nodige voorzorgen om voorafgaand aan de verwerving van een gebouw de mogelijke risico's te identificeren (cfr. "due diligence" proces met betrekking tot o.m. technische risico's) en tracht voor eventueel opgemerkte issues vanwege de verkoper/inbrenger de nodige contractuele waarborgen te verkrijgen.

Met betrekking tot punt (ii), doet het management al het mogelijke om op dit risico te anticiperen en voert daartoe een consequent beleid in onderhoud en herstellingen.

Niettegenstaande een voorafgaande due diligence en het anticiperen van dit risico, kan het niet worden uitgesloten dat bepaalde risico's niet worden geïdentificeerd of niet tijdig worden geredimeerd. Bijgevolg is de Groep, ondanks deze voorzorgsmaatregelen, als vastgoedeigenaar onderhevig aan risico's verbonden aan de bouwkundige staat van haar vastgoedportefeuille, en kan zij de aansprakelijkheidsrisico's die ermee gepaard gaan niet uitsluiten.

Op 30 september 2018 is 13% van de gebouwen (uitgedrukt in functie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen) ouder dan 20 jaar. De gewogen gemiddelde leeftijd van de kantorenportefeuille bedraagt 16 jaar. De gewogen gemiddelde leeftijd van de logistieke portefeuille bedraagt 14 jaar. Voor verdere informatie omtrent de leeftijd van de gebouwen wordt verwezen naar hoofdstuk 9.2.1.6 van het prospectus.

2.1.2.4 Concentratierisico

Ongeacht de beperkingen wat concentratie van vastgoed betreft zoals opgenomen in de GVV-wet, brengt een verhoogde (geografische of sector-) concentratie van vastgoed risico's met zich mee, zelfs als deze zich onder de drempels bevinden opgelegd door de GVV-wet. In het kader van het geografisch concentratierisico wordt opgemerkt dat de twee grootste kantoorparken van de vennootschap, namelijk Mechelen Campus en Intercity Business Park op beperkte afstand van elkaar liggen in Mechelen. Deze twee gebouwen vertegenwoordigen op 30 september 2018 21% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

2.1.2.5 Risico's verbonden aan acquisities

De groei van de vastgoedportefeuille van de Groep wordt bewerkstelligt door een combinatie van het verwerven van vastgoed ("asset deal") en het verwerven van aandelen van een vastgoedvennootschap ("share deal"), waarbij in dit laatste geval aansluitend de vastgoedvennootschap wordt opgeslorpt door Intervest Offices & Warehouses NV, waardoor het volledige vermogen, zowel activa als passiva, van deze vennootschappen wordt overgedragen aan Intervest Offices & Warehouses NV. Hoewel de Vennootschap de bij dit soort transacties gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door due diligence onderzoeken met betrekking tot het de overgenomen aandelen in vastgoedvennootschappen, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Groep worden overgedragen, hetgeen een significante negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep.

Meer algemeen bestaat het risico dat door inaccurate inschatting van het potentieel van bepaald vastgoed een foute investeringsbeslissing wordt genomen met potentieel negatieve impact op operationeel resultaat en cashflow door neerwaartse herziening van huurprijzen en verhoogde leegstand en verder met een potentiële daling van de nettowaarde van de Vennootschap en een stijging van schuldgraad mocht de reële waarde van het vastgoed naar beneden worden bijgesteld. Ondanks Interne controlemaatregelen, continue monitoring van marktevoluties en externe taxatie voorafgaand aan elke acquisitie, kan een dergelijk risico niet volledig worden uitgesloten.

Bovendien worden bij transacties soms (me name t.a.v. bedrijventerrein waarvan de ontwikkeling door een publiekrechtelijke rechtspersonen wordt georganiseerd) bepaalde terugkooprechten aan de Overheid toegekend in het kader van economische expansiewet van 30.12.1970 en het Decreet Ruimtelijke Economie dd. 13 juli 2012 waarbij voorzien wordt in geval aan bepaalde voorwaarden tot economische ontwikkeling niet (meer) is voldaan waardoor mogelijkerwijze een bepaald vastgoedproject tegen een vooraf bepaalde prijs(formule) uit de vastgoedportefeuille van

de Groep verdwijnt hetgeen eventueel een negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep.

2.1.2.6 Sleutelpersoneel

Rekening houdend met haar relatief kleine team van medewerkers, is de Groep in geval van een vertrek van bepaalde medewerkers met een sleutelfunctie, aan een risico van desorganisatie blootgesteld, wat zich kan uiten in een negatieve invloed op professionele relaties en het verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces.

2.1.2.7 Ict & fraude

Er is een zeker risico verbonden aan het gebruik van informatica, zoals een mogelijke inbraak op het IT-netwerk, cybercriminaliteit, phishing, etc. Dit kan een negatieve impact hebben op de werking van de organisatie, kan leiden tot reputatieschade en zou mogelijks een negatief effect kunnen hebben op EPRA resultaat door verlies van operationele en strategische data.

2.1.2.8 Milieurisico's

De milieurisico's waaraan de Groep, als eigenaar van vastgoed, is blootgesteld, betreffen vooral risico's van historische bodemverontreiniging, de (vroegere) aanwezigheid van risicorichtingen en/of uitoefening van risicoactiviteiten, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van wettelijk verboden producten zoals transformatoren die pcb's bevatten of koudegroepen die cfk's bevatten, stookolietanks, enz. In de mate waarin dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, kan dit belangrijke financiële gevolgen hebben voor de Groep (bijkomende onderzoeksplichten zoals een oriënterend en/of beschrijvend bodemonderzoek, werken voor bodemsanering, asbestverwijdering, werken aan of vervanging van installaties, enz.), en kan dit ook een impact hebben op de (on)verhuurbaarheid van een onroerend goed. Dergelijke gevolgen kunnen ook in de toekomst ontstaan, door wijzigingen ten opzichte van dergelijke sites van louter formele aard, zoals een wijziging van kadastrale percelen.

2.1.3 Reglementaire risico's

2.1.3.1 Risico's verbonden aan de evolutie van de reglementering

Nieuwe (Europese, nationale, federale, regionale of lokale) regelgeving of veranderingen in de bestaande regelgeving (al dan niet vanuit een louter politiek oogpunt), onder meer op het gebied van fiscaliteit, milieu, stedenbouw, mobiliteitsbeleid, privacy en duurzame ontwikkeling en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Groep of de gebruikers van het vastgoed van de Groep moeten voldoen, of een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en rechtbanken, kunnen haar rendement en de reële waarde van haar patrimonium aanzienlijk negatief beïnvloeden.

2.1.3.2 Risico's verbonden aan de niet-naleving van de regelgeving

Het risico bestaat dat, al dan niet omwille van de (snelle) evolutie van de reglementering van toepassing op de Vennootschap (zie in dit verband Risicofactor 2.1.3.1, "Risico's verbonden aan de evolutie van de reglementering"), de Vennootschap zelf, of de leidinggevendenden of medewerkers van de Vennootschap de relevante regelgeving niet adequaat naleven of dat deze personen niet integer handelen. Gezien de recente internationalisering, moet de Groep in dat kader ook rekening houden met naleving van regelgeving in het buitenland.

2.1.3.3 Vergunningen

Het risico bestaat dat de Groep niet over de juiste stedenbouwkundige vergunningen en machtigingen voor bepaalde panden beschikt. Dit heeft mogelijks een impact op de waarde van het vastgoed, aangezien deze waarde in aanzienlijke mate bepaald wordt door de aanwezigheid van alle stedenbouwkundige vergunningen in functie van de gewenste bestemming van het pand. Indien door externe omstandigheden een nieuwe bestemming dient verleend te worden aan het pand, dienen wijzigingen aan de verleende vergunningen aangevraagd te worden. Dit proces kan tijdrovend en weinig transparant gebeuren waardoor panden tijdelijk leeg komen te staan, hoewel er huurders voor gevonden werden.

2.1.3.4 Risico's verbonden aan het statuut van Openbare GVV

In haar hoedanigheid van openbare GVV, en met het oog op het behoud van dit statuut, is de Vennootschap (op enkelvoudige dan wel op geconsolideerde wijze) onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB", en samen met de GVV-Wet, de "GVV-Wetgeving"), die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Groep om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijks niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins.

Als openbare GVV is Intervest Offices & Warehouses NV blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest Intervest Offices & Warehouses NV het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van GVV (zie Hoofdstuk 6.7, "Belastingstelsel in België"). Bovendien wordt het verlies van de erkenning als GVV in de regel in de kredietovereenkomsten van de Groep aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die entiteiten van de Groep hebben afgesloten vervroegd opeisbaar worden, en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap en de Groep in haar geheel.

Het behoud van het statuut van GVV heeft de voortdurende aandacht van de Vennootschap. Zo worden de winstuitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek, en ad hoc bij herfinanciering, investeringen en opmaking van het dividendvoorstel, berekend respectievelijk bepaald.

Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat met de inwerkingtreding van de Wet van 22 oktober 2017 de GVV-Wet werd gewijzigd. Deze wetwijziging heeft het regelgevend kader waarbinnen GVV's (en dus ook de Vennootschap) hun activiteiten uitoefenen versoepeld, en kent drie krachtlijnen; (i) de bevordering van samenwerkingsverbanden tussen GVV's onderling of tussen GVV's en andere marktpelers, (ii) de uitbreiding van de toegelaten activiteiten (en dus de asset classes waarin GVV's mogen investeren) naar de infrastructuursector (o.a. via publiek-private samenwerking) en energiesector (o.a. hernieuwbare energie), en (iii) de invoering van een nieuw type van GVV, nl. de "sociale GVV" die vastgoed ter beschikking stelt aan de onderwijs- en zorgverleningssector.

2.1.3.5 Risico's verbonden aan het statuut van Institutionele GVV

Net zoals Intervest Offices & Warehouses NV, is Genk Green Logistics NV in haar hoedanigheid van institutionele GVV, onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de resultaatverwerking, belangenconflicten, en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van Genk Green Logistics NV om haar activiteiten uit te voeren overeenkomstig de GVV-Wetgeving, en van de naleving van strikte interne controleprocedures.

De risico's verbonden aan dit statuut zijn gelijklopend aan degene verbonden aan het statuut van openbare GVV van Intervest Offices & Warehouses NV, met als voornaamste risico het verlies van het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van een GVV.

2.1.4 Financiële risico's

2.1.4.1 Liquiditeitsrisico

De Groep is aan een liquiditeitsrisico blootgesteld dat, in de veronderstelling van de niet-verlenging of opzegging van haar financieringscontracten, uit een gebrek aan kasmiddelen zou kunnen voortvloeien. Hierdoor zou Intervest Offices & Warehouses NV in de onmogelijkheid kunnen komen om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten ontstaan waardoor de beoogde rentabiliteit daalt. Een mogelijk gevolg is het niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van intresten, kapitaal of operationele kosten. Bij een stijgend liquiditeitsrisico kan er een verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges optreden. Dit zou een negatieve impact op resultaat en cashflows tot gevolg kunnen hebben.

Het is de strategie van Intervest om de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. Op 30 september 2018 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd van de lange termijnfinancieringen 4,5 jaar. Op Datum van het Prospectus bedroeg het bedrag van de gecommiteerde niet-opgenomen kredietlijnen € 133 miljoen en het bedrag van de door de Vennootschap aangegane investeringsverbintenissen € 38 miljoen. De bespreking van het werkkapitaal van de Vennootschap is opgenomen in hoofdstuk 5.1 van dit Prospectus.

2.1.4.2 Renterisico en risico verbonden aan het gebruik van financiële derivaten

De Vennootschap loopt risico's op een verhoging van haar financiële kosten die kunnen voortvloeien uit de evolutie van de rentevoeten. Dit kan mogelijks leiden tot een verhoogde kost van de schulden met als gevolg impact op resultaat en cashflows en daling van de rentabiliteit. Sterke schommelingen van de intrestvoeten hebben verder een impact op de waardering van de financiële instrumenten gebruikt voor het indekken van rentestijgingen wat op zijn beurt een impact kan hebben op nettoresultaat en nettowaarde van de Vennootschap.

De mate waarin Intervest Offices & Warehouses zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert Intervest Offices & Warehouses een voorzichtige en conservatieve strategie. Op 30 september 2018 hadden 73% van de kredietlijnen een vaste rentevoet of waren gefixeerd door renteswaps. Van de opgenomen kredieten heeft op 30 september 2018 82% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps. Op 30 september 2018 heeft een bedrag van € 66 miljoen aan opgenomen kredieten een variabele rentevoet.

Gezien de aanhoudende lage rentevoeten op de financiële markten heeft Intervest Offices & Warehouses het streefdoel voor de indekkingsratio verhoogd tot 80%. Door het hanteren van deze conservatieve strategie heeft een stijging van de rentevoeten geen substantiële impact op het totaalresultaat. Er is wel een impact van intreststijgingen of –dalingen op de marktwaarde van de afgesloten IRS-contracten en dus op het eigen vermogen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. Indien de interest met 1% zou stijgen heeft dit een negatieve impact van € 0,4 miljoen op het EPRA resultaat. Indien de interest met 0,5% zou stijgen heeft dit nagenoeg geen negatieve impact op het EPRA resultaat.

2.1.4.3 Risico's verbonden aan de combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en aan de stijging van de bancaire marge (kost van het kapitaal)

Ongunstige rentebewegingen of hogere risicopremies op de aandelen- en obligatiemarkten, zouden kunnen leiden tot een gevoelige stijging van de gewogen gemiddelde kost van kapitaal van de Vennootschap (d.i. eigen vermogen en vreemd vermogen), wat een aanzienlijke negatieve invloed zou kunnen hebben op de resultaten en de financiële toestand van de Vennootschap.

2.1.4.4 Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen

Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een rente-afdekkingsinstrument met een financiële instelling, doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze financiële instelling.

2.1.4.5 Risico verbonden aan de covenanten van de financieringscontracten

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredieten worden herzien, opgezegd of aan een vervroegde terugbetalingsverplichting worden onderworpen, indien zij de verbintenissen ("covenanten") niet zou nakomen die bij ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde voorwaarden of financiële ratio's te respecteren. Globaal genomen bepalen de contracten als covenant dat (i) de enkelvoudige schuldratio van de Vennootschap en de geconsolideerde schuldratio van de Groep lager dan 60% moet blijven (met dien verstande dat een tijdelijke overschrijding, mits voorafgaandelijke goedkeuring, kan toegestaan worden), (ii) de Vennootschap haar statuut als GVV moet behouden, en (iii) bepaalde interest cover ratio's nageleefd dienen te worden. Bovendien is de Vennootschap in geval van een wijziging in de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van wanprestatie zoals omschreven in de financieringscontracten (met inbegrip van enig geschil dat aanzienlijke nadelige gevolgen zou kunnen hebben), blootgesteld aan het risico van een vervroegde terugbetalingsverplichting onder haar kredieten.

De door de Vennootschap uitgegeven obligaties (uitgegeven ingevolge de private plaatsing van 1 april 2014) voorzien voor de obligatiehouders, mits het naleven van bepaalde voorwaarden, in het recht om de Vennootschap te verplichten om alle of een deel van de obligaties die zij aanhouden, terug te betalen ingeval van een controlewijziging. Een controlewijziging wordt geacht zich te hebben voorgedaan indien (i) één of meer personen (a) een verplicht openbaar overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap of (b) een vrijwillig overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap met als resultaat dat ze na afsluiting van het bod ten minste 30 % aanhouden van de aandelen van de Vennootschap en / of (ii) elke schuld, andere dan de obligaties uitgegeven ingevolge de private plaatsing van 1 april 2014, ten belope van een gecumuleerd bedrag van EUR 20.000.000 opeisbaar wordt gesteld door ten minste 2 huidige of toekomstige schuldeisers van de Vennootschap, in gevolge een wijziging van de controle over de Emittent zoals gedefinieerd in de contractuele schulddocumentatie tussen de Vennootschap en de huidige of toekomstige schuldeisers. De Vennootschap is in geval van bepaalde wanprestaties zoals omschreven in de uitgiftevoorwaarden, eveneens blootgesteld aan het risico van een vervroegde terugbetalingsverplichting van de obligaties.

Krachtens artikel 45 van de GVV-wet en het ter uitvoering daarvan aangenomen GVV-KB mag de schuldratio van de vennootschap 65% niet overschrijden. De schuldratio van de Vennootschap bedroeg 47,9% op 30 september 2018. De schuldratio wordt als volgt berekend (met toepassing van het GVV-KB): de totale verplichtingen verminderd met het bedrag van de overlopende rekeningen, de voorzieningen, de uitgestelde belastingen op lange termijn en de (negatieve) waarde van de afdekkingsinstrumenten, gedeeld door het totaal actief min de positieve waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten.

Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit, de Vennootschap op Datum van dit Prospectus geen kennis heeft van elementen die erop zouden wijzen dat één of meer van deze covenanten niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming ervan evenmin worden uitgesloten, hetgeen een significante negatieve impact zou hebben op de activiteiten, resultaten, rendement, financiële positie en vooruitzichten van de Groep.

2.1.4.6 Financieel verslaggevingsrisico

Er bestaat een risico dat de financiële verslaggeving van de vennootschap onjuistheden van materieel belang bevat, waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de vennootschap. Verder is er een risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd. Het gevolg hiervan kan zijn dat stakeholders beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn, wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap. Door doorgedreven analyse en controle van volledige boekhoudkundige afsluiting elk kwartaal, in combinatie met controle van halfjaarcijfers en jaarcijfers door de commissaris van de vennootschap, wordt dit risico beperkt.

2.1.4.7 Risico van financiële budgettering en planning

Het risico dat door foute assumpties de forecast en beoogde groei niet kan worden gehaald, kan niet worden uitgesloten. Dit zou kunnen leiden tot een negatieve beïnvloeding van de besluitvorming bij het nemen van strategische beslissingen en tot een negatieve beïnvloeding van het financiële en operationele beheer.

2.1.4.8 Risico verbonden aan de beperkte uitkeerbaarheid van het dividend

Artikel 617 van het Wet- boek van Vennootschappen bepaalt dat geen uitkering mag geschieden indien het nettoactief is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

Dit kan leiden tot een dividend dat lager is dan verwacht of tot het feit dat geen dividend wordt uitgekeerd. Het feit dat niet beantwoord wordt aan dividendverwachtingen van investeerders zou kan leiden tot een daling van het vertrouwen in het aandeel.

2.2 Risico's verbonden aan de Aandelen

2.2.1 Risico's verbonden aan het beleggen in de Nieuwe Aandelen

Een belegging in de Nieuwe Aandelen houdt, zoals elke belegging in aandelen, zekere economische en financiële risico's in. Kandidaat-beleggers moeten, bij het afwegen van een investeringsbeslissing, overwegen dat ze hun gehele investering in de Nieuwe Aandelen kunnen verliezen.

2.2.2 Liquiditeit van het Aandeel

De Aandelen zijn sinds 15 maart 1999 toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Dit laat echter niet toe het bestaan van een liquide markt voor de Aandelen te verzekeren. Het Aandeel wordt gekenmerkt door een vrij beperkte liquiditeit (in de periode van 1 januari 2018 tot en met 30 september 2018 bedroeg de omloopsnelheid van de in omloop zijnde aandelen 16,3%. Op 30 september 2017 bedroeg deze 17%).

In het kader van de Verrichting heeft de Vennootschap de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels aangevraagd vanaf 30 november 2018, wat de kapitalisatie van de Vennootschap zal verhogen.

De Vennootschap heeft een liquiditeitscontract afgesloten met Bank Degroof Petercam en met ING Bank (zie Hoofdstuk 8.6.3, "Liquiditeitscontract").

Een aantal Bestaande Aandeelhouders hebben aan de Vennootschap kennis gegeven te zullen inschrijven op het Aanbod (zie Hoofdstuk 8.2.3, "Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap"). De Vennootschap is niet op de hoogte van eventuele intenties van andere Bestaande Aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap om in te schrijven op Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 8.2.3, "Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap"). Er zijn geen lock-up verbintenissen aangegaan door Bestaande Aandeelhouders in het kader van de Verrichting (zie Hoofdstuk 8.5, "Standstill afspraken" met betrekking tot de verbintenissen die de Vennootschap heeft onderschreven).

Deze elementen bieden echter geen garantie voor het bestaan van een liquide markt voor de Nieuwe Aandelen na de Verrichting. De koers van de Aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de Nieuwe Aandelen zou ontwikkelen.

2.2.3 Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten

In het kader van de Verrichting heeft de Vennootschap de notering van de Onherleidbare Toewijzingsrechten op Euronext Brussels gedurende de volledige Inschrijvingsperiode aangevraagd.

Er kan geen enkele zekerheid worden gegeven dat er zich een markt voor de Onherleidbare Toewijzingsrechten zal ontwikkelen. Het is mogelijk dat de liquiditeit op deze markt bijzonder beperkt zal zijn en dat dit de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten negatief zal beïnvloeden. De beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten hangt af van tal van factoren met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de prestatie van de prijs van de Aandelen, maar kan ook onderworpen zijn aan aanzienlijk grotere prijsschommelingen dan de Aandelen.

Na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode, zullen de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips te koop worden aangeboden via een Private Plaatsing. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing of dat er enige netto-opbrengst van de Scrips zal zijn. Als het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal Scrips minder bedraagt dan € 0,01, of indien de Verrichting wordt herroepen of opgeschort, dan zullen de houders van coupon nr. 20 geen recht hebben om enige betaling te ontvangen en zal het Excedentair Bedrag worden overgedragen aan Intervest Offices & Warehouses NV.

De kopers van Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips lopen het risico dat de Verrichting wordt ingetrokken (zie Risicofactor 2.2.10 en Hoofdstuk 8.1.4, "Intrekking en opschorting van de Verrichting"). In voorkomend geval zullen de houders van coupon nr. 20 niet delen in het Excedentair Bedrag en zullen de kopers van Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips de verworven Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips niet kunnen uitoefenen. Zij zullen geen recht op een schadevergoeding hebben, inclusief voor de aankoop prijs (en enige kosten) betaald om de Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven of uit te oefenen.

2.2.4 Niet (correct) uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten

De Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 26 november 2018 (16u00), geen gebruik werd gemaakt, of waarvoor de Inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, overeenkomstig hetgeen wordt uiteengezet in Hoofdstuk 8.1.3, “Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan”, zullen na deze datum niet langer kunnen worden uitgeoefend door de personen die ze aanhouden.

Dergelijke niet (correct) uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen in de vorm van Scrips te koop worden aangeboden aan beleggers via een vrijgestelde private plaatsing in de vorm van een “accelerated bookbuilding” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek). Elke houder van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat op de laatste dag van de Inschrijvingsperiode niet (correct) is uitgeoefend, heeft recht op een evenredig deel van de netto-opbrengsten van de verkoop van de Scrips, tenzij de netto-opbrengst uit de verkoop van de Scrips gedeeld door het aantal niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten minder dan € 0,01 bedraagt. Er kan echter geen zekerheid worden geboden dat de Scrips tijdens de vrijgestelde private plaatsing zullen worden verkocht of dat er enige dergelijke opbrengst zal zijn.

2.2.5 Verwatering van Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzings-rechten niet of slechts gedeeltelijk uitoefenen

In het kader van de Verrichting zullen Bestaande Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet of slechts gedeeltelijk uitoefenen of deze zouden overdragen, blootgesteld worden aan een verwatering, zoals uitgelegd in Hoofdstuk 8.9, “Verwatering”.

2.2.6 Mogelijkheid tot toekomstige verwatering van de Aandelen

De Vennootschap zou in de toekomst kunnen beslissen om haar kapitaal te verhogen via uitgaven van Aandelen of rechten om Aandelen te verwerven. In het geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld, zou de Vennootschap kunnen overgaan tot een verrichting met behoud van het voorkeurrecht van de (op dat ogenblik) bestaande aandeelhouders van de Vennootschap of zou zij kunnen beslissen om deze voorkeurrechten te beperken of op te heffen, op voorwaarde dat aan de (op dat ogenblik) bestaande aandeelhouders van de Vennootschap een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet en artikel 10.2 van de statuten van de Vennootschap.

Indien de Vennootschap in de toekomst zou beslissen om haar kapitaal te verhogen door een inbreng in geld, dan zou dit kunnen leiden tot een verwatering van de participatie van de aandeelhouders van de Vennootschap die op dat ogenblik hun voorkeurrecht of hun onherleidbaar toewijzingsrecht niet zouden uitoefenen.

Overeenkomstig artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-Wet, genieten aandeelhouders niet van een voorkeurrecht of een onherleidbaar toewijzingsrecht bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura. In dat geval dienen de regels van artikel 26, §2 van de GVV-Wet (en artikel 10.2 van de statuten van de Vennootschap) te worden nageleefd.

In het kader van haar groeistrategie is de Vennootschap bovendien partij bij fusies, splitsingen en partiële splitsingen van vennootschappen en/of inbrengen van vastgoedportefeuilles waarbij nieuwe Aandelen worden uitgegeven, hetgeen tevens een verwaterend effect kan hebben.

2.2.7 Volatiliteit van de aandelenkoers en rendement van het Aandeel

Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen of publicaties over de Vennootschap kunnen de koers van de Aandelen wezenlijk beïnvloeden. Bovendien kunnen bepaalde politieke, economische, monetaire en/of financiële factoren, die buiten de controle van de Vennootschap liggen, uitgesproken schommelingen in volume en prijs op de aandelenmarkt tot gevolg hebben. Dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de koers van de Aandelen om redenen die niet noodzakelijkerwijze in verband staan met de operationele resultaten van de Vennootschap.

Overigens mag de Inschrijvingsprijs niet worden gezien als een aanwijzing voor de marktprijs van de Aandelen.

De koers van de Aandelen zou kunnen dalen tot onder de Inschrijvingsprijs van de Nieuwe Aandelen die in het kader van het Aanbod worden uitgegeven. De Inschrijvingsprijs mag niet worden beschouwd als indicatief voor de marktprijs van

de Aandelen na het Aanbod. Overigens zou bij een daling van de koers van de Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode waarschijnlijk ook de waarde van Onherleidbare Toewijzingsrechten dalen. Het zou kunnen dat de Aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet wensen uit te oefenen, er niet in slagen deze op de markt te verkopen.

Daarom kan de Vennootschap op geen enkele wijze voorspellingen doen over de marktprijs van de Aandelen na de Verrichting noch over de evolutie van het dividendrendement.

2.2.8 Verkoop van Aandelen door aandeelhouders van de Vennootschap en schommelingen van de koers van de Aandelen of van de Onherleidbare Toewijzingsrechten

De verkoop van een bepaald aantal Aandelen of Onherleidbare Toewijzingsrechten op de markt of de indruk dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan een negatief effect hebben op de koers van de Aandelen. De Vennootschap kan op geen enkele wijze dergelijk mogelijk nadelig effect op de koers van de Aandelen voorspellen.

De koers van de Aandelen zou bijvoorbeeld fors kunnen dalen mochten de aandeelhouders van de Vennootschap gelijktijdig een groot aantal Aandelen verkopen. In dat opzicht wijst de Vennootschap erop dat de Bestaande Aandeelhouders van de Vennootschap die zich ertoe hebben verbonden om in te schrijven op een bepaald aantal Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 8.2.3, “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de Vennootschap”), geen “lock-up” verbintenis zijn aangegaan (zie Hoofdstuk 8.5, “Standstill afspraken”) voor de verbintenissen die de Vennootschap heeft onderschreven. De koers van de Aandelen zou tot onder de Inschrijvingsprijs van de Nieuwe Aandelen kunnen dalen. Bovendien zouden dergelijke verkopen het in de toekomst voor de Vennootschap moeilijker kunnen maken om Aandelen uit te geven of te verkopen op een ogenblik en tegen een prijs die zij passend acht.

Overigens zou bij een daling van de koers van de Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode waarschijnlijk ook de waarde van Onherleidbare Toewijzingsrechten dalen. Het zou kunnen dat de aandeelhouders die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet wensen uit te oefenen, er niet in slagen deze op de markt te verkopen.

2.2.9 Geen minimumbedrag voor de Verrichting

Er is geen minimumbedrag voor de Verrichting vastgesteld. Als er niet volledig op de Verrichting zou worden ingeschreven, dan heeft de Vennootschap het recht om de kapitaalverhoging te realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan het maximumbedrag van € 99.854.767,50. Het definitieve aantal Nieuwe Aandelen dat wordt uitgegeven, zal worden gepubliceerd middels een persbericht.

Daarnaast heeft de Vennootschap ook de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de Verrichting in te trekken of op te schorten (zie in dit verband Hoofdstuk 8.1.4 “Intrekking en opschorting van de Verrichting”).

Het is dus mogelijk dat de financiële middelen waarover de Vennootschap na de Verrichting zou beschikken en de aanwending van de opbrengst van de Verrichting zoals beschreven in Hoofdstuk 5.4, “Redenen voor de Verrichting en bestemming van de opbrengsten”, lager zou zijn of ontoereikend zou zijn om haar groeistrategie (zoals verder beschreven in Hoofdstuk 5.4, “Redenen voor de Verrichting en bestemming van de opbrengsten”) volledig in de praktijk te kunnen brengen, en de Vennootschap bijgevolg een beroep zal moeten doen op bijkomende financiering.

Als zou beslist worden om de Verrichting in te trekken, dan hebben de Onherleidbare Toewijzingsrechten geen waarde meer. In voorkomend geval zullen de houders van coupon nr. 20 niet delen in het Excedentair Bedrag en zullen de kopers van Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips de verworven Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips niet kunnen uitoefenen. Zij zullen geen recht op een schadevergoeding hebben, inclusief voor de aankoopprijs (en enige kosten) betaald om de Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven of uit te oefenen.

2.2.10 Intrekking van de inschrijving

Inschrijvingen op de Nieuwe Aandelen zijn bindend en kunnen niet worden ingetrokken. Indien echter een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd (zie in dit verband Hoofdstuk 8.1.8, “Aanvulling op het Prospectus”), kunnen inschrijvingsorders worden herroepen overeenkomstig artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006. Dergelijke intrekking moet worden gedaan binnen de in de aanvulling voorziene tijdslimiet (die niet korter zal zijn dan twee werkdagen na de publicatie van de aanvulling). Ieder Onherleidbaar Toewijzingsrecht of iedere Scrip met betrekking tot dewelke een

inschrijving werd ingetrokken, zoals toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zal worden geacht niet te zijn uitgeoefend voor het doel van de Verrichting. De houders van dergelijke niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen, naargelang het geval, over de mogelijkheid beschikken te delen in het Excedentair Bedrag. Indien inschrijvingsorders worden ingetrokken na de sluiting van de Inschrijvingsperiode maar vóór de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, zoals toegelaten door de wet volgend op een bekendmaking van een aanvulling op het Prospectus, zullen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten evenwel niet kunnen delen in het Excedentair Bedrag en zullen zij niet op andere wijze worden gecompenseerd, met inbegrip van de aankoopprijs (en alle aanverwante kosten) betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te verwerven.

2.2.11 Effecten- en sectoranalisten

De markt voor de Aandelen zal beïnvloed worden door het onderzoek en de rapporten die door sector- of effectenanalisten over de Vennootschap of haar sector worden gepubliceerd. Als één of meer analisten die informatie publiceren over de Vennootschap of over haar sector, de vooruitzichten voor de Aandelen neerwaarts herzien, zal de marktprijs van de Aandelen mogelijks dalen. Als één of meer van deze analisten niet langer informatie over de Vennootschap publiceert of niet regelmatig rapporten over de Vennootschap publiceert, zou de Vennootschap zichtbaarheid op de financiële markten kunnen verliezen, waardoor de marktprijs van de Aandelen of het handelsvolume zou kunnen dalen.

In het kader van het Aanbod zullen de analisten die in de afdeling financiële analyse van de Joint Bookrunners of hun respectievelijke verbonden ondernemingen werken, de opvolging van het Aandeel gedurende een bepaalde periode beperken. Een dergelijke beperking kan leiden tot een daling van de beurskoers van de Aandelen.

2.2.12 De vereffening en de verrekening (clearing and settlement)

Indien de Verrichting slaagt, zal de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels worden aangevraagd. De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde aandelen die niet fysiek leverbaar zijn. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan Aandelen op naam, zullen echter als Aandelen op naam in het aandeelhouders-register van de Vennootschap worden opgenomen.

De Nieuwe Aandelen, die gedematerialiseerd zijn, zullen worden ingeschreven in de registers van het clearingsysteem Euroclear Belgium dat wordt beheerd door de Interprofessionele Effectendeposito- en girokas (C.I.K. NV).

Enkel deelnemers aan het clearingsysteem Euroclear Belgium, zoals bepaalde banken, Euroclear Bank NV en beursvennootschappen hebben toegang tot dit systeem. De rechten in de Nieuwe Aandelen zullen worden overgedragen tussen de deelnemers aan Euroclear Belgium conform de gebruikelijke Euroclear-procedures. De overdrachten tussen kandidaat-beleggers zullen tevens gebeuren conform de gebruikelijke procedures van Euroclear Belgium en Euronext Brussels. Indien Euronext Brussels, Euroclear Bank NV of andere deelnemers aan Euroclear Belgium hun verbintenissen niet correct zouden uitvoeren conform de op elk van hen van toepassing zijnde procedures van Euroclear Belgium en Euronext Brussels, zou het kunnen gebeuren dat bepaalde kandidaat-beleggers niet de totaliteit van de Nieuwe Aandelen waarvoor ze een order hebben ingediend, verkrijgen. Hetzelfde risico zou zich kunnen voordoen indien bepaalde orders niet correct worden doorgegeven aan Euronext Brussels. Dit risico kan een impact hebben op de reputatie van de Vennootschap en, indien het zich voordoet, financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap en voor haar aandeelhouders die op heden niet nader kunnen worden bepaald en dus ook de waarde van de Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips negatief beïnvloeden.

2.2.13 Risico's verbonden aan wisselkoersen

De Aandelen, en alle eventuele dividenden die met betrekking tot de Aandelen zullen worden toegekend, zullen worden uitgedrukt in euro. Een belegging in de Aandelen door een belegger wiens belangrijkste valuta niet de euro is, stelt de belegger bloot aan het wisselkoersrisico, dat de waarde van de belegging in de Aandelen of enige dividenden kan aantasten.

2.2.14 Risico's verbonden aan de financiële transactietaks ("Financial Transaction Tax")

Op 14 februari 2013 heeft de Europese Commissie een aangepast voorstel goedgekeurd voor een Richtlijn van de Raad (de "Ontwerprichtlijn") over een gemeenschappelijke financiële transactietaks ("FTT"). Volgens de Ontwerprichtlijn moest de FTT op 1 januari 2014 in 11 Lidstaten worden ingevoerd en van kracht worden (Oostenrijk, België, Estland, Frankrijk, Duitsland, Griekenland, Italië, Portugal, Spanje, Slowakije en Slovenië, samen de 'Deelnemende lidstaten'). Ondertussen heeft Estland echter verklaard dat het niet zal deelnemen.

Ondanks de vooropgestelde timing is de FTT nog steeds het voorwerp van onderhandelingen tussen de Deelnemende lidstaten. Eens de Ontwerprichtlijn wordt aangenomen, zal deze verder moeten worden geïmplementeerd in de binnenlandse wetgeving van de Deelnemende lidstaten waarbij de binnenlandse bepalingen die de richtlijn implementeren zullen kunnen afwijken van de richtlijn zelf.

Merk op dat de Ontwerprichtlijn een clausule bevat, waarin wordt gesteld dat de Deelnemende lidstaten geen andere belastingen dan de FTT (of BTW zoals voorzien in Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde) mogen behouden of invoeren op financiële transacties. Dit kan bijgevolg een impact hebben op het stelsel van de belasting op de beursverrichtingen ("TOB") van toepassing op verwervingen van aandelen op de secundaire markt.

Beleggers dienen hun eigen belastingadviseurs te raadplegen over de gevolgen van de FTT die gepaard gaat met een inschrijving op, en de aankoop, het houden en de vervreemding van de Aandelen.

2.2.15 Beleggers die ingezetenen zijn van andere landen dan België

Overeenkomstig het Belgisch recht beschikken aandeelhouders van een Openbare GVV over een voorkeurrecht, of indien dit voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, over een onherleidbaar toewijzingsrecht, overeenkomstig artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014, evenredig met hun bestaande aandelenparticipaties, op de uitgifte, tegen een inbreng in geld, van nieuwe aandelen of andere effecten die de houder daarvan het recht geven op nieuwe aandelen. De uitoefening van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten door bepaalde Aandeelhouders die geen ingezetenen zijn van België kan worden beperkt door het toepasselijk recht, de geldende praktijken of andere overwegingen, en het is dergelijke aandeelhouders mogelijk niet toegestaan om dergelijke rechten uit te oefenen. Er kan in het bijzonder geen zekerheid worden geboden dat de Vennootschap in staat zal zijn om een vrijstelling van registratie te verkrijgen in het kader van de US Securities Act, en de Vennootschap is geenszins verplicht om een registratieverklaring in te dienen met betrekking tot enige dergelijke voorkeurrechten, onherleidbare toewijzingsrechten of onderliggende effecten of om inspanningen te leveren om een registratieverklaring geldig te laten verklaren in het kader van de US Securities Act. De aandeelhouders van de Vennootschap in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun aandelenparticipaties.

2.2.16 Risico's verbonden aan overnamebepalingen in de Belgische wetgeving

Openbare overnamebiedingen op de Aandelen van de Vennootschap en andere effecten die toegang verlenen tot stemrechten zijn onderworpen aan de Belgische Wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "Overnamewet") en het toezicht van de FSMA. Openbare overnamebiedingen moeten betrekking hebben op alle stemgerechtigde effecten van de Vennootschap, alsook alle andere effecten die de houders ervan het recht geven op de inschrijving op, de verwerving van of de omzetting in, stemrechtverlenende effecten. Alvorens een bod uit te brengen, moet een bieder een prospectus opstellen en verspreiden dat door de FSMA is goedgekeurd. De bieder moet ook de goedkeuring krijgen van de relevante mededingingsautoriteiten als dergelijke goedkeuring wettelijk vereist is voor de verwerving van de Vennootschap.

De Overnamewet bepaalt dat, in principe, een verplicht bod moet worden uitgebracht als een persoon, ten gevolge van zijn eigen verwerving of de verwerving door personen die in overleg met hem handelen of door personen die handelen voor rekening van deze personen, rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 30% aanhoudt van de stemgerechtigde effecten in een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in België en waarvan minstens een deel van de stemgerechtigde effecten wordt verhandeld op een gereguleerde markt of op een multilaterale verhandelingsfaciliteit die is aangeduid door het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 op de openbare

overnameaanbiedingen (het “**Overnamebesluit**”). Louter het feit dat de relevante drempel wordt overschreden door de verwerving van aandelen zal, in principe, aanleiding geven tot een verplicht bod, ongeacht of de prijs die in de desbetreffende transactie werd betaald al dan niet hoger ligt dan de huidige marktprijs.

Er bestaan verschillende bepalingen in het Wetboek van vennootschappen en bepaalde andere bepalingen van Belgisch recht, zoals de verplichting om belangrijke deelnemingen, concentratiecontrole en het toegestaan kapitaal bekend te maken, die op de Vennootschap van toepassing kunnen zijn en die een ongevraagd overnamebod, fusie, wijziging in het management of andere controlewijzigingen, moeilijker maken.

Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van haar statuten, is het de Vennootschap toegestaan om over te gaan tot verwervingen van eigen Aandelen en haar kapitaal te verhogen via het toegestaan kapitaal (zie hierover punten 6.2.5., “Verwerving en vervreemding van eigen aandelen” en 7.6.2, “Toegestaan kapitaal”). Bovendien moet worden opgemerkt dat de kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap partij is, gebruikelijk voorzien in een zogenaamde clause met betrekking tot de verandering van controle (“change of control clause”), waardoor de banken vervroegd de volledige terugbetaling van de kredieten kunnen vragen in geval van een verandering van controle van de Vennootschap.

Deze bepalingen zouden potentiële overnamepogingen die derden eventueel beogen en waarvan andere aandeelhouders menen dat ze in hun beste belang zijn, kunnen ontmoedigen en de marktprijs van de Aandelen ongunstig beïnvloeden. Deze bepalingen zouden de aandeelhouders van de Vennootschap een opportuniteit ontnemen om hun Aandelen tegen een premie (die gewoonlijk wordt aangeboden in het kader van een overnamebod) te verkopen.

2.2.17 Risico’s verbonden aan bepaalde overdrachts- en verkoopbeperkingen

De Vennootschap heeft een aanvraag ingediend voor de toelating van al haar Bestaande en Nieuwe Aandelen tot de verhandeling op Euronext Brussels, maar zij heeft de Aandelen niet geregistreerd onder de US Securities Act of de effectenwetten van andere jurisdicties, waaronder Canada, Australië, Japan of in enige andere jurisdictie waar de registratie of de kwalificatie van de Aandelen vereist is maar niet heeft plaatsgevonden, tenzij een vrijstelling van de toepasselijke registratie- of kwalificatievereiste beschikbaar is of de aanbieding of de verkoop van de Aandelen plaatsvindt in verband met een transactie die niet onder dergelijke bepalingen valt.

2.2.18 Bouw- en ontwikkelings- en reconversierisico’s

Naast het verwerven van bestaande vastgoedactiva kan de Groep investeren in ontwikkelings- en reconversieprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Ontwikkelings- en reconversieprojecten houden verschillende risico’s in, onder andere het risico dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten, respectievelijk te converteren, niet toegekend worden dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of niet kan worden uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten) of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten.

3 ALGEMENE MEDEDELINGEN

3.1 Goedkeuring door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

De Nederlandstalige versie van dit Prospectus werd door de FSMA op 13 november 2018 goedgekeurd, overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. Deze goedkeuring houdt geen enkel oordeel in van de FSMA over de opportuniteit of de kwaliteit van de Verrichting, noch over de situatie van de Vennootschap of de Groep.

Het Prospectus is opgesteld in het Nederlands en Intervest Offices & Warehouses NV heeft de Samenvatting vertaald in het Frans en in het Engels. De Vennootschap is verantwoordelijk voor het nazicht dat de Franse en de Engelse vertaling van de Samenvatting in overeenstemming zijn met de Nederlandstalige versie. Onverminderd de verantwoordelijkheid van de Vennootschap voor de vertaling van het Prospectus, zal, indien er verschillen zijn tussen de verschillende taalversies, de door de FSMA goedgekeurde taalversie voorrang hebben. Indien er een inconsistentie bestaat tussen de inhoud van het Prospectus en de Samenvatting, heeft de inhoud van het Prospectus voorrang op deze van de Samenvatting.

3.2 Voorafgaande waarschuwing

Het Prospectus werd opgesteld om de voorwaarden van de Verrichting te beschrijven. De potentiële beleggers worden verzocht zich een eigen opinie te vormen over de Vennootschap, de Groep, de Verrichting, de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten, de Scrips, de effecten van de Vennootschap en de daarmee verbonden kansen en risico's. De samenvattingen en beschrijvingen van wettelijke, statutaire of andere bepalingen in dit Prospectus mogen niet worden beschouwd als beleggings-, juridisch of fiscaal advies voor potentiële beleggers. Deze worden verzocht hun persoonlijke adviseurs te raadplegen wat de juridische, fiscale, economische, financiële en andere aspecten betreft verbonden aan de inschrijving op de Nieuwe Aandelen, de uitoefening en de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Private Plaatsing van de Scrips en de verhandeling van de effecten uitgegeven door de Vennootschap. Bij twijfel over de inhoud of de betekenis van informatie in dit Prospectus wordt potentiële beleggers aangeraden zich tot een bevoegd persoon te wenden of tot een persoon die gespecialiseerd is in advies over de verwerving van financiële instrumenten. De Verrichting, inclusief het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, de uitoefening of verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Private Plaatsing van de Scrips werden door geen enkele federale of lokale autoriteit met bevoegdheid inzake effecten, noch door een toezichthoudende overheid in België of in het buitenland aanbevolen. De beleggers zijn de eindverantwoordelijken voor de analyse en de beoordeling van de kansen en risico's verbonden aan de Verrichting, inclusief het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, de uitoefening of verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Private Plaatsing van de Scrips en de verhandeling van de effecten uitgegeven door de Vennootschap.

De informatie in dit Prospectus mag enkel als nauwkeurig worden beschouwd op de datum vermeld op de voorpagina van dit Prospectus. De bedrijfsvoering, financiële situatie en resultaten van de Vennootschap en de informatie in dit Prospectus kunnen sindsdien gewijzigd zijn. De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt, overeenkomstig artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006, bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien vóór of op de afsluitingsdatum van het Aanbod, of, in voorkomend geval, na de afsluitingsdatum van het Aanbod en vóór de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen zich voordoet of wordt geconstateerd. Zie hiervoor verder onder Hoofdstuk 8.1.8, "Aanvulling op het Prospectus".

3.3 Beperkingen met betrekking tot de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus

3.3.1 Potentiële beleggers

De Verrichting bestaat uit het Aanbod en de Private Plaatsing. Het Aanbod van de Nieuwe Aandelen vindt plaats met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht ten gunste van de Bestaande Aandeelhouders. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen tijdens de Inschrijvingsperiode in het kader van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, ongeacht of zij titularis zijn van deze rechten als gevolg van hun hoedanigheid van Bestaande Aandeelhouder, van een verwerving van deze Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode op de gereguleerde markt van Euronext Brussels of van een onderhandse verwerving. Tevens kan op de Nieuwe Aandelen worden ingeschreven door de uitoefening van Scrips die werden verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips (dit zijn de effecten waarin

de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode automatisch zijn omgezet).

3.3.2 Landen waarin de Verrichting toegankelijk is

De Verrichting bestaat uit een openbare aanbidding tot inschrijving op de Nieuwe Aandelen door uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten in België (het “**Aanbod**”) en uit een vrijgestelde private plaatsing van de Scrips in de vorm van een “accelerated bookbuilding” of versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek, uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte in overeenstemming met Regulation S van de US Securities Act van 1933 (de “**Private Plaatsing**”).

3.3.3 Beperkingen die gelden voor de Verrichting

De verspreiding van het Prospectus, alsmede de aanbidding, de inschrijving op, de aankoop of de verkoop van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips zoals beschreven in het Prospectus, kunnen in bepaalde landen beperkt zijn door wettelijke of reglementaire bepalingen. Alle personen die in het bezit zijn van het Prospectus moeten zich informeren over het bestaan van dergelijke beperkingen en moeten deze naleven, en de Vennootschap noch de Joint Bookrunners kunnen daarvoor aansprakelijk zijn. Het Prospectus en alle andere documenten met betrekking tot de Verrichting zullen niet worden voorgelegd ter goedkeuring aan enige toezichhoudende instantie buiten België en mogen alleen buiten België of aan bepaalde personen worden verspreid in overeenstemming met de geldende wetgeving en reglementering, en mogen geen aanbod tot inschrijving of aankoop vormen in landen waar, of aan personen waaraan, een dergelijk aanbod in strijd zou zijn met de geldende wetgeving of reglementering. Het Prospectus vormt bovendien geenszins een aanbod of een verzoek tot het inschrijven op, het kopen of verkopen van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips in enig land waar, of aan enig persoon waaraan, een dergelijk aanbod of verzoek onwettelijk zou zijn, en mag in geen geval voor dat doel of in dat kader worden gebruikt.

Personen (inclusief trustees en nominees) die het Prospectus ontvangen, mogen het niet verspreiden of doen toekomen in dergelijke landen of aan dergelijke personen, tenzij in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving en reglementering.

Personen die het Prospectus naar dergelijke landen of aan dergelijke personen zouden verzenden of de verzending ervan zouden toestaan, om welke reden ook, moeten de aandacht van de bestemming vestigen op de bepalingen van deze afdeling.

Geen persoon werd gemachtigd om buiten België aanbiedingen van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips te doen in omstandigheden waarin een verplichting zou bestaan voor de Vennootschap of de Joint Bookrunners om een prospectus voor dergelijke aanbidding op te stellen.

In het algemeen moeten alle personen die Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips verwerven of die Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips uitoefenen buiten België, zich er op eigen verantwoordelijkheid van verzekeren dat die verwerving of uitoefening niet in strijd is met de daar geldende wetgeving of reglementering.

Zonder afbreuk te doen aan het voorgaande, behouden de Vennootschap en de Joint Bookrunners zich het recht voor om een aanbod tot aankoop van de Nieuwe Aandelen of Scrips te weigeren indien zij van mening zijn dat een dergelijke overdracht in strijd is met de toepasselijke wetgeving of reglementering.

3.3.4 Lidstaten van de Europese Economische Ruimte

Geen enkele aanbidding van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan aan het publiek in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte (“**Lidstaat**”) andere dan België zonder dat het Prospectus werd goedgekeurd door de bevoegde overheid in deze Lidstaat, dan wel werd aangemeld aan de bevoegde overheid in deze Lidstaat overeenkomstig artikel 18 van de Prospectusrichtlijn, en vervolgens werd gepubliceerd in overeenstemming met de Prospectusrichtlijn zoals omgezet in deze Lidstaat, tenzij dergelijke aanbidding in een Lidstaat kan plaatsvinden krachtens één van de volgende vrijstellingen die worden voorzien door de Prospectusrichtlijn (inclusief enige maatregel tot omzetting van de Prospectusrichtlijn in elke Lidstaat), voor zover deze vrijstellingen werden omgezet in de betrokken Lidstaat:

- (a) aan gekwalificeerde beleggers in de zin van de wet die in die Lidstaat artikel 2(1) e) van de Prospectusrichtlijn omzet; of
- (b) in alle andere gevallen, bedoeld in artikel 3(2) van de Prospectusrichtlijn, en voor zover een dergelijke aanbieding van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips in de Lidstaat de Vennootschap niet verplicht om een prospectus uit te geven overeenkomstig artikel 3 van de Prospectusrichtlijn met dien verstande dat aanbiedingen aan natuurlijke of rechtspersonen andere dan gekwalificeerde beleggers in de zin van de wet die in die Lidstaat artikel 2(1) e) van de Prospectusrichtlijn omzet, steeds onderworpen zullen zijn aan een verplichte minimuminvestering (in Scrips en Nieuwe Aandelen) van € 100.000.

Met het oog op deze bepaling wordt met de uitdrukking “aanbieding aan het publiek” bedoeld, een in om het even welke vorm en met om het even welk middel tot personen gerichte mededeling waarin voldoende informatie over de voorwaarden van de Verrichting en over de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips wordt verstrekt, om een belegger in staat te stellen tot aankoop of inschrijving te besluiten, zoals deze definitie in de betrokken Lidstaat kan worden gewijzigd door elke maatregel die de Prospectusrichtlijn omzet in deze Lidstaat.

3.3.5 Zwitserland

De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips mogen niet aan het publiek worden aangeboden, verkocht of geadverteerd, direct of indirect, in, naar of vanuit Zwitserland en zullen niet worden genoteerd op de SIX Swiss Exchange of op enige andere beurs of gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland. Het Prospectus werd opgesteld zonder rekening te houden met de bekendmakingsvereisten voor uitgifteprospectussen onder artikel 652a of artikel 1156 van boek V (*“Droit des obligations”*) van het Zwitsers Burgerlijk Wetboek of met de bekendmakingsvereisten voor noteringsprospectussen onder artikel 27 e.v. van de Listing Rules van de SIX Swiss Exchange of de listing rules van enige andere gereguleerde handelsfaciliteit in Zwitserland. Het Prospectus, noch enig ander aanbiedingsdocument of publicitair document in verband met de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of Scrips, of meer algemeen in verband met de Verrichting, mag worden verspreid, dan wel anderszins publiek beschikbaar worden gemaakt, in Zwitserland. Het Prospectus, noch enig ander aanbiedingsdocument of publicitair document met betrekking tot de Verrichting, de Vennootschap, de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips, werd ingediend bij, of goedgekeurd door, enige Zwitserse toezichthoudende overheid. Dit document zal niet worden geregistreerd bij, en de Verrichting zal niet worden gesuperviseerd door, de Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA).

3.3.6 Verenigde Staten

Geen enkele openbare aanbieding van de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips werd gedaan of zal worden gedaan op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan “US persons” of aan personen die handelen voor rekening van of ten gunste van dergelijke “US persons”.

De Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips zullen niet worden aangeboden of verkocht op het grondgebied van de Verenigde Staten of aan “US persons” of aan personen die handelen voor rekening van of ten gunste van dergelijke “US persons”.

Behoudens bepaalde uitzonderingen, zal elke verwerver van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips geacht worden, door de aanvaarding van het Prospectus en van de levering van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips, te hebben verklaard, gewaarborgd en erkend dat:

- hij op datum van levering of verwerving, de effectieve begunstigde is of zal zijn van dergelijke effecten, en (a) hij geen “US person” is en zich buiten het grondgebied van de Verenigde Staten bevindt, en (b) hij geen persoon is die verbonden is met de Vennootschap, noch handelt voor rekening van een persoon onder (a) of (b);
- de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips niet geregistreerd zijn of zullen worden in de zin van de *US Securities Act* van 1933 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) (de “*US Securities Act*”) en dat hij aanvaardt dat hij deze effecten op geen enkele wijze zal aanbieden, verkopen, verpanden of afstaan tenzij buiten de Verenigde Staten en in overeenstemming met *Regulation S* van de *US Securities Act*;
- de Vennootschap, de Joint Bookrunners en de met hen verbonden personen, alsook elke andere derde, kunnen steunen op de echtheid en de juistheid van voornoemde erkenningen, verklaringen en waarborgen.

De aanbieding van de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips is niet goedgekeurd of afgekeurd door de Securities and Exchange Commission van de Verenigde Staten, noch door een andere effectencommissie van

enige deelstaat in de Verenigde Staten of een andere regelgevende overheid in de Verenigde Staten, noch heeft een van deze instanties deze Verrichting aanbevolen of zich uitgesproken over de juistheid of geschiktheid van dit Prospectus. Elke andersluidende verklaring is een misdrijf in de Verenigde Staten.

Een aanbod, een verkoop of een overdracht van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips in de Verenigde Staten door een financieel tussenpersoon (ongeacht of deze al dan niet deelneemt aan deze Verrichting) kan een inbreuk zijn op de registratieverplichtingen uit hoofde van de *US Securities Act*.

Tenzij anders vermeld, hebben de begrippen die in deze afdeling worden gebruikt, dezelfde betekenis als deze die ze hebben gekregen in *Regulation S* van de *US Securities Act*.

3.3.7 Verenigd Koninkrijk

Het Prospectus wordt slechts verspreid onder, en is uitsluitend bedoeld voor: (i) personen die zich buiten het Verenigd Koninkrijk bevinden of (ii) “qualified investors” die één van volgende hoedanigheden bezitten: (a) beleggingsprofessionals zoals bedoeld in artikel 19(5) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) “high net worth entities”, en andere personen aan wie het Prospectus wettelijk kan worden meegedeeld zoals vermeld in artikel 49(2)(a) tot (d) van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) (waarbij deze personen samen worden aangeduid als “relevante personen”).

De Nieuwe Aandelen zijn uitsluitend beschikbaar voor relevante personen, en elke uitnodiging, elke aanbieding of elk akkoord tot inschrijving, aankoop of andere verwerving van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips zal slechts aan/met relevante personen worden gedaan/gesloten. Personen die geen relevante persoon zijn, mogen niet handelen op basis van of zich baseren op het Prospectus of de inhoud ervan.

3.3.8 Japan

De Nieuwe Aandelen; Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips zijn niet en zullen niet worden geregistreerd onder de Financial Instruments and Exchange Law. Het Prospectus is geen aanbieding van effecten voor verkoop of inschrijving, rechtstreeks of onrechtstreeks, in Japan of aan, of ten behoeve van, een inwoner van Japan (waarbij dit begrip zoals hier gebruikt, betekent: alle personen ingezetenen van Japan, met inbegrip van vennootschappen of rechtspersonen naar Japans recht) of aan andere personen voor wederkoop of wederverkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, in Japan of aan, of ten behoeve van, een inwoner van Japan, behalve krachtens een toepasselijke vrijstelling van de registratievereisten van de Financial Instruments and Exchange Law en mits naleving van deze wet en enige andere toepasselijke wetgeving, regelgevingen en ministeriële richtlijnen van Japan.

3.3.9 Canada, Australië en Zuid-Afrika

Het Prospectus mag niet worden verspreid of op een andere wijze ter beschikking worden gesteld in Canada, Australië of Zuid-Afrika en de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips mogen niet worden aangeboden, verkocht of uitgeoefend, rechtstreeks of onrechtstreeks, door enige persoon in Canada, Australië of Zuid-Afrika tenzij dergelijke verspreiding, aanbieding, verkoop of uitoefening toegelaten is onder de toepasselijke effectenwetgeving van het relevante rechtsgebied.

3.4 Beschikbaarheid van het Prospectus en de documenten van de Vennootschap

3.4.1 Beschikbaarheid van het Prospectus

Het Prospectus en de Samenvatting zijn beschikbaar in het Nederlands. De Samenvatting is bovendien beschikbaar in het Frans en het Engels. Het Prospectus en de Samenvatting zullen vanaf 14 november 2018 (vóór beurs) gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem (Tel.: +32(0)3 287 67 67) alsook op haar website (www.intervest.be). Het Prospectus zal eveneens gratis ter beschikking worden gesteld van de beleggers bij:

- (i) Bank Degroof Petercam NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 287 97 11 (NL, FR en ENG) en op haar website www.degroofpetercam.be/nl/nieuws/intervest_2018 (NL),

- www.degroofpetercam.be/fr/actualite/intervest_2018 (FR) en www.degroofpetercam.be/en/news/intervest_2018 (ENG).
- (ii) Belfius Bank, na aanvraag op het telefoonnummer +32 2 222 12 02 (NL) en +32 2 222 12 01 (FR) en op haar website www.belfius.be/intervest2018,
- (iii) ING België, na aanvraag op het telefoonnummer +32 (0)2 464 60 01 (NL), +32 (0)2 464 60 04 (EN) en +32 (0)2 464 60 02 (FR) en op haar websites www.ing.be/equitytransactions, www.ing.be/transactionsdactions en www.ing.be/aandelentransacties (NL, FR en EN) en
- (iv) KBC Bank NV, na aanvraag op het telefoonnummer +32 78 152 153 (NL), +32 78 152 154 (FR) en +32 78 353 137 (ENG), CBC Banque SA, na aanvraag op het telefoonnummer +32 800 92 020 (FR en ENG) en via Bolero, na aanvraag op het telefoonnummer 0800 628 16 (NL) en 0800 628 17 (FR) en op haar websites <https://www.kbcsecurities.com/prospectus-documents-overviews/prospectus-overview> (NL, FR en ENG), www.kbc.be/intervest (NL, FR en ENG), <https://www.cbc.be/particuliers/fr/corporateactions> (FR), www.bolero.be/nl/intervest (NL) en www.bolero.be/fr/intervest (FR).

De terbeschikkingstelling van het Prospectus op het internet houdt geen aanbieding tot inschrijving of aankoop, noch een uitnodiging tot het indienen van een aanbod tot inschrijving of aankoop van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips in ten opzichte van een persoon die zich in een land bevindt waarin, of waaraan, een dergelijke aanbieding of uitnodiging verboden is. Het Prospectus mag niet worden gekopieerd, noch beschikbaar worden gesteld of worden afgedrukt voor verspreiding. Andere informatie op de website van de Vennootschap of enige andere website maakt geen deel uit van het Prospectus, behalve in zoverre deze er uitdrukkelijk is in opgenomen door verwijzing.

3.4.2 Beschikbaarheid van de documenten van de Vennootschap

De Vennootschap moet bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen, Afdeling Antwerpen haar statuten neerleggen, alsmede elke wijziging van haar statuten en de andere akten die moeten worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Een exemplaar van de meest recente versie van de gecoördineerde statuten (zowel van Intervest Offices & Warehouses NV als van Genk Green Logistics NV) en van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Overeenkomstig de Belgische wetgeving moet de Vennootschap ook een enkelvoudige en een geconsolideerde jaarrekening opstellen. De enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen, het jaarverslag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap en het verslag van de Commissaris worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze door het publiek kunnen worden geraadpleegd. Als beursgenoteerde vennootschap is de Vennootschap bovendien verplicht om halfjaarlijkse verkorte financiële overzichten te publiceren, alsook haar gecontroleerde jaarrekeningen, het verslag van de Commissaris en het jaarverslag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap. Exemplaren daarvan kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

De Vennootschap moet aan het publiek de informatie bekendmaken die als “voorwetenschap” wordt gekwalificeerd onder de toepasselijke regelgeving, alsmede informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie.

In overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 worden deze informatie en documentatie ter beschikking gesteld via persberichten, de financiële pers in België, de website van de Vennootschap, de communicatiekanalen van Euronext Brussels of een combinatie van deze media. De website van de Vennootschap bevindt zich op het adres www.intervest.be.

3.5 Documenten opgenomen door middel van verwijzing

Dit Prospectus dient te worden gelezen en geïnterpreteerd in combinatie met:

- de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van de Vennootschap over het eerste semester van het boekjaar 2018 (periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2018), samen met het verslag van de Commissaris daarover (beperkt nazicht), zoals opgenomen in het halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur voor de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2018, bekendgemaakt op 30 juli 2018;
- De geconsolideerde tussentijdse rekeningen voor de periode van 1 januari 2018 tot 30 september 2018 en het verslag van de Commissaris;

- de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2017 (eindigend op 31 december 2017), het boekjaar 2016 (eindigend op 31 december 2016) en het boekjaar 2015 (eindigende op 31 december 2015), telkens samen met het verslag van de Commissaris daarover, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, respectievelijk het jaarlijks financieel verslag 2016 van de Vennootschap en het jaarlijks financieel verslag 2015 van de Vennootschap; en
- de andere persberichten hieronder opgesomd, die eerder zijn gepubliceerd of gelijktijdig met dit Prospectus worden bekendgemaakt;
- De gecoördineerde statuten van de Vennootschap d.d. 22 mei 2018;
- het Corporate Governance Charter d.d. juli 2016; en
- het Verhandelingsreglement d.d. oktober 2018.

Deze documenten, die werden neergelegd bij de FSMA, worden opgenomen in, en maken deel uit van, dit Prospectus, met dien verstande dat verklaringen in een document dat hierin is opgenomen door middel van verwijzing, gewijzigd of vervangen zullen worden voor doeleinden van dit Prospectus voor zover een verklaring in dit Prospectus zulke vroegere verklaring wijzigt of vervangt. Dergelijke gewijzigde of vervangen verklaringen zullen geen deel uitmaken van dit Prospectus, behalve zoals aldus gewijzigd of vervangen.

Kopieën van documenten opgenomen door middel van verwijzing in dit Prospectus kunnen (kosteloos) worden verkregen op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of op de website van de Vennootschap (www.intervest.be).

De Vennootschap bevestigt dat zij de goedkeuring van haar Commissaris heeft verkregen voor de opname door middel van verwijzing in dit Prospectus van de hierboven vermelde commissarisverslagen m.b.t. de Vennootschap.

De onderstaande tabel bevat de verwijzingen naar de relevante pagina's van de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over de boekjaren eindigend op 31 december 2017, 31 december 2016 en 31 december 2015. Informatie die niet is opgenomen in de tabel hieronder maar die vervat is in de documenten die zijn opgenomen door middel van verwijzing, worden louter ter informatie verstrekt (voor zover nog actueel).

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar eindigend op 31 december 2017
- Intervest Offices & Warehouses Jaarverslag 2017 (Nederlandstalige versie):

- Risicofactoren: 4-17
- Verslag van de Raad van bestuur: 40-77
- Verslag van het directiecomité: 78-135
- Vastgoedverslag: 150-207
- Geconsolideerde jaarrekening: 210-216
- Toelichtingen: 217-255
- Verslag van de Commissaris: 256-261
- Identificatie en uittreksel uit de statuten: 185-205

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar eindigend op 31 december 2016
- Intervest Offices & Warehouses Jaarverslag 2016 (Nederlandstalige versie):

- Risicofactoren: 4-17
- Verslag van de Raad van bestuur: 40-77
- Verslag van het directiecomité: 78-131
- Vastgoedverslag: 146-197
- Geconsolideerde jaarrekening: 200-206
- Toelichtingen: 207-249
- Verslag van de Commissaris: 250-251
- Identificatie en uittreksel uit de statuten: 265-269

Gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar eindigend op 31 december 2015

- Intervest Offices & Warehouses Jaarverslag 2015 (Nederlandstalige versie):

- Risicofactoren: 5-20
- Verslag van de Raad van bestuur: 41-70
- Verslag van het directiecomité: 71-110
- Vastgoedverslag: 123-168
- Geconsolideerde jaarrekening: 171-178
- Toelichtingen: 179-220
- Verslag van de Commissaris: 221-223
- Identificatie en uittreksel uit de statuten: 236-243

Persberichten:

- 31 januari 2018 – “Ondertekening intentieovereenkomst voor ontwikkeling van logistiek project van circa 28.000 m² in Roosendaal, Nederland”
- 7 februari 2018 - “Jaarcijfers 2017”
- 23 maart 2018 – “Intervest Offices & Warehouses maakt de agenda bekend voor de algemene vergadering van 25 april 2018”
- 26 april 2018 – “Verslag van de gewone algemene vergadering van 25 april 2018”
- 3 mei 2018 – “Intervest biedt haar aandeelhouders een keuzedividend en maakt de voorwaarden hiervoor bekend”
- 3 mei 2018 – “Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2018”
- 22 mei 2018 – “Resultaat van het keuzedividend in aandelen voor boekjaar 2017”
- 30 juli 2018 – “Halfjaarlijks financieel verslag van de raad van bestuur over de periode 01.01.2018 tot 30.06.2018”
- 24 oktober 2018 – “Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het derde kwartaal 2018”.

4 INFORMATIE BETREFFENDE DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR HET PROSPECTUS, DE BEPERKING VAN DEZE VERANTWOORDELIJKHEID EN ALGEMENE OPMERKINGEN

4.1 Verklaring van de verantwoordelijke voor het Prospectus

De Vennootschap, Intervest Offices & Warehouses NV, met maatschappelijke zetel te Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem (België), vertegenwoordigd door haar Raad van Bestuur (zie, voor meer informatie, Hoofdstuk 10.3.1, “Raad van Bestuur”), is verantwoordelijk voor de inhoud van dit Prospectus. De Vennootschap verklaart, na daartoe redelijkerwijze de nodige maatregelen te hebben genomen, dat de gegevens in dit Prospectus naar haar weten met de werkelijkheid overeenstemmen, en dat het Prospectus geen weglatingen bevat waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Joint Bookrunners doen geen enkele verklaring en geven geen enkele, uitdrukkelijke of stilzwijgende, waarborg met betrekking tot de juistheid of de volledigheid van de informatie die in het Prospectus is opgenomen. De Joint Bookrunners aanvaarden bijgevolg geen enkele verantwoordelijkheid, van welke aard ook, met betrekking tot de informatie die in het Prospectus is opgenomen.

Het Prospectus omvat geen enkele verbintenis van de Joint Bookrunners, en mag ook niet als dusdanig worden beschouwd.

Het Prospectus is bedoeld om informatie te verstrekken aan potentiële beleggers in de context van, en met als enige doel, een eventuele belegging in de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips te beoordelen. Het bevat geselecteerde en samengevatte informatie, drukt geen enkele verbintenis uit, omvat geen enkele erkenning of afstand en creëert geen uitdrukkelijke of stilzwijgende rechten in hoofde van personen die geen potentiële beleggers zijn. Het mag uitsluitend worden gebruikt in verband met de Verrichting. De inhoud van het Prospectus mag niet worden beschouwd als een interpretatie van de rechten en verplichtingen van de Vennootschap, van de marktpraktijken of de overeenkomsten die de Vennootschap heeft afgesloten.

4.2 Afwezigheid van verklaringen

Niemand werd gemachtigd om met betrekking tot de Verrichting of de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips informatie te verstrekken of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn vermeld. Indien dergelijke informatie werd verstrekt of dergelijke verklaringen werden afgelegd, mogen ze niet worden beschouwd als toegestaan of erkend door de Vennootschap.

De verklaringen in dit Prospectus werden gegeven op de datum vermeld op het voorblad van dit Prospectus.

De Vennootschap zal, overeenkomstig de Belgische wetgeving (met name artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006), de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien tussen het tijdstip van goedkeuring van het Prospectus en de definitieve afsluiting van de Verrichting of, in voorkomend geval, het tijdstip waarop de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, indien dit tijdstip na de afsluiting van de Verrichting is gesitueerd, zich een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid in verband met de informatie in het Prospectus zich voordoet of wordt vastgesteld die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips. Elke aanvulling op het Prospectus moet worden goedgekeurd door de FSMA en zal op dezelfde wijze als het Prospectus worden bekendgemaakt.

Indien er een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, hebben de beleggers die reeds op de Verrichting hebben ingeschreven vóór de publicatie van de aanvulling, het recht om (onder bepaalde modaliteiten) hun inschrijving in te trekken (zoals nader bepaald onder Hoofdstuk 8.1.8, “Aanvulling op het Prospectus”).

4.3 Toekomstgerichte informatie

Het Prospectus bevat toekomstgerichte informatie, vooruitzichten en ramingen die de Vennootschap opstelde in verband met de verwachte toekomstige prestaties van de Vennootschap en de markt waarin ze actief is.

Sommige van deze toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen kenmerken zich door het gebruik van woorden zoals, zonder exhaustief te zijn: “geloofd”, “denkt”, “voorziet”, “anticipeert”, “zoekt”, “zou”, “plant”, “verwacht”, “overweegt”, “rekent”, “wenst”, “begrijpt”, “is voornemens”, “heeft de intentie”, “vertrouwt op”, “tracht”, “schat”, “meent”, “kan”, “zal” en “blijft”, en vergelijkbare uitdrukkingen of het gebruik van de toekomstige tijd. Ze omvatten alle factoren die geen historische feiten zijn.

Uit hun aard houden uitspraken over de toekomst inherente risico's en onzekerheden in, zowel algemeen als specifiek, en de kans bestaat dat de toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en ramingen, en andere uitspraken over de toekomst, niet zullen uitkomen. Deze risico's, onzekerheden en andere factoren omvatten onder andere diegene die vermeld staan onder Hoofdstuk 2, “Risicofactoren”, en diegene die elders in dit Prospectus voorkomen. Beleggers moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren ervoor kunnen zorgen dat de werkelijke resultaten aanzienlijk verschillen van de plannen, doelen, verwachtingen, ramingen en intenties die in dergelijke toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt.

Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen berusten op diverse hypothesen en beoordelingen van bekende of onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren, die op het moment dat ze werden gegeven, redelijk werden geacht, maar die achteraf al dan niet onjuist kunnen blijken te zijn. De werkelijkheid is moeilijk te voorspellen en kan afhangen van factoren waarover de Groep geen controle heeft. Deze onzekerheid wordt nog versterkt door de huidige algemene economische en financiële context, die onder meer voorspelbaarheid van de renteontwikkeling en de evolutie van de financiële gezondheid van de huurders doet dalen. Bijgevolg kunnen de werkelijke resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen van de Groep of prestaties van de markt aanzienlijk verschillen van de toekomstige resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen die dergelijke verklaringen, vooruitzichten en ramingen impliciet of expliciet inhouden. Rekening houdend met deze onzekerheden, worden de beleggers verzocht zich niet blindelings op de toekomstgerichte verklaringen te baseren. Bovendien gelden enige vooruitzichten en ramingen slechts op de Datum van dit Prospectus. De Vennootschap verbindt zich er niet toe deze vooruitzichten of ramingen te actualiseren om rekening te houden met eventuele veranderingen in haar verwachtingen terzake of met veranderingen in gebeurtenissen, voorwaarden of omstandigheden waarop dergelijke vooruitzichten of ramingen berusten, tenzij zij hiertoe verplicht is overeenkomstig de Belgische wetgeving (met name artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006), in welk geval de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus zal publiceren.

4.4 Informatie over de markt, marktaandelen, klassementen en andere informatie

Tenzij anders in het Prospectus vermeld, berust alle informatie over de markt, marktaandelen, klassementen, sectorgegevens en alle andere informatie in dit Prospectus, op verslagen opgesteld door sectorbronnen, gepubliceerde informatie, verslagen opgesteld door de Commissaris of de vastgoedexperts, dan wel op de eigen ramingen van de Vennootschap, die deze informatie als redelijk beschouwt. Indien informatie afkomstig is van onafhankelijke bronnen, verwijst het Prospectus naar deze onafhankelijke bronnen.

De informatie door derden verstrekt, is correct overgenomen en, voor zover de Vennootschap weet, of voor zover zij dit naar best weten heeft kunnen vaststellen op basis van de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De Vennootschap, de Joint Bookrunners en hun respectieve raadslieden hebben deze informatie niet onafhankelijk gecontroleerd. Bovendien is de informatie over de markt aan verandering onderhevig en kan deze informatie niet systematisch met zekerheid worden gecontroleerd vanwege de beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de gegevens die aan de basis van de informatie liggen, door de vrijwillige bijdrage aan de verzameling van gegevens, en door andere beperkingen en onzekerheden die inherent zijn aan elke statistische studie van marktinformatie.

Beleggers dienen er zich bijgevolg bewust van te zijn dat informatie met betrekking tot de markt, marktaandelen, klassementen en sectorgegevens, en ramingen en veronderstellingen die op dergelijke informatie gebaseerd zijn, mogelijk niet accuraat zijn.

4.5 Afronding van financiële en statistische informatie

Sommige financiële en statistische gegevens in het Prospectus werden afgerond. Het is dus mogelijk dat de rekenkundige som van sommige gegevens niet gelijk is aan het weergegeven totaal.

4.6 Geconsolideerde portefeuille

Dit Prospectus werd opgesteld op basis van de geconsolideerde portefeuille, statistieken en activiteiten van de Groep, d.w.z. de Vennootschap en haar perimetrovereenkomsten vermeld onder Hoofdstuk 7.4.1, “Samenstelling van de groep”. Behoudens wanneer uit de context of een uitdrukkelijke vermelding het tegengestelde blijkt, houden alle cijfers, grafieken en andere gegevens opgenomen in dit Prospectus rekening met deze geconsolideerde portefeuille van de Groep.

4.7 Verantwoordelijkheid voor de controle van de rekeningen van Intervest Offices & Warehouses NV

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (“**Deloitte**” of de “**Commissaris**”), werd op de algemene vergadering van de Vennootschap van 27 april 2016 herbenoemd als commissaris van de Vennootschap voor een mandaat van drie jaar eindigend op de algemene vergadering van 2019.

De vaste honoraria van de Commissaris voor het onderzoek en de revisie van de enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen van Intervest Offices & Warehouses NV en haar perimetrovereenkomsten bedragen € 66.000 (excl. BTW en vergoeding voor administratieve kosten) op jaarbasis, jaarlijks te indexeren waarbij als basisindex de gezondheidsindex wordt genomen.

De honoraria van Deloitte voor de wettelijke opdrachten van de Commissaris (bijv. fusieverslagen), bedroegen € 19.000 (excl. BTW) gedurende het boekjaar 2017. De honoraria van Deloitte voor studie- of bijstandsoopdrachten, meer bepaald inzake fiscaliteit en due diligenceopdrachten, bedroegen € 5.000 (excl. BTW) voor het boekjaar 2017.

Met betrekking tot de historische financiële informatie zoals weergegeven in Hoofdstuk 12, “Financiële informatie, resultaat, kapitaal en liquiditeiten”, heeft Deloitte, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, ingestaan voor de controle van de jaarrekeningen met betrekking tot boekjaren 2016 en 2017 en Deloitte, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, ingestaan voor de controle van de jaarrekeningen met betrekking tot het boekjaar 2015.

Deloitte heeft de inlassing in dit Prospectus aanvaard van het verslag van de Commissaris van 12 november 2018 over de geconsolideerde tussentijdse rekeningen voor de periode vanaf 1 januari 2018 eindigend op 30 september 2018, dewelke het voorwerp hebben uitgemaakt van een beperkt nazicht (dit verslag is opgenomen in bijlage bij dit Prospectus (zie Hoofdstuk 17, “Bijlagen”)) en de opname door verwijzing van het verslag van de Commissaris van 30 juli 2018, over de halfjaarcijfers per 30 juni 2018, het verslag van de Commissaris van 8 maart 2018, over de geconsolideerde rekeningen op 31 december 2017, het verslag van de Commissaris van 14 maart 2017 over de geconsolideerde rekeningen op 31 december 2016, het verslag van 14 maart 2016 over de geconsolideerde rekeningen op 31 december 2015.

De bovenvermelde commissarisverslagen bevatten geen enkel voorbehoud.

5 KERNGEGEVENS

5.1 Werkkapitaal

De analyse van het werkkapitaal is zoals gebruikelijk opgesteld zonder rekening te houden met de opbrengst van de Verrichting en gemaakt tot 31 december 2019 zijnde ruim 12 maanden na Datum van het Prospectus. Hierbij wordt het werkkapitaal gedefinieerd als volgt: de beschikbare kredietlijnen die nog niet werden aangewend plus de beschikbare cash.

De samenstellende elementen van de werkkapitaalanalyse bestaan, in essentie, uit de beschikbare cash en beschikbare kredietlijnen op 30 september 2018, de operationele cashflow voor de periode 1 oktober 2018 tot 31 december 2019, de cashflow van de investeringen en desinvesteringen en de afname van beschikbare kredietlijnen. Alhoewel Intervest Offices & Warehouses een stevig trackrecord heeft voor wat betreft het hernieuwen van haar bestaande kredietlijnen, wordt er voor doeleinden van de verklaring van het werkkapitaal uitgegaan van de assumptie dat een kredietlijn niet langer beschikbaar is voor de Vennootschap na de vervaldatum daarvan. Verder houdt de Vennootschap ook rekening met het vooropgesteld dividend over het boekjaar dat afloopt op 31 december 2018, dat dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering van 24 april 2019.

Rekening houdend met bovenstaande methodologie en cijfers, bedraagt het werkkapitaal op 31 december 2019 € 37,9 miljoen. De Vennootschap meent dat zij, rekening houdend met haar beschikbare geldmiddelen en kasequivalenten, over voldoende middelen beschikt om de behoeften aan werkkapitaal in de loop van de komende twaalf maanden vanaf de Datum van het Prospectus te dekken.

5.2 Kapitalisatie en schuldenlast

5.2.1 Eigen vermogen

De onderstaande tabel geeft het eigen vermogen weer van de vennootschap op 30 september 2018 (in 000 €):

Eigen Vermogen	30.09.2018
Kapitaal	172.147
Uitgiftepremies	117.213
Reserves	55.016
Nettoresultaat van het boekjaar*	30.085
Minderheidsbelangen	596
Totaal eigen vermogen	375.058

*Het Nettoresultaat gerealiseerd over de periode 30 september 2018 tem Datum prospectus 2018 werd niet in rekening gebracht.

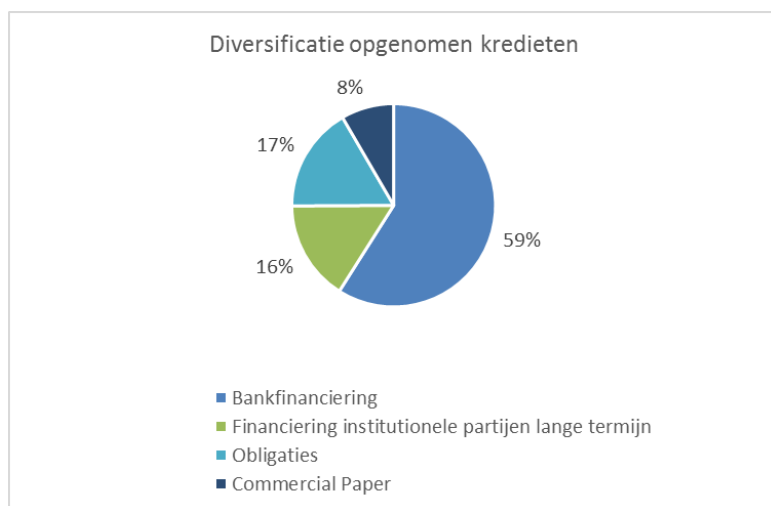
Reserves	30.09.2018
Wettelijke reserve	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed*	30.889
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	<i>48.389</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-17.652</i>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.842
Andere reserves	6.034
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	19.996
Totaal reserves	55.016

5.2.2 Schulden

Op 30 september 2018 bedraagt de geconsolideerde schuldenlast van de Vennootschap € 384.478.239, zoals weergegeven in onderstaande tabel (in 000 €):

	30.09.2018
Langlopende verplichtingen	270.212
Voorzieningen	0
Langlopende financiële schulden	264.808
Kredietinstellingen	229.977
Obligatielening	34.831
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.642
Handelsschulden en andere langlopende schulden	1.460
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	2.302
Kortlopende verplichtingen	114.266
Kortlopende financiële schulden	93.075
Kredietinstellingen	38.109
Commercial paper	30.000
Obligatielening	24.966
Andere kortlopende financiële verplichtingen	259
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.956
Andere kortlopende verplichtingen	1.395
Overlopende rekeningen	16.582
Totaal Verplichtingen	384.478

De geconsolideerde financiële schulden bedragen op 30 september 2018 € 358 miljoen en zijn gediversifieerd als volgt:

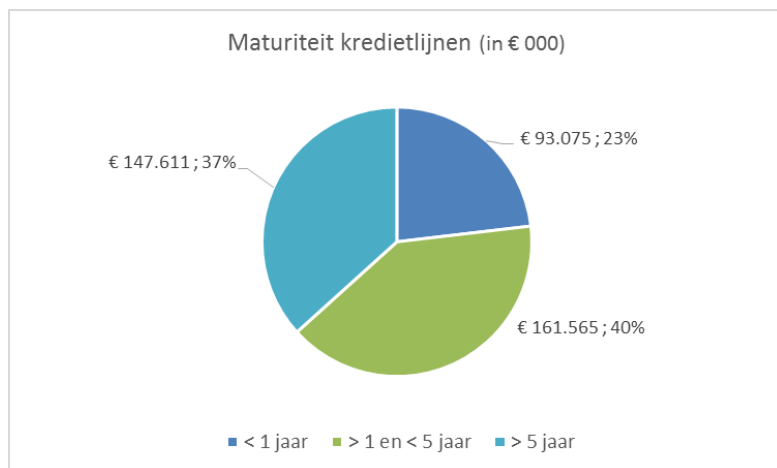


Intervest Offices & Warehouses heeft volgende, nog lopende, obligatieleningen uitgegeven door middel van een private plaatsing:

- Op 1 april 2014, obligaties met een looptijd van 5 jaar, voor een totaalbedrag van € 25 miljoen, met vervaldag op 1 april 2019; en
- Op 1 april 2014, obligaties met een looptijd van 7 jaar, voor een totaalbedrag van € 35 miljoen, met vervaldag op 1 april 2021.

Sinds 2 juli 2018 heeft Intervest Offices & Warehouses eveneens een commercial paper programma lopen ten belope van maximaal € 70.000.000.

De kredietlijnen (met inbegrip van obligatieleningen en commercial paper) hebben op 30 september 2018 onderstaande maturiteit.



Ten behoeve van de financiering van de Groep zijn er op 30 september 2018 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de Vennootschap blijvend tenminste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet en het GVV-KB. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van de openbare GVV en haar perimetrovereenkomsten zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde nettobedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB. Voor de meeste financieringen is met de kredietinstellingen een convenant afgesproken dat de geconsolideerde schuldratio van de Groep lager dan 60% moet blijven, bij een aantal kredietinstellingen 55%. Met de meeste kredietinstellingen is ook een "interest cover ratio" > 2 afgesproken, met dien verstande dat de interest cover ratio berekend wordt als zijnde de nettohuurinkomsten gedeeld door de netto financiële kosten.

Op Datum van dit Prospectus beschikt de Vennootschap over € 133 miljoen niet opgenomen kredietlijnen.

5.3 Belang van natuurlijke personen en rechtspersonen betrokken bij de Verrichting

De Underwriters zullen naar verwachting op of omstreeks 28 november 2018 een Plaatsingsovereenkomst afsluiten met Intervest Offices & Warehouses NV.

De Vennootschap heeft een "liquidity provider overeenkomst" afgesloten met Bank Degroof Petercam en ING Bank om de verhandelbaarheid van haar aandelen te bevorderen.

Bovendien heeft Bank Degroof Petercam, Belfius Bank, ING België en KBC Bank met de Groep langdurige kredietovereenkomsten gesloten en hebben de hoger vermelde financiële instellingen aan de Groep verschillende langdurige kredietovereenkomsten, bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen.

Belfius Bank is een Joint Bookrunner en bovendien aandeelhouder van de Vennootschap. Het belang van Belfius Bank als Joint Bookrunner zou kunnen conflicteren met het belang van de groep Belfius als aandeelhouder van de Vennootschap (9,47%). Belfius Bank hanteert adequate ethische muren in de verschillende hoedanigheden waarin zij en haar verbonden ondernemingen handelen.

Geen enkele bestuurder of lid van het directiecomité van de Vennootschap heeft op de Datum van het Prospectus aan de Vennootschap te kennen gegeven te zullen inschrijven op de Verrichting.

5.4 Redenen voor de Verrichting en bestemming van de opbrengsten

In het kader van de groei van haar vastgoedportefeuille, streeft de Vennootschap naar een evenwichtige financiering met zowel vreemd vermogen als eigen vermogen. Financiering door eigen vermogen kan gerealiseerd worden via inbrengen in natura (hierbij kan worden verwezen naar de inbrengverrichtingen die de Vennootschap reeds in het verleden heeft uitgevoerd), of via de verwerving van financiële middelen door een kapitaalverhoging in geld.

De voornaamste doelstelling van het Aanbod kadert in dit streven naar een evenwichtige financieringsstructuur en bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te versterken zodat zij de uitvoering van haar groeistrategie kan verderzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldgraad kan handhaven binnen de grenzen van de schuldgraadvork van 45% tot 50% die de Vennootschap nastreeft. De schuldgraad van de Groep bedroeg 47,9% op 30 september 2018. Verder heeft de Vennootschap op Datum van het Prospectus € 487 miljoen aan kredietlijnen, waarvan € 133 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen.

Bij volledige inschrijving op de Verrichting bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) circa € 99,9 miljoen en bedraagt de netto-opbrengst ongeveer € 98,2 miljoen (na aftrek van de kosten en uitgaven die de Vennootschap dient te dragen in het kader van de Verrichting, zie Hoofdstuk 8.8, “Kosten in verband met de Verrichting”). De Vennootschap heeft de intentie om de netto-opbrengst, alsook de beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen en de verhoogde financieringscapaciteit naar aanleiding van de Verrichting, aan te wenden ter financiering van haar investeringspijn en verdere groei.

Op Datum van Prospectus heeft de Vennootschap verschillende investeringsopportuniteiten in diverse stadia van een gebruikelijk investeringstraject. De investeringsopportuniteiten situeren zich zowel in het kantorensegment als in het logistiek segment en dit zowel in België als in Nederland. Verder heeft Intervest plannen om bepaalde assets te ontwikkelen. Het geheel van investeringsopportuniteiten en ontwikkelingen resulteert in een totale pipeline van circa € 197 miljoen.

Op Datum van Prospectus maakt € 56 miljoen hiervan het voorwerp uit van vaste commitments aangegaan door de Vennootschap waarvan een officiële publicatie door de Vennootschap heeft plaatsgevonden.

De Vennootschap zal de netto-opbrengsten van de Verrichting, alsook de beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen en de verhoogde financieringscapaciteit naar aanleiding van de Verrichting, aanwenden voor deze aangekondigde en voorziene vastgoedinvesteringen voor ongeveer € 197 miljoen.

5.4.1 Aangekondigde investeringen met vaste commitment

5.4.1.1 Sale & lease back van een logistieke site van 38.000 m² in de Gentse Zeehaven

Intervest heeft op 7 november 2018 een overeenkomst gesloten tot verwerving van de aandelen van de vastgoedvennootschap die eigenaar is van een farmaceutische site in de Gentse Zeehaven en concessiehouder van het terrein, eigendom van het Gents Havenbedrijf. Het betreft een sale & lease back operatie met een internationale logistieke dienstverlener, waarbij de aankoop van de aandelen van de vastgoedvennootschap zal plaats vinden in december 2018. De site omvat circa 30.500 m² opslagruimte, 5.150 m² mezzanine en 2.300 m² kantoorruimte en wordt volledig gehuurd voor een vaste termijn van 10 jaar te rekenen vanaf december 2018. De site is een goed ontsloten logistiek complex van 38.000 m² bestaande uit 3 aaneensluitende units. Circa 40% van de totale site werd midden dit jaar volledig vernieuwd en de daken zijn integraal voorzien van een fotovoltaïsche installatie. De investeringswaarde van het vastgoed, eigendom van de vastgoedvennootschap bedraagt € 23,0 miljoen en levert onmiddellijk een jaarlijks huurinkomen op dat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,9%.

5.4.1.2 Verwerving terrein voor ontwikkeling logistiek project Roosendaal– Nederland

Intervest heeft in januari 2018 een onderhands overeenkomst gesloten voor het verwerven van een terrein van 3,9 hectare op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden. In samenwerking met een gespecialiseerde ontwikkelaar zal Intervest op dit terrein een state-of-the-art logistiek complex realiseren bestaande uit ruim 24.100 m² opslagruimte, 3.200 m² mezzanine en 600 m² kantoren. Het terrein zal tijdens het eerste kwartaal van 2019 in bouwrijpe toestand (dus na de sloopwerken) aan Intervest worden overgedragen. Vervolgens zal het logistiek complex worden gerealiseerd en naar verwachting in de 4e kwartaal van 2019 worden opgeleverd. De finale aankoop prijs zal afhankelijk zijn van de huursituatie op het moment dat het gebouw zal worden opgeleverd en variëren tussen € 18,3 miljoen en € 20,9 miljoen. Op dit moment wordt ingeschat dat het gebouw circa €

1,3 miljoen huurinkomsten zal genereren op jaarbasis en dat het brutoaanvangsrendement zal variëren tussen 7,1% en 6,2%, afhankelijk van de looptijd van de af te sluiten huurovereenkomst.

5.4.1.3 Genk Green Logistics

Voor de herontwikkeling van zone B van de voormalige Ford-site in Genk werd op 24 september 2018 de authentieke koopovereenkomst gesloten tussen de Vlaamse overheid en Genk Green Logistics, een samenwerking van Intervest en Group Machiels. Genk Green Logistics zal hier, in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors een state-of-the-art logistiek complex realiseren, dat na volledige ontwikkeling over meerdere jaren ruim 250.000 m² zal omvatten.

In de loop van 2019 en 2020 zal Genk Green Logistics gefaseerd haar bijdrage in de sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken betalen in functie van de voortgang van de werken, en dit voor een totaal bedrag van circa € 12 miljoen. De commercialisering van de nieuwbouwontwikkeling op zone B is reeds opgestart. Hoewel Vlaamse Waterweg de eerste jaren nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kunnen nieuwbouwontwikkelingen op grote delen van zone B reeds gelijktijdig met de saneringswerken aangevat worden. Genk Green Logistics verwacht in 2020 het eerste gebouw operationeel te hebben. De totale realisatie van het project zal naar verwachting een vijftal jaar in beslag nemen. Behoudens een eerste gebouw van circa 20.000 m² zal Genk Green Logistics enkel constructies aanvangen na voorverhuring.

5.4.2 Aangekondigde investeringen onder opschortende voorwaarden van financiering

5.4.2.1 Kantoorcomplex Ubicenter van 23.150 m² in Leuven

Intervest rolt haar strategie om te investeren in inspirerende multitenantkantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen verder uit en heeft op 31 oktober 2018, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, een onderhandse overeenkomst gesloten voor het verwerven van Ubicenter. Ubicenter is een hedendaags kantoorcomplex aan de stadsrand van Leuven met een verhuurbare oppervlakte van 23.150 m² kantoorruimte.

Het gebouw bevindt zich op Philipssite, in een aangename, levendige groene omgeving. Het complex beantwoordt aan alle vereisten van het “nieuwe werken”. Dit sluit naadloos aan bij het Greenhouse-concept van Intervest in Antwerpen, Mechelen en Brussel.

Het gebouw is voor meer dan 95% verhuurd aan 12 huurders. Het beschikt over een foyer, een bedrijfsrestaurant, een auditorium en een businesscentrum uitgebaat door MC Square. Op de site zijn eveneens een kinderkribbe en het activiteiten centrum Sportoase gevestigd, hetgeen aansluit op een hedendaagse werkomgeving. Verder beschikt deze site over een grootschalige parking en zijn ook de Politie en de Federale Overheidsdienst Financiën er gevestigd.

De totale investering bedraagt € 33,7 miljoen en zal vanaf de ondertekening van de notariële akte een jaarlijks huurinkomen opleveren van € 2,75 miljoen, wat een bruto aanvangsrendement van 8,2% betekent.

De transactie is gestructureerd als een overdracht van een erfpachtrecht dat loopt tot 2099, waarbij de stad Leuven de residuaire eigendomsrechten houdt⁵. De betaling van de prijs en de overdracht van het erfpachtrecht zal plaatsvinden bij de ondertekening van de notariële akte die voorzien is in december 2018.

5.4.2.2 Logistieke ontwikkeling van 21.000 m² nabij de luchthaven van Eindhoven – Nederland

Intervest heeft op 2 november 2018 een turnkey koopovereenkomst afgesloten onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor het verwerven van een logistieke ontwikkeling nabij de luchthaven van Eindhoven, Nederland, op een perceel van circa 33.000 m².

Gold Forum wordt een state-of-the-art zeer duurzaam distributiecentrum van ca. 21.000 m² met een opvallende organische vorm en een goudkleurige gebogen gevelafwerking. Het gebouw zal architecturaal en functioneel één geheel vormen met het bedrijfspand Silver Forum dat Intervest eerder dit jaar verwierf, waardoor een totaal logistiek complex van bijna 50.000 m² zal ontstaan. Het logistieke gebouw wordt ontwikkeld door en op risico van Kero Vastgoed, een

⁵ De transactie omvat meer in het bijzonder de overdracht van het erfpachtrecht op de grond met inbegrip van het eigendomsrecht op het kantoorgebouw (dat krachtens het erfpachtrecht op voormelde grond werd opgericht) voor de resterende duur van het erfpachtrecht (zijnde tot 2099).

Nederlandse vastgoedontwikkelaar uit de Eindhovense regio. Het zal bij oplevering door Intervest worden verworven voor een aankoopssom van € 18,9 miljoen. De oplevering van het project is voorzien in het derde kwartaal van 2019.

Gezien de grote vraag en de beperkte beschikbaarheid in de regio worden de kansen op verhuring tijdens de constructieperiode hoog ingeschat. Indien het gebouw evenwel niet verhuurd zou zijn op moment van oplevering wordt door de ontwikkelaar een huurgarantie van 2 jaar à rato van € 1,2 miljoen per jaar toegekend. Het project zal dus vanaf oplevering onmiddellijk huurinkomsten genereren voor de Vennootschap en een brutoaanvangsrendement opleveren van 6,2%. De acquisitie is gestructureerd als een asset deal.

5.4.2.3 Logistieke site van 17.900 m² in Roosendaal (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 16,8 miljoen

Intervest heeft op 8 november 2018 een overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een nieuwbouw built-to-suit industrieel pand op het industrieterrein Borchwerf II in Roosendaal. De site zal worden verworven op het moment van oplevering die verwacht wordt begin maart 2019. De site bestaat uit een productieruimte en distributiecentrum van circa 15.200 m² en heeft circa 600 m² mezzanine en 2.100 m² kantoorruimte. Het built-to-suit project wordt gerealiseerd volgens de specificaties van de huurder en zal voor een vaste termijn van 15 jaar vanaf oplevering onder een triple net regime in huur worden genomen. De totale investering bedraagt € 16,8 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 1,0 miljoen, wat overeenkomt met een bruto aanvangsrendement van 5,7%. De acquisitie is gestructureerd als een asset deal.

5.4.3 Investeringsopportuniteiten in ver gevorderd stadium van onderhandeling en due diligence

Naast de aangekondigde acquisities en ontwikkelingsprojecten analyseert de Vennootschap op voortdurende wijze mogelijke investeringsopportuniteiten. Deze opportuniteiten kunnen bestaan uit acquisities van bestaande panden en (her)ontwikkelingsprojecten (in eigen beheer dan wel door, of in samenwerking met, externe partners). De Vennootschap is niet volledig zeker deze opportuniteiten zich op korte of middellange termijn zullen materialiseren.

Intervest is echter op Datum van het Prospectus in een ver gevorderd stadium van onderhandeling en due diligence voor:

- Sale & lease Back van een logistiek gebouw (10.700 m²) met bijbehorend kantoorgebouw (3.800 m²) in Raamsdonksveer (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 10,7 miljoen

Intervest heeft op 21 september 2018 een intentie-overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een logistieke site met bijbehorend kantoorgebouw in Raamsdonksveer, Nederland, in het kader van een sale & lease back operatie. De site bestaat uit een logistiek gebouw van circa 10.700 m² en een bijbehorend losstaand kantoorgebouw van circa 3.800 m². De site wordt teruggehuurd voor een vaste termijn van 12 jaar onder een triple net regime. De totale investering bedraagt € 10,7 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 0,8 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 7,2%.

- Logistieke site van 28.000 m² in Tilburg (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 22,5 miljoen

Intervest heeft op 15 oktober 2018 een intentie-overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een logistieke site in Tilburg, Nederland, in het kader van een sale & lease back operatie. De site bestaat uit een logistiek gebouw van circa 22.900 m² opslagruimte, een mezzanine van 2.700 m² en 600 m² kantoren. Het bijbehorende losstaande kantoorgebouw heeft een oppervlakte van circa 2.200 m². De site wordt teruggehuurd voor een vaste termijn van 10 jaar onder een triple net regime. De totale investering bedraagt € 22,5 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 1,3 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,5%.

- Logistieke site van 38.000 m² in Roosendaal (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 38,5 miljoen

Intervest heeft op 13 september 2018 een intentie-overeenkomst afgesloten voor het verwerven van een logistieke site in Roosendaal, Nederland, in het kader van een sale & lease back operatie. Deze grootschalige site bestaat uit een diverse gebouw met een totale oppervlakte van circa 36.000 m² opslagruimte en circa 2.100 m² kantoren. De site wordt teruggehuurd voor een vaste termijn van 15 jaar onder een triple net regime. De totale investering bedraagt circa € 38,5 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 2,1 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,5%.

5.4.4 Afbouw schuldpositie

Ter optimalisatie van het doelmatig beheren van de liquiditeiten, en in afwachting van de effectieve aanwending van de investeringsbedragen zal de Vennootschap in eerste fase haar schuldpositie bij de banken van de Vennootschap verminderen. De Vennootschap is meer bepaald van plan om uitstaande leningen onder bestaande (revolving) kredietfaciliteiten terug te betalen, teneinde de opbrengsten van de Verrichting niet ongebruikt te laten voor zover er geen onmiddellijk te financieren projecten zouden zijn en om redenen van doelmatigheid in het beheer van de kasstromen. Dit uiteraard met dien verstande dat de Vennootschap opnieuw leningen kan afroepen onder die kredietfaciliteiten zodra dit nodig is voor de financiering van haar groei.

De Vennootschap kan een gedeelte van de netto-opbrengsten van de Verrichting, de beschikbare niet-opgenomen kredietlijnen of de verhoogde financieringscapaciteit naar aanleiding van de Verrichting eveneens aanwenden voor de terugbetaling van de momenteel uitstaande obligatielening voor een bedrag van € 25 miljoen die op 1 april 2019 op vervaldatum komt.

Indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven en het nettobedrag van de kapitaalverhoging volledig wordt aangewend voor afbouw van de schuldpositie, zou dit tot gevolg hebben dat de schuldgraad van de Vennootschap, die op 30 september 2018 47,9 % bedroeg, op pro-forma basis zou verlagen tot 35,0% (zonder rekening te houden met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande andere (des)investeringen, de bedrijfsresultaten en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad).

6 INFORMATIE OVER DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen zijn gewone Aandelen zonder vermelding van nominale waarde, met dezelfde rechten als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij slechts *pro rata temporis* zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopende boekjaar 2018 te rekenen vanaf 30 november 2018. Zij worden uitgegeven overeenkomstig het Belgische Wetboek van vennootschappen. De overdracht van de Nieuwe Aandelen is niet onderworpen aan enige beperkingen.

6.1 Aard en vorm van de Nieuwe Aandelen

6.1.1 Aard, categorie en datum waarop de aangeboden effecten dividendgerechtigd zullen zijn en toegelaten tot de verhandeling

Alle Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen (uitgedrukt in €), van dezelfde soort als de Bestaande Aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder aanduiding van nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij slechts *pro rata temporis* zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over het lopende boekjaar 2018 te rekenen vanaf 30 november 2018.

De Nieuwe Aandelen zullen bijgevolg worden uitgegeven met coupon nr. 22 en volgende aangehecht: coupon nr. 20 vertegenwoordigt de Onherleidbare Toewijzingsrechten en coupon nr. 21 vertegenwoordigt het *pro rata temporis* dividend voor het lopende boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018 (zie in verband hiermee punt 6.2.2. “Dividenden” hierna).

Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0003746600 worden toegekend, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen. De Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE6309506440.

6.1.2 Vorm

Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan Aandelen op naam, zullen op of rond 30 november 2018 als Aandelen op naam in het register van aandelen op naam van de Vennootschap worden opgenomen. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan gedematerialiseerde Aandelen, zullen op of rond 30 november 2018 in gedematerialiseerde vorm worden geleverd.

De Aandeelhouders kunnen de Vennootschap, op ieder ogenblik en op eigen kosten, verzoeken om hun gedematerialiseerde Aandelen om te zetten in Aandelen op naam of omgekeerd. De beleggers worden verzocht om bij hun financiële instelling informatie in te winnen over de kosten voor deze omzetting.

De dematerialisatie gebeurt via Euroclear Belgium, met maatschappelijke zetel te Koning Albert II-laan 1, 1210 Sint-Joost-ten-Node.

6.1.3 Uitgiftevaluta

De Verrichting wordt uitgevoerd in euro.

6.1.4 Wetgeving waaronder de Aandelen worden gecreëerd en bevoegde rechtbanken

De Aandelen zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

De rechtbanken van Antwerpen, Afdeling Antwerpen, zullen bevoegd zijn voor enig geschil dat zou ontstaan uit hoofde van of in verband met het Aanbod, de Nieuwe Aandelen, de Onherleidbare Toewijzingsrechten of de Scrips tussen de aandeelhouders, de inschrijvers en de Vennootschap.

6.2 Rechten gekoppeld aan de Aandelen

6.2.1 Stemrecht

Elk Aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de wettelijk bepaalde gevallen van opschorting van het stemrecht. De Aandeelhouders kunnen stemmen bij volmacht.

De mede-eigenaren, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandgevende schuldenaars en de pandhoudende schuldeisers moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één persoon.

6.2.2 Dividenden

Algemeen

Alle Aandelen nemen deel, op dezelfde wijze, in de resultaten van de Vennootschap en geven recht op de dividenden die door de Vennootschap zouden worden toegekend. De Nieuwe Aandelen zullen evenwel worden uitgegeven zonder coupon nr. 21 die recht geeft op een *pro rata temporis* dividend voor het lopend boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018. De Nieuwe Aandelen zullen derhalve pas deelnemen in het resultaat van het lopend boekjaar 2018 vanaf 30 november 2018 omdat de Nieuwe Aandelen volgens het Tijdschema zullen worden uitgegeven op 30 november 2018.

Hiertoe zal coupon nr. 21 in principe op 14 november 2018 (na beurs) worden onthecht van de Bestaande Aandelen. Deze coupon vertegenwoordigt het recht om het *pro rata temporis* deel van de dividenden, tot en met 29 november 2018, die voor het lopende boekjaar 2018 zouden worden toegekend (in voorkomend geval steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering die op of omstreeks 24 april 2019 zal plaatsvinden), te ontvangen. De betaling van de dividenden die zouden worden toegekend voor het boekjaar 2018 gebeurt, in principe, op of omstreeks 21 mei 2019.

De Nieuwe Aandelen zullen dus worden uitgegeven met coupons nr. 22 en volgende aangehecht. Coupon nr. 22, of, in voorkomend geval, een van de volgende coupons, vertegenwoordigt het recht om het *pro rata temporis* deel vanaf 30 november 2018 van het dividend voor het lopende boekjaar 2018 te ontvangen.

Overeenkomstig artikel 11, §3 van de GVV-Wet is de Vennootschap niet verplicht een wettelijke reserve op te bouwen. Voorts moet de Vennootschap, overeenkomstig artikel 13, §1 van het GVV-KB, als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald conform het schema in hoofdstuk III van de bijlage C bij het GVV-KB; en
- de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals beoogd in artikel 13 van het GVV-KB.

Hoewel de Vennootschap het statuut van openbare GVV geniet, blijft zij onderworpen aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen, waarin wordt bepaald dat een dividend slechts kan worden uitgekeerd indien de netto-activa bij de afsluiting van het betreffende boekjaar, als gevolg van een dergelijke uitkering, niet dalen tot onder het bedrag van het volgestorte kapitaal verhoogd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

De raad van bestuur kan, op zijn verantwoordelijkheid, beslissen om interimdividenden te betalen, overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en artikel 31 van de statuten. Onverminderd de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder, vervalt het recht om de dividenden betreffende de Aandelen te innen op basis van artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek, vijf jaar na de uitkeringsdatum. Vanaf die datum is de Vennootschap niet langer gehouden deze dividenden te betalen.

Dividenden met betrekking tot het boekjaar 2018

Behoudens uitzonderlijke en onvoorziene omstandigheden, streeft de Vennootschap voor het boekjaar 2018 ernaar om een dividend uit te keren dat minstens op hetzelfde niveau ligt als het dividend dat werd toegekend voor het boekjaar 2017 (EUR 1,40 per Aandeel). Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering met betrekking tot het boekjaar 2018. Voor de dividendverwachting over boekjaar 2018 wordt eveneens verwezen naar punt 12.3.2 “Voornaamste trends sinds het begin van het boekjaar”. Het bedrag van het toe te kennen dividend over het boekjaar 2018 zal *pro rata temporis* worden verdeeld over coupon nr. 21 (m.n. voor de periode sedert de aanvang van het boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018) en coupon nr. 22 of, in

voorkomend geval, een van de volgende coupons (m.n. voor de periode vanaf 30 november 2018 tot en met het einde van het boekjaar 2018). De Vennootschap verwacht derhalve dat het Aanbod niet zal leiden tot een verwatering van de eerder aangekondigde globale dividendverwachting. De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geenszins een winstverwachting inhoudt.

6.2.3 Rechten in geval van vereffening

De opbrengst van de vereffening wordt, na aanzuivering van alle schulden, lasten en vereffeningskosten, evenredig verdeeld onder alle aandeelhouders, in verhouding tot hun participatie.

6.2.4 Voorkeurrecht en onherleidbaar toewijzingsrecht

In principe beschikken de aandeelhouders van de Vennootschap in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld over een voorkeurrecht overeenkomstig de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van vennootschappen. De Vennootschap kan evenwel naar aanleiding van een kapitaalverhoging door inbreng in geld het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap voorzien door het Wetboek van vennootschappen, uitsluiten of beperken op voorwaarde dat dan aan de aandeelhouders van de Vennootschap een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten overeenkomstig artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 en artikelen 7 en 10.2 van de statuten van de Vennootschap.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan de volgende voorwaarden: (i) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten, (ii) het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun Aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting, (iii) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd, en (iv) de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen. Zie ook verder onder punt 8.1.1. van huidig Prospectus.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, is het voorgaande niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

6.2.5 Verwerving en vervreemding van eigen aandelen

De Vennootschap kan haar eigen volledig volgestorte Aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig het aanwezigheids- en meerderheidsquorum bepaald in artikel 620, §1, 1° van het Wetboek van Vennootschappen en volgens de regels voorgeschreven in artikel 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

Bij de buitengewone algemene vergadering van 15 mei 2017 werd de Raad van Bestuur gemachtigd om voor rekening van de Vennootschap haar eigen Aandelen te verwerven en in pand te nemen wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de Vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Onder een “ernstig en dreigend nadeel” wordt evenwel geen openbaar overnamebod op effecten van de vennootschap in de zin van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen verstaan. Deze toelating is geldig voor een periode van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van voormeld machtigingsbesluit, i.e. vanaf 8 juni 2017, en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de Vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig artikel 622, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, door de algemene vergadering of door de Raad van Bestuur.

Op Datum van het Prospectus bezitten de entiteiten van de Groep geen eigen Aandelen van de Vennootschap.

6.2.6 Beschrijving van de handelingen die nodig zijn om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen

De rechten van de aandeelhouders van de Vennootschap kunnen uitsluitend worden gewijzigd overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

Elk voorstel tot wijziging van de statuten moet bovendien vooraf worden goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 12 van de GVV-Wet en moet goedgekeurd worden door de algemene vergadering van de Vennootschap (behoudens in geval van gebruik van het toegestaan kapitaal door de Raad van Bestuur).

6.2.7 Conversievoorwaarden

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap en artikel 462 Wetboek van vennootschappen kan iedere aandeelhouder op elk moment vragen dat zijn Aandelen, op eigen kosten, worden omgezet in aandelen of naam of gedematerialiseerde aandelen.

6.3 Beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen

Onder voorbehoud van de beperkingen die vooraan in dit Prospectus werden uiteengezet (zie Hoofdstuk 3.3, “Beperkingen met betrekking tot de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus”), en de specifieke beperkingen waartoe de Vennootschap zich heeft verbonden zoals beschreven in Hoofdstuk 8.5, “Standstill afspraken”, bestaan er geen andere beperkingen op de vrije overdraagbaarheid van de Aandelen dan deze die van rechtswege gelden.

6.4 Uitgifte van Nieuwe Aandelen

De Nieuwe Aandelen zullen worden uitgegeven in overeenstemming met een principebesluit van de Raad van Bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV van 13 november 2018 in het kader van het toegestaan kapitaal, waarvan de verwezenlijking verwacht wordt op 30 november 2018. Voor meer informatie in dat verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.6.2, “Toegestaan kapitaal”. Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op Datum van dit Prospectus, voorafgaand aan de Verrichting (die eveneens binnen het kader van het toegestaan kapitaal zal plaatsvinden) bedraagt € 142.458.895,77.

Zoals verder uiteengezet in punt 8.1.1 (“Voorwaarden waaraan de Verrichting is onderworpen”) heeft de raad van bestuur beslist dat het maximum bedrag van het Aanbod € 99.854.767,50 zal bedragen.

De Nieuwe Aandelen zullen in principe op 30 november 2018 (voor beurs) worden uitgegeven.

6.5 Geldende reglementering aangaande verplichte openbare overnamebiedingen en openbare uitkoopbiedingen

6.5.1 Algemene bepalingen

De Vennootschap is onderworpen aan de Belgische reglementering op de openbare overnamebiedingen en de openbare uitkoopbiedingen. Het betreft de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en de twee koninklijke besluiten van 27 april 2007, namelijk het koninklijk besluit op de openbare overnamebiedingen enerzijds en het koninklijk besluit op de openbare uitkoopbiedingen anderzijds, waarvan de voornaamste principes hierna worden samengevat en aangevuld.

Tot op heden is er geen enkel openbaar overnamebod uitgebracht door een derde op de Aandelen van de Vennootschap.

6.5.2 Verplicht openbaar overnamebod

Elk openbaar overnamebod valt onder het toezicht van de FSMA en vereist de opstelling van een prospectus dat ter voorafgaande goedkeuring aan de FSMA moet worden voorgelegd.

De wet van 1 april 2007 verplicht iedereen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van een verwerving door hemzelf of gezamenlijk met andere personen of met personen die handelen voor zijn rekening of voor rekening van deze

andere personen, meer dan 30% van de stemgerechtigde effecten houdt van een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel in België is gevestigd en waarvan ten minste een deel van de stemgerechtigde effecten is toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt of een multilateraal handelsplatform aangeduid door de Koning, om een openbaar overnamebod uit te brengen op alle stemgerechtigde effecten of effecten die toegang verlenen tot stemrecht en die door de Vennootschap zijn uitgegeven.

Doorgaans en behoudens de toepassing van bepaalde uitzonderingen, leidt de eenvoudige overschrijding van de drempel van 30% na een verwerving van effecten tot de verplichting om een aanbod uit te brengen, ongeacht of de betaalde vergoeding voor de verwerving al dan niet hoger ligt dan de marktprijs.

De reglementering voorziet in een aantal afwijkingen op de verplichting om een openbaar bod uit te brengen, namelijk voor bepaalde kapitaalverhogingstransacties (kapitaalverhoging beslist door de algemene vergadering met naleving van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders) en in bepaalde gevallen van fusie.

De prijs van het verplichte bod is ten minste gelijk aan het hoogste van de volgende bedragen: (i) de hoogste prijs betaald voor de effecten door de bieder of een persoon die gezamenlijk met hem handelt gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod en (ii) het gewogen gemiddelde van de koersen van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de datum waarop de biedplicht is ontstaan.

In principe kan het aanbod worden uitgebracht in geld, in effecten of in een combinatie van beide. Als de aangeboden vergoeding uit effecten bestaat, dan moet de aanbieder in twee gevallen als alternatief een prijs in contanten voorstellen: (i) als de aanbieder of een persoon die gezamenlijk met hem handelt in de loop van de 12 maanden voorafgaand aan de aankondiging van het aanbod, of tijdens de periode van het aanbod, effecten heeft verworven of zich verbonden heeft tot de verwerving van effecten tegen een betaling in contanten, of (ii) indien de prijs niet bestaat uit liquide effecten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het verplicht overnamebod moet betrekking hebben op alle effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrecht, zoals converteerbare obligaties of warrants, en onvoorwaardelijk van aard zijn.

Het Wetboek van vennootschappen en andere reglementeringen (zoals de reglementering over de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zie punt 6.6 “Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen” hierna) en de reglementering inzake de controle op concentraties, omvatten andere bepalingen die mogelijk van toepassing zijn op de Vennootschap en die mogelijk een invloed hebben op de verwezenlijking van een vijandig overnamebod of een controlewijziging moeilijker maken.

Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van haar statuten, is het de Vennootschap toegestaan om over te gaan tot verwervingen van eigen Aandelen en haar kapitaal te verhogen via het toegestaan kapitaal (zie hierover Hoofdstukken 6.2.5, “Verwerving en vervreemding van eigen aandelen” en 7.6.2 - “Toegestaan kapitaal”).

Bovendien moet worden opgemerkt dat de kredietovereenkomsten waarbij de Vennootschap partij is, gebruikelijk voorzien in een zogenaamde clause met betrekking tot de verandering van controle (‘change of control clause’), waardoor de banken vervroegd de volledige terugbetaling van de kredieten kunnen vragen in geval van een verandering van controle van de Vennootschap.

6.5.3 Openbaar uitkoopbod (squeeze-out)

Overeenkomstig artikel 513 van het Wetboek van vennootschappen kan een persoon of rechtspersoon, of kunnen verschillende personen of rechtspersonen die in onderling overleg handelen, en die, samen met de vennootschap, in het bezit zijn van 95% van de stemgerechtigde effecten van een naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, het geheel van de effecten met stemrecht of die toegang geven tot stemrecht verwerven door middel van een openbaar uitkoopbod (de “gewone squeeze-out”).

De effecten die in het kader van dergelijk bod niet vrijwillig worden aangeboden, zullen van rechtswege worden geacht te zijn overgedragen aan de aanbieder, met consignatie van de prijs, en de Vennootschap wordt dan niet langer beschouwd als een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan. De prijs moet een geldbedrag zijn dat de reële waarde van de effecten vertegenwoordigt op een wijze die de belangen van de effectenhouders vrijwaart.

Als de bieder (of gelijk welke persoon die handelt in onderling overleg met de bieder) als gevolg van een vrijwillig of verplicht openbaar overnamebod, 95% van het kapitaal met stemrecht en van de stemgerechtigde effecten bezit, kan hij van alle andere houders van effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot het stemrecht bovendien eisen dat zij hem hun effecten verkopen tegen de prijs van het aanbod (de "vereenvoudigde squeeze-out"). In geval van een vrijwillig bod is deze mogelijkheid slechts voorhanden, op voorwaarde dat de bieder, door de aanvaarding van het bod, effecten heeft verworven die tenminste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden. In dat geval heropent de bieder zijn bod binnen een termijn van drie maanden na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het bod. Deze heropening gebeurt tegen dezelfde voorwaarden als deze van het oorspronkelijke bod en geldt als een gewone squeeze-out in de zin van artikel 513 Wetboek van vennootschappen, waarop het Koninklijk Besluit van 27 april 2007 (m.b.t. de vereenvoudigde squeeze-out) niet (opnieuw) van toepassing is. De effecten die na het verstrijken van de aanvaardingsperiode van het aldus opnieuw geopende bod niet zijn aangeboden, worden van rechtswege geacht te zijn overgegaan op de bieder. Na afloop van het bod gaat de marktonderneming van een Belgische gereguleerde markt of de uitbater van een Belgische multilaterale handelsfaciliteit ambtshalve over tot de schrapping van de effecten die waren toegelaten tot de handel op deze markt.

6.5.4 Verplicht terugkoopbod (sell-out)

De houders van effecten met stemrecht of die toegang verlenen tot stemrecht kunnen van een aanbieder die alleen of gezamenlijk handelt, en die na een, vrijwillig of verplicht, openbaar overnamebod, of de heropening ervan, 95% houdt van het stemgerechtigde kapitaal en 95% van de effecten die stemrecht verlenen in een vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan, eisen dat hij hun effecten overneemt tegen de prijs van het aanbod. In geval van een vrijwillig bod is deze mogelijkheid slechts voorhanden op voorwaarde dat de bieder, door de aanvaarding van het bod, effecten heeft verworven die tenminste 90% vertegenwoordigen van het door het bod bestreken kapitaal waaraan stemrechten zijn verbonden.

6.5.5 Invloed van de GVV-Wet

Overeenkomstig de GVV-Wet, zou een bieder die de controle over de Vennootschap zou verwerven ingevolge een verplicht of vrijwillig overnamebod, worden beschouwd als een promotor van de Vennootschap. In dit verband wordt de aandacht gevestigd op artikel 23, §3 van de GVV-Wet dat bepaalt dat de promotor erop moet toezien dat tenminste 30% van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek.

De vereenvoudigde *squeeze-out* naar aanleiding van een vrijwillig (artikel 42 en 43 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007) dan wel van een verplicht (artikel 57 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2007) openbaar overnamebod, alsook een sell-out naar aanleiding van een vrijwillig (artikel 44 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2017) dan wel een verplicht (artikel 57 van het Koninklijk Besluit van 27 april 2017) openbaar overnamebod zou tot gevolg kunnen hebben dat de voormelde vereiste van 30% "*free float*" niet wordt nageleefd, met als gevolg dat de Vennootschap van haar vergunning als openbare GVV zou kunnen verliezen.

6.6 Openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De Belgische wetgeving (de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) legt openbaarmakingvereisten op voor elke natuurlijke persoon of juridische entiteit die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten of effecten die het recht geven om bestaande stemrechtverlenende effecten te verwerven, verwerft of overdraagt indien als gevolg van deze verwerving of overdracht het totale aantal stemrechten dat rechtstreeks of onrechtstreeks in handen is van deze natuurlijke persoon of juridische entiteit, alleen of in onderling overleg met anderen, boven of onder een (wettelijke) drempel van 5% komt, of een meervoud van 5%, van het totale aantal stemrechten verbonden aan de effecten van de Vennootschap. Overeenkomstig artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 heeft de Vennootschap een bijkomende openbaarmakingdrempel opgelegd van 3%⁶.

⁶ Elke latere wijziging van deze openbaarmakingdrempels in de statuten wordt openbaar gemaakt en moet eerst worden goedgekeurd door de FSMA (net zoals alle wijzigingen aan de statuten van de Vennootschap moeten worden goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig de GVV-Wet). Alle wettelijke bepalingen die gelden voor wettelijke drempels van 5% of een meervoud van 5% gelden ook volledig voor bijkomende drempels die vermeld staan in de statuten.

De hierboven vermelde openbaarmakingverplichtingen ontstaan telkens wanneer de hierboven genoemde drempels overschreden worden (naar onder of boven toe) als gevolg van onder andere:

- (i) de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten, ongeacht de manier waarop de verwerving of overdracht plaatsvindt, bv. door aankoop, verkoop, ruil, inbreng, fusie, splitsing, of successie;
- (ii) het passief overschrijden van deze drempels (als gevolg van gebeurtenissen die de verdeling van de stemrechten hebben gewijzigd, zelfs als er geen verwerving of overdracht plaatsvond); of
- (iii) het sluiten, wijzigen of beëindigen van een akkoord van onderling overleg.

De openbaarmakingsbepalingen zijn van toepassing op elke natuurlijke persoon of juridische entiteit die “rechtstreeks” of “onrechtstreeks” stemrechtverlenende effecten of stemrechten verwerft, overdraagt of houdt. In dit opzicht wordt een natuurlijke persoon of juridische entiteit geacht om “onrechtstreeks” stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap te verwerven, over te dragen of te houden:

- (i) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een derde die, ongeacht of hij in eigen naam optreedt of niet, optreedt voor rekening van deze natuurlijke persoon of juridische entiteit;
- (ii) wanneer stemrechtverlenende effecten worden verworven, overgedragen of gehouden door een onderneming die wordt gecontroleerd (in de betekenis van artikelen 5 en 7 van het Wetboek van vennootschappen) door deze natuurlijke persoon of juridische entiteit; of
- (iii) wanneer deze natuurlijke persoon of juridische entiteit de controle verwerft of overdraagt over een onderneming die stemrechtverlenende effecten in de Vennootschap houdt.

Bovendien moeten personen die onderworpen zijn aan kennisgeving het totale aantal potentiële stemrechten die ze bezitten vermelden in hun kennisgeving (al dan niet opgenomen in effecten). Wanneer een transparantieverklaring wettelijk vereist is, moet deze verklaring zo snel mogelijk worden bekendgemaakt aan de FSMA en de Vennootschap en uiterlijk binnen vier handelsdagen. Deze termijn begint op de handelsdag die volgt op de dag waarop de gebeurtenis plaatsvond die de kennisgevingverplichting doet ontstaan.

Schending van de openbaarmakingvereisten kan leiden tot schorsing van stemrechten, een gerechtelijk bevel om de effecten te verkopen aan een derde en/of tot strafrechtelijke aansprakelijkheid. De FSMA kan ook administratieve sancties opleggen.

De Vennootschap moet de informatie ontvangen middels dergelijke kennisgevingen uiterlijk publiceren binnen drie handelsdagen na ontvangst van dergelijke kennisgeving. Bovendien moet de Vennootschap in de opmerkingen bij haar jaarrekening haar aandeelhoudersstructuur vermelden (zoals dit blijkt uit de ontvangen kennisgevingen). Daarnaast moet de Vennootschap het totale aandelenkapitaal, het totale aantal effecten en stemrechten en het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten voor elke klasse publiceren (als die er zijn), op het eind van elke kalendermaand waarin één van deze aantallen is gewijzigd. Bovendien moet de Vennootschap desgevallend het totale aantal converteerbare obligaties in stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) en rechten, al dan niet opgenomen in effecten, om in te schrijven op nog niet uitgegeven stemrechtverlenende effecten (als die er zijn), het totale aantal stemrechtverlenende effecten dat kan worden bekomen bij de uitoefening van deze conversie- of inschrijvingsrechten en het totale aantal aandelen zonder stemrechtverlenende effecten (als die er zijn) bekendmaken. Alle transparantiekennisgevingen die de Vennootschap ontvangt kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (<http://www.intervest.be>), waar ze volledig gepubliceerd worden.

6.7 Belastingstelsel in België

6.7.1 Voorafgaande waarschuwing

In de paragrafen hieronder worden bepaalde gevolgen, verbonden aan de verwerving, de eigendom en de overdracht van Aandelen naar Belgisch fiscaal recht, samengevat.

Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetten, de reglementering en de administratieve interpretaties zoals ze van kracht zijn op de Datum van dit Prospectus en wordt verstrekt onder voorbehoud van wijzigingen in het toepasselijk fiscaal recht, met inbegrip van wijzigingen met terugwerkende kracht.

Deze samenvatting houdt geen rekening met, en geeft geen beschrijving van, het fiscaal recht van andere landen dan België, en houdt geen rekening met specifieke omstandigheden die eigen zijn aan elke belegger. Deze samenvatting

houdt geen rekening met de eventuele afwijkende fiscale regels die van toepassing kunnen zijn op personen, instellingen of organismen die genieten van een bijzonder fiscaal regime.

De potentiële beleggers die meer informatie wensen over het belastingregime van de Vennootschap, en/of meer informatie wensen, zowel in België als in het buitenland, met betrekking tot de verwerving, de eigendom en de overdracht van de Aandelen en de inning van dividenden of opbrengsten van Aandelen, worden verzocht hun gebruikelijke financiële en fiscale raadgevers te raadplegen.

Voor doeleinden van deze samenvatting is een Belgische inwoner (i) een persoon die onderworpen is aan de Belgische personenbelasting (i.e. een natuurlijke persoon die zijn woonplaats of de zetel van zijn fortuin in België heeft, of een hiermee gelijkgestelde persoon), (ii) een vennootschap onderworpen aan de Belgische vennootschapsbelasting (i.e. een vennootschap die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting, of haar zetel van bestuur of beheer in België heeft), of (iii) een rechtspersoon die onderworpen is aan Belgische rechtspersonenbelasting (i.e. een andere rechtspersoon dan een vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, met maatschappelijke zetel, voornaamste inrichting of zetel van beheer of bestuur in België). Een niet-inwoner is een persoon die geen Belgische inwoner is.

6.7.2 Dividenden

6.7.2.1 Roerende voorheffing

Voor de Belgische inkomstenbelastingen wordt doorgaans het brutobedrag van alle voordelen die worden betaald of toegekend aan de aandeelhouders als een dividenduitkering behandeld. Bij uitzondering wordt de terugbetaling van kapitaal, verkregen ter uitvoering van een regelmatige beslissing overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, niet als een dividenduitkering beschouwd, voor zover deze terugbetaling op het fiscaal kapitaal toegerekend wordt. Het fiscaal kapitaal omvat in principe het werkelijk volgestorte maatschappelijk kapitaal en, onder bepaalde voorwaarden, de betaalde uitgiftepremies en de inbrengen in geld gedaan bij de uitgifte van winstbewijzen.

Merk op dat kapitaalverminderingen die worden beslist door de algemene vergadering vanaf 1 januari 2018 voor fiscale doeleinden proportioneel worden toegerekend aan het fiscaal kapitaal, de (al dan niet in kapitaal geïncorporeerde) belaste reserves en de in kapitaal geïncorporeerde vrijgestelde reserves. De aanrekening op de reserves geldt als een aan roerende voorheffing onderworpen dividend. Het gedeelte van de kapitaalvermindering dat wordt toegerekend op het fiscaal kapitaal, blijft onbelast. De Belgische roerende voorheffing op dividenden, bedraagt in principe 30%, behoudens vermindering of vrijstelling krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of belastingverdragen.

In geval van een inkoop van eigen aandelen zal het uitgekeerde bedrag (na aftrek van het gedeelte van het fiscaal kapitaal dat door de ingekochte Aandelen wordt vertegenwoordigd) in bepaalde gevallen als een dividend worden behandeld en, behoudens vrijstelling of vermindering krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen of belastingverdragen, onderworpen zijn aan roerende voorheffing van 30%. Er wordt geen roerende voorheffing geheven op het uitgekeerde bedrag indien de inkoop wordt uitgevoerd op een effectenbeurs en de inkoop voldoet aan bepaalde specifieke voorwaarden.

In geval van vereffening van de Vennootschap zullen alle uitgekeerde bedragen die het fiscaal kapitaal overschrijden, net als gewone dividenduitkeringen, worden onderworpen aan de roerende voorheffing van 30%, behoudens vrijstelling of vermindering krachtens de van toepassing zijnde Belgische bepalingen.

6.7.2.2 Natuurlijke personen die in België gevestigd zijn

Voor privébeleggers (i.e. natuurlijke personen die Aandelen verwerven en aanhouden voor privédoeleinden) die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen de eindbelasting in België. Het dividendinkomen hoeft niet aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting. Niettemin, wanneer een privébelegger ervoor kiest om het dividendinkomen op te nemen in zijn aangifte personenbelasting, wordt hij belast op dit inkomen aan het afzonderlijke tarief van 30% of, als dat voordeliger uitkomt, aan het progressieve tarief in de personenbelasting, rekening houdend met het andere aangegeven inkomen van de belastingplichtige. Indien deze inkomsten effectief aangegeven worden, (i) wordt de verschuldigde inkomstenbelasting niet verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen en (ii) kan de roerende voorheffing verrekend worden met de uiteindelijk verschuldigde personenbelasting en is het eventuele overschot terugbetaalbaar op voorwaarde dat deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de

privébelegger aantoont dat hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden.

Voor professionele beleggers (i.e. natuurlijke personen die Aandelen verwerven en aanhouden voor beroepsdoeleinden) die Belgisch rijksinwoner zijn, is de roerende voorheffing op hun dividendinkomen niet de eindbelasting in België. Het dividendinkomen dient aangegeven te worden in de aangifte personenbelasting waar het zal belast worden tegen het normale tarief in de personenbelasting, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen. De roerende voorheffing kan verrekend worden met de personenbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar, op voorwaarde dat de professionele belegger volle eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een waardevermindering of minderwaarde op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien de professionele belegger aantoont dat (i) hij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voor de toekenning van de dividenden of (ii) tijdens de bewuste periode, de genoemde aandelen, in volle eigendom, op geen enkel ogenblik toebehoord hebben aan een belastingplichtige andere dan een vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een buitenlandse vennootschap welke deze aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting..

6.7.2.3 Belgische rechtspersonen

Voor belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting is de roerende voorheffing (aan een belastingtarief van 30 %) in principe de verschuldigde eindbelasting.

6.7.2.4 Belgische vennootschappen

Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting moeten de dividenden opnemen in hun aangifte vennootschapsbelasting en worden in principe belast op het ontvangen brutodividend (inclusief de roerende voorheffing), aan het toepasselijke tarief van de vennootschapsbelasting. Vanaf aanslagjaar 2019 (verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt vanaf 1 januari 2018) is het basistarief van de vennootschapsbelasting 29,58% (incl. aanvullende crisisbijdrage van 2%). Vanaf aanslagjaar 2021 (verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt vanaf 1 januari 2020) zal het standaardtarief verlaagd worden naar 25% en wordt de aanvullende crisisbijdrage afgeschaft. Voor de vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2e en 3e lid WIB 92 bedraagt het tarief van de vennootschapsbelasting 20,40% (incl. aanvullende crisisbijdrage van 2%) op de eerste inkomensschijf van 100.000 € (20% vanaf aanslagjaar 2021, verbonden aan een belastbaar tijdperk dat ten vroegste aanvangt vanaf 1 januari 2020).

De door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen in principe niet in aanmerking voor de "DBI-aftrek" omdat de Vennootschap als Openbare GVV van een afwijkend belastingregime geniet zodat niet voldaan is aan de zogenaamde taxatievoorwaarde (artikel 203, §1, 2°bis Wetboek van Inkomstenbelastingen).

De door de Vennootschap uitgekeerde dividenden komen toch in aanmerking voor de DBI-aftrek, in de mate waarin de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap voortkomen uit inkomsten van onroerende goederen die (i) zich bevinden in een andere lidstaat van de Europese Unie of in een staat waarmee België een dubbelbelastingverdrag heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag voorziet in een uitwisseling van inlichtingen die noodzakelijk is voor de toepassing van de nationale wettelijke bepalingen van de contracterende staten; en (ii) onderworpen werden aan de vennootschapsbelasting, aan de belasting van niet-inwoners, of aan een buitenlandse belasting die analoog is aan deze belastingen, en niet genieten van een belastingregeling die afwijkt van het gemeen recht (artikel 203, §2, 6e lid WIB 92). Daarenboven komen de door de Vennootschap uitgekeerde dividenden voor de DBI-aftrek in aanmerking, voor zover en in de mate dat deze dividenden voortkomen uit dividenden die zelf beantwoorden aan de zgn. taxatievoorwaarden opgesomd in artikel 203, §1, eerste lid, 1° tot 4° WIB 92 of uit meerwaarden die ze hebben verwezenlijkt op aandelen die krachtens artikel 192, §1 WIB 92 voor vrijstelling in aanmerking komen en op voorwaarde dat de statuten van de vennootschap voorzien in een jaarlijkse uitkering van minstens 80% van de inkomsten die ze hebben verkregen na aftrek van de bezoldigingen, commissies en kosten (artikel 203, §2, 2e lid WIB 92). Ingevolge artikel 203, §5 WIB 92 wordt deze 80% drempel geacht vervuld te zijn wanneer een GVV haar netto-opbrengst heeft uitgekeerd met toepassing van artikel 13, §1 van het GVV-KB.

Voor de toepassing van de DBI-aftrek zoals hiervoor uiteengezet, gelden de zgn. kwantitatieve voorwaarden van artikel 202, §2, eerste lid WIB 92 niet (artikel 202, §2, 3e lid, 3° WIB 92).

De vennootschap die het dividend ontvangt kan de roerende voorheffing in principe verrekenen met de vennootschapsbelasting en het eventuele overschot is terugbetaalbaar op voorwaarde dat de vennootschap volle

eigenaar is van de Aandelen op het ogenblik dat het dividend wordt toegekend of betaalbaar gesteld, en voor zover deze toekenning of betaalbaarstelling niet leidt tot een minderwaarde of waardevermindering op deze Aandelen. Deze laatste voorwaarde wordt niet gesteld indien (i) de vennootschap aantoonbaar dat zij de volle eigendom heeft gehad van deze Aandelen tijdens een ononderbroken periode van 12 maanden voorafgaand aan de toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden, of (ii) gedurende deze periode, de Aandelen op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige die geen vennootschap is die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of aan een buitenlandse vennootschap die deze Aandelen op een ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

Belgische vennootschappen die op het ogenblik van toekenning of betaalbaarstelling van de dividenden een minimumdeelneming van 10% in het kapitaal van de Vennootschap aanhouden en dergelijke Aandelen aanhouden of zullen aanhouden gedurende een ononderbroken periode van tenminste één jaar, kunnen onder bepaalde voorwaarden en mits het naleven van bepaalde formaliteiten, genieten van een vrijstelling van roerende voorheffing.

6.7.2.5 Niet-inwoners

Op dividenden uitbetaald aan niet-inwoners is de roerende voorheffing in principe de eindbelasting in België, tenzij in het geval dat de niet-inwoners de aandelen voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

Als de Aandelen door een niet-inwoner worden verworven in verband met een bedrijfsactiviteit in België, moet de belegger alle ontvangen dividenden aangeven. Ze zullen belast worden aan het toepasselijke tarief van de personenbelasting of de vennootschapsbelasting al naargelang het geval, zoals van overeenkomstige toepassing voor de belasting van niet-inwoners. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing kan worden verrekend met de verschuldigde belasting van personen- of vennootschapsbelasting voor niet-inwoners en is terug betaalbaar, voor zover de voorheffing deze inkomstenbelasting overschrijdt, indien twee voorwaarden vervuld zijn: (i) de belastingplichtige moet de Aandelen in volle eigendom bezitten op het moment waarop de dividenden worden toegekend of betaalbaar gesteld en (ii) de dividenduitkering mag geen aanleiding geven tot een waardevermindering van of een minderwaarde op de Aandelen. De laatste voorwaarde is niet van toepassing als (i) de niet-inwoner natuurlijke persoon of de niet-inwoner vennootschap kan aantonen dat de Aandelen in volle eigendom zijn gehouden voor een ononderbroken periode van 12 maanden voor de betaling of toekenning van de dividenden of (ii) alleen met betrekking tot niet-inwoner vennootschappen, als de Aandelen tijdens de relevante periode op geen enkel ogenblik hebben toebehoord aan een belastingplichtige andere dan een Belgische vennootschap die onderworpen is aan de vennootschapsbelasting of een niet-inwoner vennootschap, die de Aandelen op ononderbroken wijze heeft belegd in een Belgische inrichting.

Overeenkomstig artikel 106, §7 KB/WIB, kan een deel van de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap aan spaarders niet-inwoners, onder bepaalde voorwaarden worden vrijgesteld van roerende voorheffing. Deze vrijstelling is niet van toepassing op het gedeelte van de uitgekeerde dividenden dat afkomstig is van Belgisch vastgoed en van dividenden die de Vennootschap zelf heeft verkregen van een binnenlandse vennootschap, tenzij deze laatste zelf een GVV (of een andere vennootschap vermeld in het eerste lid van artikel 106, §7 KB/WIB) is en de dividenden die zij uitkeert aan de Vennootschap niet afkomstig zijn van dividenden die zij zelf heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap of van inkomsten uit Belgisch vastgoed.

België heeft met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten waardoor het tarief van de roerende voorheffing, onder bepaalde voorwaarden en mits naleving van bepaalde formaliteiten, kan worden verminderd indien de aandeelhouder inwoner is van het betrokken land waarmee België dergelijk verdrag heeft afgesloten.

Potentiële beleggers dienen hun eigen belastingadviseur te raadplegen om na te gaan of zij in aanmerking komen voor een verlaging van het tarief van de roerende voorheffing bij de betaling of de toekenning van dividenden, en welke procedure moet worden gevolgd om het verlaagde tarief bij betaling van dividenden of een terugbetaling te kunnen bekomen.

Buitenlandse pensioenfondsen, zoals bedoeld in artikel 106, §2 KB/WIB, kunnen onder bepaalde voorwaarden genieten van een vrijstelling van de roerende voorheffing op de dividenden uitgekeerd door de Vennootschap.

6.7.3 Meerwaarden en minderwaarden

6.7.3.1 Belgische natuurlijke personen

Een natuurlijke persoon die in België gevestigd is en die bij de verkoop van Aandelen een meerwaarde realiseert (in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen) is in principe niet belastbaar. De minderwaarden op deze Aandelen zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Uitzonderlijk kan een natuurlijke persoon toch een belasting van 33%, verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen, verschuldigd zijn, indien de meerwaarde gerealiseerd wordt buiten het kader van het normale beheer van een privévermogen. De gerealiseerde minderwaarden bij dergelijke transacties zijn in principe niet aftrekbaar.

De gerealiseerde meerwaarden op de rechtstreekse of onrechtstreekse overdracht van Aandelen, buiten de uitoefening van een beroepswerkzaamheid, aan een buitenlandse vennootschap (of een entiteit met een vergelijkbare rechtsvorm), een buitenlandse staat (of één van de staatkundige onderdelen of plaatselijke overheden) of een buitenlandse rechtspersoon waarvan de maatschappelijke zetel, de voornaamste inrichting of de zetel van bestuur of beheer niet in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte is gevestigd, door een natuurlijke persoon die meer dan 25% van de Aandelen heeft bezeten op enig tijdstip in de loop van vijf jaar voorafgaand aan de overdracht (d.i. een zogenaamde “aanzienlijke deelneming”), zijn onderworpen aan de personenbelasting tegen het tarief van 16,50% (vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen). Dit tarief geldt voor overdrachten van aanzienlijke deelnemingen die in eigen naam worden gehouden door privébeleggers die in België gevestigd zijn, of samen met hun echtgeno(o)t(e) of bepaalde andere leden van hun familie.

De gerealiseerde meerwaarden door natuurlijke personen die Aandelen houden in het kader van hun professioneel vermogen, worden belast tegen het progressieve tarief van de personenbelasting, namelijk tussen 25% en 50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde meerwaarden op Aandelen die langer dan vijf jaar zijn gehouden, worden belast tegen het tarief van 16,50% (verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen). De gerealiseerde minderwaarden bij de overdracht van deze Aandelen zijn in principe aftrekbaar.

Meerwaarden die door Belgische inwoners natuurlijke personen worden gerealiseerd bij een inkoop van de eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap, zullen in principe worden belast als dividenden (zie punt 6.2.2, “Dividenden” hierboven).

6.7.3.2 Belgische rechtspersonen

De gerealiseerde meerwaarden op de Aandelen door een belastingplichtige onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, zijn doorgaans niet belastbaar (tenzij het gaat om een aanzienlijke deelneming, zie Hoofdstuk 6.7.3.1, “Belgische natuurlijke personen”). De minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Meerwaarden die door Belgische inwoners rechtspersonen worden gerealiseerd bij de inkoop van eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap, zullen in principe worden belast als dividenden (zie punt 6.2.2, “Dividenden” hierboven).

6.7.3.3 Belgische vennootschappen

Ingevolge artikel 192 WIB 92 kunnen vennootschappen m.b.t. meerwaarden verwezenlijkt op aandelen genieten van een vrijstelling, in de mate dat voldaan is aan de taxatievoorwaarde (i.e. dat de eventuele inkomsten van die aandelen in aanmerking komen voor de DBI-aftrek op basis van de artikelen 202, §1 en 203 WIB 92).

Voor de vrijstelling van meerwaarden gerealiseerd op aandelen van een gereguleerde vastgoedvennootschap hoeft niet voldaan te zijn aan de zgn. éénjarigheidsvereiste en de participatievoorwaarde vermeld in artikel 202, §2 WIB 92 (artikel 202, §2, 3^{de} lid WIB92).

In de mate waarin niet is voldaan aan de taxatievoorwaarde, worden de gerealiseerde meerwaarden beschouwd als gewone winst belastbaar tegen het standaardtarief van de vennootschapsbelasting van 29,58% vanaf aanslagjaar 2019 en 25% vanaf aanslagjaar 2021 (20,40% vanaf aanslagjaar 2019 en 20% vanaf aanslagjaar 2021 op de eerste inkomensschijf van 100.000 € voor vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2e en 3e lid WIB 92).

Aangezien de dividenden van de Vennootschap slechts gedeeltelijk in aanmerking komen voor de DBI-aftrek (zie punt 6.7.2.4, “Belgische vennootschappen”), zal de voornoemde vrijstelling van artikel 192 WIB 92 slechts in dezelfde mate kunnen worden toegepast.

De minderwaarden op Aandelen geleden door Belgische vennootschappen zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

De meerwaarden die worden gerealiseerd door Belgische vennootschappen bij de inkoop van eigen Aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap zullen in principe worden belast aan hetzelfde fiscale regime als dividenden (zie punt 6.2.2, “Dividenden” hierboven).

6.7.3.4 Niet-inwoners

Niet-inwoners natuurlijke personen zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van Aandelen op voorwaarde dat (i) de Aandelen niet worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis of een Belgische vaste inrichting waarover de niet-inwoner in België beschikt, (ii) de meerwaarde wordt gerealiseerd in het kader van het normale beheer van zijn privévermogen, en (iii) het niet gaat om een “aanzienlijke deelneming” (zie hierboven Hoofdstuk 6.7.3.1, “Belgische natuurlijke personen”). Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België. Meerwaarden gerealiseerd door een niet-inwoner natuurlijke persoon op de verkoop van Aandelen die worden aangehouden voor professionele doeleinden door middel van een vaste basis in België, moeten door de belegger worden aangegeven in de aangifte van de belasting van niet-inwoners. Ze zullen belast worden aan het toepasselijke tarief van de belasting van niet-inwoners voor natuurlijke personen. Minderwaarden zullen in dergelijk geval fiscaal aftrekbaar zijn.

Meerwaarden gerealiseerd door een niet-inwoner natuurlijke persoon op de verkoop van aandelen die niet werden gerealiseerd binnen het kader van het normale beheer van het privévermogen van die persoon zijn belastbaar aan een belastingtarief van 33% voor zover deze behaald of verkregen zijn in België.

Meerwaarden die door niet-inwoners natuurlijke personen worden gerealiseerd bij de vervreemding van de aandelen tegen vergoeding, buiten de uitoefening van een beroepsactiviteit, aan een niet-inwoners vennootschap (of een entiteit met een vergelijkbare rechtsvorm), aan een buitenlandse staat (of een van haar politieke onderverdelingen of lokale overheden) of aan een niet-inwoners rechtspersoon die haar maatschappelijke zetel, haar voornaamste inrichting of plaats van werkelijke leiding buiten de Europese Economische Ruimte heeft, zijn in principe belastbaar tegen een tarief van 16,50% als de verkoper op enig moment tijdens de vijf jaar voorafgaand aan de verkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, en alleen of samen met zijn of haar echtgeno(o)t(e) of met bepaalde familieleden, een aanzienlijke deelneming had in de Vennootschap (nl. een deelneming van meer dan 25% in de Vennootschap).

Meerwaarden die door niet-inwoners natuurlijke personen worden gerealiseerd bij de inkoop van de eigen aandelen of bij de vereffening van de Vennootschap, zullen in principe worden belast als dividenden (zie punt 6.2.2, “Dividenden” hierboven).

Niet-inwoners rechtspersonen die worden onderworpen aan de rechtspersonenbelasting zijn in principe niet belastbaar in België op meerwaarden gerealiseerd op Aandelen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar in België.

Niet-inwoners vennootschappen die Aandelen houden, maar niet via een Belgische inrichting, zijn in principe niet belastbaar op de meerwaarden gerealiseerd bij de verkoop van de Aandelen en minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar. Wanneer Aandelen worden aangehouden via een Belgische inrichting, dan moeten de gerealiseerde meerwaarden worden gerapporteerd in de belastingaangifte van niet-inwoners, in welk geval ze in principe belastbaar zijn aan het normale tarief van de belasting van niet-inwoners voor vennootschappen. Minderwaarden zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Zelfs indien niet-inwoners op basis van bovenstaande belastbaar zouden zijn in België op basis van het WIB 92 (zie hoger), dan nog heeft België mogelijks niet de bevoegdheid om belastingen te heffen. België heeft immers met talrijke landen dubbelbelastingverdragen afgesloten op basis waarvan België mogelijks niet de bevoegdheid heeft om belasting te heffen met betrekking tot de meerwaarde op Aandelen gerealiseerd door een aandeelhouder die inwoner is van de andere overeenkomstsluitende staat.

6.7.4 Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)

6.7.4.1 Inschrijving

De inschrijving, met name de verwerving op de primaire markt van Nieuwe Aandelen uitgegeven bij de kapitaalverhoging van de Vennootschap, geeft geen aanleiding tot de heffing van een belasting op de beursverrichtingen (TOB).

6.7.4.2 Verwerving

Op de aankoop en verkoop en op elke andere verwerving en vervreemding onder bezwarende titel in België via een professionele tussenpersoon, van Aandelen (secundaire markt), is een belasting op de beursverrichtingen verschuldigd die 0,12% bedraagt van de prijs van de transactie. De verrichtingen worden ook geacht in België te zijn aangegaan of uitgevoerd wanneer het order daartoe rechtstreeks of onrechtstreeks aan een in het buitenland gevestigde tussenpersoon wordt gegeven, hetzij door een natuurlijke persoon met gewone verblijfplaats in België, hetzij door een rechtspersoon voor rekening van een zetel of een vestiging ervan in België. Het bedrag van de belasting op de beursverrichtingen is beperkt tot € 1.300 per transactie en per partij. De TOB wordt ingehouden door de professionele tussenpersoon.

Echter, indien de tussenpersoon in het buitenland is gevestigd, zal de belasting in principe verschuldigd zijn door de Belgische investeerder, tenzij deze Belgische investeerder kan aantonen dat de belasting reeds werd voldaan. Professionele tussenpersonen gevestigd in het buitenland kunnen, onder naleving van bepaalde voorwaarden en formaliteiten, een in België gevestigde aansprakelijke vertegenwoordiger aanstellen ter voldoening van deze belasting met betrekking tot de transacties die worden uitgevoerd via de professionele tussenpersoon. Indien een dergelijke vertegenwoordiger de belasting op beursverrichtingen betaalt, is de Belgische investeerder niet langer de belastingschuldige van deze belasting.

De volgende personen zijn in alle gevallen vrijgesteld van de belasting op de beursverrichtingen indien zij voor eigen rekening handelen: (i) de professionele tussenpersonen vermeld in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten; (ii) de verzekeringsondernemingen vermeld in artikel 2, §1, van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen; (iii) de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen vermeld in artikel 2, 1°, van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen; (iv) instellingen voor collectieve belegging; (v) gereguleerde vastgoedvennootschappen; en (vi) de niet-ingezetenen (voor zover zij een attest overleggen dat bewijst dat zij geen ingezetene zijn van België).

6.7.5 Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en de uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald en verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode

Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal Scrips, meer zou bedragen dan € 0,01, dan wordt het uitgekeerd aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald (in overeenstemming met de bepalingen van Hoofdstuk 8.1.3, “Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan”). De betaling van het Excedentair Bedrag is in principe niet onderworpen aan de Belgische roerende voorheffing. De betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) zal in principe niet in België belastbaar zijn in handen van Belgische inwoners natuurlijke personen, behalve voor Belgische inwoners natuurlijke personen die de (niet-uitgeoefende) Onherleidbare Toewijzingsrechten (waarvoor de totale inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald) houden voor beroepsdoeleinden. In dit laatste geval zal de gerealiseerde winst bij de ontvangst van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) worden belast tegen het progressieve tarief van de inkomstenbelasting, vermeerderd met gemeentelijke opcentiemen.

De gerealiseerde winst bij de ontvangst van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) is voor Belgische vennootschappen onderworpen aan de vennootschapsbelasting belastbaar tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting (momenteel 29,58% incl. aanvullende crisisbijdrage van 2% vanaf aanslagjaar 2019 en 25% vanaf aanslagjaar 2021; 20,40% incl. aanvullende crisisbijdrage van 2% vanaf aanslagjaar 2019 en 20% vanaf aanslagjaar 2021 op de eerste inkomensschijf van € 100.000 voor vennootschappen die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 215, 2e en 3e lid WIB 92).

Rechtspersonen die zijn onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting zijn in principe geen belasting verschuldigd op de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd).

Niet-inwoners zijn in principe geen belasting verschuldigd op de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd), tenzij in het geval de niet-inwoners de Onherleidbare Toewijzingsrechten voor professionele doeleinden aanhouden in België door middel van een vaste basis in België of een Belgische inrichting.

Dezelfde Belgische belastinganalyse geldt voor winsten die gerealiseerd worden op de verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode. Voor professionele beleggers zijn verliezen die op de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden geleden in principe aftrekbaar.

De regels voor de taks op de beursverrichtingen uiteengezet in Hoofdstuk 6.7.4, “Stelsel van de belasting op de beursverrichtingen (TOB)” gelden eveneens voor de betaling van het Excedentair Bedrag (indien het wordt uitgekeerd) en voor de verkoop van de Onherleidbare Toewijzingsrechten vóór de afsluiting van de Inschrijvingsperiode, met dien verstande dat het toepasselijke tarief gelijk is aan 0,35% en het totale bedrag van de taks op de beursverrichtingen geplafonneerd is op € 1.600 per transactie en per partij.

6.7.6 Taks op effectenrekeningen

Met ingang van 10 maart 2018 werd een taks op effectenrekeningen van 0,15% ingevoerd in het Wetboek diverse rechten en taksen (cf. Wet houdende invoering van een taks op effectenrekeningen dd. 7 februari 2018, BS 9 maart 2018).

Deze taks op effectenrekeningen is verschuldigd door natuurlijke personen die tijdens een door de wet bepaalde referentieperiode titularis zijn van één of meerdere effectenrekeningen in België of in het buitenland, over zijn of haar aandeel in de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten op de effectenrekeningen. Investeerders-natuurlijke personen die Aandelen aanhouden op een effectenrekening zullen bijgevolg principieel onderworpen zijn aan deze nieuwe taks.

Voor Belgische inwoners wordt, voor de berekening van de taks, rekening gehouden met zowel de effectenrekening(en) aangehouden in België als in het buitenland, terwijl voor niet-inwoners natuurlijke personen enkel rekening wordt gehouden met de effectenrekening(en) die de niet-inwoner aanhoudt in België.

De taks is evenwel niet verschuldigd indien het aandeel van de titularis in de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten op die rekeningen minder bedraagt dan € 500.000 (cf. nieuw artikel 151 Wetboek diverse rechten en taksen).

De belasting wordt berekend op de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten die de rekeninghouder op zijn effectenrekening(en) aanhoudt. Merk op dat de belasting wordt geheven over het volledige bedrag van de gemiddelde waarde en niet alleen over het bedrag dat de limiet van € 500.000 overschrijdt.

De eerste referentieperiode vangt aan op 10 maart 2018 en eindigt op 30 september 2018.

Beleggers worden aangeraden om hun eigen belastingadviseur te raadplegen met betrekking tot de specifieke gevolgen van deze taks op hun fiscale toestand.

7 INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

7.1 Geschiedenis en belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Intervest Offices & Warehouses NV

Intervest Offices & Warehouses NV werd op 8 augustus 1996 onder de maatschappelijke benaming Immo Airway NV opgericht.

Intervest Offices & Warehouses NV beschikt per 30 september 2018 direct en indirect over een vastgoedportefeuille met een reële waarde van € 735 miljoen in de vorm van kantoorgebouwen en logistiek vastgoed van prima kwaliteit, met een verhuurbare oppervlakte van ca. 876.390 m². Intervest Offices & Warehouses NV profileert als een vastgoedvennootschap die verder gaat dan louter verhuren van vierkante meters. Intervest gaat “beyond real estate”. Door te luisteren naar de klanten en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het ‘ontzorgen’ van de klant en het bieden van een meerwaarde.

De belangrijkste stappen in de ontwikkeling van Intervest Offices & Warehouses NV zijn als volgt samen te vatten:

1996	Oprichting naamloze vennootschap onder maatschappelijke benaming Immo Airway
1999	Wijziging benaming in Perifund Wijziging doel, omvorming tot commanditaire vennootschap op aandelen en wijziging statuten Erkenning statuut Vastgoedbevak Kapitaalsverhoging door inbreng in natura (Atlas Park) Verwerving Airway Park in Brusselse periferie Kapitaalsverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalsvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen, splitsing van het aandeel en kapitaalsverhoging door inbreng in speciën Wijziging maatschappelijke zetel naar Havenlaan 12, 1080 Brussel
2001	Wijziging rechtsvorm in naamloze vennootschap Wijziging benaming in Intervest Offices Wijziging maatschappelijke zetel naar Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand -verwerving van kantoorgebouwen in Antwerpen, Mechelen (oa. Mechelen Business Tower) en Brusselse Periferie (Woluwe Garden) Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)
2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref (portefeuille met 18 logistieke panden) Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus
2003	Overdracht ten bezwarende titel van de bedrijfstak “offices” door Intervest Management NV aan Intervest Offices NV
2005	Verwerving kantoorgebouwen op Mechelen Campus (fase 2) Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2
2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 (fase 3) en Zuidinvest (Exiten) Verwerving Mechelen Campus Toren Desinvestering 6 kantoorgebouwen (oa. Atlas Park en Airway Park) Verwerving logistieke site Herentals Logistics 1
2008	Verwerving logistieke site Herentals 2 door aankoop van aandelen van de naamloze vennootschap Edicorp
2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp
2010	Verkoop kantoorgebouwen in Gent (Latem Business Park) Private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 75 miljoen met vervaldag in 2015 en een vast brutorendement van 5,1%
2011	Wijziging benaming in Intervest Offices & Warehouses Investering in logistieke sites in Huizingen, Oevel en Houthalen Bouw van ontwikkelingsproject Herentals Logistics 2

	Desinvestering semi-industrieel gebouw Eigenlo in Sint-Niklaas
2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2011 Gedeeltelijke herontwikkeling van Wilrijk 1 in showroom Peugeot Verwerving tweede logistieke site in Oevel Opening eerste Greenhouse Flex in Mechelen Campus
2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012 Bouw in Oevel van nieuw aanpalend gebouw dat bestaande logistieke sites verbindt Desinvestering semi-industriële gebouwen in Kortenberg en Antwerpen Kaaen en een grond in Merchtem
2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013 Omvorming statuut van vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen) (logistieke site in Opglabbeek) Desinvestering semi-industrieel gebouw in Meer Private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 25 miljoen met vervaldag in 2019 en een vast brutorendement van 3,43% Private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 35 miljoen met vervaldag in 2021 en een vast brutorendement van 4,057%
2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2014 Verwerving logistieke site in Luik Desinvestering semi-industrieel gebouw in Duffel Wijziging maatschappelijke zetel naar Uitbreidingsstraat 66, 2600 Berchem
2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2015 Opening Greenhouse Antwerp met tweede Greenhouse flex Desinvestering 5 niet-strategische panden in de Brusselse periferie Verwerving Generaal de Wittelaan 11C en Generaal de Wittelaan 9/5 in Mechelen Intercity Business Park
2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2016 Nieuwbouw logistieke ontwikkeling Herentals 3 Verweving eerste logistieke sites in Nederland: Tilburg en Raamsdonksveer Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik
2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2017 Uitbreiding logistiek vastgoedportefeuille in Nederland: Roosendaal, Vuren, Eindhoven en Raamsdonksveer 2 Oprichting Genk Green Logistics, goedkeuring statuut institutionele GVV en verwerving van Zone B van de voormalige Ford site te Genk Uitgifte commercial paper voor € 70 miljoen

Intervest Offices & Warehouses NV heeft sinds 2011 verschillende perimetervenootschappen opgeslorpt in het kader van een fusie door overneming of geruisloze fusie; het betreft West Logistics NV, MGF Limburg NV, Duffel Real Estate NV en Stockage Industriel NV, en dit telkens zonder uitgifte van nieuwe Aandelen.

7.2 Identificatie van de Vennootschap

7.2.1 Naam en juridische vorm

De maatschappelijke benaming van de Vennootschap is Intervest Offices & Warehouses. Zij heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.

7.2.2 Statuut

Intervest Offices & Warehouses NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan. Intervest is gespecialiseerd in investeringen in kantoorgebouwen en logistiek vastgoed van prima kwaliteit. Dit vastgoed is strategisch gelegen op goede locaties. Het kantoorgedeelte concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de

stad; het logistieke gedeelte breidt zich verder uit op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Limburg - Luik en richting Nederland. Sinds 2017 werkt Intervest Offices & Warehouses ook in Zuid-Nederland aan haar expansie van logistiek vastgoed. Als openbare GVV valt Intervest Offices & Warehouses NV onder de GVV-Wet en het GVV-KB.

7.2.3 Maatschappelijke zetel en verdere gegevens

De maatschappelijke zetel van Intervest Offices & Warehouses NV is gevestigd te Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem.

De maatschappelijke zetel mag worden overgebracht naar iedere andere plaats in België, bij besluit van de Raad van Bestuur.

Tel.: +32 3 278.67.67

E-mail: contact@intervest.be – www.intervest.be

7.2.4 Oprichting

Intervest Offices & Warehouses NV werd opgericht onder de naam Immo-Airway NV bij akte verleden voor Meester Carl Ockermans, notaris met standplaats te Brussel (België), op 8 augustus 1996, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd, en voor het laatst op 22 mei 2018.

7.2.5 Duur

Intervest Offices & Warehouses NV werd opgericht voor onbepaalde duur.

7.2.6 Register van rechtspersonen

Intervest Offices & Warehouses NV is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen van Antwerpen, afdeling Antwerpen, onder nummer 0458.623.918.

7.3 Statuut van GVV

7.3.1 Intervest Offices & Warehouses NV: openbare GVV

Intervest Offices & Warehouses NV heeft het statuut van openbare GVV.

De gereglementeerde vastgoedvennootschap wordt in de GVV-Wetgeving gedefinieerd vanuit haar activiteit. Deze activiteit bestaat uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, van onroerende goederen aan gebruikers, en eventueel, binnen de daartoe bepaalde grenzen, het bezitten van “ander vastgoed” (aandelen in openbare vastgoedbevak, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door bepaalde andere REIT's en vastgoedcertificaten). Ingevolge de Wet van 22 oktober 2017 tot wijziging van de GVV-Wet, is het de Openbare GVV voortaan eveneens toegestaan om rechten van deelneming in GVB's (als “ander vastgoed”) aan te houden en, desgevallend in samenwerking met een derde, bepaalde PPS-overeenkomsten (met gebouwen en/of andere onroerende infrastructuur als voorwerp) af te sluiten, of daarin toe te treden, met een publieke opdrachtgever, alsook zich in te laten met het (laten) ontwikkelen, (laten) oprichten, (laten) beheren, (laten) uitbaten of ter beschikking stellen van bepaalde (al dan niet hernieuwbare) energie-installaties. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen kan de GVV bovendien alle activiteiten uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden. De GVV stelt bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Een openbare GVV is een gereglementeerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de handel op een gereglementeerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

Een GVV is onderworpen aan een strikt wettelijk regime. De Belgische wetgever heeft ervoor gezorgd dat de GVV een grote mate van transparantie biedt met betrekking tot haar activiteiten en verplicht dat ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, wordt uitgekeerd. Een GVV geniet bovendien van een bijzonder fiscaal regime.

De openbare GVV is onderworpen aan het toezicht van de FSMA, alsook aan een specifieke reglementering. De voornaamste kenmerken van deze reglementering zijn de volgende:

- De GVV moet de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- De aandelen van een openbare GVV moeten verplicht toegelaten zijn tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt en tenminste 30% van haar stemrechtverlenende effecten dient continu en permanent in het bezit te zijn van het publiek.
- De geconsolideerde alsook de statutaire jaarrekening moeten worden opgesteld overeenkomstig de International Financial Reporting Standards (IFRS) in plaats van Belgian GAAP.
- Verbod op speculatieve verrichtingen aangaande afdekkingsinstrumenten.
- De Raad van Bestuur van de GVV moet zo worden samengesteld dat de GVV conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. De toegelaten activiteiten van de GVV moeten in essentie beperkt blijven tot het ter beschikking stellen van onroerende goederen (m.i.v. de onroerende goederen voortvloeiend uit bepaalde PPS-projecten alsook bepaalde energie-installaties) aan gebruikers en het bezit van “ander vastgoed” (in de zin van artikel 4 van de GVV-Wet), zoals hierboven nader beschreven.
- Ze moet strikte regels op het vlak van belangenconflicten en interne controlestructuren naleven.
- De GVV mag niet optreden als bouwpromotor behalve als dit occasioneel gebeurt.
- De portefeuille moet worden geboekt tegen marktwaarde (onder IFRS); de GVV mag haar vastgoed niet afschrijven.
- Het vastgoedpatrimonium van de GVV wordt zowel periodiek (per kwartaal) als op ad hoc basis (bijvoorbeeld als de GVV aandelen uitgeeft of tot een fusie overgaat) gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast. Na afloop van deze periode mag hij dit vastgoed pas weer waarderen, nadat een periode van drie jaar verstreken is na afloop van de vorige periode.
- Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa, mag de geconsolideerde en enkelvoudige schuld ratio van de GVV niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, overeenkomstig artikel 23 van het GVV-KB.
- De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldlast van de GVV en haar perimetrovennootschappen zijn verbonden mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80% van het geconsolideerde nettobedrijfsresultaat van de GVV, overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB.
- Het geven van zekerheden door de Openbare GVV of door een perimetrovennootschap van de openbare GVV is enkel toegestaan in het kader van de financiering van haar activiteiten of deze van de Openbare GVV en haar perimetrovennootschappen, en is beperkt tot 50% van de totale reële waarde van de activa van het (overeenkomstig artikel 43, §2 of artikel 28, §2 van de GVV-Wet berekende) geconsolideerde geheel en, per bepaald bezwaard actief, tot 75% van de waarde van dat bezwaard actief.
- De GVV diversifieert haar beleggingen zodanig dat de risico's op passende wijze zijn gespreid. In principe mag de GVV geen “activageheel” aanhouden dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigt
- Ten minste 80% van het gecorrigeerd nettoresultaat (in de zin van artikel 13 van het GVV-KB), verminderd met de nettodaling van de schuldenlast van de GVV in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal
- Er is een roerende voorheffing van 30% bij de uitkering van het dividend die bevrijdend is voor een aantal belastingplichtigen (zie Hoofdstuk 6.2.2, “Dividenden”)

- De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de exploitatie-uitgaven en financiële lasten) van de GVV zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De GVV is weliswaar onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, maar dus slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (i) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (ii) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

7.3.2 Genk Green Logistics NV: institutionele GVV

Perimetervennootschappen van een openbare GVV kunnen het statuut verwerven van institutionele GVV.

Intervest Offices & Warehouses NV heeft op heden één perimetervennootschap die bij de FSMA is ingeschreven als institutionele GVV, met name Genk Green Logistics NV.

Het statuut van een institutionele GVV is voor een groot stuk gelijklopend met dat van een openbare GVV, en de institutionele GVV kan genieten van hetzelfde bijzondere fiscale regime (in tegenstelling tot een “gewone” perimetervennootschap van een openbare GVV).

De regels die van toepassing zijn op de openbare GVV's, zijn in principe mutatis mutandis van toepassing op de institutionele GVV. De jaarrekening wordt eveneens opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen en de institutionele GVV is eveneens (zei het onrechtstreeks via de openbare GVV die de controle over haar uitoefent) onderworpen aan het toezicht van de FSMA. Enkele verschilpunten met de openbare GVV die kunnen worden opgemerkt zijn de volgende:

- geen verplichte beursnotering;
- verplichte (exclusieve of gezamenlijke) controle (onder IFRS) door een openbare GVV;
- geen verbod op de beperking of opheffing van het voorkeurrecht bij kapitaalverhogingen in geld (gemeen recht);
- de aandelen dienen op naam en in handen van in aanmerking komende beleggers te zijn;
- geen vereisten inzake diversificatie of schuldratio op het enkelvoudig niveau van de institutionele GVV (wel op het geconsolideerd niveau van de openbare GVV);
- de institutionele GVV dient zelf geen vastgoeddeskundige aan te stellen, aangezien het vastgoed wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV.

De institutionele GVV dient passende maatregelen te nemen om te garanderen dat de houders van haar effecten de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger hebben. Dit behelst onder meer de verplichting om in de voorwaarden voor de uitgifte van effecten van de institutionele GVV, in de statuten, in het aandelenregister (en op het certificaat betreffende de inschrijving van de effecten op naam in dit register), alsook in elk stuk dat betrekking heeft op de uitgifte van, de inschrijving op of de verwerving van effecten uitgegeven door een institutionele GVV, te vermelden dat de effecten op naam zijn en dat enkel in aanmerking komende beleggers mogen inschrijven op die effecten of ze mogen verwerven of houden. Deze verplichting geldt eveneens voor elk bericht, elke mededeling of elk ander stuk met betrekking tot een verrichting met effecten van een institutionele GVV of met betrekking tot de toelating van dergelijke effecten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, of waarin een dergelijke verrichting of toelating wordt aangekondigd of aanbevolen, en die of dat uitgaat van de institutionele GVV of van een persoon die in haar naam of voor haar rekening handelt. De institutionele GVV moet bovendien weigeren om in het aandelenregister een overdracht van effecten in te schrijven wanneer zij vaststelt dat de overnemer geen in aanmerking komende belegger is, en de uitkering van dividenden of interesten dient te worden opgeschort, wanneer de betrokken effecten in het bezit zijn van beleggers die geen in aanmerking komende beleggers zijn. Deze regeling dient eveneens te worden opgenomen in de uitgiftevoorwaarden, in de statuten, in voorkomend geval in het noteringsprospectus, alsook in elk stuk met betrekking tot een verrichting met effecten van een institutionele GVV of met betrekking tot de toelating van dergelijke effecten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, of waarin een dergelijke verrichting of toelating wordt aangekondigd of aanbevolen.

7.4 Organisatiestructuur

7.4.1 Samenstelling van de groep

Op Datum van dit Prospectus heeft Intervest Offices & Warehouses NV de volgende perimetervennootschappen (die zijn opgericht naar Belgisch recht en Nederlands recht voor de perimetervennootschappen met maatschappelijke zetel in Nederland):

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings-nummer	Gehouden deel van het kapitaal i/d groep (%)
Genk Green Logistics NV	Uitbreidingstraat 66 BE - 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%
Aartselaar Business Center NV	Uitbreidingstraat 66 BE - 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%
Mechelen Research Park NV	Uitbreidingstraat 66 BE - 2600 Berchem	BE 0465 087 680	100%
Mechelen Business Center NV	Uitbreidingstraat 66 BE - 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%
Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Verlengde Poolseweg 16 NL - 4818 CL Breda	NL857780001B01	100%
Intervest Eindhoven 1 BV	Verlengde Poolseweg 16 NL - 4818 CL Breda	NL858924894B01	100%
Intervest Tilburg 1 BV	Verlengde Poolseweg 16 NL - 4818 CL Breda	NL857541122B01	100%
Intervest Raamsdonksveer 1 BV	Verlengde Poolseweg 16 NL - 4818 CL Breda	NL857780001B01	100%
Intervest Raamsdonksveer 2 BV	Verlengde Poolseweg 16 NL - 4818 CL Breda	NL858924900B01	100%
Intervest Vuren 1 BV	Verlengde Poolseweg 16 NL - 4818 CL Breda	NL856350412B01	100%
Intervest Roosendaal 1 BV	Verlengde Poolseweg 16 NL - 4818 CL Breda	NL859095277B01	100%

Bovenstaande ondernemingen worden allen opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie.

7.4.1.1 Genk Green Logistics NV

Genk Green Logistics NV is een perimetervennootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarvan Intervest Offices & Warehouses NV rechtstreeks 50% van de aandelen bezit.

Genk Green Logistics NV is een samenwerkingsvennootschap tussen openbare gereguleerde vastgoedvennootschap Intervest Offices & Warehouses enerzijds en JM Construct (Group Machiels) anderzijds. Deze vennootschap zal in samenwerking met ontwikkelaar MG Real Estate en DEME Environmental Contractors instaan voor de herontwikkeling van een grootschalige trimodaal ontsloten logistieke hub, namelijk zone B van de Ford-site in Genk.

Genk Green Logistics NV plant een volledig nieuwbouwproject op zone B dat zal bestaan uit een state-of-the-art logistiek complex van ongeveer 250.000 m² na volledige ontwikkeling. Het is de bedoeling om deze oppervlakte gefaseerd te ontwikkelen, verdeeld over verschillende gebouwen, naar schatting over een periode van 5 jaar.

Genk Green Logistics NV staat onder controle⁷ van Intervest Offices & Warehouses NV. Deze vennootschap werd op 26 juli 2018 door de FSMA vergund als institutionele GVV onder voorwaarde van haar oprichting. Op 30 augustus 2018 is de vennootschap opgericht met een maatschappelijk kapitaal van € 1.200.000. Intervest Offices & Warehouses heeft past de integrale consolidatiemethode toe.

⁷ Aangezien Intervest Offices & Warehouses NV overeenkomstig de statuten het recht heeft de voorzitter van de Raad van Bestuur te leveren en deze voorzitter een doorslaggevende stem heeft in de vergadering van de raad van bestuur.

In het licht van het statuut van IGVV heeft Genk Green Logistics NV als uitsluitende activiteit:

- a. om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers (bijvoorbeeld door middel van verhuring); en
- b. om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV wet.

Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV wetgeving.

De commissaris van de IGVV is Deloitte Bedrijfsrevisoren, Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijk zetel Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem, en ondernemingsnummer BE 0429.053.863 (RPR Brussel). Deloitte Bedrijfsrevisoren wordt vertegenwoordigd door Rik Neckebroek, bedrijfsrevisor.

Het ereloon van de commissaris is nog niet bepaald. Dit ereloon zal echter ook herzien worden op het ogenblik van de start van de bouwwerken voor de eerste logistieke site en stelselmatig aangepast worden aan de toenemende activiteiten en complexiteit van de vennootschap.

Voor bijkomende informatie over het statuut van institutionele GVV wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.3.2, “Genk Green Logistics NV: institutionele GVV”.

7.4.1.2 Aartselaar Business Center NV

Aartselaar Business Center NV (ABC) is een perimtervennootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarin Intervest Offices & Warehouses NV rechtstreeks als ook onrechtstreeks via haar perimtervennootschappen 100% van de aandelen bezit.

Deze vennootschap werd opgericht op 2 juli 1999.

De controle over Aartselaar Business Center NV werd, door de overname van een belang van 99% van de aandelen, verworven op 12 juli 2000. Op 20 december 2016 werd de overige 1% van de aandelen binnen de groep verworven via de perimtervennootschap Mechelen Business Center NV.

Intervest Offices & Warehouses heeft de volledige controle over Aartselaar Business Center NV en past de integrale consolidatiemethode toe.

De vennootschap ABC bezit de grondrechten van het kantoorgebouw in Aartselaar, waarvan het opstalrecht sinds het jaar 2000 door Intervest Offices & Warehouses NV aangehouden wordt. Op 10 juni 2015 werd dit opstalrecht opnieuw verlengd tot 30 november 2049.

7.4.1.3 Mechelen Research Park NV

Mechelen Research Park NV (MRP) is een perimtervennootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarin Intervest Offices & Warehouses NV rechtstreeks alsook onrechtstreeks (via haar perimtervennootschappen) 100% van de aandelen bezit.

Deze vennootschap werd opgericht op 24 december 1998.

De controle over Mechelen Research Park NV werd, door de overname van een belang van 99,9% van de aandelen, verworven op 12 juli 2000 tegen cash. Op 20 december 2016 werd de overige 0,1% van de aandelen binnen de groep verworven via de perimtervennootschap Aartselaar Business Center.

Intervest Offices & Warehouses heeft de volledige controle over Mechelen Research Park NV en past de integrale consolidatiemethode toe.

De vennootschap MRP bezit de grondrechten van de kantoorgebouwen Intercity Business Park lot 3 en 8, waarvan het opstalrecht van lot 8 en het vruchtgebruik van lot 3 door Intervest Offices & Warehouses aangehouden worden. Op 10 juni 2015 werd het opstalrecht van lot 8 opnieuw verlengd tot 30 november 2048 en het vruchtgebruik van lot 3 tot 30 november 2028.

7.4.1.4 Mechelen Business Center NV

Mechelen Business Center NV (MBC) is een perimetervenootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarin Intervest Offices & Warehouses NV rechtstreeks alsook onrechtstreeks (via haar perimetervenootschappen) 100% van de aandelen bezit.

Deze vennootschap werd opgericht op 23 september 1999.

De controle over Mechelen Business Center NV werd, door de overname van een belang van 99% van de aandelen, verworven op 27 juni 2000 tegen cash. Op 20 december 2016 werd de overige 1% van de aandelen binnen de groep verworven via de perimetervenootschap Aartselaar Business Center.

Intervest Offices & Warehouses heeft de volledige controle over Mechelen Business Park NV en past de integrale consolidatiemethode toe.

De vennootschap MBC bezit de grondrechten van het kantoorgebouw Mechelen Business Tower, waarvan het opstalrecht door Intervest Offices & Warehouses aangehouden wordt. Op 10 juni 2015 werd dit opstalrecht opnieuw verlengd tot 21 oktober 2049.

7.4.1.5 Intervest Nederland Coöperatief U.A.

Intervest Nederland Coöperatief U.A. is een Nederlandse perimetervenootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarin Intervest Offices & Warehouses NV rechtstreeks en onrechtstreeks (via een andere perimetervenootschap) 100% van de aandelen bezit. Intervest Offices & Warehouses heeft de volledige controle en past de integrale consolidatiemethode toe.

De vennootschap heeft als activiteiten het oprichten, verwerven, beheren, verbouwen of verkopen, als ook de verhuur van registergoederen voor eigen rekening, alsmede het verkrijgen, houden en vervreemden van deelnemingen in andere vennootschappen en ondernemingen met een dergelijk doel.

De vennootschap heeft momenteel zelf geen vastgoed in rechtstreekse eigendom maar houdt deelnemingen aan in de Nederlandse perimetervenootschappen van Intervest Offices & Warehouses.

Intervest Nederland Coöperatief U.A. is een Nederlandse coöperatieve vereniging met uitsluiting van aansprakelijkheid die werd opgericht op 28 april 2017 met een ledenbijdrage van € 2.850.000. De ledenbijdrage werd verschillende malen verhoogd, voor het laatst op 27 juni 2018, om het te brengen op € 11.900.000. Deze wijzigingen in kapitaalbehoefte zijn een gevolg van nieuwe participaties in perimetervenootschappen die het in Nederland gelegen vastgoed aanhouden.

7.4.1.6 Intervest Eindhoven 1 BV

Intervest Eindhoven 1 BV is een Nederlandse perimetervenootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarin Intervest Offices & Warehouses NV onrechtstreeks (via haar perimetervenootschappen) 100% van de aandelen bezit. Intervest Offices & Warehouses heeft de volledige controle en past de integrale consolidatiemethode toe.

Deze vennootschap werd opgericht op 25 juni 2018 met een kapitaal van €4.919.000. De vennootschap bezit een distributiecentrum in Eindhoven, Silver Forum, gelegen op het terrein van Eindhoven Airport.

7.4.1.7 Intervest Tilburg 1 BV

Intervest Tilburg 1 BV is een Nederlandse perimetervenootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarin Intervest Offices & Warehouses NV onrechtstreeks (via een andere perimetervenootschap) 100% van de aandelen bezit. Intervest Offices & Warehouses heeft de volledige controle en past de integrale consolidatiemethode toe.

Intervest Tilburg 1 BV werd op 28 april 2017 opgericht met een kapitaal van € 2.850.000. De vennootschap bezit een logistieke site in Tilburg.

7.4.1.8 Intervest Raamsdonksveer 1 BV

Intervest Raamsdonksveer 1 BV is een Nederlandse perimetervenootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarin Intervest Offices & Warehouses NV onrechtstreeks (via een andere perimetervenootschap) 100% van de aandelen bezit. Intervest Offices & Warehouses heeft de volledige controle en past de integrale consolidatiemethode toe.

Intervest Raamsdonksveer 2 BV werd op 12 juli 2017 opgericht met een kapitaal van € 4.220.000. De vennootschap bezit een logistieke site in Raamsdonksveer welke grenst aan het distributiecentrum dat Intervest via Raamsdonksveer 2 BV in eigendom heeft, waardoor op deze locatie een gebouwencluster wordt gevormd.

7.4.1.9 Intervest Raamsdonksveer 2 BV

Intervest Raamsdonksveer 2 BV is een Nederlandse perimetervenootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarin Intervest Offices & Warehouses NV onrechtstreeks (via een andere perimetervenootschap) 100% van de aandelen bezit. Intervest Offices & Warehouses heeft de volledige controle en past de integrale consolidatiemethode toe.

Intervest Raamsdonksveer 2 BV werd op 26 juni 2018 opgericht met een kapitaal van € 7.190.600. De vennootschap bezit een logistieke site in Raamsdonksveer welke grenst aan het distributiecentrum dat Intervest via Raamsdonksveer 1 BV in eigendom heeft, waardoor op deze locatie een gebouwencluster wordt gevormd.

7.4.1.10 Intervest Vuren 1 BV

Intervest Vuren 1 BV is een Nederlandse perimetervenootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarin Intervest Offices & Warehouses NV onrechtstreeks (via een andere perimetervenootschap) 100% van de aandelen bezit. Intervest Offices & Warehouses heeft de volledige controle en past de integrale consolidatiemethode toe.

Intervest Vuren 1 BV werd op 10 mei 2016 opgericht onder de maatschappelijke benaming Vastgoed Vuren BV, met een kapitaal van € 500. Op 3 juli 2017 verwierf Intervest Offices & Warehouses controle over deze vennootschap door de verwerving van alle aandelen van de vastgoedvennootschap Vastgoed Vuren BV, in ruil voor cash. De vennootschap bezit een in september opgeleverd logistiek nieuwbouwproject in Vuren.

7.4.1.11 Intervest Roosendaal 1 BV

Intervest Roosendaal 1 BV is een Nederlandse perimetervenootschap van Intervest Offices & Warehouses NV, waarin Intervest Offices & Warehouses NV onrechtstreeks (via een andere perimetervenootschap) 100% van de aandelen bezit. Intervest Offices & Warehouses heeft de volledige controle en past de integrale consolidatiemethode toe.

Intervest Roosendaal 1 BV werd op 20 augustus 2018 opgericht met een kapitaal van € 500. De vennootschap zal in december 2018 een terrein van 3,9 hectare in Roosendaal verwerven bestemd voor de ontwikkeling van een logistiek project dat vermoedelijk in de tweede helft van 2019 zal worden opgeleverd.

7.4.2 Structuur en organisatie

Intervest Offices & Warehouses heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Deze vorm biedt volgens de Raad van Bestuur de beste garanties voor een gelijke behandeling van de aandeelhouders.

Op basis van de transparantieverklaringen die de Vennootschap voor de Datum van dit Prospectus had ontvangen zijn de belangrijkste Bestaande Aandeelhouders de volgende:

Aandeelhouder	Datum van de melding	Aantal aandelen	% op datum van melding ⁸
FPIM/SFPI (inclusief de groep Belfius)	24/08/2016	1.788.821	10,66%
Allianz Benelux NV	19/02/2016	1.258.474	7,75%
Patronale Group NV	06/09/2018	826.994	4,38%
Foyer Finance SA	22/08/2017	678.235	3,82%
De Eik NV	22/12/2017	665.217	3,61%
BlackRock	30/06/2015	493.742	3,04%
Aandeelhouders onder de statutaire drempel			NVT
TOTAAL			100%

De samenstelling van de Raad van Bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV wordt beschreven in Hoofdstuk 10.3.1, "Raad van Bestuur".

7.5 Maatschappelijk doel en diversificatie

7.5.1 Maatschappelijk doel

Het maatschappelijk doel van Intervest Offices & Warehouses NV is opgenomen in artikel 4 van haar statuten, zoals hierna hernomen.

"De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en, (b) binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet word begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
- v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse

⁸ Op basis van de noemer op het ogenblik van aanmelding.

bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

- x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

- a) oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met :

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;

- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde

vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in specie of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen."

7.5.2 Diversificatie

De activa van de Vennootschap bestaan uit vastgoed zoals beschreven in artikel 2, 5° van de GVV-Wet.

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

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

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

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

In overeenstemming met artikel 30, §1 van de GVV-Wet, mag geen enkele door de Vennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed of in activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 van de GVV-Wet wordt belegd dat één enkel activageheel vormt of dat dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20% ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

Onder een "activageheel" wordt één of meer vaste goederen of activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 van de GVV-Wet verstaan, met een beleggingsrisico dat voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap als één risico dient te worden beschouwd. Voormelde beperking is van toepassing op het ogenblik van de relevante verrichting. Op deze beperking kan door de FSMA een afwijking worden toegestaan wanneer de GVV aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders of wanneer ze aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is, gezien de specifieke kenmerken van de investering en inzonderheid de aard en de omvang ervan. In geen geval kan een afwijking worden toegestaan als de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar perimetervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verwerving of overdracht meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Op dezelfde basis, zal de FSMA de eventuele afwijkingen intrekken indien de geconsolideerde schuldratio van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen op eender welk ogenblik tijdens de periode waarin de afwijking is toegestaan, meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa. Hoewel de Vennootschap op Datum van dit Prospectus hoe dan ook niet in aanmerking komt voor dergelijke afwijking, gelet op haar schuldgraad, heeft zij op Datum van dit Prospectus geen van deze afwijkingen nodig.

De twee grootste kantoorparken van de Vennootschap, namelijk Mechelen Campus en Intercity Business Park, bevinden zich op beperkte afstand van elkaar in Mechelen en vertegenwoordigen op 30 september 2018 21% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

De Vennootschap kan effecten bezitten, andere dan het hierboven bedoelde vastgoed, voor zover dit gebeurt in overeenstemming met de criteria vastgelegd door de artikelen 14 en 15 van het GVV-KB, waarbij wordt verwezen naar het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap met toepassing van de GVV-Wet (zie Hoofdstuk 10.2.3 “Passend risicobeheerbeleid”). De GVV mag slechts effecten (die geen vastgoed zijn) houden indien ze zijn toegelaten tot een Belgische of buitenlandse gereglementeerde markt zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid, 3°, 5° of 6° van de Wet van 2 augustus 2002 op het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten.

Bovendien mag de Vennootschap intekenen op toegelaten afdekkinginstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Deze aan- of verkopen moeten deel uitmaken van een vastgelegd beleid ter dekking van de financiële risico's en dient ook bekendgemaakt te worden in het jaarlijks en halfjaarlijks financiële verslag.

De Vennootschap en haar perimetervennootschappen mogen als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten. Enkel wat de Vennootschap betreft, mag, indien er haar geen koopoptie is verleend, de netto-investering in die overeenkomsten, zoals bedoeld in de IFRS-normen, op het ogenblik van de sluiting van die overeenkomsten niet meer bedragen dan 10% van de activa van de Vennootschap, overeenkomstig artikel 16 van het GVV-KB.

7.6 Maatschappelijk kapitaal en effecten

7.6.1 Kapitaal en effecten

Op Datum van het Prospectus bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 172.146.780,47. Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 18.891.443 Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort. De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de Aandelen.

De Vennootschap heeft geen andere effecten uitgegeven dan de Aandelen.

7.6.2 Toegestaan kapitaal

De algemene jaarvergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 15 mei 2017 een machtiging verleend aan de raad van bestuur om het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van:

- honderd tweeënvijftig miljoen negenhonderd zevenenveertigduizend zeshonderd twintig euro vijfendertig cent (€ 152.947.620,35),
 - (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en
 - (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en
- dertig miljoen vijfhonderd negenentachtigduizend vijfhonderd vierentwintig euro zeven cent (€ 30.589.524,07) voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze gevisieerd en goedgekeurd in punt I hierboven, met een maximum van € 152.947.620,35 in totaal gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 8 juni 2017 van de machtiging. De machtiging is geldig tot 8 juni 2022.

Het toegestaan kapitaal kan niet worden aangewend om het kapitaal te verhogen bij toepassing van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen in het kader van een openbaar bod tot aankoop van de effecten van de vennootschap. Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd “Uitgiftepremies”, die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Tot nu toe heeft de raad van bestuur gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten in het kader van:

- de kapitaalverhoging door inbreng in natura (onroerend goed) die op 22 december 2017 werd beslist ten belope van € 6.061.737,31 exclusief een uitgiftepremie van € 7.708.254,59
- de kapitaalverhoging door inbreng in natura (keuzedividend) die op 22 mei 2018 werd beslist ten belope van € 4.426.987,22 exclusief een uitgiftepremie van € 5.571.167,80.

Aldus kan de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nog verhogen met € 142.458.895,77 (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft of € 20.100.799,54 voor alle andere vormen van kapitaalverhoging.

Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op Datum van dit Prospectus, voorafgaand aan de Verrichting (die eveneens binnen het kader van het toegestaan kapitaal zal plaatsvinden) bedraagt bijgevolg € 142.458.895,77. Na de Verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal (in de veronderstelling dat de Verrichting volledig wordt geplaatst) € 99.854.767,50 bedragen.

7.6.3 Eigen Aandelen

De Vennootschap heeft geen eigen Aandelen in bezit. De perimervennootschappen van de Vennootschap bezitten evenmin Aandelen van de Vennootschap.

7.7 Samenvatting van enkele bepalingen in de statuten en het Corporate Governance Charter

De statuten en het Corporate Governance Charter van de Vennootschap kunnen worden geraadpleegd op de website van Intervest Offices & Warehouses NV (<https://www.intervest.be/nl/corporate-governance>).

7.7.1 Bepalingen aangaande de leden van de bestuurs-, leidinggevende- en toezicht-houdende organen

De Raad van Bestuur bestaat uit ten minste drie bestuurders en maximaal twaalf bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum drie jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar. De Raad van Bestuur wordt zo samengesteld dat de Vennootschap conform de haar toegestane activiteiten overeenkomstig de GVV-Wet en het GVVKB kan worden bestuurd. De samenstelling van de Raad van Bestuur wordt bepaald op basis van genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheid, ervaring en kennis. In het bijzonder wordt er gestreefd naar een evenredige vertegenwoordiging van bestuurders die vertrouwd zijn met specifieke aspecten rond het type vastgoed waarin Intervest Offices & Warehouses NV investeert en/of ervaring hebben in financiële aspecten van het beheer van een vastgoedvennootschap en een GVV in het bijzonder en/of beleidsvoering in beursgenoteerde vennootschappen.

De Raad van Bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV bestaat momenteel uit zes leden. Vier bestuurders kwalificeren als onafhankelijk bestuurder met toepassing van de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Het organiseren, leiden en informeren van de Raad van Bestuur komt toe aan de Voorzitter. In geval van staking van stemmen is de stem van degene die de vergadering van de Raad van Bestuur voorziet, doorslaggevend.

De effectieve leiding van de Vennootschap wordt waargenomen door het directiecomité.

Op 30 december 2003 heeft de Raad van bestuur, overeenkomstig artikel 15 van de statuten van de Vennootschap en met ingang vanaf 1 januari 2004, een directiecomité ingesteld waaraan hij zijn bestuursbevoegdheden heeft overgedragen in overeenstemming met artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen. Overeenkomstig het Corporate Governance Charter heeft het directiecomité van de Vennootschap volgende rol:

- voorstellen doen aan de Raad van Bestuur op het gebied van strategie en algemeen beleid;
- de strategie uitvoeren die de Raad van Bestuur heeft uitgestippeld, met inbegrip van de beslissingen om zakelijke rechten op vastgoed of aandelen van Vastgoedmaatschappijen te verwerven of over te dragen; en
- instaan voor het dagelijks bestuur van de onderneming en daar verslag over uitbrengen aan de Raad van Bestuur.

Het directiecomité van de Vennootschap bestaat uit:

- bvba Jean-Paul Sols, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer en voorzitter van het directiecomité.
- Inge Tas, chief financial officer
- Marco Hengst, chief investment officer

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

Voor meer informatie omtrent de Raad van Bestuur, en de verschillende door haar ingestelde comités, wordt verwezen naar Hoofdstuk III van de statuten van de Vennootschap alsook naar artikelen 4 tot en met 8 van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap, zoals beschikbaar gesteld op de website van de Vennootschap <https://www.intervest.be/nl/risicobeheer-en-charters>.

Het uitoefenen van een mandaat van effectieve leider onder de vorm van een rechtspersoon met een onbepaalde duur dient te worden omgezet naar een mandaat in natuurlijke persoon binnen een termijn die maximum vier jaar (vanaf de aanneming van het GVV-statuut) kan bedragen. Jean-Paul Sols bvba zal met ingang van 31 december 2018 vervangen worden door Jean-Paul Sols in natuurlijke persoon, en dit als lid van het directiecomité, ceo en effectieve leider (onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA).

7.7.2 Rechten, voorrechten en beperkingen gehecht aan de Aandelen

Er bestaat slechts één soort Aandelen. De statuten bevatten geen voorrechten of bijzondere rechten die zouden toekomen aan bepaalde Aandelen. Elk Aandeel geniet van de wettelijk bepaalde rechten (zie Hoofdstuk 6.2, “Rechten die aan de Aandelen gehecht zijn”).

7.7.3 Beschrijving van de voorwaarden voor het bijeenroepen en bijwonen van algemene vergaderingen

De jaarlijkse algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses NV vindt plaats op de laatste woensdag van de maand april om 16.30 uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de vergadering de volgende werkdag plaats op hetzelfde uur.

De algemene vergaderingen mogen bijeengeroepen worden door de Raad van Bestuur of de Commissaris en moeten bijeengeroepen worden op vraag van aandeelhouders die één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

De bijeenroeping bevat de agenda en wordt opgesteld overeenkomstig de wet.

Het recht om deel te nemen aan een algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de Aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) (de “**registratiedatum**”), hetzij door hun inschrijving in het register van de Aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal Aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De houders van gedematerialiseerde Aandelen die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest bezorgen afgeleverd door hun financiële tussenpersoon, of de erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling, waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde Aandelen die op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering.

De neerlegging dient te geschieden op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of bij de daartoe door haar aangestelde persoon aangeduid in de oproepingen, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering. De houders van Aandelen op naam die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten kennis geven van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen bij een gewone brief, elektronische post, te richten aan de zetel van de Vennootschap, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering.

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering doen vertegenwoordigen door een gevolmachtigde, al dan niet aandeelhouder. De volmachten dienen schriftelijk gegeven te worden en moeten uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering, worden neergelegd op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap of op de plaats aangeduid in de oproeping. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

7.7.4 Bepalingen betreffende de transparantieverklaringen

In dit verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.4.2, “Structuur en organisatie”.

7.7.5 Bepalingen betreffende de wijziging van het kapitaal

Het kapitaal van de Vennootschap kan worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig artikel 558 (en eventueel 560) van het Wetboek van vennootschappen, of bij beslissing van de Raad van Bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. Het is de Vennootschap verboden om rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaal.

In geval van openbare uitgifte van Aandelen moet de Vennootschap handelen overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 16 juni 2006 en artikel 23 van de GVV-Wet.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de uitgifteprijs en andere uitgiftevoorwaarden van de nieuwe Aandelen vast, tenzij de algemene vergadering er zelf over beslist.

In geval van uitgifte van Aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden de fractiewaarde van de bestaande Aandelen, moet de oproeping voor de algemene vergadering dit uitdrukkelijk vermelden.

Bij kapitaalverhoging met creatie van een uitgiftepremie moet het bedrag van deze premie volledig volgestort worden bij inschrijving.

Het kapitaal van de Vennootschap kan worden verminderd bij beslissing van de algemene vergadering, beraadslagend overeenkomstig artikelen 558 en 612 (en eventueel 560) van het Wetboek van vennootschappen.

7.7.6 Bepalingen betreffende de mogelijke vertraging of verhindering van een wijziging in de zeggenschap over Intervest Offices & Warehouses NV

Hierbij wordt verwezen naar de voorwaarden waaronder de financiële instellingen aan Intervest Offices & Warehouses NV financiering verschaft hebben, welke het behoud vereisen van het statuut van GVV. De algemene voorwaarden waaronder deze financieringen toegekend zijn, bevatten een beding van vervroegde opeisbaarheid naar discretie van de bankinstellingen bij controlewijziging.

De door de Vennootschap uitgegeven obligaties (uitgegeven ingevolge de private plaatsing van 1 april 2014) voorzien voor de obligatiehouders, mits het naleven van bepaalde voorwaarden, in het recht om de Vennootschap te verplichten om alle of een deel van de obligaties die zij aanhouden, terug te betalen ingeval van een controlewijziging. Een controlewijziging wordt geacht zich te hebben voorgedaan indien (i) één of meer personen (a) een verplicht openbaar overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap of (b) een vrijwillig overnamebod uitbrengen op de aandelen van de Vennootschap met als resultaat dat ze na afsluiting van het bod ten minste 30 % aanhouden van de aandelen van de Vennootschap en / of (ii) elke schuld, andere dan de obligaties uitgegeven ingevolge de private plaatsing van 1 april 2014, ten belope van een gecumuleerd bedrag van € 20.000.000 opeisbaar wordt gesteld door ten minste 2 huidige of toekomstige schuldeisers van de Vennootschap, in gevolge een wijziging van de controle over de Emittent zoals gedefinieerd in de contractuele schulddocumentatie tussen de Vennootschap en de huidige of toekomstige schuldeisers..

7.8 Onderzoek en ontwikkeling

Intervest Offices & Warehouses NV heeft de voorbije drie boekjaren geen activiteit in onderzoek en ontwikkeling uitgevoerd.

8 VOORWAARDEN VAN DE VERRICHTING

8.1 Voorwaarden, inlichtingen over de Verrichting, verwacht tijdschema en de te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan

8.1.1 Voorwaarden waaraan de Verrichting is onderworpen

De Raad van Bestuur heeft op 13 november 2018 beslist om het kapitaal van Intervest Offices & Warehouses NV te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, met toepassing van artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen en overeenkomstig artikel 7 van de statuten, via een inbreng in geld ten bedrage van maximaal € 99.854.767,50, inclusief een uitgiftepremie, met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, maar met toekenning van het Onherleidbaar Toewijzingsrecht aan de Bestaande Aandeelhouders.

Artikel 26, §1 van de GVV-Wet bepaalt dat het voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel kan worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dat onherleidbaar toewijzingsrecht moet voldoen aan volgende voorwaarden:

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

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht dat aan de Bestaande Aandeelhouders wordt toegekend, voldoet aan die voorwaarden.

Vanuit praktisch oogpunt verschillen de Onherleidbare Toewijzingsrechten, zoals gemodaliseerd in de Verrichting, slechts in beperkte mate van het wettelijk voorkeurrecht. De procedure van de Verrichting verschilt niet wezenlijk van de procedure die van toepassing zou zijn geweest als de Verrichting had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht zoals voorzien in het Wetboek van vennootschappen. Meer bepaald zullen de Onherleidbare Toewijzingsrechten worden onthecht van de onderliggende Bestaande Aandelen en, zoals dat ook het geval is bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht, zullen zij tijdens de Inschrijvingsperiode vrij en afzonderlijk verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Als uitzondering op de procedure die van toepassing zou zijn geweest indien de Verrichting had plaatsgevonden met het wettelijk voorkeurrecht, zal de Inschrijvingsperiode slechts 12 kalenderdagen in plaats van 15 kalenderdagen bedragen. Verder heeft de Vennootschap geen oproeping gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en de Belgische financiële pers om de termijn van de Inschrijvingsperiode acht dagen voorafgaand aan de aanvang daarvan aan te kondigen, zoals artikel 593 van het Wetboek van vennootschappen wel zou vereist hebben bij een uitgifte met wettelijk voorkeurrecht.

De kapitaalverhoging zal, desgevallend, plaatsvinden in de mate er op de Nieuwe Aandelen wordt ingeschreven. De inschrijving op de Nieuwe Aandelen kan voortvloeien uit de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips. De vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging zal naar verwachting plaatsvinden op 30 november 2018.

De beslissing tot kapitaalverhoging is bovendien genomen onder voorbehoud van de verwezenlijking van volgende opschortende voorwaarden:

- De goedkeuring van het Prospectus en de statutenwijziging (die voortvloeit uit de kapitaalverhoging) door de FSMA;
- De ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst en de afwezigheid van de beëindiging van deze overeenkomst uit hoofde van één van haar bepalingen (zie Hoofdstuk 8.4.3, "Plaatsingsovereenkomst"); en
- De bevestiging van de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk uitgifte.

De Vennootschap behoudt zich eveneens de mogelijkheid voor om in bepaalde gevallen te beslissen het Aanbod in te trekken of op te schorten (zie Hoofdstuk 8.1.4, "Intrekking en opschorting van de Verrichting").

8.1.2 Maximumbedrag van de Verrichting

Indien op het totale bedrag van de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de kapitaalverhoging (met inbegrip van de uitgiftepremie) € 99.854.767,50, en worden bijgevolg maximaal 5.397.555 Nieuwe Aandelen uitgegeven.

Als op de Verrichting niet volledig wordt ingeschreven, heeft de Vennootschap het recht om het kapitaal slechts te verhogen voor het bedrag waarop daadwerkelijk werd ingeschreven. Het bedrag van de Verrichting en het aantal Nieuwe Aandelen waarop daadwerkelijk werd ingeschreven, zal worden bevestigd middels een persbericht. De kapitaalverhoging zal desgevallend worden vastgesteld ten belope van het bedrag waarvoor op de Verrichting is ingeschreven en voor zover de plaatsingsovereenkomst tussen Intervest Offices & Warehouses NV en de Joint Bookrunners wordt ondertekend (zie Hoofdstuk 8.4.3, "Plaatsingsovereenkomst"). Er werd geen minimumbedrag bepaald voor de Verrichting, zij het dat bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich ertoe hebben verbonden in te schrijven op een bepaald minimumaantal Nieuwe Aandelen (zie Hoofdstuk 8.2.3, "Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap").

8.1.3 Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan

De inschrijving op de Nieuwe Aandelen door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten is mogelijk gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, zijnde van 15 november 2018 (vanaf 9u00) tot en met 26 november 2018 (16u00). De Inschrijvingsperiode kan niet vervroegd worden afgesloten.

De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen, tijdens de Inschrijvingsperiode, inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 2 Nieuwe Aandelen voor 7 Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 20 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht zal op 14 november 2018 na de sluiting van Euronext Brussels worden onthecht, en kan gedurende de volledige Inschrijvingsperiode afzonderlijk van de Bestaande Aandelen worden verhandeld op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels (ISIN-code BE6309506440).

Iedere Bestaande Aandeelhouder van de Vennootschap geniet van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht per Aandeel dat hij op het einde van de beursdag van 14 november 2018 bezit.

De Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient te worden gevolgd om hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen:

- 1° De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig wensen uit te oefenen, moeten het relevante formulier tijdig versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 25 november 2018 om 16u00 ontvangt en tijdig de totale inschrijvingsprijs betalen (zoals hieronder vermeld).

BELANGRIJK: De totale Inschrijvingsprijs van het aantal Nieuwe Aandelen waarop een Bestaande Aandeelhouder die zijn Aandelen op naam houdt, wenst in te schrijven (d.i. de Inschrijvingsprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) dient uiterlijk op 26 november 2018 om 9u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen (creditering). Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, wensen in te schrijven. Bij gebreke aan een tijdige betaling (creditering) op voormelde rekening worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten immers geacht niet te zijn uitgeoefend en zullen deze in de vorm van Scrips door de Underwriters te koop worden aangeboden via de Private Plaatsing. Om bijgevolg te verzekeren dat de Inschrijvingsprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. Laattijdig ontvangen betalingen zullen in dergelijk geval worden teruggestort door de Vennootschap.

- 2° De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten wensen te verhandelen, moeten het relevante formulier tijdig versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 20 november 2018 om 18u00 ontvangt.

Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening houden, worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Beleggers die wensen in te schrijven op het Aanbod via een aankoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten, dienen een aankooporder voor Onherleidbare Toewijzingsrechten en een gelijktijdig inschrijvingsorder voor Nieuwe Aandelen in te dienen bij hun financiële tussenpersoon.

Inschrijvingen op het Aanbod kunnen rechtstreeks en zonder kosten voor de Bestaande Aandeelhouders of houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten worden geregistreerd bij de Joint Bookrunners, indien zij daar een klantenrekening hebben, dan wel onrechtstreeks via een andere financiële tussenpersoon. Inschrijvers op het Aanbod worden verzocht zich te informeren over kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening zouden worden gebracht. Deze kosten dienen zij zelf te betalen.

Bij inschrijving, moeten inschrijvers, overeenkomstig de Inschrijvingsratio, per Nieuw Aandeel waarop wordt ingeschreven een overeenstemmend aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten indienen bij de Joint Bookrunners. Voor de gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten zal de instelling waar zij hun inschrijving indienen, de coupons nr. 20 uit hun effectenrekening boeken. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel. Het is niet mogelijk is om Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam en Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan gedematerialiseerde aandelen te combineren om in te schrijven.

Bestaande Aandeelhouders en beleggers die Onherleidbare Toewijzingsrechten houden, maar die niet het precieze aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten bezitten om in te schrijven op één Nieuw Aandeel of een veelvoud van Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode kiezen om:

- (i) het ontbrekende aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten te kopen, onderhands, op Euronext Brussels om in te schrijven op één of meer bijkomende Nieuwe Aandelen; of
- (ii) hun overvloedige Onherleidbare Toewijzingsrechten te verkopen, onderhands, op Euronext Brussels; of
- (iii) niets te doen in afwachting van de (eventuele) betaling van de netto-opbrengst van de Scrips

De personen die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk uiterlijk op 26 november 2018, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

De op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en de uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten verbonden aan aandelen op naam waarvoor de totale Inschrijvingsprijs niet tijdig werd betaald, zullen worden gekwalificeerd als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten en automatisch worden omgezet in een gelijk aantal Scrips. Deze Scrips zullen worden verkocht door de Joint Bookrunners via een Private Plaatsing van Scrips bij investeerders zonder dat dit zal resulteren in een openbare aanbidding tot aankoop van de Scrips of inschrijving op de onderliggende Nieuwe Aandelen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

De Private Plaatsing van de Scrips zal zo snel mogelijk na de afsluiting van de Inschrijvingsperiode plaatsvinden, en in principe op 28 november 2018. Op de dag van publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod met Onherleidbare Toewijzingsrechten, voorzien op 28 november 2018 (vóór beurs), zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf de opening van de beurs op 28 november 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting.

Aan de hand van een boekbuildingprocedure zal er één marktprijs voor de Scrips worden vastgesteld. Beleggers die Scrips verwerven gaan daarbij de onherroepelijke verbintenis aan om deze diezelfde dag uit te oefenen en bijgevolg in te schrijven op het overeenstemmende aantal Nieuwe Aandelen, tegen de Inschrijvingsprijs en in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.

De netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips, na aftrek van de kosten uitgaven en lasten van alle aard die door de Vennootschap worden gemaakt (het “**Excedentair Bedrag**”), zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van tijdens de Inschrijvingsperiode niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten. Het Excedentair Bedrag zal worden bekendgemaakt middels een persbericht van de Vennootschap op 28 november 2018 en zal aan de houders van coupon nr. 20 beschikbaar worden gesteld vanaf 4 december 2018 na voorlegging van coupon nr. 20. Er kan echter geen garantie worden geboden dat enige of alle Scrips zullen worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van de Scrips of dat er enig Excedentair Bedrag zal zijn. Intervest Offices & Warehouses NV noch de Joint Bookrunners of enige andere persoon die de Scrips verkoopt, is verantwoordelijk voor enig gebrek aan Excedentair Bedrag uit de verkoop van Scrips in de Private Plaatsing.

Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totale aantal Scrips minder bedraagt dan € 0,01, zal het niet worden uitgekeerd aan de houders van de niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten, maar zal het worden overgedragen aan de Vennootschap.

8.1.4 Intrekking en opschorting van de Verrichting

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de Verrichting voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in te trekken of op te schorten indien er geen Plaatsingsovereenkomst wordt ondertekend of er een gebeurtenis plaatsvindt die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Plaatsingsovereenkomst te beëindigen, op voorwaarde dat het gevolg van dergelijke gebeurtenis waarschijnlijk het slagen van de Verrichting of de handel in de Nieuwe Aandelen op de secundaire markt aanzienlijk en negatief zal beïnvloeden (zie ook verder onder Hoofdstuk 8.4.3, “Plaatsingsovereenkomst”).

Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers ontvangen in dergelijk geval geen enkele compensatie, ook niet voor de aankoop prijs (en gerelateerde kosten of belastingen) die werd betaald om Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) aan te kopen op de secundaire markt. Beleggers die dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) hebben gekocht in de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken. Als de Vennootschap beslist om de Verrichting in te trekken, te herroepen of op te schorten, zal een persbericht worden gepubliceerd door de Vennootschap, en voor zover deze gebeurtenis wettelijk zou vereisen dat de Vennootschap een aanvulling bij het Prospectus publiceert, zal een aanvulling van het Prospectus worden gepubliceerd (dat zal dienen te worden goedgekeurd door de FSMA, zie in dit verband Hoofdstuk 8.1.8, “Aanvulling op het Prospectus”).

8.1.5 Verlaging van de inschrijving

Behoudens bij intrekking van het Aanbod, zullen de inschrijvingsaanvragen via de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten integraal worden toegewezen. De Vennootschap heeft niet de mogelijkheid om deze inschrijvingen te verminderen. Bijgevolg is er geen procedure georganiseerd om enige te veel betaalde bedragen van inschrijvers terug te betalen.

De Scrips zullen, in overleg met de Vennootschap, door de Underwriters worden toegekend aan (inclusief de toewijzing in geval van overschrijving) en verspreid onder de beleggers die hebben aangeboden ze te verwerven in het kader van de hoger beschreven Private Plaatsing, op basis van voorwaarden en modaliteiten die worden vastgelegd tussen de Vennootschap en de Joint Bookrunners zoals onder meer de aard en de kwaliteit van de desbetreffende belegger, het bedrag van de gevraagde effecten en de aangeboden prijs.

8.1.6 Herroeping van de inschrijvingsorders

De inschrijvingsorders zijn onherroepelijk, behoudens in zoverre bepaald in artikel 34, §3 van de Wet van 16 juni 2006, dat voorziet dat inschrijvingen kunnen worden herroepen in geval van publicatie van een aanvulling op het Prospectus, binnen een termijn van twee werkdagen na deze publicatie, op voorwaarde dat de belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid bedoeld in artikel 34, §1 van de Wet van 16 juni 2006 zich heeft voorgedaan voor de definitieve afsluiting van de openbare aanbieding of voor de levering van de effecten, indien dit tijdstip na de afsluiting van het Aanbod is gesitueerd. Zie in dit verband tevens Hoofdstuk 8.1.8, “Aanvulling op het Prospectus”, voor de gevolgen in hoofdte van dergelijke inschrijvers die hun inschrijvingsorders herroepen.

8.1.7 Volstorting en levering van de Nieuwe Aandelen

De Inschrijvingsprijs moet door de beleggers volledig worden betaald, in euro, samen met alle eventuele toepasselijke beurstaksen en kosten.

De betaling van de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen als gevolg van de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan gedematerialiseerde aandelen of Scrips, vindt plaats door debitering van de rekening van de inschrijvers, met valutatatum op 30 november 2018.

De inschrijvingsvoorwaarden en uiterste datum van betaling zullen aan de Bestaande Aandeelhouders op naam worden meegedeeld door middel van een aan hen gerichte brief. In het bijzonder dient de Inschrijvingsprijs uiterlijk op 26 november 2018 om 9u00 (Belgische tijd) op de in de brieven aan de Aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te zijn toegekomen. Dit is een absolute vereiste om tot uitgifte en levering over te kunnen gaan van de Nieuwe Aandelen waarop de Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, wensen in te schrijven. Om te

verzekeren dat de Inschrijvingsprijs tijdig zou zijn ontvangen, raadt de Vennootschap de Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden aan om hiervoor tijdig de nodige instructies aan hun financiële instelling te geven. Laattijdig ontvangen betalingen zullen in dergelijk geval worden teruggestort door de Vennootschap tegen uiterlijk 4 december 2018.

De Nieuwe Aandelen zullen geleverd worden in gedematerialiseerde vorm op of rond 30 november 2018. Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven op basis van Onherleidbare Toewijzingsrechten die verbonden zijn aan Aandelen op naam, zullen op of rond 30 november 2018 als Aandelen op naam in het aandeelhoudersregister van de Vennootschap worden opgenomen.

8.1.8 Aanvulling op het Prospectus

De Vennootschap zal de informatie die in dit Prospectus wordt verstrekt, overeenkomstig artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006 bijwerken via een aanvulling op het Prospectus indien vóór of op de afsluitingsdatum van het Aanbod, of, in voorkomend geval, na de afsluitingsdatum van het Aanbod en voor de start van de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels, een belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid in verband met de informatie in het Prospectus zich voordoet of wordt vastgesteld die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Verrichting en/of de Nieuwe Aandelen. Elke aanvulling op het Prospectus moet worden goedgekeurd door de FSMA en zal worden gepubliceerd in de Belgische pers.

Als er een aanvulling op het Prospectus wordt gepubliceerd, zullen inschrijvers op het Aanbod het recht hebben om hun inschrijvingen van vóór de publicatie van de aanvulling, in te trekken. Als er tijdens de Private Plaatsing van Scrips een aanvulling op het prospectus wordt gepubliceerd, zullen inschrijvers in de Private Plaatsing van Scrips het recht hebben om hun inschrijvingen van vóór de publicatie van de aanvulling, in te trekken. Elke dergelijke intrekking dient plaats te vinden binnen de tijdslimieten die zijn beschreven in de aanvulling (d.i. ten laatste twee werkdagen na publicatie van de aanvulling). Als er echter een aanvulling op het Prospectus zou worden gepubliceerd met betrekking tot de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst, zullen inschrijvingen op het Aanbod met Onherleidbare Toewijzingsrechten en inschrijvingen op de Private Plaatsing van Scrips automatisch worden ingetrokken.

Enig Onherleidbaar Toewijzingsrecht waarvoor de inschrijving werd herroepen, in overeenstemming met het bovenstaande, zal verondersteld zijn niet te zijn uitgeoefend in het kader van het Aanbod. Als gevolg hiervan zullen de houders van dergelijke Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen delen in enig Excedentair Bedrag van de Private Plaatsing van de Scrips. Echter, inschrijvers die hun order herroepen na het einde van de Private Plaatsing van de Scrips zullen worden geacht hun Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te hebben uitgeoefend.

De publicatie van een aanvulling op het Prospectus kan gepaard gaan met de publicatie van een gewijzigde kalender van de Verrichting.

8.1.9 Openbaarmaking van de resultaten van de Verrichting

Een aankondiging van de resultaten van het Aanbod met Onherleidbare Toewijzingsrechten zal worden gedaan via een persbericht op 28 november 2018 (vóór beurs). Op de dag van publicatie van dit persbericht zal de Vennootschap de schorsing van de verhandeling van het Aandeel aanvragen vanaf opening van de beurs op 28 november 2018 tot het tijdstip van publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting.

De resultaten van de Verrichting, de inschrijving op Nieuwe Aandelen met Onherleidbare Toewijzingsrechten en met Scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare toewijzingsrechten, zullen op 28 november 2018 middels een persbericht worden gepubliceerd.

8.1.10 Verwacht tijdschema van de Verrichting

Principebesluit van de Raad van Bestuur om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen en bepaling van de Inschrijvingsprijs	13 november 2018
Vaststelling van de Inschrijvingsprijs / de Inschrijvingsratio / het bedrag van het Aanbod door de Raad van Bestuur	13 november 2018

Goedkeuring van het Prospectus en de Samenvatting door de FSMA	13 november 2018
Persbericht ter aankondiging van de Verrichting, de modaliteiten van de Verrichting en de terbeschikkingstelling van het Prospectus aan het publiek op de website van de Vennootschap	14 november 2018 (vóór beurs)
Onthechting coupon nr. 20 die het Onherleidbaar Toewijzingsrecht vertegenwoordigt	14 november 2018 na beurs
Onthechting van coupon nr. 21 die het recht op het <i>pro rata temporis</i> dividend van het lopend boekjaar 2018 tot en met 29 november 2018 vertegenwoordigt, dat niet zal worden toegekend aan de Nieuwe Aandelen	14 november 2018 na beurs
Verhandeling van de Aandelen ex-Onherleidbaar Toewijzingsrecht	15 november 2018
Opening Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht en begin notering Onherleidbaar Toewijzingsrecht	15 november 2018
Afsluiting Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht	26 november 2018
Einde notering Onherleidbaar Toewijzingsrecht	26 november 2018
Persbericht met resultaat van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap) en schorsing van de notering van het aandeel op vraag van de Vennootschap tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van de Verrichting	28 november 2018 (vóór beurs)
Private Plaatsing van de niet uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten in de vorm van Scrips	28 november 2018
Allocatie van de Scrips en inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van de Scrips	28 november 2018
Persbericht met de resultaten van het Aanbod met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, de Private Plaatsing van Scrips en aankondiging verkoopopbrengst Scrips en hervatting van de notering van de Aandelen	28 november 2018
Betaling van de Inschrijvingsprijs van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten in gedematerialiseerde vorm en Scrips	30 november 2018
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	30 november 2018
Levering van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips	30 november 2018
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels	30 november 2018
Persbericht inzake de verhoging van het maatschappelijk kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantieregulering	30 november 2018
Betaling van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (Excedentair Bedrag)	vanaf 4 december 2018

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de periodes die in het bovenstaande tijdschema en in het Prospectus zijn aangegeven, aanpassen. In dat geval zal de Vennootschap Euronext Brussels hiervan op de hoogte brengen en beleggers hierover informeren middels een persbericht en op de website van de Vennootschap. Voor zover wettelijk vereist, zal de Vennootschap bovendien een aanvulling op het Prospectus publiceren in overeenstemming met Hoofdstuk 8.1.8, “Aanvulling op het Prospectus”.

8.2 Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de Nieuwe Aandelen

8.2.1 Categorieën potentiële beleggers

Aangezien het Aanbod wordt gedaan met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, worden de Onherleidbare Toewijzingsrechten automatisch toegekend aan alle Bestaande Aandeelhouders.

De volgende categorieën beleggers kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders, middels uitoefening van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode in het kader van het Aanbod; (ii) beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven op Euronext Brussels of onderhands, in het kader van het Aanbod; en (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de Private Plaatsing van Scrips.

Er wordt verwezen naar de verkoopbeperkingen in Hoofdstuk 3.3, “Beperkingen met betrekking tot de Verrichting en de verspreiding van het Prospectus”.

8.2.2 Landen waarin de Verrichting zal openstaan

Het Aanbod zal uitsluitend openstaan voor het publiek in België. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen enkel de Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen en inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de mate waarin zij dat wettelijk kunnen doen onder de toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen. De Vennootschap heeft alle noodzakelijke handelingen gesteld opdat de Onherleidbare Toewijzingsrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend, en op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven door uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, door het publiek in België. De Vennootschap heeft geen handelingen gesteld om het Aanbod toe te laten in andere jurisdicties buiten België.

De Onherleidbare Toewijzingsrechten die na het verstrijken van de Inschrijvingsperiode niet zijn uitgeoefend, zullen in de vorm van Scrips, via de Private Plaatsing te koop worden aangeboden aan beleggers in het kader van een vrijgestelde private plaatsing via een versnelde bookbuildingprocedure in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte, op basis van Regulation S van de US Securities Act. De beleggers die in dit kader Scrips verwerven, zullen er zich onherroepelijk toe verbinden ze uit te oefenen en in te schrijven op Nieuwe Aandelen tegen de Inschrijvingsprijs.

8.2.3 Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap

Bepaalde Bestaande Aandeelhouders hebben er zich onherroepelijk toe verbonden om in te schrijven op een bepaald aantal Nieuwe Aandelen:

Bestaande Aandeelhouder	Aantal uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrecht	Aantal Nieuwe Aandelen
FPIM/SFPI (inclusief de groep Belfius)	1.948.227	556.636
Allianz Benelux NV	1.281.335	366.095
Patronale Group NV	866.359	247.531
Totaal	4.095.921	1.170.262

€ 21.649.868,14 van het totale bedrag van de Verrichting, zijnde 21,68% van de Nieuwe Aandelen die worden aangeboden, maakt aldus het voorwerp uit van vaste inschrijvingsverbintenissen door bepaalde Bestaande Aandeelhouders.

De Vennootschap is verder niet op de hoogte van eventuele intenties van andere Bestaande Aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap om in te schrijven op Nieuwe Aandelen.

Er zijn geen lock-up verbintenissen aangegaan door Bestaande Aandeelhouders in het kader van het Aanbod.

8.2.4 Kennisgeving aan de inschrijvers

Aangezien de Verrichting plaatsvindt met Onherleidbaar Toewijzingsrecht, zijn alleen de houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten die hun rechten hebben uitgeoefend, onder voorbehoud van voltooiing van de Verrichting, verzekerd dat zij het aantal Nieuwe Aandelen waarop zij hebben ingeschreven, zullen ontvangen. De resultaten van de Verrichting, de inschrijving op Nieuwe Aandelen met Onherleidbare Toewijzingsrechten en met Scrips, evenals de resultaten van de verkoop van de Scrips en het Excedentair Bedrag dat toekomt aan de houders van niet-uitgeoefende Onherleidbare toewijzingsrechten, zullen op 28 november 2018 middels een persbericht worden gepubliceerd.

8.3 Inschrijvingsprijs en Inschrijvingsratio

Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht, vertegenwoordigd door coupon nr. 20 van de Bestaande Aandelen, zal worden onthecht van de Bestaande Aandelen op 14 november 2018 na de sluiting van de handel op Euronext Brussels.

Bestaande Aandeelhouders en beleggers die tijdens de Inschrijvingsperiode Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode op onherleidbare wijze inschrijven op Nieuwe Aandelen volgens de Inschrijvingsratio van 2 Nieuwe Aandelen voor 7 Onherleidbare Toewijzingsrechten in hun bezit en tegen betaling in contanten van de Inschrijvingsprijs van € 18,50 per Nieuw Aandeel.

De Inschrijvingsprijs bedraagt € 18,50. De Inschrijvingsprijs werd bepaald door de Raad van Bestuur, bijgestaan door de Joint Bookrunners, op 13 november 2018, onder meer op basis van de koers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, waarop, zoals gebruikelijk bij gelijkaardige transacties, een korting werd toegepast in het licht van de marktomstandigheden en de voorwaarden die op dat ogenblik gelden.

De Inschrijvingsprijs is hoger dan de nettowaarde (reële waarde) per aandeel van het aandeel Intervest Offices & Warehouses op 30 september 2018 (€ 19,82), en de nettowaarde per aandeel (EPRA) van het aandeel Intervest Offices & Warehouses op 30 september 2018 (€ 20,04).

De Inschrijvingsprijs ligt 15.0% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels op 13 november 2018 (die € 23,05 bedroeg) aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 21 die onthecht werd op 14 november 2018 (na beurs), hetzij € 21,77 na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ('TERP') € 21,04, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht € 0,73, en de korting van de Inschrijvingsprijs ten opzichte van TERP 12,1%.

Behoudens de Inschrijvingsratio, is er geen minimaal of maximaal bedrag waarvoor in het kader van de Verrichting met Onherleidbaar Toewijzingsrecht kan worden ingeschreven. Alle Nieuwe Aandelen waarop de Bestaande Aandeelhouders of houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten en inschrijvers via Scrips inschrijven met toepassing van de Inschrijvingsratio, zullen hen worden toegekend. Alle inschrijvingen zijn bindend en onherroepelijk, behalve zoals beschreven in Hoofdstuk 8.1.8, "Aanvulling op het Prospectus".

Een deel van de Inschrijvingsprijs voor het totale aantal Nieuwe Aandelen gelijk aan de fractiewaarde van de Bestaande Aandelen van de Vennootschap, d.i. (afgerond) € 9,11, vermenigvuldigd met het totale aantal Nieuwe Aandelen (en vervolgens naar boven afgerond tot op de eurocent), zal worden toegewezen aan het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap. Het overige deel van de totale Inschrijvingsprijs, zal worden geboekt als uitgiftepremie. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle Aandelen (zowel de Nieuwe Aandelen als de Bestaande Aandelen) zal tenslotte worden gelijkgeschakeld, zodanig dat zij voortaan dezelfde fractie van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap zullen vertegenwoordigen.

8.4 Plaatsing en "soft underwriting"

8.4.1 Loketinstellingen

De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks en kosteloos worden ingediend bij de loketten van Bank Degroof Petercam NV, Belfius Bank NV, ING België NV en KBC Bank NV, CBC Banque NV en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.

8.4.2 Financiële dienst

De financiële dienst met betrekking tot de Aandelen wordt verzorgd door ING België NV, die hiervoor een vergoeding ontvangt van € 15.000 per jaar.

Indien de Vennootschap haar beleid in dit opzicht zou wijzigen, zal dit worden aangekondigd via een persbericht.

8.4.3 Plaatsingsovereenkomst

De Vennootschap en de Underwriters verwachten (maar hebben geen verplichting om) een Plaatsingsovereenkomst af te sluiten, hetgeen naar verwachting zal plaatsvinden op of rond 28 november 2018, die de contractuele afspraken tussen

hen omtrent de Verrichting zal bevatten. Indien de Vennootschap of de Underwriters de Plaatsingsovereenkomst niet ondertekenen, zal het Aanbod niet voltooid worden.

Onder de bepalingen en voorwaarden die zullen worden opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst, zal elk van de Underwriters er zich, afzonderlijk en niet-hoofdelijk, toe verbinden om in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen voor rekening van de houders van Aandelen die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode en de beleggers die de Scrips geldig hebben uitgeoefend. De inschrijving op deze Nieuwe Aandelen zal gebeuren met het oog op de onmiddellijke toewijzing ervan aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven door de beleggers die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode geldig hebben uitgeoefend en door de beleggers die hun Scrips geldig hebben uitgeoefend in de Verrichting, wordt gewaarborgd, met uitzondering van de Nieuwe Aandelen waartoe bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich hebben verbonden om in te schrijven (zie Hoofdstuk 8.2.3 “Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap”).

Deze Nieuwe Aandelen zullen door de Underwriters in de volgende verhoudingen worden onderschreven: Bank Degroof Petercam NV 25%, Belfius Bank NV 25%, ING België NV 25% en KBC Securities NV 25%. De Underwriters zijn op geen enkele wijze verplicht Nieuwe Aandelen aan te kopen vóór de ondertekening van de Plaatsingsovereenkomst (en dan alleen onder de bepalingen en voorwaarden daarvan).

In de Plaatsingsovereenkomst zal de Vennootschap bepaalde verklaringen en waarborgen geven aan en verbintenissen aangaan ten aanzien van de Underwriters en de Vennootschap zal instemmen met een verbintenis om de Underwriters te vergoeden voor bepaalde aansprakelijkheden en kosten verbonden aan het Aanbod.

De Plaatsingsovereenkomst zal bepalen dat de Joint Bookrunners, onderling en na overleg met de Vennootschap, het recht zullen hebben om de Plaatsingsovereenkomst in bepaalde omstandigheden schriftelijk te beëindigen op of vóór de datum waarop de Nieuwe Aandelen zullen worden geleverd en toegelaten tot verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, zijnde in principe 30 november 2018, als één van volgende gebeurtenissen plaatsvindt:

- niet-ervulling van de opschortende voorwaarden opgenomen in de Plaatsingsovereenkomst,
- niet-naleving door de Vennootschap van haar belangrijke verplichtingen onder de Plaatsingsovereenkomst,
- belangrijke inbreuken op enige verklaring of waarborg gegeven door de Vennootschap in de Plaatsingsovereenkomst, of
- andere specifieke omstandigheden omschreven in de Plaatsingsovereenkomst.

Indien er zich gebeurtenissen voordoen die aanleiding kunnen geven tot de beëindiging van de Plaatsingsovereenkomst en indien de Plaatsingsovereenkomst wordt beëindigd in overeenstemming met haar bepalingen, zullen de Underwriters bevrijd zijn van hun verplichting om in te schrijven op enige Nieuwe Aandelen. De Vennootschap kan de Verrichting dan intrekken of opschorten. In voorkomend geval zal de Vennootschap een aanvulling op het Prospectus publiceren, die op voorhand door de FSMA dient te worden goedgekeurd.

8.5 Standstill afspraken

De Plaatsingsovereenkomst zal naar verwachting erin voorzien dat de Vennootschap gedurende een periode van 180 kalenderdagen vanaf de datum van de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, geen Aandelen, warrants, converteerbare effecten, opties of andere rechten op de inschrijving of verwerving van Aandelen mag uitgeven, verkopen of aanbieden, behalve (i) de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, (ii) in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van twee van de Joint Bookrunners waarvan één de Global Coordinator, die niet onredelijk zal worden geweigerd, (iii) aan werknemers, consultants, bestuurders of andere dienstverleners als een deel van het aanwervings-, incentive of beloningsplan, (iv) met het oog op de verwerving van onroerende goederen (of inbreng van schuldvorderingen uit hoofde van onbetaalde verwervingen van onroerende goederen) door inbreng in natura, fusies en/of (partiële) splitsingen, en (v) in geval van een keuzedividend voor het boekjaar 2018.

8.6 Toelating tot de verhandeling en handelsvoorwaarden

8.6.1 Toelating tot de verhandeling

De Onherleidbare Toewijzingsrechten (coupon nr. 20) zullen op 14 november 2018 na de sluiting van de beurs worden onthecht en verhandelbaar zijn op de gereguleerde markt van Euronext Brussels onder ISIN-code BE6309506440

gedurende de volledige Inschrijvingsperiode, namelijk van 15 november 2018 (vanaf 9u00) tot en met 26 november 2018 (16u00).

De Bestaande Aandelen zullen derhalve vanaf 15 november 2018 ex-coupon nr. 20 en nr. 21 worden verhandeld.

Er werd een aanvraag ingediend bij Euronext Brussels voor de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting kunnen worden uitgegeven. Naar verwachting zullen de Nieuwe Aandelen verhandelbaar zijn vanaf 30 november 2018 onder dezelfde ISIN-code als de Bestaande Aandelen (BE0003746600).

8.6.2 Plaats van notering

De Nieuwe Aandelen zullen, net zoals de Bestaande Aandelen, kunnen worden verhandeld op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

8.6.3 Liquiditeitscontract

De Vennootschap heeft een “liquidity provider overeenkomst” afgesloten met Bank Degroof Petercam en ING Bank om de verhandelbaarheid van haar aandelen te bevorderen. Zie eveneens Hoofdstuk 5.3, “Belang van natuurlijke personen en rechtspersonen betrokken bij de Verrichting”.

8.6.4 Stabilisatie – Tussenkomen op de markt

Geen enkele stabilisatie zal door de Underwriters worden uitgevoerd.

8.7 Houders van Aandelen die hun Aandelen wensen te verkopen

De Verrichting heeft enkel betrekking op Nieuwe Aandelen en derhalve zal geen enkel Bestaand Aandeel te koop worden aangeboden in het kader van de Verrichting.

8.8 Kosten in verband met de Verrichting

Indien er volledig op de Verrichting wordt ingeschreven, bedraagt de bruto-opbrengst van de Verrichting (Inschrijvingsprijs vermenigvuldigd met het aantal Nieuwe Aandelen) € 99.854.767,50.

De netto-opbrengsten van de Verrichting worden geschat op € 98,2 miljoen. De kosten van de Verrichting ten laste van Intervest Offices & Warehouses NV worden geschat op circa € 1,6 miljoen en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA, aan Euronext Brussels, de vergoeding van de Joint Bookrunners, de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van (de Samenvatting van) het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten.

De vergoeding van de Joint Bookrunners is vastgesteld op circa € 1,3 miljoen indien er volledig op de Verrichting wordt ingeschreven.

8.9 Verwatering

8.9.1 Gevolgen van de Verrichting voor de nettowaarde per aandeel

De Inschrijvingsprijs van € 18,50 is lager dan de nettowaarde (reële waarde) van het Aandeel per 30 september 2018 (€ 19,82) en de nettowaarde (EPRA) van het Aandeel op 30 september 2018 (€ 20,04).

Op basis van de hypothese dat 5.397.555 Nieuwe Aandelen zouden worden uitgegeven (en op basis van een netto-opbrengst van de Verrichting van € 98,2 miljoen), zou de nettowaarde (reële waarde) per Aandeel gaan van € 19,82 per 30 september 2018 naar € 19,46, en zou de nettowaarde (EPRA) per Aandeel gaan van € 20,04 per 30 september 2018 naar € 19,63.

8.9.2 Gevolgen van de Verrichting voor Bestaande Aandeelhouders die inschrijven op de Verrichting

Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering ondervinden met betrekking tot stemrechten en dividendrechten.

8.9.3 Gevolgen van de Verrichting voor Bestaande Aandeelhouders die niet inschrijven op de Verrichting

Bestaande Aandeelhouders die ervoor kiezen de Onherleidbare Toewijzingsrechten die ze bezitten (in het geheel of gedeeltelijk) niet uit te oefenen:

- zijn onderworpen aan een proportionele verwatering op het vlak van stemrechten en dividendrechten voor wat betreft het lopende boekjaar 2018 (dat aanving op 1 januari 2018 en een einde neemt op 31 december 2018) en volgende zoals hieronder beschreven;
- zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit. Dit risico ontstaat door het feit dat de Verrichting gebeurt aan een Inschrijvingsprijs die lager is dan de huidige beurskoers van het Aandeel. Theoretisch gezien zou de waarde van de Onherleidbare Toewijzingsrechten die Bestaande Aandeelhouders bezitten de vermindering in de financiële waarde dienen te compenseren die wordt veroorzaakt doordat de Inschrijvingsprijs lager is dan de huidige beurskoers. De Bestaande Aandeelhouders kunnen daarom een waardeverlies lijden als ze hun Onherleidbare Toewijzingsrechten niet kunnen overdragen aan de theoretische waarde ervan.

Bovendien kan een bestaande aandeelhouder eveneens verwateren in de mate waarin de door hem aangehouden onherleidbare toewijzingsrechten hem niet het recht verlenen om in te schrijven op een afgerond aantal nieuwe aandelen in overeenstemming met de Inschrijvingsratio.

$$\frac{(A-a)}{A}$$

A = het totaal aantal Aandelen na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ten gevolge van de Verrichting (op basis van een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 5.397.555) namelijk 24.288.998;

a = het totaal aantal Bestaande Aandelen voorafgaand aan de uitgifte van de Nieuwe Aandelen ten gevolge van de Verrichting, namelijk 18.891.443 Bestaande Aandelen.

De gevolgen van de uitgifte op een 1% aandelenbezit van een Bestaande Aandeelhouder die niet inschrijft op het Aanbod (in de veronderstelling dat op de Verrichting volledig wordt ingeschreven) worden hieronder beschreven.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 5.397.555, rekening houdend met het maximumbedrag van de Verrichting van € 99.854.767,50 en de Inschrijvingsprijs van € 18,50.

	Aandelenbezit in %
Vóór de uitgifte van Nieuwe Aandelen	1%
Na de uitgifte van Nieuwe Aandelen	0,78%

8.9.4 Aandeelhouderschap na de Verrichting⁹

⁹ Deze tabel gaat uit van de veronderstelling dat de Verrichting volledig wordt onderschreven en werd opgesteld op basis van de informatie waarover de Vennootschap beschikt.

Aandeelhouder	Voor de kapitaalverhoging (%)	Na de kapitaalverhoging (%) ¹⁰
FPIM/SFPI (inclusief de groep Belfius)	9,47%	9,47%
Allianz Benelux NV	6,66%	6,66%
Patronale Group NV	4,38%	4,38%
Overige aandeelhouders	79,49%	79,49
TOTAAL	100%	100%

¹⁰ Op basis van het aantal stemrechten dat blijkt uit de informatie die de Vennootschap heeft ontvangen van haar aandeelhouders op Datum van dit Prospectus, en rekening houdende met de noemer die geldt op Datum van het Prospectus (18.891.443 Aandelen), geeft deze tabel, louter ten informatieve titel, de (vermoede) aandeelhoudersstructuur weer. Het dient te worden opgemerkt dat dit niet noodzakelijk overeenstemt (of niet voor alle aandeelhouders) met de realiteit, aangezien de Vennootschap niet noodzakelijk op de hoogte is van aandelentransacties die geen aanleiding hebben gegeven tot onder- of overschrijding van een kennisgevingsdrempel, en dus ook niet tot het verrichten van een transparantiekennisgeving.

9 ACTIVITEITEN, VASTGOEDPORTEFEUILLE EN BEDRIJFSSTRATEGIE

9.1 Algemeen

9.1.1 Belangrijkste activiteiten

Binnen haar strategie en de beperkingen op de activiteiten zoals beschreven in Hoofdstuk 9.3.2, “Diversificatie en beperkingen op de toegelaten activiteiten”, ingevolge de toepasselijke GVV-Wetgeving, houdt Intervest Offices & Warehouses NV vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet aan. De activiteit van de Vennootschap bestaat erin te investeren in onroerende goederen (met name kantoren en logistieke gebouwen) haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren en ter beschikking te stellen van gebruikers. Intervest Offices & Warehouses NV ziet nauwgezet toe op de bewaking van de bezettingsgraad, de huurincasso en de onderhouds- en beheerskosten. Door het selectief aankopen van kantoor- en logistieke gebouwen wordt getracht om het beheer van het vastgoed te vereenvoudigen en de waarde te maximaliseren.

Intervest Offices & Warehouses NV focust voornamelijk op het investeren in kantoorgebouwen en logistiek vastgoed van prima kwaliteit. Dit vastgoed is strategisch gelegen op goede locaties: het logistiek vastgoed op de belangrijke logistieke assen en de kantoren zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad. Intervest positioneert zich als een vastgoedvennootschap die verder gaat dan het louter verhuren van vierkante meters. Intervest gaat beyond real estate. Door te luisteren naar de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het ‘ontzorgen’ van de klant en het bieden van meerwaarde.

Intervest Offices & Warehouses NV sluit niet uit dat in de toekomst andere activa zouden worden aangehouden die toegestaan zijn overeenkomstig de GVV-Wetgeving.

Intervest Offices & Warehouses NV bezit geen vastgoed dat het voorwerp uitmaakt van een leasing met een aankoopoptie toegekend aan derden.

9.1.2 Belangrijkste markten

Voor een beschrijving van de belangrijkste markten, met uitsplitsing van de opbrengsten, verwijzen wij naar de segmentinformatie in de Jaarlijkse financiële verslagen van volgende onderstaande boekjaren:

Document	Onderdeel	Paginanummers
Halfjaarlijks financieel verslag 2018	2.6.1 Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde resultatenrekening	p. 41-42
Jaarverslag 2017	Financieel verslag – toelichting 3 gesegmenteerde informatie	p. 226-228
Jaarverslag 2016	Financieel verslag – toelichting 3 gesegmenteerde informatie	p. 215-216
Jaarverslag 2015	Financieel verslag – toelichting 3 gesegmenteerde informatie	p. 187-188

Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis voorgedaan, noch zijn er uitzonderlijke omstandigheden geweest, na afsluiting van het boekjaar 2017 t.e.m. heden.

9.1.2.1 De markt van logistiek - België

9.1.2.1.1 De huurmarkt (Bron: Expertise News 540/12/01/2018 C&W marketbeat Brussels Office Market H2 2017)

In de logistieke vastgoedmarkt werden er in 2017 42 transacties geïnventariseerd met een totale oppervlakte van 491.000 m². In oppervlakte gaat het om een daling met meer dan 40%. In vergelijking met het vijfjaarlijkse gemiddelde (580.000 m²) ligt de take-up 15% lager. 56 % van het transactievolume vond plaats in Vlaanderen, 42 % in Wallonië en 2 % in Brussel.

In Vlaanderen werd in 2017 twee derde minder oppervlakte gecommmercialiseerd, maar in Wallonië verdubbelde de markt bij in omvang. Met 28 deals voor 275.000 m² blijft Vlaanderen wel een stuk groter, maar het verschil met Wallonië wordt wel opvallend kleiner.

9.1.2.1.2 De investeringsmarkt (Bron: C&W marketbeat Brussels Office Market H2 2017 JLL Research)

Het gebrek aan investeringsopportuniteiten dreef in 2017 de logistieke toptrendementen verder omlaag. Hoewel er weinig feitelijke onderbouwing is van het toptrendement wordt dit einde 2017 geraamd op 5,75 %. De toptrendementen zijn tevens moeilijk exact te bepalen gezien de meeste transacties binnen een specifiek kader plaatsvinden waarbij de ontwikkeling nog moet gerealiseerd worden.

9.1.2.1.3 De verwachtingen van de huurders

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.2.2 De markt van logistiek - Nederland

9.1.2.2.1 De huurmarkt (Bron: Cushman & Wakefield – “Nederland Compleet”)

De markt voor logistiek vastgoed in Nederland brak in 2017 jaar alle records. De opname van bedrijfsruimte (waarin ook industrieel vastgoed is opgenomen) bedroeg in 2017 circa 4,5 miljoen m² (tegen 3,6 miljoen m² in 2016), waarvan circa 2,5 miljoen m² effectief tot het segment logistiek vastgoed behoort. De opname van logistiek vastgoed is hiermee ten opzichte van 2016 gestegen met 39 %.

De leegstand van de totale Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is met circa 2,8 % in 2017 erg laag. Dit komt overeen met een totale oppervlakte van 7,8 miljoen m², waarvan slechts 1,2 miljoen m² logistiek vastgoed. De opname van logistiek vastgoed overstijgt hiermee twee keer het aanbod van bestaande gebouwen, zodat een groot deel van de logistieke opname moet worden gerealiseerd in nieuwbouwprojecten. In het aanbod worden nog niet in uitvoering zijnde nieuwbouwplannen of mogelijke ontwikkelingen niet meegenomen, maar door deze nieuwbouwprojecten is het effectief potentiële aanbod veel groter.

De focus op nieuwbouw distributiecentra wordt nog versterkt, doordat Nederland veel logistieke dienstverleners aan zich weet te binden die vanuit Europese distributiecentra grote Europese afzetgebieden bedienen. Mede doordat deze afzetgebieden groter worden neemt de behoefte aan grootschalig logistiek vastgoed toe, dat in de bestaande voorraad slechts zeer beperkt beschikbaar is. Deze grote transacties worden bij gevolg ingevuld in nieuwbouwprojecten en stuwen de opname in het segment logistiek vastgoed.

Door de nadruk op grootschalige transacties is de geografische spreiding van logistiek vastgoed beperkt. Meer dan 50 % van de transacties vond namelijk plaats in een beperkt aantal logistieke hotspots. Belangrijke troeven van deze logistieke hotspots zijn: bereikbaarheid van de consumentenmarkt, multimodaliteit, beschikbaarheid van grond en logistiek vastgoed, arbeidsmarktpotentieel en ook de samenwerking met de overheid. De samenwerking met de overheid is belangrijk inzake vergunningen, opleidingen, marketing van de regio waarbij een globaal ondernemingsvriendelijke aanpak voorop staat.

Voor de logistieke hotspots profiteerden van de behoefte bij eindgebruikers - vooral supermarktc concerns en e-tailers - naar grote duurzame en het liefst ook visueel aantrekkelijke distributiecentra. De logistieke hotspots die het meeste gebruikers konden aantrekken zijn de regio's West-Brabant, Venlo-Venray, Tilburg-Waalwijk. Deze werden voor 2017 dan ook uitgeroepen als toplocaties.

9.1.2.2.2 De investeringsmarkt (Bron: Cushman & Wakefield – “Nederland Compleet”)

De Nederlandse investeringsmarkt voor vastgoed heeft in 2017 eveneens alle records gebroken. Ten opzichte van 2016 is het investeringsvolume gestegen met € 6,2 miljard om tot een totaal volume van € 20,2 miljard te komen. Het vorige record dateert van 2007, waar een totaal volume van € 16,5 miljard werd verhandeld. Dit werd ingegeven door een sterke economische groei van de Nederlandse economie met 3,3% op jaarbasis (Europees gemiddelde 2,4%) in combinatie met een kwantitatieve verruiming van de ECB vanaf 2015. Van de totale vastgoedinvesteringsmarkt werd € 12,8 miljard door buitenlandse partijen gedaan.

Binnen de totale investeringsmarkt nam de bedrijfsruimtemarkt € 3,5 miljard voor haar rekening. Dit werd ingegeven door een sterke groei van e-commerce met een explosie van de vraag naar logistiek vastgoed tot gevolg.

Voor 2018 wordt wederom een sterk jaar verwacht, al zal het niet zo spectaculair worden als 2017. De vraag blijft weliswaar onverminderd sterk, maar er komen namelijk nauwelijks logistieke portefeuilles op de markt.

9.1.2.3 De markt van kantoren – België

9.1.2.3.1 De huurmarkt

Brussel en periferie

Inclusief Vlaams- en Waals-Brabant blijft de Brusselse kantorenmarkt de belangrijkste deelmarkt van het land. Meer dan de helft van alle kantoren wordt in deze markt gecommercialiseerd. In totaal werd er in 2017 402.000 m² gecommercialiseerd in 363 transacties. In vergelijking met 2016 gaat het om een daling met 10%. De volumes van 500.000 à 600.000 m² uit de topjaren 2005-2007 behoren tot het verleden, vooral als gevolg van het efficiëntere ruimtegebruik door de huurders en het opkomende succes van co-working. Een bijzondere tendens die reeds eerder is ontstaan, is de verdere opkomst van coworkingfaciliteiten en zogenaamde managed of serviced offices, zijnde kantoren die instapklaar verhuurd worden. In Brussel centrum zowel als in de periferie zijn in 2016 en 2017 ongeveer 10.000 m² van dergelijke concepten in de steigers gezet. Brussel volgt daarmee de trend die ook in andere grootsteden opgang

maakt. In de periferie van Brussel is de beschikbaarheid van kantoren lager dan 15% (14,8%) en dit voor het eerst sedert 2008. In de omgeving van de luchthaven bedraagt de beschikbaarheid ongeveer 20%. De verschillende publieke overheden gaven minder present (- 20%). De bedrijven waren actiever en tekenden voor 66% van de take-up. Opvallend is dat meer dan een kwart van alle 'Brusselse' take-up werd gerealiseerd buiten het grondgebied van het hoofdstedelijk gewest. De periferie in het noorden (+ 69%) en het zuiden (+ 18%) deed het goed. De prime rent voor Brussel bedraagt € 305 /m²/jaar.

Regionale markten

De opvallendste prestatie van het jaar 2017 gebeurde in Antwerpen, waar de take-up verdubbelde tot 197.000 m². Dit cijfer ligt tweederde boven het tienjaarlijkse gemiddelde (117.000 m²). De sprong is te danken aan de megadeal met de Lokale Politie, goed voor een kwart van de totale take-up. Ook zonder deze transacties haalde de Antwerpse markt in 2017 zijn hoogste niveau sinds 2008. Enkel 2011 (141.600 m²) komt in de buurt. De prime rent voor Antwerpen is lichtjes gestegen omwille van nieuwbouwprojecten die vlot worden verhuurd. De prime rent bedraagt € 150 /m²/jaar. De prestatie van Mechelen stelde dan weer teleur, waar de take-up nauwelijks 5.000 m² haalde in 2017.

9.1.2.3.2 De investeringsmarkt

De toprendementen voor kantoren is net zoals in 2016 historisch laag in 2017 en situeert zich rond de 3,65%. Dit is echter van toepassing voor een heel beperkt aantal nieuwe kwaliteitsgebouwen die zeer langdurig verhuurd zijn aan bijzonder stabiele huurders. In de gedecentraliseerde zone situeren de top rendementen zich rond de 7,25%.

9.1.2.3.3 De verwachtingen van de huurders

Er is internationaal een sterke trend ingezet naar meer flexibiliteit en dienstverlening met betrekking tot kantoren. Meerdere vastgoedspelers zetten hier echter al op in en richten hun business model hierop. Business centers (zoals Regus) waren gedurende lange tijd uniek, echter sedert enkele jaren evolueren tal van kantoorinvesteerders in een gelijkaardige richting. De kantorenmarkt is duidelijk in volle transitie van het traditioneel aanbieden van m² kantoorruimte, naar het aanbieden van meer servicegerichte oplossingen voor kantoorgebruikers. Binnen deze oplossingen is het verhuren van m² kantoorruimte slechts één van de elementen, naast het bieden van een toegankelijke en aangename leef- en werkkwaliteit en de nodige ondersteunende dienstverlening in zowel het bedrijfs- als in het privé kader. Door echter te excelleren in zowel het aanbieden van aantrekkelijke omgevingen (levenskwaliteit), turnkey solutions, flexibiliteit als dienstverlening onderscheidt Intervest zich op kwalitatieve en niet louter op kwantitatieve (prijs technische) elementen.

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

Flexibiliteit in tijd en ruimte speelt vooral bij kleine startende bedrijven. Geen lange engagementen, weinig of geen eigen investeringen en zo weinig mogelijk kopzorgen. Dit gaat van coworking ruimtes tot managed offices. Dit blijft in termen van huurinkomsten voorlopig een beperkt deel van de markt. Dit is wel een sterk groeiend deel van de markt en bovendien maken traditionele grote bedrijven er in toenemende mate gebruik van.

Het overgrote deel van de bedrijven blijft tot op heden vrij traditioneel denken m.b.t. huisvesting zowel conceptueel als inzake huurtermijnen. Huurtermijnen van 3/6/9 jaar, 6/9 of langere termijn (bij grote bedrijven) komen nog steeds het meest voor. Er zullen dus nog steeds kantoren op 'traditionele wijze' verhuurd worden, want het verhuren en rentabiliseren van m² kantoorruimte blijft de hoofdactiviteit van de meeste eigenaarverhuurders. De wijziging in wat klanten zoeken, betekent wel dat in de toekomst kantoorhuurders steeds vaker een palet aan services aangeboden zal worden, waaruit iedere klant de voor hem interessante elementen kan kiezen. In dit kader kan de verhuurder dus duidelijk een rol spelen door het aanleveren van turnkey solutions inzake inrichting van kantoren en het ontzorgen door het aanbieden van bijkomende dienstverlening à la carte. Afhankelijk van de aard van het gebouw zijn er soms bijkomend mogelijkheden om meer impact te hebben op het algemeen concept (bijvoorbeeld het gelijkvloers wordt een inspirerende lobby, lounge, horeca).

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Beschrijving van de vastgoedportefeuille

9.2.1 Vastgoedverslag

9.2.1.1 Strategie en vastgoedprofiel

Intervest is gespecialiseerd in investeringen in kantoorgebouwen en logistiek vastgoed van prima kwaliteit. Dit vastgoed is strategisch gelegen op goede locaties: het logistiek vastgoed op de belangrijke logistieke assen en de kantoren zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad.

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

De vennootschap is gekenmerkt door een hoog dividend-rendement en voorzien van een gedegen financiële structuur.

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

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

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

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

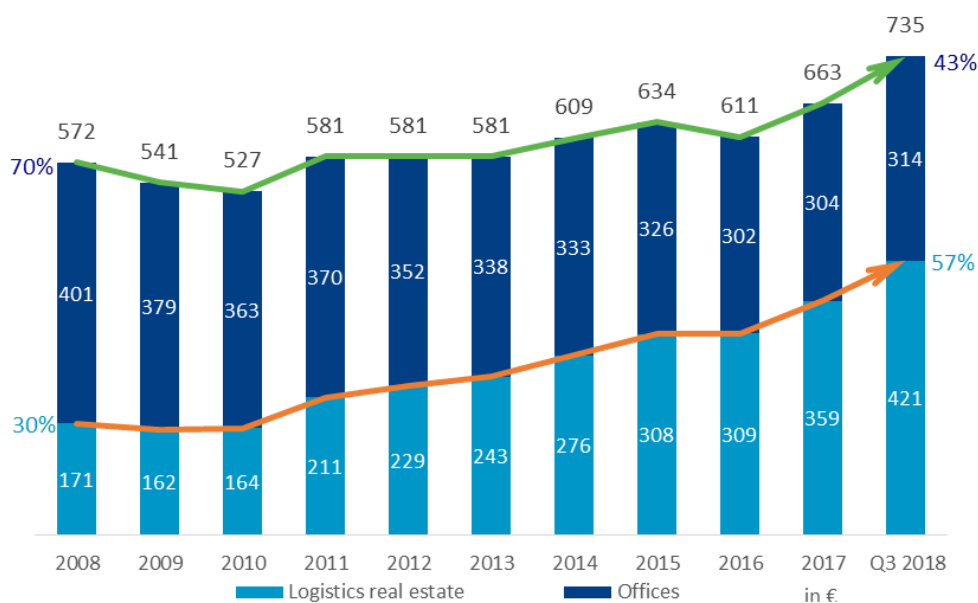
Op 30 september 2018 maakt het logistiek vastgoed 57% uit van de vastgoedportefeuille en de kantoren 43%¹¹.



De totale verhuurbare oppervlakte bedraagt 876.390 m² en vertegenwoordigt een reële waarde van € 735 miljoen. De portefeuille heeft een bezettingsgraad van 90%.

De vastgoedportefeuille van de openbare GVV groeide met € 72 miljoen of 11% in waarde in vergelijking met 31 december 2017 (waarop deze waarde € 663 miljoen bedroeg). Dit is voornamelijk het resultaat van acquisities in de logistieke portefeuille met € 55 miljoen, de toename van de reële waarde van de huidige vastgoedportefeuille met € 10 miljoen evenals de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille met € 7 miljoen.

9.2.1.2 Groei portefeuille Intervest Offices & Warehouses tussen 2007 en het derde kwartaal van 2018



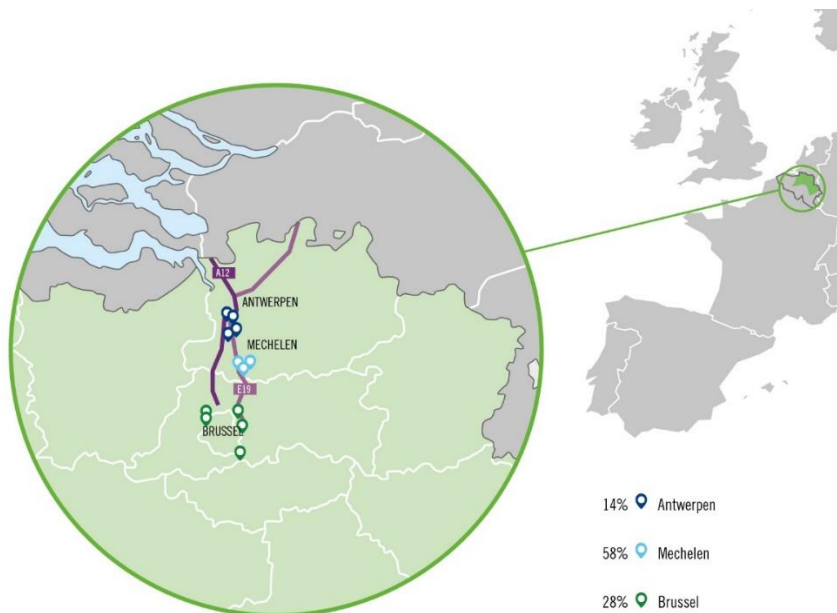
¹¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

9.2.1.3 Geografische spreiding

Intervest investeert in kantoorgebouwen en in logistieke panden van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft voornamelijk moderne gebouwen, gelegen op strategische locaties.

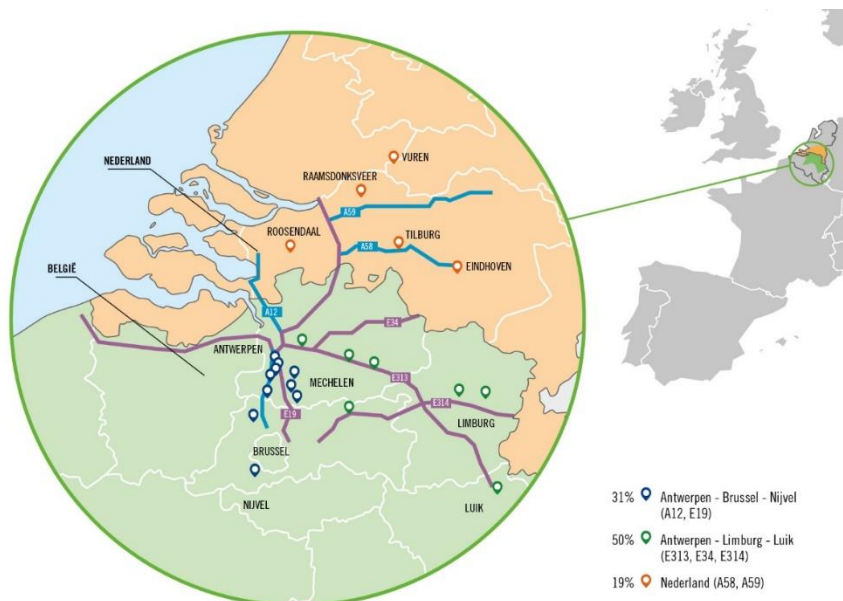
Kantoren

Het kantoorgedeelte van de portefeuille concentreert zich op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad.

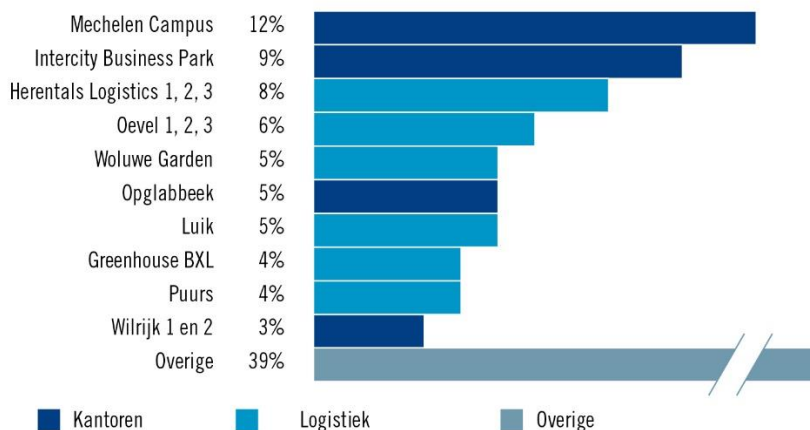


Logistiek vastgoed

Het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel (36%) en Antwerpen - Limburg - Luik (57%) en concretiseert zich in Nederland op de assen Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo.



9.2.1.4 Risicospreiding van gebouwen naar omvang

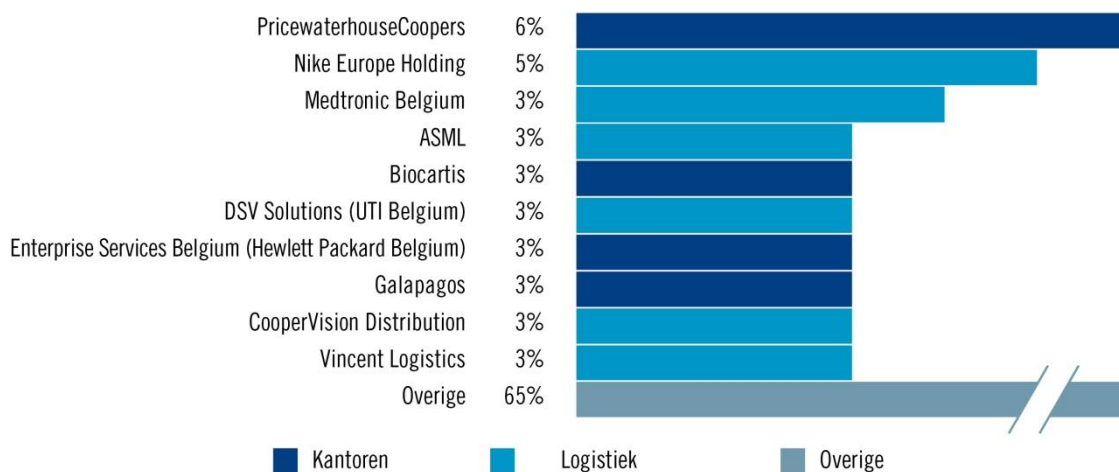


9.2.1.5 Belangrijkste huurders

De huurinkomsten van Intervest zijn op 30 september 2018 verspreid over 210 verschillende huurders, zonder rekening te houden met co-workers, wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 36% van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

De huurovereenkomst met PricewaterhouseCoopers neemt een einde op 31 december 2021. Op heden is het voor de Vennootschap onduidelijk of deze huurder een nieuwe huurovereenkomst wenst af te sluiten na deze einddatum. Ook wat betreft Nike Europe Holding heeft de Vennootschap momenteel geen duidelijkheid over de intentie tot al dan niet vernieuwing van de huidige terbeschikkingstellingsovereenkomst die deels in 2020 en deels in 2021 een einde zal nemen.

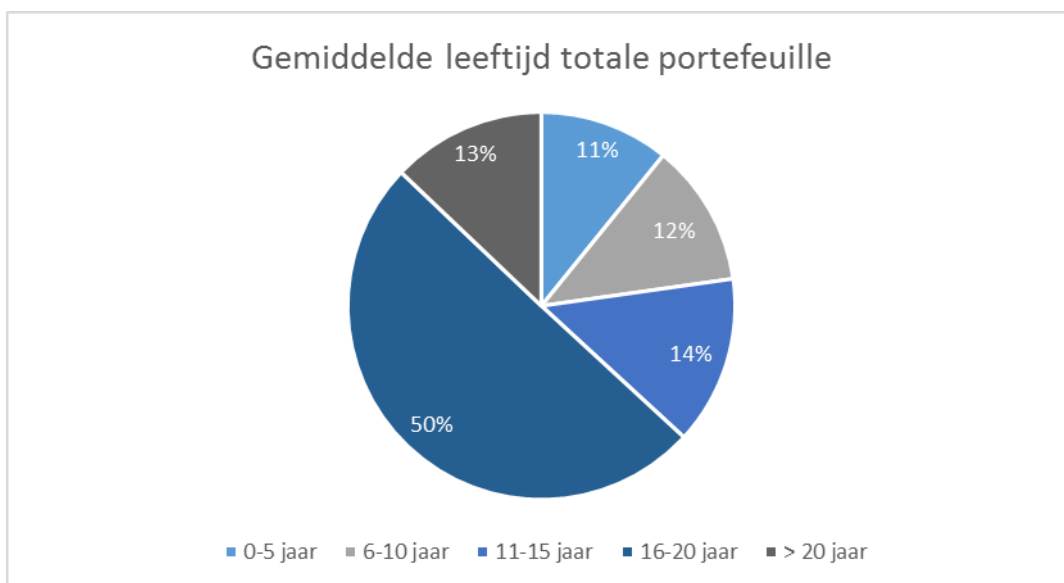
Op 16 februari 2018 vernam Intervest via de pers de intentie van Medtronic om haar logistieke vestiging in Opglabbeek te sluiten. De jaarhuur van Medtronic vertegenwoordigt 4% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. Het contract heeft een eerste opzegmogelijkheid per 31 augustus 2022. Ondertussen zijn de eerste gesprekken met Medtronic gevoerd om de opties naar eventuele herverhuur en beëindiging van de overeenkomst in 2022 verder te onderzoeken.



9.2.1.6 Gemiddelde leeftijd van de gebouwen

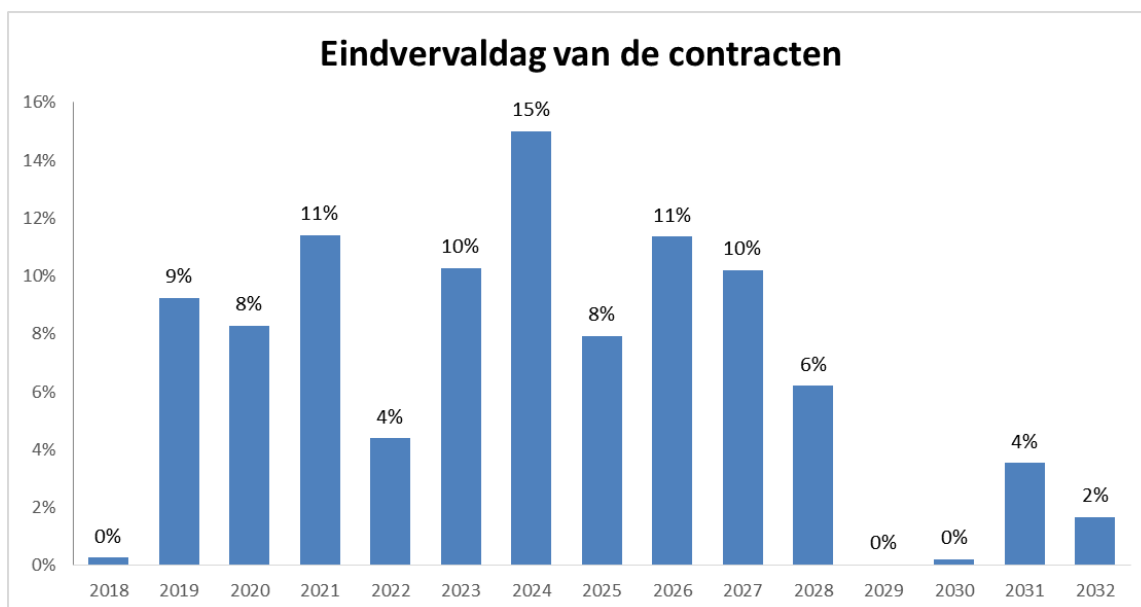
Intervest hanteert een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en via een constante monitoring van het investeringsplan wordt de kwaliteit van de portefeuille gegarandeerd. Naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid worden herontwikkelingen en renovaties van de panden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

Onderstaande grafiek geeft de ouderdom van de gebouwen weer op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen, op 30 september 2018. De leeftijd is uitgedrukt ten opzichte van het bouwjaar, de kleinere renovaties worden niet in rekening gebracht. Een volledige renovatie daarentegen zorgt voor een aanpassing van de leeftijd.



De gewogen gemiddelde leeftijd van de totale vastgoedportefeuille bedraagt 15 jaar. Voor de kantorenportefeuille bedraagt deze 16 jaar, voor de logistieke portefeuille 15 jaar.

9.2.1.7 Eindvervaldatum van de huurcontracten

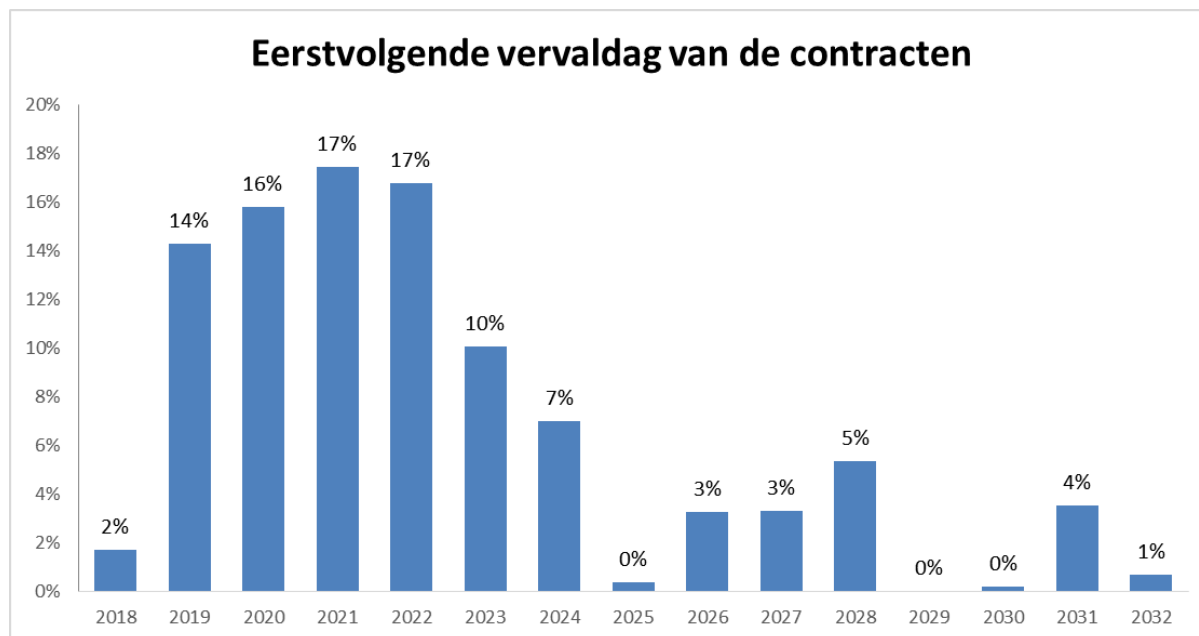


De grafiek toont het aandeel contracten in de volledige portefeuille dat per jaar op eindvervaldag komt. De percentages zijn berekend op basis van de contractuele huren per 30 september 2018.

De eindvervaldagen zijn goed gespreid over de komende jaren.

In 2019 komt 9% van de contracten op eindvervaldag. Van de totaliteit van de contracten heeft 82% een eindvervaldatum na 2020.

9.2.1.8 Eerstvolgende vervaldatum van de huurcontracten



Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. De grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag) berekend op basis van de contractuele huur. Daar Intervest een heel aantal overeenkomsten van lange termijn heeft, ligt de gemiddelde eerste tussentijdse vervaldatum over een periode van langer dan 3 jaar. In het kader van het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten voor verlenging van bestaande huurovereenkomsten wordt getracht om ook contracten van langere duur af te sluiten (type 6/9 of 9 jaar zonder opzegmogelijkheid). Dankzij dit actief commercieel beheer heeft 50% van de contracten een eerste vervaldag na 2021.

De grafiek toont het hypothetisch scenario op 30 september 2018 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij de eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2017 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 14 jaar.

Om het risico van vroegtijdige verbreking van de huurovereenkomsten, of het niet hernieuwen van een huurcontract zo veel mogelijk te beperken voeren de interne teams van Intervest een proactief commercieel en vastgoedbeheer. Zo zijn er permanente contacten met de huurders, maar ook met de belangrijkste vastgoedmakelaars. Op die manier kan tijdig geanticipeerd worden op het vermijden van mogelijke leegstand, minder huurinkomsten of een negatieve invloed op de vastgoedportefeuille.

9.2.1.9 Samenvatting kerncijfers

	Totale portefeuille				
	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	734.668	726.655	662.539	610.944	634.416
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen	731.329	726.655	622.539	610.944	634.416
Rendement op reële waarde (%) ¹²	7,4%	7,4%	7,3%	7,6%	7,9%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,1%	8,2%	8,4%	8,3%	8,8%
Contractuele huren (€ 000)	53.778	53.962	48.588	46.337	49.849
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	59.146	59.671	55.783	50.871	55.689
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	876.390	877.279	794.896	705.068	717.073
Bezettingsgraad (%)	90%	90%	86%	91%	90%
Bezettingsgraad excl. Greenhouse BXL (%)	91%	93%	91%	90%	89%

De totale waarde van de vastgoedportefeuille in volle eigendom, gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen, bedraagt op 30 september 2018 € 731 miljoen. De totale waarde van de projectontwikkelingen bedraagt op 30 september 2018 € 3 miljoen.

	Kantoren				
	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	313.883	310.353	304.250	301.926	326.371
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen	313.883	310.353	304.250	301.926	326.371
Rendement op reële waarde (%) ¹³	7,6%	7,4%	7,0%	7,7%	8,4%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,8%	9,0%	9,1%	8,9%	9,8%
Contractuele huren (€ 000)	23.762	23.036	21.157	23.179	27.311
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	27.479	27.861	27.772	26.808	32.059
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	210.705	209.929	210.457	208.716	229.669
Bezettingsgraad (%)	86%	82%	76%	86%	85%
Bezettingsgraad excl. Greenhouse BXL (%)	87%	87%	85%	85%	84%

¹² Het rendement op reële waarde wordt berekend exclusief de projectontwikkelingen.

¹³ Het rendement op reële waarde wordt berekend exclusief de projectontwikkelingen.

	Logistiek vastgoed				
	30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	420.785	416.302	358.289	309.018	308.045
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief projectontwikkelingen	417.446	416.302	358.289	309.018	308.045
Rendement op reële waarde (%) ¹⁴	7,2%	7,4%	7,7%	7,5%	7,3%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	7,6%	7,6%	7,8%	7,8%	7,7%
Contractuele huren (€ 000)	30.016	30.926	27.431	23.158	22.538
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	31.667	31.810	28.011	24.063	23.630
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	665.685	667.350	584.439	496.352	487.404
Bezettingsgraad (%)	94%	97%	98%	96%	95%

¹⁴ Het rendement op reële waarde wordt berekend exclusief de projectontwikkelingen.

9.2.2 Overzicht vastgoedportefeuille

9.2.2.1 Vastgoedtabel

Onderstaande lijst geeft een overzicht van alle gebouwen in portefeuille op datum van dit prospectus.

Naast deze gebouwen heeft Intervest Offices & Warehouses nog een grondreserve op haar site in Herentals 3 van circa 8.000 m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Dit grondreserve wordt op datum van dit prospectus gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Daarnaast heeft Intervest Offices & Warehouses via haar perimetervennootschap Genk Green Logistics nog een bijkomend ontwikkelingspotentieel van 250.000 m² logistieke gebouwen met de herontwikkeling op de oude Ford-site in Genk die in de komende vijf jaar zal gerealiseerd worden en waarvan de aankoopakte van de grond in het derde kwartaal van 2018 verleden werd. Deze grond is opgenomen onder de vastgoedbeleggingen als projectontwikkeling, en wordt gewaardeerd aan kostprijs.

Gebouwen		Bouw- / renovatie- jaar	Jaar van laatste uitbreiding of investering	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Gefactureerde huur 2017	Bezettings- graad (%)
Kantoren						
Antwerpen				28.006	2.619	86%
Aartselaar	Kontichsesteenweg 54 2630 Aartselaar	2000	2016	4.140	355	99%
Gateway House	Brusselstr.59/Montignystr.80 2018 Antwerpen	2002	2016	11.172	776	66%
Greenhouse Antwerp	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	2016		5.763	661	100%
De Arend	Prins Boudewijnlaan 45-49 2650 Edegem	1997		6.931	827	100%
Brussel				56.788	4.989	91%
Greenhouse BXL	Berkenlaan 7, 8A en 8B 1831 Diegem	2018		20.257	304	80%
Inter Acces Park	Pontbeekstraat 2 & 4 1700 Dilbeek	2000		6.392	828	95%
Park Rozendal	Terhulpesteenweg 6A 1560 Hoeilaart	2000	2014	2.830	208	85%
Woluwe Garden	Woluwedael 18-22 Sint-Stevens-Woluwe	1994	2005	23.681	3.055	100%
Exiten	Zuiderlaan 91 1731 Zellik	2000	2014	3.628	594	100%
Mechelen				125.911	12.141	83%
Intercity Bussiness Park	Generaal De Wittelaan 9-21 2800 Mechelen	1993-1999	2016	54.190	5.027	77%
Mechelen Business Tower	Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen	2001	2014	13.574	1.591	82%
Mechelen Campus	Schaliënhoevedreef 20 A-J en T 2800 Mechelen	2000-2005	2012-2015	58.147	5.523	87%
TOTAAL KANTOREN				210.705	19.749	86%

Logistiek vastgoed in België						
Antwerpen - Limburg - Luik				337.120	14.812	99%
Aarschot	Nieuwlandlaan 321 3200 Aarschot	2005		14.602	227	100%
Herentals Logistic 1	Atealaan 34B 2200 Herentals	2011		17.346	647	91%
Herentals Logistics 2	Atealaan 34C 2200 Herentals	2012		50.912	2.338	100%
Herentals Logistic 3	Atealaan 34B 2200 Herentals	2017		12.123	293	100%
Luik	Première Avenue 32 4040 Luik	2000-2009	2017	55.468	2.886	100%
Houthalen	Europark 1026 3530 Houthalen	2001	2016	26.996	1.013	100%
Oevel 1,2,3,4	Nijverheidsstraat 8-9A-11 2260 Oevel	1995-2013		57.774	3.151	100%
Opglabbeek	Weg naar Zwartberg 231 3660 Opglabbeek	1999-2012		77.718	3.266	100%
Wommelgem	Koralenhoeve 25 2160 Wommelgem	1998	2017	24.181	992	100%
Antwerpen - Brussel - Nijvel				213.700	7.979	83%
Aartselaar	Dijkstraat 1A 2630 Aartselaar	1994		9.866	394	100%
Boom	Industrieweg 18 2850 Boom	2000	2015	24.871	1.143	24%
Duffel	Stocketlaan 23 2570 Duffel	1998		23.386	798	100%
Mechelen 1	Oude Baan 12 2800 Mechelen	2004		15.341	319	71%
Mechelen2	Dellingstraat 57 2800 Mechelen	1998	2010	7.046	378	100%
Puurs	Koning Leopoldlaan 52 870 Puurs	2001		43.534	1.966	74%
Schelle	Molenberglei 8 2627 Schelle	1993	2016	8.317	229	87%
Wilrijk 1	Boomsesteenweg 801-803 2610 Wilrijk	1986	2013	5.364	644	100%
Wilrijk 2	Geleegweg 1-7 2610 Wilrijk	1989	2016	24.521	1.129	100%
Huizingen	Gustave Demeurslaan 69-71 1684 Huizingen	1987	1993	17.548	715	100%
Merchtem	Preenakker 20 1785 Merchtem	1992	2002	7.269	237	100%
Zellik	Brusselsesteenweg 464 1731 Zellik	1994	2008	26.637	27	100%
Totaal logistiek vastgoed in België				550.820	22.790	93%

Logistiek vastgoed in Nederland						
Eindhoven	Flight Forum 1800 - 1950 5657 EZ Eindhoven	2002		28.695	nvt	100%
Raamsdonkveer 1	Zalmweg 37 4941 VX Raamsdonksveer	2010		20.528	402	100%
Raamsdonkveer 2	Zalmweg 41 4941 VX Raamsdonksveer	2007		38.573	nvt	100%
Tilbrug	Kronosstraat 2 5048 CE Tilburg	2004	2011	13.309	408	100%
Vuren	Hooglandseweg 6 4214 KG Vuren	2018		13.760	nvt	100%
Totaal logistiek vastgoed in Nederland				114.865	810	100%
TOTAAL LOGISTIEK				665.685	23.600	94%
TOTAAL KANTOREN en LOGISTIEK				876.390	43.349	90%

30.09.2018						
Segment	Reële waarde ¹⁵ (€ 000)	Contractuele huren (€ 000)	Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	Aandeel in de portefeuille (%)	Aanschaffingswaarde (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)
Kantoren	313.653	23.762	27.479	43	299.827	348.234
Logistiek	420.785	30.016	31.667	57	386.900	292.283
TOTAAL	734.438	53.778	59.146	100	686.727	640.517

9.2.2.2 Conclusies vastgoeddeskundigen

Elk kwartaal wordt een actualisatie van de waarderingen uitgevoerd door de vastgoeddeskundigen. Intervest Offices & Warehouses heeft de geactualiseerde waardes per 30 september 2018 opgenomen in dit Prospectus (Zie de geschatte reële waarde per 30 september 2018 opgenomen in Hoofdstuk 12.2.2.1 “Overzicht cijfers”). Deze betreffen actualisaties van de verslagen per 31 december 2017 waarvan de conclusies zijn opgenomen in dit prospectus. De vastgoeddeskundigen hebben ieder, met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet, op Datum van Prospectus bevestigd dat op basis van de elementen waarover zij op Datum van Prospectus beschikten, en gelet op de algemene economische toestand en de staat van het door de Vennootschap (en haar perimtervennootschappen) gehouden activa die zij waarderen, en gelet op de waardering van voornoemde activa per 30 september 2018, zij menen dat geen nieuwe waardering vereist is.

¹⁵ De reële waarde exclusief via recht-van-gebruik gehouden vastgoed.

De vastgoedportefeuille is door de vastgoeddeskundigen als volgt gewaardeerd op 30 september 2018:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	313.653	321.495
CBRE Valuation Services	335.306	343.688
CBRE Valuation Advisory	82.140	87.890
TOTAAL	731.099	753.073

9.2.2.2.1 Conclusie Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield heeft voor het door Cushman & Wakefield gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde, bepaald op 30 september 2018, van € 321.494.262 en een reële waarde van € 313.652.939.

Fouad Ben Tato
Associate
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

Kris Peetermans
Partner
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

9.2.2.2.2 Conclusie CBRE Valuation Services

CBRE Valuation Services heeft voor het door hen gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde, bepaald op 30 september 2018, van € 343.688.000 en een reële waarde van € 335.306.000.

Pieter Paepen, MRICS
RICS registered valuer
Senior Director
CBRE Valuation Services

Kevin Van de Velde
Associate Director
CBRE Valuation Services

9.2.2.2.3 Conclusie Valuation Advisory

CBRE Valuation Advisory heeft voor het door hen gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde, bepaald op 30 september 2018, van € 82.140.000 en een reële waarde van € 87.890.000.

Drs. H.W.B. Knol MSc MRICS RT
RICS registered valuer
Director

Drs. W.F.A. Rodermond MRE MRICS
RICS registered valuer
Senior Director

9.2.2.3 Toelichting IFRS 13 – Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen de reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de IFRS 13-hiërarchie:

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

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

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

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

De methodes die gebruikt werden zijn de volgende:

De investeringswaarde wordt meestal berekend op basis van een kapitalisatie met een BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van de thans contractueel verschuldigde basisjaarhuur, rekening houdend met eventuele correcties zoals geschatte markthuurwaarde, leegstand, step-rents, huurvrije periodes, enz. Het BAR is afhankelijk van de gangbare rendementen op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging, de geschiktheid van de site, de kwaliteit van de huurders en het gebouw op het ogenblik van de waardering.

Bij panden waarbij de eigendomsrechten zijn opgesplitst in enerzijds de naakte eigendom en anderzijds de opstalrechten of erfpachtrechten wordt de waarde van de opstalrechten of erfpachtrechten bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de nettohuurinkomsten, dus na aftrek van de verschuldigde opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen, en dit voor de periode tot het einde van deze erfpacht- op opstalovereenkomst.

De waarde van de naakte eigendom wordt bepaald door de actualisering (Discounted Cash Flow) van de periodieke opstalvergoedingen of erfpachtvergoedingen tot op datum van de vervaldag van deze overeenkomst.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden intern nagekeken door een medewerker van de vennootschap, alsook door de directie van de openbare GVV. Elk kwartaal worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen (versus vorig kwartaal en vorig jaar) vergeleken en geanalyseerd. Op basis hiervan volgt een bespreking van het management met de vastgoeddeskundige die tot doelstelling heeft alle data met betrekking tot de verschillende sites accuraat en volledig te reflecteren in de schattingen.

Overzicht van de gebruikte rendementen met betrekking tot beide methodes:

Niet-observeerbare parameters	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Geschatte huurwaarde (in €/m²)*				
Kantorenportefeuille	100-153 €/m ²	100-155 €/m ²	128 €/m ²	126 €/m ²
Logistiek vastgoed	35-61 €/m ²	37-53 €/m ²	43 €/m ²	43 €/m ²
Rendement gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)*				
Kantorenportefeuille	7,9%-9,3%	7,8%-10,3%	8,6%	8,9%
Logistiek vastgoed	5,7%-8,0%	5,9%-8,1%	7,0%	7,0%

* Bovenstaande gegevens bevatten het gewogen gemiddelde per gebouw of gebouwencomplex, het hoogste en laagste getal in de weergave van de bandbreedte is telkens geëlimineerd.

9.2.3 Geconsolideerde portefeuille: bezettingsgraad

De bezettingsgraad²³ handhaaft zich op een hoog niveau en bedraagt 90% op 30 september 2018. Dit is een toename van 4% vergeleken met de bezettingsgraad van 86% op 31 december 2017.

9.2.4 Waardering

9.2.4.1 Frequentie

Overeenkomstig artikel 47, §1 van de GVV-Wet waarderen de vastgoeddeskundigen aan het einde van elk boekjaar op precieze wijze de reële waarde van volgende activa:

- de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, die door de openbare GVV of één van haar perimetrovereenkomsten worden gehouden, met uitzondering van de activa die, met toepassing van de IFRS-normen, als vorderingen worden geboekt in het kader van een leasing;
- de optierechten op onroerende goederen die door de openbare GVV of één van haar perimetrovereenkomsten worden gehouden, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan de openbare GVV of één van haar perimetrovereenkomsten één of meer goederen in leasing worden gegeven, alsook de onderliggende onroerende goederen;
- de rechten uit contracten die de openbare GVV of één van haar perimetrovereenkomsten heeft afgesloten met betrekking tot een in artikel 4, § 1, c) en d) van de GVV-Wet bedoelde activiteit; en
- de activa die door de openbare GVV of één van haar perimetrovereenkomsten worden gehouden in het kader van een in artikel 4, § 1, c) en d) van de GVV-Wet bedoelde activiteit.

Deze waarderingen zijn bindend voor de Vennootschap voor het opstellen van haar jaarrekeningen.

Bovendien actualiseert de deskundige overeenkomstig artikel 47, §2 van de GVV-Wet op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de bepaling van de reële waarde van hogervermeld vastgoed en activa van de Vennootschap en haar perimetrovereenkomsten, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken actief.

De reële waarde van hogervermeld activa van de Vennootschap en haar perimetrovereenkomsten wordt eveneens door de deskundige gewaardeerd overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet telkens wanneer de Vennootschap overgaat tot uitgifte van aandelen, de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt, tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat, of tot inkoop van aandelen overgaat anders dan op een gereglementeerde markt. De Vennootschap is niet gebonden door deze waardering maar moet de uitgifte- of inkoopprijs aan de hand van deze waardering verantwoorden. De waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Een nieuwe waardering is echter niet nodig indien de uitgifte, de toelating tot de verhandeling, de inkoop van aandelen of de indiening van het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed, en voor zover de deskundige bevestigt dat, gelet op de algemene economische toestand en de staat van dit activa, geen nieuwe waardering vereist is.

Tenslotte wordt de reële waarde van elk door de Vennootschap of haar perimetrovereenkomsten te verwerven of over te dragen activa dat hierboven werd vermeld, gewaardeerd door de deskundige overeenkomstig artikel 49 van de GVV-Wet vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de Groep en anderzijds € 2.500.000.

Indien de verwervings- of overdrachtprijs van de activa meer dan 5% afwijkt van de waardering door de deskundige, in het nadeel van de Vennootschap of haar perimetrovereenkomsten, moet de betreffende verrichting alsmede de prijs ervan verantwoord worden in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag van de Vennootschap.

De bepaling van de reële waarde mag niet langer dan een maand voor de betrokken verrichting hebben plaatsgevonden. Er is evenwel geen nieuwe bepaling van de reële waarde nodig wanneer de betrokken verrichting uiterlijk vier maanden na de laatste waardering door de deskundige plaatsvindt en voor zover de deskundige bevestigt dat er, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken actief, geen nieuwe waardering vereist is.

Wanneer de tegenpartij bij de verrichting één van de personen is bedoeld onder artikel 37, §1 van de GVV-Wet (bv. een bestuurder van de Vennootschap, een promotor, een verbonden vennootschap, etc.), of wanneer één van deze personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt, wordt de reële waarde van het betrokken actief gewaardeerd, ongeacht de

waarde van de verrichting. In dat geval geldt de waardering van de vastgoeddeskundige als minimumprijs indien de Vennootschap of haar perimetervennootschap optreedt als verkoper en als maximumprijs als zij optreedt als koper.

9.2.4.2 Aangestelde vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap waren op datum van 30 september 2018:

Cushman & Wakefield die de kantorenportefeuille waardeert:

- Cushman & Wakefield België met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Fouad Ben Tato, Associate Valuation & Advisory en de heer Kris Peetermans MRIC, Partner Valuation & Advisory.

CBRE België die de logistieke portefeuille in België waardeert:

- CBRE België, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen, Senior Director en de heer Kevin Van de Velde, Associate Director;

CBRE Nederland die de logistieke portefeuille in Nederland waardeert:

- CBRE Valuation Advisory B.V. Nederland, met maatschappelijke zetel te 1008 AD Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 405, postbus 7971, gekend onder het kamer van koophandelnummer 34202510 te Amsterdam, vertegenwoordigd door de heer Hero Knol, Director Valuation Advisory en de heer Willem Rodermond, Senior Director.

9.2.4.3 Rotatieverplichting

Artikel 24, §2 van de GVV-Wet legt een rotatieverplichting op m.b.t. de vastgoeddeskundigen. In het geval van een vastgoeddeskundige-rechtspersoon kan deze rotatieverplichting vervuld worden door een rotatie van de natuurlijke personen die de vastgoeddeskundige-rechtspersoon vertegenwoordigt, mits er een passende functionele onafhankelijkheid bestaat tussen de relevante personen.

- De heer Pieter Paepen en de heer Kevin Van de Velde van CBRE België werden vanaf 30/06/2017 aangesteld als vastgoeddeskundige van de logistieke portefeuille in België en kunnen deze taak dus waarnemen tot en met 31/03/2020.
- De heer Fouad Ben Tato en de heer Kris Peetermans van Cushman & Wakefield werden vanaf 31/03/2017 aangesteld als vastgoeddeskundige van de kantorenportefeuille en kunnen deze taak dus waarnemen tot en met 31/12/2020.
- De heer Hero Knol en de heer Willem Rodermond van CBRE Nederland werden vanaf 30/06/2017 aangesteld als vastgoeddeskundige van de logistieke portefeuille in België en kunnen deze taak dus waarnemen tot en met 31/03/2020.

9.2.4.4 Vastgoedwaardering

Op Datum van dit Prospectus zijn de verslagen betreffende de waarderingen uitgevoerd op 30 september 2018 de meest recente verslagen, dewelke zijn opgenomen in deze prospectus.

9.2.4.5 Waarderingsmethoden

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten voor België en 7% aankoopkosten voor Nederland zoals beschreven in de “Grondslagen voor de financiële verslag-geving – Vastgoedbeleggingen” – in het Jaarverslag 2017), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderingen tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderingen worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

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

De rendementen beschreven in het Vastgoedverslag worden berekend door de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2017 bedraagt 8,4% (8,3% op 31 december 2016).

Er worden per pand, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten.

De meest belangrijke hypothesen met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	2018	2017
Gemiddelde contractuele huur* verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m² (€)		
Kantoren	130	132
Logistiek vastgoed	48	48
Gemiddeld brutorendement¹⁶ (%)	7,4%	7,3%
Kantoren	7,6%	7,0%
Logistiek vastgoed	7,2%	7,7%
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring¹⁷ (%)	8,1%	8,4%
Kantoren	8,8%	9,1%
Logistiek vastgoed	7,6%	7,8%
Gemiddeld nettorendement¹⁸ (%)	6,3%	6,3%
Kantoren	6,4%	5,7%
Logistiek vastgoed	6,3%	6,8%
Gemiddeld nettorendement bij volledige verhuring¹⁹ (%)	7,0%	7,2%
Kantoren	7,4%	7,5%
Logistiek vastgoed	6,6%	7,0%
Leegstandspercentage (%) inclusief Greenhouse BXL	10%	14%
Leegstandspercentage (%) exclusief Greenhouse BXL	9%	9%

* De gemiddelde contractuele huur werd per gebouw of gebouwencomplex berekend, en bevat verschillende soorten oppervlakten.

¹⁶ Het brutorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief de projectontwikkelingen.

¹⁷ Het brutorendement bij volledige verhuring wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren, verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, exclusief de projectontwikkelingen.

¹⁸ Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief de projectontwikkelingen.

¹⁹ Het nettorendement bij volledige verhuring wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren, verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exclusief de projectontwikkelingen.

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,4% naar 8,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 88 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 54%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,4% naar 6,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 115 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot circa 42%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 53,8 miljoen naar € 52,8 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 14 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1% tot circa 49%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 53,8 miljoen naar € 52,8 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 14 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1% tot circa 47%.

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

9.2.5 Rechten en lasten

9.2.5.1 Rechten

Intervest Offices & Warehouses NV of haar perimetervennootschappen zijn meestal volle eigenaar van de gebouwen die deel uitmaken van de vastgoedportefeuille van de Groep. Voor bepaalde gebouwen beschikt Intervest Offices & Warehouses NV slechts over een beperkt zakelijk recht, zoals hierna wordt verduidelijkt.

Intervest Offices & Warehouses NV is eigenaar van volgende zakelijke rechten die opgericht werden in het kader van overeenkomsten afgesloten m.b.t. bouwgronden in eigendom van perimetervennootschappen:

- Het perceel grond gelegen in Aartselaar, Kontichsesteenweg is bezwaard met een opstalrecht dat een aanvang nam op 1 december 1999 voor een periode van 18 jaar en 11 maanden, hernieuwd op 10 juni 2015 voor een duur van 31 jaar en één maand met ingang van 31 oktober 2018, om van rechtswege te eindigen op 30 november 2049. De residuaire rechten van dit perceel zijn in eigendom van perimetervennootschap Aartselaar Business Center NV.
- Het perceel grond gelegen in Mechelen, Generaal de Wittelaan (Intercity Business Park lot 3) is bezwaard met een vruchtgebruik dat een aanvang nam op 1 december 1998 voor een periode van 18 jaar, hernieuwd op 10 juni 2015 voor een periode van 12 jaar met ingang van 30 november 2016, om van rechtswege te eindigen op 30 november 2028. De residuaire rechten van dit perceel zijn in eigendom van perimetervennootschap Mechelen Research Park NV.
- Het perceel grond gelegen in Mechelen, Generaal de Wittelaan (Intercity Business Park lot 8) is bezwaard met een opstalrecht dat een aanvang nam op 1 december 1998 voor een periode van 18 jaar en 7 maanden, hernieuwd op 10 juni 2015 voor een periode van 31 jaar en 5 maanden met ingang van 30 juni 2017, om van rechtswege te eindigen op 30 november 2048. De residuaire rechten van dit perceel zijn in eigendom van perimetervennootschap Mechelen Research Park NV.
- Het perceel grond gelegen in Mechelen, Blarenberglaan is bezwaard met een opstalrecht dat een aanvang nam op 22 oktober 1999 voor een periode van 19 jaar en 5 maanden, hernieuwd werd op 10 juni 2015 voor een periode van 30 jaar en 7 maanden met ingang van 21 maart 2019, om van rechtswege te eindigen op 21 oktober 2049. De residuaire rechten van dit perceel zijn in eigendom van perimetervennootschap Mechelen Business Tower NV.

Op de einddatum verliest Intervest Offices & Warehouses NV de eigendom van deze opstallen aan de eigenaar van de bouwgrond zonder dat deze hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.

De Groep is daarnaast eigenaar van volgende erfpachtrecht gelegen in Oevel, dat opgericht werd in het kader van een overeenkomst afgesloten m.b.t. bouwgronden in eigendom van een derde:

- Het bedrijfsgebouw in Oevel, Nijverheidsstraat 9 (gekend als "Oevel 2") is bezwaard met een erfpachtrecht dat een aanvang nam op 21 oktober 2005 voor een initiële periode van 50 jaar, verlengd tot een periode van 99

jaar op 10 september 2007, om van rechtswege te eindigen op 20 oktober 2104. De residuaire rechten van dit bedrijfsgebouw zijn in handen van een derde partij.

Op de einddatum verliest de Groep de eigendom van deze erfpacht aan de eigenaar van het bedrijfsgebouw zonder dat deze hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.

De aard van de rechten van de Groep op haar gebouwen, en in het bijzonder hun looptijd, is een element dat meespeelt in de waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen.

9.2.5.2 Lasten

Er werd geen enkele garantie of zakelijke zekerheid verleend aan kredietinstellingen, met als enige uitzondering de clausules die gebruikelijk zijn opgenomen in de algemene voorwaarden van kredietinstellingen. In het bijzonder werden met alle banken “*negative pledge*” en “*pari passu*” afspraken gemaakt waarbij Intervest Offices & Warehouses NV zich ten aanzien van elk van haar kredietinstellingen heeft verbonden om dezelfde bescherming te bieden als aan de overige kredietinstellingen.

Intervest blijft permanent inspelen op de wijzigende marktomstandigheden en mee evolueren in combinatie met een stevige vastgoedervaring. In de strategische evolutie van het louter verhuren van m² naar het aanbieden van flexibele oplossingen en een uitgebreide dienstverlening gaat Intervest met de concepten van Greenhouse flex en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: *beyond real estate*. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het ontzorgen van de klanten en het bieden van een meerwaarde. Dit weerspiegelt zich uiteraard in de samenstelling van de vastgoedkosten.

Ook de verwerving of overdracht van gebouwen brengt kosten met zich mee (commissie voor vastgoedtussenpersonen, expertisecosten, belastingen, registratierechten, honoraria van raadgevers, enz.).

9.2.6 Duur van de huurcontracten

Hoewel de meeste huurcontracten van de vennootschap van het type 3/6/9 zijn, dient er op gewezen te worden dat een aantal grote contracten een langere effectieve looptijd heeft. Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijden van de huurcontracten blijft immers de uitdaging op het vlak van asset management, evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in het kantorensegment. Intervest streeft er naar het volume aan nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen minimaal stabiel te houden.

Voor verdere informatie in verband met de resterende looptijden van de huidige huurcontracten wordt verwezen naar hoofdstuk 9.2.1 punt G en H.

9.3 Bedrijfsstrategie en beperkingen op de toegelaten activiteiten

9.3.1 Strategie en activiteiten

9.3.1.1 Beschrijving

Intervest Offices & Warehouses NV heeft zich tot doel gesteld te trachten haar aandeelhouders een hoog en stabiel dividend te bieden dat aandeelhouders een goed rendement geeft op hun investering zonder daarbij de liquiditeit van de vennootschap uit het oog te verliezen, mede gelet op haar huidige groeistrategie.

Wat vastgoedportefeuille betreft, streeft Intervest Offices & Warehouses NV naar een toenemende focus op logistiek vastgoed met een stevige verankering in de kantorenmarkt. In dat kader wordt gewerkt naar een 60% - 40% verdeling tussen kwalitatief logistiek vastgoed enerzijds en inspirerende multitenant kantoorgebouwen anderzijds.

De Raad van Bestuur van de Vennootschap kan deze strategie wijzigen in functie van de omstandigheden en opportuniteiten, uiteraard steeds binnen de grenzen van de GVV-Wetgeving.

Voor een nadere beschrijving van de huidige strategie van de Vennootschap wordt verwezen naar Hoofdstuk 9.1, “Algemeen”.

9.3.1.2 Limieten voor leningen en schulden

Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de Reële Waarde van de activa mag de totale schuldenlast van een GVV, zoals gedefinieerd in de GVV-Wet en het GVV-KB, niet meer dan 65% van de activa bedragen op het ogenblik waarop een lening wordt afgesloten (artikel 23 van het GVV-KB). Deze schuldgraad moet zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau worden gerespecteerd. Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare GVV 50% overschrijdt, dient de openbare GVV een financieel plan op te stellen overeenkomstig de richtlijnen van het GVV-KB (artikel 24 van het GVV-KB). Dit financieel plan dient een uitvoeringsschema te bevatten, en een beschrijving te geven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio 65% zou overstijgen. De algemene lijnen van het financieel plan worden gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. Daarbij wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en (b) hoe de Vennootschap het plan in de toekomst zal uitvoeren. Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De jaarlijkse financiële kosten die verbonden zijn aan de schuldenlast van de openbare GVV en haar perimetrovennootschappen mogen op geen enkel moment hoger zijn dan 80% van het nettobedrijfsresultaat, bepaald overeenkomstig artikel 25 van het GVV-KB. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de GVV en haar perimetrovennootschappen verschuldigd zijn bij verwerving van vastgoed, voor zover deze binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

Op 30 september 2018 bedroeg de geconsolideerde schuldratio van Intervest Offices & Warehouses NV 47,9%²⁰ (44,6% op 31 december 2017).

Vanwege hun verplichting de wettelijke begrenzing van hun schuldratio te respecteren (65%), dienen openbare GVV hun groei in belangrijke mate met eigen vermogen te financieren.

9.3.1.3 Wettelijk statuut en toezicht

Intervest Offices & Warehouses NV is onder de GVV-Wet en het GVV-KB erkend als openbare GVV, en is onderworpen aan het toezicht van de FSMA.

9.3.1.4 Typeprofiel van de beleggers

Gelet op het feit dat Intervest Offices & Warehouses NV naar mening van de Raad van Bestuur een defensief profiel heeft, zowel op het vlak van haar strategie gericht op vastgoed als in haar financieringsstrategie, is het aandeel vooral gegeerd bij de defensieve, dividendbewuste belegger.

9.3.2 Diversificatie en beperkingen op de toegelaten activiteiten

Een openbare GVV is onderworpen aan een algemene risicodiversificatieverplichting, waarbij zij haar activa zodanig dient te diversifiëren dat de risico's op passende wijze zijn gespreid, met name per type van vastgoedactief, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder.

Intervest Offices & Warehouses NV is als openbare GVV eveneens onderworpen aan de beperkingen opgelegd door de GVV-Wet en het GVV-KB. Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.5.2, "Diversificatie".

De GVV-Wet verbiedt de vennootschappen van de Groep voorts om:

- op te treden als bouwpromotor, behalve als dit occasioneel gebeurt;
- deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- afdekkingsinstrumenten aan te kopen of te verkopen bij wijze van speculatieve verrichtingen;
- financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het KB van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;
- financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp

²⁰ Schuldratio berekend overeenkomstig artikel 23 juncto artikel 13 van het GVV-KB.

uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen;

- kredieten te verstrekken of zekerheden te stellen of garanties te geven voor rekening van derden (andere dan vennootschappen van de Groep); en
- contractuele afspraken te maken of statutaire bedingen te voorzien met betrekking tot perimetrovennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving toekomt in functie van een deelneming van 25 % plus één aandeel.

10 BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN, ALGEMENE LEIDING EN WERKING

10.1 Principes van corporate governance, preventieve regels voor belangenconflicten en regels aangaande marktmisbruik

10.1.1 Corporate governance code (versie 2009) – comply or explain

Intervest Offices & Warehouses NV tracht zoveel mogelijk de bepalingen van de Corporate Governance Code na te leven. Corporate governance wordt in de Corporate Governance Code gedefinieerd als een reeks van regels en gedragingen op basis waarvan vennootschappen worden bestuurd en gecontroleerd. De Corporate Governance Code is gebaseerd op een “pas toe of leg uit” systeem (“comply or explain”): Belgische beursgenoteerde vennootschappen dienen de Corporate Governance Code te volgen, maar kunnen afwijken van haar bepalingen en richtlijnen (doch niet van haar principes), op voorwaarde dat ze een aanvaardbare verklaring voor deze afwijkingen geven. De Vennootschap volgt de principes en, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, de bepalingen zoals voorzien in de Corporate Governance Code, inclusief de opname in het jaarverslag van een Corporate Governance Verklaring. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen. De voornaamste hiervan zijn:

- Aanbeveling 5.3 en 5.4. De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten vermits de vennootschap aan twee (gemiddeld aantal werknemers < 250 personen en jaarlijkse netto-omzet < € 50 miljoen) van de drie criteria bepaald door artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen voldoet. De raad van bestuur ziet de taken van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur, en dit in afwijking van bepaling 5.4./1 zoals opgenomen in Bijlage E van de Code 2009 die bepaalt dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders. Het remuneratiecomité van de raad van bestuur bestaat bijgevolg uit alle leden van de raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.
- Aanbeveling 2.9. De raad van bestuur heeft conform bepaling 2.9 geen vennootschapssecretaris aangeduid die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.

10.1.2 Corporate governance verklaring

Intervest Offices & Warehouses NV heeft zich ertoe verbonden om de principes met betrekking tot corporate governance, zoals opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009, strikt na te leven. Intervest Offices & Warehouses NV hanteert de Corporate Governance Code van 12 maart 2009 als referentiecode. Indien Intervest Offices & Warehouses NV een bepaling van de Corporate Governance Code niet naleeft, wordt dit uitdrukkelijk vermeld alsook de redenen waarom deze bepaling niet wordt nageleefd.

De beheersmethodes van Intervest Offices & Warehouses NV vormen een degelijk kader voor de naleving van dit engagement.

De Raad van Bestuur heeft de volgende documenten goedgekeurd:

- het Corporate Governance Charter (het “Charter”);
- Verhandelingsreglement ter voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik (het “Verhandelingsreglement”).

Het Charter en het Verhandelingsreglement bevatten onder andere:

- preventieve regels aangaande marktmisbruik in overeenstemming met de nationale en Europese regelgeving aangaande handel met voorwetenschap en marktmanipulatie;
- regels aangaande belangenconflicten;
- maatregelen met als doel de risico's op witwaspraktijken te verkleinen.

Elk lid van de Raad van Bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV heeft zich verbonden tot naleving van de preventieve regels aangaande marktmisbruik zoals gedefinieerd in het Charter en het Verhandelingsreglement, waarin de belangrijkste wettelijke verplichtingen terzake zijn opgenomen.

Intervest Offices & Warehouses NV verbindt zich tot een periodiek nazicht van deze principes teneinde rekening te houden met de evolutie van het wetgevend kader en de technologische ontwikkelingen, zodat zal kunnen worden voldaan aan de huidige en toekomstige vereisten op het vlak van corporate governance.

Zo werden er op het vlak van corporate governance een aantal belangrijke wijzigingen aangebracht aan het Wetboek van vennootschappen door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector.

Het Charter en het Verhandelingsreglement zijn gepubliceerd op de website van Intervest Offices & Warehouses NV:

- Corporate Governance Charter
- Verhandelingsreglement ²¹.

Meer feitelijke informatie over het corporate governance beleid van de Vennootschap en de corporate governance gebeurtenissen die zich tijdens een bepaald boekjaar hebben voorgedaan, is te vinden in de verklaring inzake deugdelijk bestuur die de Vennootschap opneemt in haar jaarlijks financieel verslag (de “Corporate Governance Verklaring”) overeenkomstig artikel 96, §2 van het Wetboek van vennootschappen en de bepalingen van de Corporate Governance Code.

10.1.3 Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is Intervest Offices & Warehouses NV enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen en artikelen 36 tot en met 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en Charter.

Intervest Offices & Warehouses NV is gestructureerd en georganiseerd met het oog op maximale beperking van het risico dat belangenconflicten de aandeelhouders zouden kunnen schaden. Overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving ziet de Raad van Bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV erop toe dat de Vennootschap het vennootschapsbelang vooropstelt en dat elke bestuurder zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo regelt dat het ontstaan van rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten tot een minimum wordt beperkt, en dat zij niet betrokken worden in het besluitvormingsproces in geval van een belangenconflict, overeenkomstig de wettelijke regels terzake. Indien dit evenwel toch het geval zou zijn, dan brengt hij hiervan onmiddellijk de voorzitter van de Raad van Bestuur op de hoogte. Vervolgens zal de voorzitter de nodige stappen ondernemen, en indien dit wettelijk vereist is, de geldende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen toepassen.

Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat een bestuurder met een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de Raad van Bestuur, dit moet meedelen aan de andere bestuurders vooraleer de Raad van Bestuur een beslissing neemt. De betrokken bestuurder mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over deze verrichtingen of beslissingen, noch aan de stemming in dat verband. De notulen van de Raad van Bestuur omschrijven de aard van de beslissing of verrichting en verantwoorden het genomen besluit, met inbegrip van de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap. De notulen moeten worden opgenomen in het jaarverslag. Het Charter verduidelijkt bovendien dat transacties tussen de Vennootschap en haar bestuurders of leden van het uitvoerend management tegen de gebruikelijke marktvoorwaarden dienen plaats te vinden.

Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen verplicht bovendien beslissingen of verrichtingen ter uitvoering van beslissingen van de Vennootschap die verband houden met de (i) betrekkingen met verbonden vennootschappen (uitgezonderd met hun respectieve perimervennootschappen) of, (ii) betrekkingen tussen een perimervennootschap van de Vennootschap en een vennootschap die met die perimervennootschap verbonden is (zij het geen perimervennootschap is van de perimervennootschap) voorafgaandelijk te onderwerpen aan de beoordeling van

²¹ De meest recente versie van het Corporate Governance Charter werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap in juli 2016 en van het Verhandelingsreglement in oktober 2018.

een comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door één of meer onafhankelijke experts²². Voormelde procedure is niet van toepassing op (i) gebruikelijke beslissingen en verrichtingen die hebben plaatsgevonden onder gebruikelijke marktvoorwaarden voor soortgelijke verrichtingen en (ii) beslissingen en verrichtingen die minder dan 1% van het netto-actief van de Vennootschap vertegenwoordigen, zoals blijkt uit de laatste geconsolideerde jaarrekening.

Conform artikel 17 van de statuten van de Vennootschap kunnen de bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de Vennootschap niet als tegenpartij optreden in verrichtingen met de Vennootschap of met een vennootschap die door haar wordt gecontroleerd, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gesteld wordt in het belang van de Vennootschap, alsook dat die verrichting zich binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie situeert en wordt gesteld overeenkomstig de normale marktvoorwaarden.

Conform artikel 14 van de statuten van de Vennootschap en artikel 37 van de GVV-Wet moet de Vennootschap vooraf de FSMA informeren over deze transacties en ze meteen openbaar maken. Ze moeten het voorwerp uitmaken van een speciale vermelding in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag.

Artikel 37 van de GVV-Wet voorziet dat de FSMA voorafgaandelijk door de Vennootschap op de hoogte moet worden gebracht wanneer:

- (i) de personen die de Vennootschap controleren of er een deelneming in bezitten;
- (ii) de personen met wie de Vennootschap, haar perimetervennootschappen, de promotor of de andere aandeelhouders van de perimetervennootschappen van de GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- (iii) de promotor van de Vennootschap;
- (iv) de andere aandeelhouders van alle perimetervennootschappen van de Vennootschap; en
- (v) de bestuurders, de personen belast met het dagelijkse bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van voormelde personen,

rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij in een verrichting met de Vennootschap of met één van haar perimetervennootschappen of enig voordeel zouden halen uit een dergelijke verrichting. In haar mededeling aan de FSMA moet de Vennootschap aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar en zich binnen de normale koers van haar ondernemingsstrategie situeert. Deze gegevens worden onmiddellijk openbaar gemaakt en ze worden toegelicht in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de Commissaris (overeenkomstig artikel 8 van het GVV-KB).

Verrichtingen die vallen onder artikel 37 van de GVV-Wet moeten onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd (artikel 37, §3 van de GVV-Wet).

Conform artikel 49, §2 van de GVV-Wet wordt, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen of wanneer deze personen enig voordeel verkrijgen bij die verrichting, de reële waarde van het betrokken actief gewaardeerd (ongeacht de waarde van de verrichting) en geldt de waardering van de vastgoeddeskundige als minimumprijs indien de Vennootschap of haar perimetervennootschap optreedt als verkoper en als maximumprijs als zij optreedt als koper.

Artikel 37 van de GVV-Wet is niet van toepassing voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van: (i) 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en (ii) € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar perimetervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, §1 van de GVV-Wet bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door in artikel 37, §1 van de GVV-Wet bedoelde personen; en

²² De mededelingen uitgebracht in uitvoering van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen en van artikel 36 tot 38 van de GVV-Wet, worden vermeld in de verschillende jaarverslagen van de Vennootschap en op de website van Intervest Offices & Warehouses NV, op www.intervest.be.

- de verrichtingen m.b.t. de liquide middelen van de Vennootschap of één van haar perimetrovennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

10.1.4 Overzicht belangenconflicten in het vorige en huidige boekjaar

Er hebben zich geen belangenconflicten voorgedaan in het voorgaande en, tot op de Datum van dit Prospectus, in het huidige boekjaar.

10.1.5 Regels aangaande marktmisbruik

Overeenkomstig artikel 19 van de Verordening (EU) Nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (de “**Verordening Marktmisbruik**”) moeten alle personen met leidinggevende verantwoordelijkheid binnen de emittent van financiële instrumenten alsmede nauw met hen verbonden personen (zoals gedefinieerd in artikel 3.25, respectievelijk 3.26 van de Verordening Marktmisbruik), alle operaties die ze uitvoeren op bepaalde categorieën van effecten van deze emittent binnen 3 werkdagen na de datum van uitvoering van de transactie melden aan de Vennootschap en aan de FSMA, waarna de FSMA (overeenkomstig Circulaire FSMA_2016_08 dd. 18/05/2016 (update 21 februari 2017)) erop toeziet dat deze informatie onverwijld, en ten laatste 3 dagen na de verrichting openbaar wordt gemaakt.

De Vennootschap ziet toe op de naleving van deze regels.

10.2 Interne controle- en risicobeheerssystemen

Conform de Corporate Governance regels en de wetgeving ter zake heeft Intervest Offices & Warehouses NV een intern controle- en risicobeheerssysteem uitgewerkt, rekening houdend met de aard, omvang en complexiteit van de werkzaamheden van de Vennootschap en haar omgeving.

Interne controle is een proces dat o.m. als doel heeft redelijke zekerheid te verschaffen met betrekking tot de volgende objectieven:

- Het bereiken van de opgelegde doelstellingen en het effectief en efficiënt beheer van risico's
- De naleving van de regelgeving en de procedures
- De betrouwbaarheid van de financiële en beheersrapportering
- De effectieve en efficiënte werking van de afdelingen en het efficiënt inzetten van middelen
- De bescherming van de activa en de voorkoming van fraude.

Intervest Offices & Warehouses NV heeft bij de implementatie van haar interne controleproces als referentiekader het COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) raamwerk gebruikt. De componenten van dit raamwerk en de toepassing ervan bij Intervest Offices & Warehouses NV worden hieronder besproken.

10.2.1 Interne controle en risicobeheerssystemen in het algemeen

Een degelijke interne controle en een evenwichtig risicobeheer is inherent aan de bedrijfscultuur van Intervest Offices & Warehouses NV en wordt doorheen de hele organisatie uitgedragen via:

- Een gedragscode die het algemeen aanvaard gedrag binnen Intervest beschrijft en van toepassing is op alle werknemers, alsook de leden van het directiecomité, het auditcomité en de leden van de raad van bestuur.
- Een uitgebreid Corporate Governance Charter, dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest beschrijft.
- Een intern reglement, genaamd “Samen werken aan en in Intervest”, waarin de missie, visie, normen en waarden van Intervest gedefinieerd zijn.
- Een klokkenluidersregeling ingevoerd. Deze regeling beschermt medewerkers die misstanden binnen het bedrijf confidentieel melden.
- Een meldingsplicht van personen met een leidinggevende verantwoordelijkheid omtrent transacties in aandelen of schuldinstrumenten van Intervest.

De Raad van Bestuur evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan risico's, de financiële impact van deze risico's en de acties die moeten ondernomen worden om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen, en/of (in voorkomend geval) de impact van deze risico's te beperken.

De Vennootschap heeft in het bijzonder interne controle en risicobeheersystemen uitgewerkt voor de belangrijkste processen binnen de Vennootschap, nl.

- De aanschaf, verbouwing/renovatie/vernieuwing en de verkoop van vastgoed
- Het beheer van leegstand en de verhuur van beschikbare ruimtes;
- Facturatie van huurbedragen aan de huurder en inning van debiteuren;
- Kleine herstellingen en onderhoud;
- Kosten en betalingen aan leveranciers;
- Kwartaalafsluitingen

10.2.2 Interne controle en risicobeheerssystemen met betrekking tot de financiële verslaggeving

10.2.2.1 Controle omgeving

De controle omgeving wat de financiële verslaggeving betreft, bestaat uit volgende componenten:

- Het accounting team is verantwoordelijk voor de voorbereiding en rapportering van de financiële informatie.
- De financial director is verantwoordelijk voor het nazicht van de financiële informatie en de voorbereiding van de geconsolideerde cijfers (in samenspraak met de CFO) en de terugkoppeling van de financiële informatie aan de operationele activiteiten van Intervest Offices & Warehouses NV.
- De CFO is verantwoordelijk voor het eindnazicht van de geconsolideerde financiële staten en staat in voor de juiste toepassing van de waarderingsregels, waarbij controles worden uitgevoerd op basis van analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz.
- De geconsolideerde financiële staten worden binnen het directiecomité besproken, samen met de forecast en budgetten en de afwijkingen van de actuele cijfers ten opzicht van die forecasts en budgetten.
- Het directiecomité rapporteert elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen.
- Halfjaarcijfers en jaarcijfers worden gecontroleerd door de commissaris.

Ook andere actoren spelen een rol in de controle omgeving van de onderneming:

- Als beursgenoteerd bedrijf (en als openbare GVV) staat Intervest Offices & Warehouses NV onder het toezicht van de FSMA.
- Ook de vastgoeddeskundige speelt een belangrijke rol: de volledige vastgoedportefeuille, (die verantwoordelijk is voor 97% van balanstotaal) wordt gewaardeerd door 3 internationaal erkende onafhankelijke vastgoeddeskundigen, waarbij Cushman & Wakefield de kantorenportefeuille voor haar rekening neemt en CBRE de logistieke portefeuille. De logistieke panden in België worden periodiek gewaardeerd door CBRE België; de logistieke panden in Nederland worden gewaardeerd door CBRE Nederland.

10.2.2.2 Risicoanalyse

Op periodieke management en operationele vergaderingen worden de aandachtspunten besproken die in het kader van een evenwichtig risicobewustzijn en -beheer in het oog moeten worden gehouden: de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode en hun impact op de boekhoudkundige cijfers, recente en geplande transacties, evolutie van de belangrijkste performantie-indicatoren en eventuele operationele, juridische en fiscale risico's.

In functie hiervan worden desgevallend gepaste acties en maatregelen ondernomen in uitvoering van het beleid van de Vennootschap. Deze acties zijn erop gericht tot een evenwichtig risicobeleid te komen en dit steeds met eerbied voor de strategische doelstellingen en de risicoappetijt die door de Raad van Bestuur wordt vooropgesteld.

10.2.2.3 Controleactiviteiten

Er zijn controleprocedures in werking met betrekking tot de belangrijkste activiteitsdomeinen van de Vennootschap, zoals voor de aankoop en verkoop van vastgoed, renovatie, beheer van leegstand, etc. Voor meer details met betrekking tot de voornaamste controleprocedures wordt verwezen naar hoofdstuk 10.2.1. Interne controle en risicobeheerssystemen in het algemeen. Wat betreft, beheerssoftware betreft, heeft Intervest op 1 januari 2017 een nieuw ERP-pakket geïmplementeerd waarmee de volledige lease-administratie (huurcontracten, facturatie van huurvergoedingen, doorrekening van gemeenschappelijke lasten, onroerende voorheffing, verzekering, enz.) alsook de boekhouding gevoerd wordt. Dit pakket, dat in de toekomst nog verder zal uitgebreid worden met nieuwe modules, bevat geautomatiseerde controles en een audittrail.

10.2.2.4 Informatie en communicatie

Informatie en communicatie zijn essentieel met het oog op de juiste en tijdige beschikbaarheid en distributie van kwalitatieve informatie om interne controledoelstellingen te behalen. Intervest besteedt hieraan de nodig aandacht op 2 vlakken:

- Interne productie en communicatie van kwaliteitsvolle informatie ten behoeve van interne controle:

Intervest heeft een beheerssoftware die relevante gegevens en rapporten in real time beschikbaar stelt. Verder gebruikt Intervest een centrale schijf op de server die toegang verleent tot de bedrijfs policies. Wat interne informatiedoorstroming betreft, hecht Intervest veel belang aan een laagdrempelige communicatiestijl binnen en tussen departementen en aan regelmatig formeel en informeel overleg. Op overkoepelend niveau vindt er maandelijks een informatievergadering plaats, waarbij belangrijke gebeurtenissen binnen het bedrijf worden toegelicht. De communicatielijnen naar directiecomité, raad van bestuur en auditcomité zijn kort, waardoor ook op bestuursniveau steeds de juiste informatie voor handen is om gepast en tijdig te kunnen inspelen op zaken met invloed op interne controle.

- Externe communicatie van kwaliteitsvolle informatie.

De externe communicatie in de brede zin aan alle stakeholders is essentieel voor een beursgenoteerde vennootschap zoals Intervest, wat onder meer nagestreefd wordt middels publicatie van het jaarverslag, de uitgebreide halfjaarcijfers en beknopte kwartaalresultaten. Verder worden persberichten uitgestuurd in geval van tussentijdse belangrijke gebeurtenissen.

Voor de communicatie met huurders en leveranciers over problemen in de gebouwen heeft Intervest een online-helpdeskplatform gebouwd. Verder heeft Intervest een externe partij ingeschakeld om de beveiliging van haar IT-systeem van buitenaf te testen. De aanbevelingen uit deze test zijn toegepast waar nodig.

Het directiecomité rapporteert op jaarbasis over de werking van de interne controle aan het auditcomité en vervolgens aan de externe auditor en de FSMA. De externe auditor dient hierover een verslag op te stellen en eveneens te rapporteren aan de FSMA. De FSMA wordt geacht de rapportering van zowel het directiecomité als de externe auditor na te kijken en advies hierover uit te brengen.

10.2.2.5 Monitoring

Intervest heeft een gedetailleerde risicomatrix opgesteld, waarbij per risico en per interne controlemaatregel de mate van werking van de interne controlemaatregel werd ingeschat. Risico's en interne controlemaatregelen die verder analyse vergden, zijn hernoemen in een actieplan met duidelijke prioriteiten.

Om de goede en daadwerkelijke toepassing van de elementen van de interne controle te verzekeren heeft Intervest in 2014 een interne auditfunctie gecreëerd. Deze voert op een rotatiebasis nazicht uit van de verschillende bedrijfsprocessen. De interne audit wordt georganiseerd volgens een cyclus van vier jaar. De specifieke scope van de interne audit is vastgelegd in overleg met de raad van bestuur en wordt regelmatig herzien indien nodig. Gezien de onafhankelijkheid en de omvang van de organisatie heeft Intervest besloten deze functie toe te vertrouwen aan een externe specialist (PwC) onder toezicht van Johan Buijs, lid van de raad van bestuur.

De aanbeveling van de interne audit worden gecommuniceerd naar de raad van bestuur en/of het auditcomité. Die verzekeren zich ervan dat het directiecomité de nodige corrigerende maatregelen invoert.

De bevindingen en aanbevelingen van de externe auditor worden halfjaarlijks gerapporteerd door formele verslaggeving met mondelinge toelichting door de commissaris aan het auditcomité. De externe auditor communiceert rechtstreeks met de voorzitter van het auditcomité. De commissaris en het auditcomité vergaderen halfjaarlijks afzonderlijk, zonder de aanwezigheid van de leden van het directiecomité.

Het directiecomité volgt op dat de interne controlemaatregelen bijgestuurd worden waar nodig. Het directiecomité zorgt er voor dat alle tekortkomingen in interne controle m.b.t. de externe financiële rapportering gerapporteerd worden aan de betrokken medewerker/manager, ongeacht de materialiteit van de tekortkoming, zodat corrigerende maatregelen kunnen genomen worden.

10.2.3 Passend risicobeheerbeleid

De voornaamste risico's waarmee de Vennootschap geconfronteerd wordt, betreffen (i) de marktwaarde van het vastgoed, (ii) evoluties in de huurmarkt, (iii) conjuncturele risico's (zoals renterisico, inflatie, etc.) (iii) bouwkundige staat van de gebouwen, (iv) financiële risico's zoals o.m. liquiditeitsrisico, het gebruik van financiële instrumenten en bancaire tegenpartij- en convenantenrisico, (ix) reglementaire risico's.

Voor elk van de opgesomde risico's zijn maatregelen en procedures in voege om de risico's te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van deze risico's (in voorkomend geval) te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen. Dit risicomanagement valt onder de bevoegdheid van de CFO.

10.2.4 Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid (waarop wordt toegezien door de persoon belast met de "compliance functie") omvat verschillende aspecten, waaronder het voorkomen van handel met voorwetenschap, belangenconflicten en onverenigbaarheid van mandaten, niet-corruptie, beroepsgeheim, ...).

De effectieve leiding onderzoekt (op regelmatige basis) welke andere domeinen en activiteiten deel zouden moeten uitmaken van de werkdomeinen van de compliance functie. De "onafhankelijke compliance functie" wordt ingevuld als een onafhankelijke functie binnen een organisatie, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de Vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap. Hieronder worden de belangrijkste topics besproken:

10.2.4.1 Voorkomen van handel met voorwetenschap

Overeenkomstig de principes en de waarden van de Vennootschap en in het kader van de toepassing van de Belgische Corporate Governance Code, heeft Intervest Offices & Warehouses NV in haar Corporate Governance Charter regels opgenomen die moeten worden nageleefd door de bestuurders, werknemers en aangestelde personen die financiële instrumenten uitgegeven door Intervest Offices & Warehouses NV willen verhandelen.

Deze regels werden afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (de "Verordening Marktmisbruik"), de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Corporate Governance Code 2009). Het Corporate Governance Charter kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap (<https://www.intervest.be/nl/risicobeheer-en-charters>).

Het Corporate Governance Charter bevat op vlak van handel met voorwetenschap richtlijnen met betrekking tot de openbaarmaking van informatie aangaande dergelijke transacties en bepaalt onder meer:

- beperkingen inzake het uitvoeren van transacties in financiële instrumenten van de Vennootschap tijdens welbepaalde periodes vóór de bekendmaking van de financiële resultaten ("gesloten periodes") of tijdens elke andere als gevoelig beschouwde periode ("verbodsperiodes");
- de aanstelling van een compliance officer die toeziet op de naleving van de regelgeving door de bestuurders en de andere aangeduide personen;
- de voorafgaande kennisgeving vóór elke transactie in financiële instrumenten van de Vennootschap aan de compliance officer; en
- de openbaarmaking van elke transactie.

10.2.4.2 Belangenconflicten en onverenigbaarheid mandaten

Er wordt verwezen naar de passage opgenomen onder punt 10.1.3 “Preventieve regels met betrekking tot belangenconflicten”.

10.2.4.3 Niet-corruptie

Intervest Offices & Warehouses NV legt sterk de nadruk op de principes van eerlijkheid en integriteit en verwacht een gelijkaardige houding van derde partijen waarmee zij zaken doet.

10.2.4.4 Geheime informatie

Het is uitdrukkelijk verboden voor de leden van de organen van de Vennootschap en van het personeel van de Vennootschap om vertrouwelijke informatie die zij tijdens de uitoefening van hun taken bekomen voor oneigenlijke doeleinden te gebruiken of te onthullen.

10.2.5 Onafhankelijke controlefuncties

10.2.5.1 Risicobeheerfunctie (artikel 17, §5 GVV-Wet)

In het kader van het risicobeheerbeleid zal de vennootschap erover waken dat de hierboven beschreven risico's waaraan ze is blootgesteld (marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's) op een doeltreffende manier worden ingeschat, gecontroleerd en opgevolgd. Intervest heeft met dit doel Inge Tas, lid van het directiecomité en CFO, voor onbepaalde duur belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

10.2.5.2 Onafhankelijke compliancefunctie (artikel 17, §4 GVV-Wet)

Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009 van de Commissie Corporate Governance, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en CFO, voor onbepaalde duur aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik. De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft.

10.2.5.3 Onafhankelijke interne auditfunctie (artikel 17, §3 GVV-Wet io. artikel 6 GVV-KB)

De persoon belast met de interne auditfunctie is belast met een onafhankelijke en permanente beoordelingsfunctie van de activiteiten van de Vennootschap, en verricht onderzoek naar de kwaliteit en de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methoden van interne controle. Jaarlijks zal de interne auditor zijn bevindingen presenteren.

Intervest heeft de externe consultant PwC Bedrijfsrevisoren (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Marc Daelman - Partner), aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij de heer Johan Buijs, niet-uitvoerende bestuurder van Intervest, is aangesteld om de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door PwC uit te voeren. Aldus is hij te beschouwen als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Intervest heeft PwC Bedrijfsrevisoren cvba begin 2018 aangesteld als interne auditor voor een periode van 3 jaar, eindigend op 31 december 2020.

10.2.6 Interne controlefuncties binnen Genk Green Logistics NV

Overeenkomstig artikel 17, §2 van de GVV-Wet, heeft de interne controle binnen de Vennootschap eveneens betrekking op haar perimervennootschap met het statuut van institutionele GVV, Genk Green Logistics NV.

10.3 Bestuursorganen

De bestuursorganen van Intervest Offices & Warehouses NV zijn de raad van bestuur enerzijds en het directiecomité anderzijds. De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten vermits de vennootschap aan twee (gemiddeld aantal werknemers < 250 personen en jaarlijkse netto-omzet < € 50 miljoen) van de drie criteria bepaald door artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen voldoet. De raad van bestuur ziet de taken van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur, en dit in afwijking van bepaling 5.4./1 zoals opgenomen in Bijlage E van de Code 2009 die bepaalt dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-

uit-voerende bestuurders. Het remuneratiecomité van de raad van bestuur bestaat bijgevolg uit alle leden van de raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

10.3.1 Raad van Bestuur

10.3.1.1 Identiteit

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV bestaat uitsluitend over niet-uitvoerende bestuurders en is samengesteld uit zes bestuurders, zijnde de voorzitter – onafhankelijk bestuurder, drie onafhankelijke bestuurders en twee niet-onafhankelijke bestuurders.

De raad van bestuur heeft twee comités opgericht, een auditcomité en een directiecomité.

De raad van bestuur heeft in 2017 dertien keer vergaderd waarvan een aantal keer per conference call. Het auditcomité vergaderde vijfmaal. Het directiecomité komt wekelijks samen.

De mandaten van de huidige bestuurders van Intervest Offices & Warehouses NV hebben elk een duur van 3 jaar. De mandaten van de heer Blumberg, de heer Peeters, mevrouw Willekens, mevrouw de Rijk-Heeren en de heer Gielen lopen van April 2016 tot onmiddellijk na de jaarlijkse vergadering die in het jaar 2019 wordt gehouden tot goedkeuring van de jaarrekening afgesloten per 31 december 2018. Het mandaat van de heer Buijs werd hernieuwd op de jaarlijkse algemene vergadering 26 april 2018 om een einde te nemen op de jaarlijkse algemene vergadering van 2021.

De samenstelling van de raad van bestuur weerspiegelt onafhankelijkheid op een dubbel niveau:

- de Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van art 526ter van het Wetboek van vennootschappen en de Belgische Corporate Governance Code, deze werden herbenoemd bij de jaarvergadering van 27 april 2016; en
- de raad van bestuur is uitsluitend samengesteld uit niet-uitvoerende bestuurders; De bestuurders worden conform artikel 12 van de gecoördineerde statuten benoemd voor maximaal zes jaar en zijn herkiesbaar.

Op Datum van dit Prospectus is de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV samengesteld als volgt:

Naam	Adres	Mandaat	Begin mandaat	Einde mandaat
Jean-Pierre Blumberg Voorzitter, Onafhankelijk bestuurder	Plataandreef 7 2900 Schoten België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019
Chris Peeters Onafhankelijk bestuurder	August Van Landeghemstraat 72 2830 Willebroek, België	Tweede mandaat	April 2016	April 2019
Marleen Willekens Onafhankelijk bestuurder	Edouard Remyvest 46 b1 3000 Leuven, België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019
Jacqueline de Rijk-Heeren Onafhankelijk bestuurder	Stationsstraat 33 2910 Essen, België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019
Johan Buijs Bestuurder	IJsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d IJssel, Nederland	Tweede mandaat	April 2018	April 2021
Gunther Gielen Bestuurder	Korte Welvaart 57 3140 Keerbergen, België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019

De bestuurders hebben geen onderlinge familiebanden.

Overeenkomstig de Corporate Governance Code dienen niet-uitvoerende bestuurders zich bewust te zijn van de omvang en tijdsbesteding die betrekking heeft op een mandaat in een genoteerde vennootschap. Er wordt daarom aangeraden dat zij niet meer dan 5 bestuurdersmandaten in genoteerde vennootschappen overwegen. Geen van de niet-uitvoerende bestuurders neemt meer dan 5 mandaten waar in beursgenoteerde vennootschappen.

Hierna volgen de mandaten (waarbij indien van toepassing een onderscheid wordt gemaakt tussen de lopende mandaten en de gedurende de laatste vijf jaren afgelopen mandaten) alsook een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van de verschillende bestuurders:

10.3.1.1.1 Dhr. Jean-Pierre Blumberg

Dhr. Jean-Pierre Blumberg is sinds 2016 bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses.

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

Lopende mandaten:

- Voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Intervest Offices & Warehouses NV (beursgenoteerd)
- voorzitter van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium NV (beursgenoteerd)
- voorzitter van de raad van bestuur van TINC NV (beursgenoteerd)
- Voorzitter van de raad van bestuur van Genk Green Logistics NV
- Onafhankelijk bestuurder van Bank Delen NV

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

- Onafhankelijk bestuurder van Intervest Offices & Warehouses NV (beursgenoteerd) 2001 – april 2013
- Onafhankelijk bestuurder CMB NV (Compagnie Maritime Belge)

Comité: De heer Blumberg is lid van het Auditcomité.

10.3.1.1.2 Dhr. Chris Peeters

Dhr. Chris Peeters is onafhankelijk bestuurder van Intervest Offices & Warehouses sinds 2016.

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

Lopende mandaten:

- Lid van de raad van bestuur en van het auditcomité van Intervest Offices & Warehouses NV (beursgenoteerd)
- Voorzitter/gedelegeerd bestuurder van de J.P. Willebroek NV
- Lid van de raad van advies van het Limburgs Energie Fonds (NL)
- Zaakvoerder van EMSO BVBA, (European Maritiem Surveys Organisation)
- Voorzitter raad van bestuur Policy Research Corporation Nederland BV (NL)
- Voorzitter Military Talent for Business Solutions BV (NL)
- Voorzitter van de raad van bestuur van de vzw Cluster for Innovation in Defence, Safety and Security (Cidss.be)
- Voorzitter van de raad van bestuur van NetN3 NV
- Zaakvoerder van Marvic Corporation BVBA

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

- lid van de raad van bestuur en van het auditcomité van Vastned Retail Belgium NV (beursgenoteerd)

Comité: De heer Peeters is lid van het auditcomité.

10.3.1.1.3 Mevr. Marleen Willekens

Marleen Willekens is onafhankelijk bestuurder van Intervest Offices & Warehouses sinds 2016.

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

Lopende mandaten:

- Lid van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV (beursgenoteerd)
- Lid van de raad van bestuur en voorzitter van het auditcomité van Aedifica (beursgenoteerd)
- Voorzitter van de Nederlandstalige jury (NL3) van het bekwaamheids- examen voor bedrijfsrevisor.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

- Lid van de raad van bestuur en gewezen ondervoorzitter van het ICCI (Informatie Center van het Revisoraat)
- Onafhankelijk bestuurder DCL (Parijs)

Comité: Mevrouw Willekens is voorzitter van het auditcomité.

10.3.1.1.4 Mevr. Jacqueline de Rijk - Heeren

Jacqueline de Rijk – Heeren is onafhankelijk bestuurder van Intervest Offices & Warehouses sinds 2016.

Jacqueline de Rijk - Heeren is geboren in 1952. Zij volgde de opleiding vakbekwaamheid voor nationaal en internationaal beroepsgoederenvervoer en vervolgens de opleiding tot specialist vervoer van gevaarlijke stoffen bij de Stichting Scheepvaart en Transportonderwijs. Vanaf 1994 vervult zij de functie van directeur/bestuurder bij Jan de Rijk nv (handelsnaam Jan de Rijk Logistics). Sinds 1995 is ze directeur bij Euroute Holding nv en sinds 2005 is zij directeur bij Europand bv en Euroroute Investment bv. Sinds de tweede helft van 2017 is zij lid van de Economic Board West Brabant van de regionale ontwikkelingsmaatschappij REWIN West Brabant

Lopende mandaten:

- Lid van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV (beursgenoteerd)
- Bestuurslid en penningmeester Nederland Distributieland
- Vice-voorzitter van de sectorraad Stichting Nationale en Internationale Wegvervoer Organisatie
- bestuurslid Multimodaal Coördinatie- en adviescentrum Brabant

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

- Directeur Europand Eindhoven BV

Comité: /

10.3.1.1.5 Dhr. Johan Buijs

Johan Buijs is niet-onafhankelijk bestuurder van Intervest Offices & Warehouses sinds 2011.

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

Lopende mandaten:

- Lid van de raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV (beursgenoteerd)
- Lid van de raad van commissarissen van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV
- Lid van de raad van commissarissen van Matrix Innovation Centre.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar:

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

10.3.1.1.6 Dhr. Gunther Gielen

Gunther Gielen is niet-onafhankelijk bestuurder van Intervest Offices & Warehouses sinds 2016.

Gunther Gielen, geboren in 1973, behaalde aan de KU Leuven een diploma handelsingenieur en vervolgens een master of Finance aan de Universiteit Antwerpen. Van 1997 tot 1999 was hij analist geavanceerde financiële producten en derivaten bij Bacob. Van 1999 tot 2002 was hij equity analist bij Artesia Banking Corporation. Van 2002 tot 2006 was hij bij Dexia senior risk manager equities en real estate en vervolgens van 2006 tot 2010 principal risk manager ALM equities en real estate. Van 2010 tot 2013 was hij head of expertise center risk management equities en real estate bij Dexia conso (later Belfius conso). Van 2013 tot 2014 was hij head of portfolio management bij Belfius Insurance Invest. Sinds mei 2014 vervult hij de functie van afgevaardigd bestuurder bij Belfius Insurance Invest. Sinds juni 2018 vervult hij de functie van afgevaardigd bestuurder bij Auxipar.

Lopende mandaten:

- Lid van de raad van bestuur van Intervest (beursgenoteerd)
- Afgevaardigd bestuurder en voorzitter van het directiecomité van Auxipar (België, holding gespecialiseerd in energie, farmaceutische en financiële participaties)
- Lid van de raad van bestuur van Technical Property Fund 2 SPICAV (Frankrijk, logistiek vastgoed)
- Lid van de raad van bestuur Coquelets S.A. (België, vastgoed)
- Lid van de raad van bestuur Legros-Renier Les Amarantes Seigneurie de Loverval S.A. (België vastgoed)
- Lid van de raad van bestuur LFB S.A. (België, vastgoed)
- Lid van de raad van bestuur van Immo Malvoz SPRL (België, vastgoed)
- Lid van de raad van bestuur van Immo Zeedrift (België, vastgoed)
- Lid van de raad van bestuur van Belfius Insurance Invest
- Lid van de raad van bestuur van L'Economie Populaire (België, apotheken)
- Lid van de raad van bestuur van ImmoActivity S.A. (België, vastgoed).
- Lid van de raad van bestuur van Interfinance CVBA
- Zaakvoerder van Offico Immo BVBA
- Lid van de raad van bestuur van De Haan Vakantiehuizen NV

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

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

10.3.1.2 Bevoegdheden

De Raad van Bestuur van Intervest Offices & Warehouses NV mag conform de statuten, alle daden verrichten die nodig of nuttig zijn voor het bereiken van het doel van de Vennootschap, en alles doen wat niet door de wet of door deze statuten aan de algemene vergadering is voorbehouden.

De Raad van Bestuur stelt het halfjaarlijks financieel verslag op alsook het ontwerp van het jaarlijks financieel verslag en de ontwerpen van prospectussen waarvan sprake in artikel 50 van de GVV-Wet, respectievelijk de Wet van 16 juni 2006.

De Raad van Bestuur stelt de deskundige aan overeenkomstig de GVV-Wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van de deskundigen opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

Zoals reeds eerder in dit Prospectus aangehaald, is het de Raad van Bestuur eveneens uitdrukkelijk toegestaan het geplaatste maatschappelijk kapitaal te verhogen via het toegestane kapitaal.

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

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

10.3.1.3 Eerbaarheid

Alle bestuurders beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid zoals bedoeld in artikel 14 van de GVV-Wet en geen van de bestuurders bevindt zich in de situatie van artikel 15 van de GVV-wet.

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses verklaart dat voor zover geweten geen enkele bestuurder ooit veroordeeld werd voor een fraudemisdrijf, geen enkele officiële en/of publieke beschuldiging werd uitgesproken, dat geen enkele sanctie ooit werd opgelegd door een wettelijk of toezichhoudend gezag, dat geen enkele bestuurder door een rechtbank het verbod werd opgelegd als lid van het bestuursorgaan te handelen en dat zij in hun hoedanigheid van bestuurder nog nooit door een rechtbank in verband werden gebracht met een faillissement, met uitzondering van de heer Chris Peeters, zoals hieronder beschreven.

Volgende bijzonderheden worden meegegeven over faillissementen waarbij een bestuurder betrokken was in de voorgaande 5 jaren: Chris Peeters is als gedelegeerd bestuurder betrokken bij het faillissement van Asopus Corporation nv (datum faillissement: 26 september 2014) en Asopus Institute nv (datum faillissement: 26 september 2014). De handelsactiviteit van beide voormelde vennootschappen betrof adviesbureau op het gebied van bedrijfsbeheer en -voering. Voormelde vennootschappen hadden reeds een zogenaamd “track record” van bijna 20 jaar wat in principe wees op een succesvol business model. Een dalende omzet en een steeds zwaarder doorwegende kostenstructuur, heeft evenwel geleid tot het faillissement van voormelde vennootschappen. Het faillissement van Asopus Corporation nv en Asopus Institute nv heeft tot op redactiedatum van huidig jaarverslag niet geleid tot enige aansprakelijkheid in hoofde van de raden van bestuur van voormelde vennootschappen. Chris Peeters heeft aan de vennootschap bij wijze van verklaring onder ede bevestigd dat er in het kader van de faillissementen van Asopus Corporation nv en Asopus Institute nv geen enkele fout kan aangerekend worden aan de respectieve raden van bestuur als college in het algemeen of aan hem persoonlijk als lid van de respectieve raden bestuur in het bijzonder en dat hij geen kennelijke grove fout heeft begaan die tot het faillissement van de voormelde vennootschappen heeft bijgedragen.

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

10.3.1.4 Vergoeding en kosten

Conform artikel 16 van de statuten kunnen de bestuurders worden bezoldigd tenzij de algemene vergadering der aandeelhouders anders beslist. De vergoeding van de bestuurders dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de algemene vergadering. Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

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

- het bezoldigingsbeleid houdt onder meer rekening met de verantwoordelijkheden en tijds-besteding van bestuurders en directieleden.

De bestuurders ontvangen een vaste jaarlijkse vergoeding van € 20.000. De vergoeding voor de Voorzitter is bepaald op € 25.000 op jaarbasis, exclusief BTW.

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

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met één van de bestuurders en er is geen opzegvergoeding van kracht. De vergoeding van de bestuurders wordt bepaald conform artikel 35 van de GVV-Wet, dat o.a. voorziet dat 'de vaste vergoeding van de bestuurders 'niet bepaald mag worden in functie van de door de openbare GVV of haar perimetevennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

Hierna volgt een overzicht van de vergoedingen die de leden van de Raad van Bestuur ontvangen en hun aanwezigheidsgraad over boekjaar 2017.

Naam	Jaarlijkse vaste vergoeding in €	Aanwezigheid Raad van Bestuur 2017	Aanwezigheid Auditcomité 2017	Aanwezigheid Raad van Bestuur 2018	Aanwezigheid Auditcomité 2018
Jean-Pierre Blumberg	25.000	13/13	5/5	7/8	4/5
Chris Peeters	20.000	12/13	5/5	8/8	5/5
Marleen Willekens	20.000	10/13	5/5	7/8	5/5
Jacqueline de Rijk-Heeren	20.000	11/13		8/8	
Johan Buijs	20.000	11/13		8/8	
Gunther Gielen	20.000	12/13		7/8	
Totaal vergoeding bestuurders boekjaar 2017	125.000				

10.3.2 Comités

10.3.2.1 Directiecomité en effectieve leiding

Het directiecomité bestaat uit volgende leden:

- Bvba Jean-Paul Sols, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols – voorzitter van het comité, CEO²³;
- Inge Tas – CFO
- Marco Hengst- CIO
- Luc Feyaerts bvba – COO (tot 31/3/2017)

Luc Feyaerts bvba heeft zijn mandaat beëindigd per 31 maart 2017. Op datum van prospectus bestaat het directiecomité uit drie leden.

De taken van dit directiecomité betreffen hoofdzakelijk het dagelijks bestuur van Intervest Offices & Warehouse en haar participaties, de organisatie en het beheer van ondersteunende functies, het afsluiten van huurovereenkomsten, het onderzoek van investerings- en desinvesteringsdossiers, de voorbereiding van de financiële staten en alle operationele rapportering.

Voor de bevoegdheidsverdeling tussen het directiecomité en de raad van bestuur en voor de overige aspecten van de werking van het directiecomité wordt verwezen naar het charter van het directiecomité dat deel uitmaakt van het

²³ Het uitoefenen van een mandaat van effectieve leider onder de vorm van een rechtspersoon met een onbepaalde duur dient te worden omgezet naar een mandaat in natuurlijke persoon binnen een termijn die maximum vier jaar (vanaf de aanname van het GVV-statuut) kan bedragen. Deze omzetting zal plaatsvinden met ingang van 31 december 2018.

corporate governance charter en dat beschikbaar is op de website ([http:// https://www.intervest.be/nl/risicobeheer-en-charters](http://https://www.intervest.be/nl/risicobeheer-en-charters)).

Intervest Offices & Warehouses benoemde de leden van het directiecomité als effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de GVV-Wet, voor een onbepaalde duur.

10.3.2.1.1 Dhr. Jean-Paul Sols

Jean-Paul Sols bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, is CEO en voorzitter van het directiecomité van Intervest Offices & Warehouses sinds april 2006

Jean-Paul Sols, geboren in 1964, behaalde een Graduaat Economische Wetenschappen, (Hoger Instituut Der Kempen, 1987) en volgde een opleiding tot Expert Schatter Onroerende Goederen (ACEBE). Hij volgde een universitaire opleiding Vastgoedkunde (K.U.Leuven, 1998-1999). Jean-Paul Sols startte zijn professionele loopbaan bij de vastgoedinvesteringsmaatschappij Rogib (1988-1997) waar hij diverse functies inzake gebouwenbeheer uitoefende. Daarna was Jean-Paul Sols werkzaam bij Immobiliën Hugo Ceusters in diverse functies inzake commercialisatie van bedrijfsmatig vastgoed (1997-2000). Vervolgens heeft hij de functie van asset manager bij Vastned Retail Belgium waargenomen en van 2004 COO van Intervest Offices & Warehouses NV. Vanaf april 2006 is Jean-Paul Sols CEO van Intervest en van Vastned Retail Belgium. Vanaf 1 augustus 2016 is Jean-Paul Sols voltijds CEO en voorzitter van het directiecomité van Intervest.

Voor wat betreft lopende mandaten bij perimetervennootschappen, wordt verwezen naar hoofdstuk 10.4 - Specifieke informatie met betrekking tot de participaties op Datum van het Prospectus. Verder heeft Jean-Paul Sols volgende lopende mandaten:

- Bestuurder bij Genk Green Logistics NV.

Tijdens de afgelopen 5 jaar, heeft Jean-Paul Sols geen andere mandaten uitgeoefend dan het mandaat van:

- CEO en voorzitter van het directiecomité van Vastned Retail Belgium.

10.3.2.1.2 Mevr. Inge Tas

Inge Tas is CFO en lid van het directiecomité sinds 1 april 2006.

Inge Tas, geboren in 1969, studeerde af in 1992 als Handelsingenieur (RUCA Antwerpen) en behaalde een Master in Financieel Management van Ondernemingen (Vlekho, 1993). Van 1992 tot 2005 was zij werkzaam bij KPMG Bedrijfsrevisoren. Vanaf 2005 vervolgde ze haar professionele loopbaan als finance manager bij Intervest Offices & Warehouses. Sinds april 2006 is Inge Tas CFO bij Intervest Offices & Warehouses en Vastned Retail Belgium.

Inge Tas heeft volgend lopend mandaat

- CFO en lid van het directiecomité van Intervest Offices & Warehouses NV (beursgenoteerd)

Tijdens de afgelopen 5 jaar, heeft Inge Tas geen andere mandaten uitgeoefend dan het mandaat van:

- CFO en lid van het directiecomité van Vastned Retail Belgium.

10.3.2.1.3 Dhr. Marco Hengst

Marco Hengst is CIO en lid van het directiecomité sinds 1 mei 2016.

Marco Hengst, geboren in 1974, behaalde in 1999 een Master in Architectuur aan de Technische Universiteit Delft en rondde in 2002 een opleiding Real Estate Management af aan de Universiteit Antwerpen Management School. In 2006 behaalde hij aan diezelfde management school een Master in Real Estate. Hij startte zijn carrière bij Cushman & Wakefield Brussel als negotiator offices, vervolgens van 2000 tot 2002, werkzaam te zijn bij Altea Facility Management als consultant. Sinds 2002 is Marco Hengst werkzaam bij Intervest Offices & Warehouses NV in verschillende posities (asset manager/property manager, head of property management, head of asset management a.i., business development manager, Head of property management) om in 2016 te worden benoemd tot Chief Investment Officer en lid van het directiecomité van Intervest offices & Warehouses NV.

Voor wat betreft lopende mandaten bij perimetervennootschappen, wordt verwezen naar hoofdstuk 10.4 - Specifieke informatie met betrekking tot de participaties op Datum van het Prospectus. Marco Hengst heeft volgend lopend mandaat:

- CIO en lid van het directiecomité van Intervest Offices & Warehouses NV (beursgenoteerd);

Tijdens de afgelopen 5 jaar, heeft Marco Hengst geen mandaten uitgeoefend.

Naam	Vaste vergoeding in €	Variabele vergoeding in €	Pensioen verplichtingen in €
Jean-Paul Sols bvba	324.000	65.000	0
Overige leden van het directiecomité	440.000	135.000	56.000
Totale vergoeding	764.000	200.000	56.000

De in 2018 uitbetaalde variabele vergoeding aan de leden van het directiecomité met betrekking tot 2017 bedraagt in totaal € 200.000.

10.3.2.2 Auditcomité

Het auditcomité bestaat uit volgende leden:

- Marleen Willekens – voorzitter van het comité, onafhankelijk bestuurder;
- Jean-Pierre Blumberg – onafhankelijk bestuurder; en
- Chris Peeters – onafhankelijk bestuurder.

Het comité kwam in 2017 vijfmaal samen. De taken van dit auditcomité betreffen hoofdzakelijk de monitoring van het financiële verslaggevingsproces, de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer, monitoring van de interne audit en wettelijke controle van enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen en beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris.

De vergoeding van de leden van dit comité is inbegrepen in de vergoeding in hun hoedanigheid van bestuurder van Intervest Offices & Warehouses.

10.4 Specifieke informatie met betrekking tot de participaties op Datum van het Prospectus

Genk Green Logistics NV

Jean-Pierre Blumberg	Voorzitter Raad van Bestuur en A-Bestuurder
Jean-Paul Sols	A- Bestuurder
Louis Machiels	B- Bestuurder
Emiel Philipsen	B- Bestuurder

Aartselaar Business Center NV

Johannes Buijs	Bestuurder
Jean-Paul Sols BVBA via vaste vertegenwoordiger Jean-Paul Sols	Bestuurder

Mechelen Research Park NV

Johannes Buijs	Bestuurder
Jean-Paul Sols BVBA	Bestuurder

 via vaste vertegenwoordiger Jean-Paul Sols

Mechelen Business Center NV

Johannes Buijs	Bestuurder
----------------	------------

Jean-Paul Sols BVBA	Bestuurder
---------------------	------------

via vaste vertegenwoordiger Jean-Paul Sols	
--	--

Intervest Nederland Coöperatief U.A.

Johannes Buijs	Bestuurder
----------------	------------

Jean-Paul Sols BVBA	Bestuurder
---------------------	------------

via vaste vertegenwoordiger Jean-Paul Sols	
--	--

Marius Jacob Hengst	Bestuurder
---------------------	------------

Intervest Eindhoven 1 BV

Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Bestuurder
--------------------------------------	------------

Intervest Tilburg 1 BV

Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Bestuurder
--------------------------------------	------------

Intervest Raamsdonksveer 1 BV

Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Bestuurder
--------------------------------------	------------

Intervest Raamsdonksveer 2 BV

Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Bestuurder
--------------------------------------	------------

Intervest Vuren 1 BV

Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Bestuurder
--------------------------------------	------------

Intervest Roosendaal 1 BV

Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Bestuurder
--------------------------------------	------------

10.5 Afwezigheid van contracten

De Vennootschap is door geen contract gebonden dat voorziet in toekenning van voordelen aan leden van de bestuurs- of toezichtsorganen van Intervest Offices & Warehouses NV behalve wat betreft de principiële beslissing tot goedkeuring van een variabel langetermijnvergoedingsplan voor alle leden van het directiecomité en dit over de boekjaren 2017 tot en met 2019.

De variabele langetermijnvergoeding heeft de volgende kenmerken:

- Termijn van 3 jaar (einddatum 31 december 2019)
- Vergoeding conform vooraf vastgestelde maximale bedragen (maximaal per jaar 25% tot 30% van de jaarlijkse vaste vergoeding, pensioen-verplichting inbegrepen voor natuurlijke personen)
- Toekenningscriteria:
 - 70% op basis van de 'total shareholder's return' van Intervest over de boekjaren 2017 tot en met 2019, geschaald, in vergelijking met de gemiddelde total shareholder's return' van een vooraf vastgestelde groep sectorgenoten
 - 30% vrij te bepalen door de raad van bestuur op basis van de prestaties van het directiecomité, de specifieke situatie van de vennootschap en van de markt in het algemeen.

- Uitbetaling van de vergoeding in het eerste kwartaal van 2020 voor 50% in contanten en 50% in aandelen Intervest, waarbij een lock-up periode geldt van 2 jaar voor de aandelen.

10.6 Participaties en aandelenopties

Op de Datum van dit Prospectus bestaan er geen aandelenopties. Noch de bestuurders noch de leden van het directiecomité bezitten aandelen van de Vennootschap.

10.7 De loontrekkenden

10.7.1 Aantal en verdeling

Het beheer van de Vennootschap wordt waargenomen door een team van 40 medewerkers onder leiding van de voorzitter van het directiecomité, Jean-Paul Sols, CEO. Het betreft 34 personeelsleden in vast dienstverband, 4 medewerkers op zelfstandige basis en 2 tijdelijke medewerkers.

De medewerkers zijn hoofdzakelijk tewerkgesteld in het hoofdkantoor te Berchem, Uitbreidingstraat 66, behoudens de medewerkers die tewerkgesteld zijn in de Greenhouse Flex-hubs. Deze bevinden zich, naast in het hoofdkantoor in Berchem, ook in Mechelen, Schaliënhoevedreef 20 en Brussel, Berkenlaan 8A & 8B.

De medewerkers zijn allen actief in het beheer van de activiteiten van Intervest Offices & Warehouses NV en haar participaties. De Vennootschap heeft geen andere bedrijfsactiviteiten.

Het financieel team bestaat uit 10 personen. Het finance team bestaat uit de finance director die rechtstreeks rapporteert aan de CFO en het directiecomité en de interne leiding heeft over twee departementen, een accounting afdeling van 4 personen, waarvan 2 managers, 1 coördinator en 1 assistent en een letting afdeling die instaat voor de administratie en contractverwerking met betrekking tot de klanten van Intervest met 5 personen, waarvan 1 manager, 1 coördinator en 3 assistenten.

De commerciële team bestaat uit 15 personen. De commercial director, momenteel een vacature, zal in de toekomst deze afdeling aansturen en rapporteren aan het directiecomité. De afdeling bevat 3 afzonderlijke departementen: het marketing departement, het asset departement en het Greenhouse departement dat instaat voor het beheer en de service in onze Greenhouse flex en serviced offices. Het marketing departement bestaat uit 4 mensen, waarvan één manager en 3 assistenten, het asset team bestaat momenteel uit 4 mensen waarvan 2 asset managers, één coördinator en één assistent. Het Greenhouse team bestaat uit 7 mensen, waarvan 1 manager, twee coördinatoren en 3 assistenten.

Het technische team bestaat uit 9 medewerkers. De technical director geeft leiding aan dit team en rapporteert aan het directiecomité. De afdeling bestaat uit 2 departementen: de propertyafdeling die instaat voor het dagdagelijks beheer van de gebouwen en de projects-afdeling gespecialiseerd in meer technische zaken en de intekening en opvolging van de turnkey projecten. De propertyafdeling bestaat uit één manager, drie coördinatoren en één assistent. De projects afdeling bestaat uit een technical engineer, een interior architect manager en een interior architect coördinator.

Het business development team bestaat uit een acquisition process manager en een business development coördinator onder rechtstreekse leiding van de CIO

Het human resources team bestaat uit een HR manager en een assistent, onder leiding van de CFO.

Het juridisch team bestaat uit 1 persoon, die rechtstreeks rapporteert aan de CFO.

Daarnaast is er ook een finance projects director die rechtstreeks rapporteert aan het directiecomité.

Het bedrijf stelt naast de 40 vaste medewerkers enkele tijdelijke werknemers te werk als vervanging van twee langdurig afwezige medewerkers.

Ten opzichte van het 31 december 2017 werden in 2018 zes extra medewerkers aangeworven. In functie van de groei van de vennootschap groeit principieel de tewerkstelling in de afdelingen die instaan voor het beheer van de gebouwen (asset, property, Greenhouse en letting) in verhouding tot het toegenomen aantal te beheren gebouwen. Alle overige functies in het hoofdkantoor groeien ook in aantal, doch slechts in beperktere mate. Zo zijn er op datum van dit prospectus, naast de openstaande vacature van commercial director, nog een aantal andere openstaande vacatures ter verdere versterking van het personeelsbestand.

10.7.2 Akkoorden om de loontrekkenden te laten deelnemen in het kapitaal van de Vennootschap

Op de Datum van dit Prospectus bestaan er geen dergelijke akkoorden.

11 DIENSTEN

11.1 Vastgoeddeskundigen

Intervest Offices & Warehouses NV doet een beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen voor de periodieke of occasionele waarderingen van de onderdelen van de portefeuille van de Groep die overeenkomstig de GVV-Wet dienen te worden gewaardeerd (zie Hoofdstuk 9.2.4, «Waardering»).

De vastgoeddeskundigen van de Vennootschap waren op datum van 30 september 2018:

Cushman & Wakefield waardeert de kantorenportefeuille:

Cushman & Wakefield België met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 58/7, met ondernemingsnummer 0418 915 383 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Fouad Ben Tato, Associate Valuation & Advisory en de heer Kris Peetermans MRIC, Partner Valuation & Advisory.

CBRE België waardeert de logistieke portefeuille in België:

CBRE België, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 7, met ondernemingsnummer 0456 032 830 (RPR Brussel), vertegenwoordigd door de heer Pieter Paepen, Senior Director en de heer Kevin Van de Velde, Associate Director.

CBRE Nederland waardeert de logistieke portefeuille in Nederland:

CBRE Valuation Advisory B.V. Nederland, met maatschappelijke zetel te 1008 AD Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 405, postbus 7971, gekend onder het kamer van koophandelnummer 34202510 te Amsterdam, vertegenwoordigd door de heer Hero Knol, Director Valuation Advisory en de heer Willem Rodermond, Senior Director.

De opdracht van de vastgoeddeskundigen is beschreven in Hoofdstuk 9.2.4, «Waardering».

De honoraria van de vastgoeddeskundigen zijn forfaitair, waarbij het forfait afhankelijk is van de totale verhuurbare oppervlakte en de complexiteit van het vastgoedobject. De vergoeding van de vastgoeddeskundigen mogen rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hen aan een expertise onderworpen vastgoed.

In het boekjaar 2017 werd een vergoeding van € 0,09 miljoen (inclusief BTW) betaald aan Cushman & Wakefield, van € 0,07 miljoen (inclusief BTW) aan CBRE België (aangesteld vanaf het tweede kwartaal van 2017) en van € 0,02 miljoen (inclusief BTW) aan CBRE Nederland voor de uitgevoerde waarderingen.

Tot het eerste kwartaal van 2017 werd de waardering van de logistieke gebouwen uitgevoerd door Stadim voor een bedrag van € 0,01 miljoen. In het kader van mogelijke acquisitiedossiers werden enkele occasionele waarderingen gevraagd aan Cushman & Wakefield in Nederland.

11.2 Beheerders en raadgevers bij investeringen

Intervest Offices & Warehouses NV doet een beroep op de diensten van een externe beheerder wat betreft het property management voor Mechelen Campus, dat wordt uitgevoerd door Quares Property en Facility Management, en voor de Nederlandse panden, dat wordt uitgevoerd door Storms International Property Services.

Intervest Offices & Warehouses NV doet niet systematisch op diensten van externe raadgevers bij investeringen, tenzij voor het uitvoeren van due diligences.

12 FINANCIËLE INFORMATIE, RESULTAAT, KAPITAAL EN LIQUIDITEITEN

12.1 Historische financiële informatie

De geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen voor de boekjaren eindigend op 31 december 2015 (p 169-223 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2015), 31 december 2016 (p 198-251 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016) en 31 december 2017 (p 208-261 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017) zijn in dit Prospectus opgenomen door verwijzing, evenals de halfjaarcijfers per 30 juni 2018.

De geconsolideerde tussentijdse rekeningen voor de periode vanaf 1 januari 2018 eindigend op 30 september 2018 is opgenomen als bijlage bij dit Prospectus (zie Hoofdstuk 17, "BIJLAGEN"). Deze tussentijdse rekeningen hebben het voorwerp uitgemaakt van een beperkt nazicht. Op basis van dit beperkt nazicht kwam de commissaris tot de volgende conclusie: "Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de Tussentijdse Financiële Staten van Intervest Offices & Warehouses NV, niet in alle materiële opzichten, zijn opgesteld overeenkomstig de Voorstellingsbasis."

Kopieën van documenten die door verwijzing in het Prospectus zijn opgenomen, kunnen (kosteloos) worden verkregen op de website van de Vennootschap (www.intervest.be).

De hieronder vermelde informatie werd op verschillende tijdstippen toegelicht in persberichten. Deze persberichten kunnen worden geraadpleegd op de bovengemelde website van de Vennootschap (www.intervest.be).

12.2 Commentaar bij de historische financiële informatie

De volgende commentaar bij de historische financiële informatie (waarbij boekjaar 2017 wordt vergeleken met boekjaar 2016, en boekjaar 2016 wordt vergeleken met boekjaar 2015 en boekjaar 2015 wordt vergeleken met 2014) moet samen worden gelezen met (i) Hoofdstuk 1, "Samenvatting van het prospectus" B.7 ("Geselecteerde financiële informatie") en (ii) de geconsolideerde jaarrekeningen van de Groep, met inbegrip van de toelichtingen bij deze jaarrekeningen, opgenomen in dit Prospectus (waaronder door verwijzing). Bepaalde verklaringen in deze afdeling vormen "toekomstgerichte verklaringen"; in dat verband wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.3, "Toekomstgerichte informatie"

12.2.1 Tussentijdse periode 01/01/2018 tot 31/03/2018

12.2.1.1 Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.03.18	31.12.17
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	794.896	794.896
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	666.869	662.539
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	86%	86%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	76%	76%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	97%	98%
Bezettingsgraad totale portefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	91%	91%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	84%	85%
Rendement op reële waarde (%)	7,3%	7,3%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,4%	8,4%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen (€ 000)	368.535	359.366
Schuldgraad (max. 65%) (%)	43,7%	44,6%

RESULTATEN (€ 000)	31.03.18	31.03.17
Huurinkomsten	11.597	10.446
Met verhuur verbonden kosten	-27	34
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	118	123
Vastgoedresultaat	11.688	10.603
Vastgoedkosten	-2.046	-1.820
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.021	-960
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	8.621	7.823
Portefeuilleresultaat	2.230	-250
Operationeel resultaat	10.851	7.573
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-1.884	-1.778
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	243	122
Belastingen	-41	-10
Nettoresultaat	9.169	5.907
Epra Resultaat	6.696	6.035

12.2.1.2 Investeringsen

Intervest heeft in januari 2018 onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden een overeenkomst gesloten voor de verwerving van een terrein van 3,9 hectare op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal, Nederland. In samenwerking met een gespecialiseerde ontwikkelaar zal Intervest op dit terrein een state-of-the-art logistiek complex realiseren bestaande uit ruim 24.100 m² magazijn, 3.200 m² mezzanine en 600 m² kantoren. Op dit moment heeft de locatie nog een industrieel gebruik. Het terrein zal pas na sloopwerken bouwrijp aan Intervest worden overgedragen. Vervolgens zal het logistiek complex worden gerealiseerd en vermoedelijk in de 2e helft van 2019 worden opgeleverd. Gezien de grote vraag naar logistieke oppervlakte in de regio, zal het project worden gerealiseerd, al dan niet met voorverhuur. Door reeds in een vroegtijdig stadium in te stappen in het project, kan de site worden verworven aan interessante voorwaarden. De finale aankoop prijs zal afhankelijk zijn van de huursituatie op het moment dat het gebouw zal worden opgeleverd. Op dat moment wordt ingeschat dat het gebouw circa € 1,3 miljoen huur-inkomsten zal genereren op jaarbasis en dat het brutoaanvangsrendement zal variëren tussen 7,25% en 6,0%, afhankelijk van de looptijd van de huurovereenkomst.

12.2.1.3 Ontwikkelingspotentieel

Buiten de investering in Roosendaal zoals omschreven in sectie 12.2.1.2 hebben er zich in het eerste kwartaal van 2018 geen wijzigingen voorgedaan in het ontwikkelingspotentieel van Intervest Offices & Warehouses NV.

12.2.1.4 Desinvesteringen

In het eerste kwartaal van 2018 werden geen panden gedesinvesteerd.

12.2.1.5 Investeringsen conclusie

Voor de verwerving van het terrein voor ontwikkeling in Roosendaal werden op 31 maart 2018 nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend.

12.2.1.6 Balans

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 31 maart 2018 € 667 miljoen (€ 663 miljoen op 31 december 2017). De toename met € 4 miljoen of 0,7% in het eerste kwartaal van 2018 is voornamelijk het gevolg van een waardestijging in de kantorenportefeuille van € 3 miljoen door de herontwikkeling van Greenhouse BXL en een verhuur in Woluwe Garden. De logistieke portefeuille vertoont een toename van de reële waarde met € 1 miljoen als gevolg van de uitgevoerde renovatie in Wommelgem en het aanscherpen van de rendementen in Nederland.

De langlopende verplichtingen bedragen € 259 miljoen (€ 256 miljoen op 31 december 2017) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden. Deze bestaan in hoofdzaak voor € 196 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 maart 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening met een netto-opbrengst van € 60 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 2 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de

vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. Per 31 maart 2018 is er ook een voorziening aangelegd van € 0,5 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 67 miljoen (€ 64 miljoen op 31 december 2017) en bestaan voor € 43 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen en een obligatielening met een vervaldag voor 31 mei 2019), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en andere kort-lopende schulden en voor € 21 miljoen uit overlopende rekeningen.

Op 31 maart 2018 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) van het aandeel € 20,02 (€ 19,52 op 31 december 2017). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 maart 2018 € 23,05 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 15% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De schuldgraad bedraagt 43,7% op 31 maart 2018 ten opzichte van 44,6% op 31 december 2017.

12.2.1.7 Resultatenrekening

De huurinkomsten van Intervest bedragen in het eerste kwartaal van 2018 € 11,6 miljoen (€ 10,4 miljoen). De toename van € 1,2 miljoen of 11% situeert zich vrijwel volledig in de logistieke vastgoedportefeuille en volgt voornamelijk uit de in 2017 uitgevoerde acquisities van vijf logistieke sites.

De vastgoedkosten bedragen € 2,0 miljoen voor het eerste kwartaal van 2018 (€ 1,8 miljoen). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beheerskosten van het vastgoed door de uitbreiding van het acquisitieteam en de versterking van het team voor het logistiek vastgoed.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten belopen € 1,0 miljoen (€ 1,0 miljoen) en blijven daarmee op hetzelfde niveau als in het eerste kwartaal van vorig jaar.

De toename van de huurinkomsten en de stijging vastgoedkosten zorgt ervoor dat het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille stijgt met € 0,8 miljoen of 10% tot € 8,6 miljoen (€ 7,8 miljoen).

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in het eerste kwartaal van 2018 € 2,5 miljoen (€ -0,4 miljoen) of een stijging van 0,4% ten opzichte van jaareinde 2017. De toename in de reële waarde volgt uit verhuringen in de kantoreportefeuille en het aanscherpen van de rendementen voor het logistiek vastgoed in Nederland.

Het financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt voor het eerste kwartaal van 2018 € -1,9 miljoen (€ -1,8 miljoen). De toename van de netto interestkosten met € 0,1 miljoen is het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille door de in 2017 uitgevoerde acquisities, deels gefinancierd met vreemd vermogen.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet--effectieve hedges) bevatten de afname in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,2 miljoen (€ 0,1 miljoen).

Het nettoresultaat van Intervest voor het eerste kwartaal van 2018 bedraagt € 9,2 miljoen (€ 5,9 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 6,7 miljoen (€ 6,0 miljoen) of een toename van € 0,7 miljoen of 11% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten deels gecompenseerd door de toename van de vastgoedkosten en de financieringskosten, en dit gerelateerd aan de strategische groei van Intervest in het logistieke vastgoedsegment
- het portefeuilleresultaat van € 2,2 miljoen (€ -0,3 miljoen)
- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) voor een bedrag van € 0,2 miljoen (€ 0,1 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 6,7 miljoen voor het eerste kwartaal van 2018. Rekening houdend met 18.405.624 gewogen gemiddeld aantal aandelen in het eerste kwartaal van 2018 (16.784.521 in het eerste kwartaal van 2017) betekent dit voor het eerste kwartaal van 2018 een EPRA resultaat per aandeel van € 0,36 (€ 0,36).

12.2.2 Tussentijdse periode 01/01/2018 tot 30/06/2018

12.2.2.1 Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.06.18	31.12.17
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	877.279	794.896
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	726.655	662.539
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	90%	86%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	82%	76%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	97%	98%
Bezettingsgraad totale portefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	93%	91%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	87%	85%
Rendement op reële waarde (%)	7,4%	7,3%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,2%	8,4%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen (€ 000)	365.826	359.366
Schuldgraad (max. 65%) (%)	48,4%	44,6%
RESULTATEN (€ 000)	30.06.18	30.06.17
Huurinkomsten	22.945	20.999
Met verhuur verbonden kosten	-44	43
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	524	520
Vastgoedresultaat	23.425	21.562
Vastgoedkosten	-3.566	-3.331
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.651	-1.587
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	18.208	16.644
Portefeuilleresultaat	7.348	-5.157
Operationeel resultaat	25.556	11.487
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-3.807	-3.537
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	-381	744
Belastingen	-70	-20
Nettoresultaat	21.298	8.674
Epra Resultaat	14.331	13.087

12.2.2.2 Investerings

In de eerste jaarhelft van 2018 verwerft Intervest Offices & Warehouses, in realisatie van haar strategisch groeiplan dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille in een straal van 150 km rond Antwerpen, vier logistieke sites in Nederland.

Het betreft volgende investeringen:

A. Ondertekening overeenkomst verwerving terrein voor ontwikkeling logistiek project van circa 28.000 m² in Roosendaal

Overeenkomst tot verwerving van een terrein van 3,9 hectare (voorzien in december 2018) op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal, Nederland voor de ontwikkeling van een state-of-the-art logistiek complex van circa 28.000 m².

B. Acquisitie built-to-suit distributiecentrum in Vuren

Het distributiecentrum is een built-to-suit nieuwbouwproject van 13.760 m² voor de farmaceutische groothandel The Medical Export Group (MEG). Op het moment van investering waren de bouwwerken in een laatste fase en werd een investeringsbedrag van € 12,6 miljoen voorzien. Ondertussen werd de nieuwbouw volledig afgewerkt en betaald.

C. Verwerving distributiecentrum in Raamsdonksveer

Een logistieke site met een totale verhuurbare oppervlakte van ca. 38.000 m² warehouse en mezzanine en ca. 700 m² kantoren. De site grenst aan het distributiecentrum dat Intervest in 2017 reeds verwierf en wordt gehuurd door Dome Vastgoed en uitgebaat door Welzorg, de op één na grootste leverancier van mobiliteitshulpmiddelen in Nederland. Beide vennootschappen maken deel uit van de Louwman Group.

D. Verwerving distributiecentrum in Eindhoven

Het distributiecentrum Silver Forum in Eindhoven heeft een totale verhuurbare oppervlakte van ca. 23.700 m² warehouse en mezzanine, ca. 5.000 m² afzonderlijke kantoren en is gelegen op het terrein Eindhoven Airport in bedrijvenpark Flight Forum. Het is integraal verhuurd aan het beursgenoteerde ASML.

12.2.2.3 Ontwikkelingspotentieel

De Vlaamse overheid en Genk Green Logistics hebben in mei 2018 een belangrijke stap gezet in de geplande herontwikkeling van zone B van de voormalige Ford-site in Genk tot een trimodale toplocatie en werd de onderhandse koopovereenkomst voor de verkoop van het terrein van circa 42 hectare gesloten.

Genk Green Logistics, een samenwerking van Intervest en Group Machiels, zal hier in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors een state-of-the-art logistiek complex realiseren, dat na volledige ontwikkeling over meerdere jaren, ruim 250.000 m² zal omvatten. Het door Genk Green Logistics nieuw te ontwikkelen logistieke complex zal een referentieproject zijn in duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Het staat voor een toekomstgericht ontwikkelingsplan met een duidelijke commerciële focus op e-commerce.

In de loop van 2019 en 2020 zal Genk Green Logistics gefaseerd haar bijdrage in de sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken betalen in functie van de voortgang van de werken, en dit voor een totaal bedrag van € 12 miljoen.

Genk Green Logistics verwacht het eerste gebouw operationeel te hebben in 2020. De totale realisatie van het project zal naar verwachting nog een vijftal jaar in beslag nemen. Afhankelijk van de exacte invulling zal de uiteindelijke investeringswaarde van het project variëren tussen € 120 en € 150 miljoen.

12.2.2.4 Desinvesteringen

In het eerste halfjaar van 2018 werden geen panden gedesinvesteerd.

12.2.2.5 Investeringsconclusie

Voor de verwerving van het terrein voor ontwikkeling in Roosendaal werden op 30 juni nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend. De uitbreiding van de logistieke portefeuille met de sites in Vuren, Eindhoven en Raamsdonksveer is goed voor een investering van € 52 miljoen. De drie sites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 81.000 m² en genereren samen een huurinkomstestroom van ruim € 3,7 miljoen op jaarbasis. De verwervingen hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,1%. De transacties werden gefinancierd met vreemd vermogen.

12.2.2.6 Balans

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2018 € 727 miljoen (€ 663 miljoen op 31 december 2017). De toename met € 64 miljoen in het eerste semester van 2018 is voornamelijk het gevolg van:

- de verwerving van drie logistieke sites in Nederland met een totale aanschaffingswaarde van € 52 miljoen: een hoogstaand distributiecentrum in aanbouw in Vuren en twee volledig verhuurde distributiecentra in Raamsdonksveer en Eindhoven. Voor de verwerving van het terrein voor een ontwikkeling in Roosendaal werden op 30 juni 2018 nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend. De levering van de grond zal in het vierde kwartaal van 2018 gebeuren en de aankoop van het gebouw in 2019.
- de toename van de reële waarde van de huidige vastgoedportefeuille met € 9 miljoen of 1%.
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 3 miljoen.

Het eigen vermogen van de vennootschap is in het eerste semester van 2018 versterkt met € 10 miljoen als gevolg van het keuzedividend, waarvoor 57,5% van de aandelen geopteerd werd voor de inbreng van het dividendrecht in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Er werden 485.819 nieuwe aandelen gecreëerd waardoor het totaal aantal aandelen Intervest 18.891.443 bedraagt op 30 juni 2018 (18.405.624 stuks op 31 december

2017). De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2018.

De langlopende verplichtingen bedragen € 275 miljoen (€ 256 miljoen op 31 december 2017) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden. Deze bestaan in hoofdzaak voor € 235 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening met een netto-opbrengst van € 35 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 2 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. Per 30 juni 2018 is er ook een voorziening aangelegd van € 2 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 113 miljoen (€ 64 miljoen op 31 december 2017) en bestaan voor € 53 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen en een obligatielening met een vervaldag voor 30 juni 2019), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en andere kort-lopende schulden en voor € 19 miljoen uit overlopende rekeningen. Per 30 juni 2018 is er een kortlopende verplichting van € 37 miljoen als gevolg van de aankoop-verplichting voor de panden in Raamsdonksveer en Eindhoven die op 6 juli 2018 voldaan is.

Op 30 juni 2018 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) van het aandeel € 19,36 (€ 19,52 op 31 december 2017). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 30 juni 2018 € 21,65 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 12% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De schuldgraad bedraagt 48,4% op 30 juni 2018 ten opzichte van 44,6% op 31 december 2017.

12.2.2.7 Resultatenrekening

De huurinkomsten van Intervest bedragen in het eerste semester van 2018 € 22,9 miljoen (€ 21,0 miljoen) en stijgen hiermee met € 1,9 miljoen of een toename met 9% ten opzichte van het eerste semester van 2017.

In het kantorensegment nemen de huurinkomsten licht toe met € 0,1 miljoen. Het verlies van de huurinkomsten na het vertrek van huurder Deloitte in Diegem op 31 januari 2017 en de daaropvolgende herontwikkeling van de site tot Greenhouse BXL wordt ondertussen gecompenseerd door de nieuwe verhuringen van leegstaande ruimtes in o.a. Mechelen Campus Toren en Woluwe Garden.

In de logistieke portefeuille nemen de huurinkomsten toe met € 1,9 miljoen. Dit is een stijging van 17% ten opzichte van het eerste semester van 2017. De toename volgt voornamelijk uit de investeringen in het logistieke segment in de loop van 2017 met name in Oevel, Aarschot, Zellik, Tilburg en Raamsdonksveer en de in 2017 gerealiseerde uitbreidingen in Herentals en Herstal.

De vastgoedkosten bedragen € 3,6 miljoen voor het eerste semester van 2018 (€ 3,3 miljoen). De stijging met € 0,3 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,2 miljoen door de uitbreiding van het acquisitieteam en de versterking van het team voor het logistiek vastgoed.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten belopen € 1,7 miljoen (€ 1,6 miljoen) per 30 juni 2018. De lichte toename is hoofdzakelijk te wijten aan toegenomen personeels-, huisvestings- en kantoorkosten, als gevolg van een uitgebreider personeelsbestand en hogere advieskosten in het kader van de groei van de vennootschap.

De toenemende huurinkomsten in combinatie met de stijging in de algemene en vastgoed-kosten zorgt ervoor dat het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille in het eerste semester van 2018 stijgt met € 1,6 miljoen of 9% tot € 18,2 miljoen (€ 16,6 miljoen).

De variaties in de reële waarde van de vastgoed-beleggingen bedragen in het eerste semester van 2018 € 8,9 miljoen (€ -5,4 miljoen). De stijging in de variaties in de reële waarde is voornamelijk toe te schrijven aan de logistieke portefeuille waar het aanscherpen van de rendementen in Nederland en de meerwaarde op de nieuwe acquisities zorgen voor een positief effect van samen € 4,4 miljoen op de Nederlandse portefeuille. De logistieke portefeuille in België vertoont per 30 juni 2018 een meerwaarde van € 1,1 miljoen. De variaties in de reële waarde van de kantoren-portefeuille bedragen op 30 juni 2018 € 3,4 miljoen en hebben hoofdzakelijk -betrekking op Mechelen Campus en Woluwe Garden, een gevolg van de verhuringen van het voorbije semester.

Het ander portefeuilleresultaat is op 30 juni 2018 € - 1,5 miljoen (€ 0,3 miljoen) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetrovennootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde) bedraagt voor het eerste semester van 2018 € -3,8 miljoen (€ -3,5 miljoen). De toename van de financieringskosten is een gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De in 2017 uitgevoerde herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen voor een gedeeltelijke compensatie van de toegenomen kosten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor het eerste semester van 2018 2,5% inclusief bankmarges (2,6% per 30 juni 2017).

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) bevatten de toename in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -0,4 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het nettoresultaat van Intervest voor het eerste semester van 2018 bedraagt € 21,3 miljoen (€ 8,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 14,3 miljoen (€ 13,1 miljoen) of een toename van € 1,2 miljoen of 9% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de algemene en vastgoedkosten en de financieringskosten
- het portefeuilleresultaat van € 7,3 miljoen (€ -5,2 miljoen)
- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) voor een bedrag van € -0,4 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 14,3 miljoen voor het eerste semester van 2018. Rekening houdend met 18.510.303 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor het eerste semester van 2018 een EPRA resultaat per aandeel van € 0,77 (€ 0,77).

12.2.3 Tussentijdse periode 01/01/2018 tot 30/09/2018

12.2.3.1 Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30.09.18	31.12.17
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	876.390	794.896
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	734.668	662.539
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	90%	86%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	86%	76%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	94%	98%
Bezettingsgraad totale portefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	91%	91%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	87%	85%
Rendement op reële waarde (%)	7,4%	7,3%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,1%	8,4%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen (€ 000)	375.058	359.366
Schuldgraad (max. 65%) (%)	47,9%	44,6%
RESULTATEN (€ 000)	30.09.18	30.09.17
Huurinkomsten	34.999	31.982
Met verhuur verbonden kosten	7	0
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	526	563
Vastgoedresultaat	35.532	32.545
Vastgoedkosten	-4.867	-4.623
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.108	-2.160
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	28.557	25.762
Portefeuilleresultaat	7.509	-4.767
Operationeel resultaat	36.066	20.995
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-5.824	-5.466
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	66	691
Belastingen	-226	-139
Nettoresultaat	30.082	16.081
Epra Resultaat	22.507	20.157

12.2.3.2 Investerings

In het eerste halfjaar van 2018 verwerft Intervest Offices & Warehouses, in realisatie van haar strategisch groeiplan dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille in een straal van 150 km rond Antwerpen, vier logistieke sites in Nederland. Daarnaast werd in de loop van het derde kwartaal van 2018 een paar belangrijke stappen gezet in de verdere ontwikkeling van de voormalige Ford-site in Genk. Genk Green Logistics nv is voor notaris opgericht als institutionele geregelende vastgoedvennootschap (IGVV) en de aankoop van de grond van zone B is afgerond.

Het betreft volgende investeringen:

A. Ondertekening overeenkomst verwerving terrein voor ontwikkeling logistiek project van circa 28.000 m² in Roosendaal

Overeenkomst tot verwerving van een terrein van 3,9 hectare (voorzien in december 2018) op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal, Nederland voor de ontwikkeling van een state-of-the-art logistiek complex van circa 28.000 m².

B. Acquisitie built-to-suit distributiecentrum in Vuren

Het distributiecentrum is een built-to-suit nieuwbouwproject van 13.760 m² voor de farmaceutische groothandel The Medical Export Group (MEG). Op het moment van investering waren de bouwwerken in een laatste fase en werd een investeringsbedrag van € 12,6 miljoen voorzien. Ondertussen werd de nieuwbouw volledig afgewerkt en betaald.

C. Verwerving distributiecentrum in Raamsdonksveer

Een logistieke site met een totale verhuurbare oppervlakte van ca. 38.000 m² warehouse en mezzanine en ca. 700 m² kantoren. De site grenst aan het distributiecentrum dat Intervest in 2017 reeds verwierf en wordt gehuurd door Dome Vastgoed en uitgebaat door Welzorg, de op één na grootste leverancier van mobiliteitshulpmiddelen in Nederland. Beide vennootschappen maken deel uit van de Louwman Group.

D. Verwerving distributiecentrum in Eindhoven

Het distributiecentrum Silver Forum in Eindhoven heeft een totale verhuurbare oppervlakte van ca. 23.700 m² warehouse en mezzanine, ca. 5.000 m² afzonderlijke kantoren en is gelegen op het terrein Eindhoven Airport in bedrijvenpark Flight Forum. Het is integraal verhuurd aan het beursgenoteerde ASML.

12.2.3.3 Ontwikkelingspotentieel

Genk Green Logistics, een samenwerking van Intervest en Group Machiels, zal hier in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors een state-of-the-art logistiek complex realiseren, dat na volledige ontwikkeling over meerdere jaren, ruim 250.000 m² zal omvatten. Het door Genk Green Logistics nieuw te ontwikkelen logistieke complex zal een referentieproject zijn in duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Het staat voor een toekomstgericht ontwikkelingsplan met een duidelijke commerciële focus op e-commerce.

De naamloze vennootschap Genk Green Logistics is op 30 augustus 2018 opgericht met als aandeelhouders Intervest en Group Machiels. Op 26 juli 2018 werd door de FSMA aan Genk Green Logistics een vergunning verleend als institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV) naar Belgisch recht en dit onder de opschortende voorwaarde van haar oprichting.

De IGVV Genk Green Logistics bundelt met haar partners expertise in investeren, ontwikkelen en saneren van grootschalige bedrijfsterreinen. De partners in en van Genk Green Logistics beogen dan ook het project in samenwerking met alle stakeholders te ontwikkelen tot een totaalconcept, dat de grotere regio zal versterken. Om het herontwikkelingsproces te faciliteren heeft Genk Green Logistics in augustus 2018 een aanvraag ingediend bij het Agentschap Innoveren en Ondernemen tot het bekomen van een brownfieldconvenant.

De authentieke akte - waarbij Genk Green Logistics overgegaan is tot de aankoop van het terrein van circa 42 hectare van zone B van de voormalige Ford-site van de Vlaamse overheid – werd verleden in september 2018 (de onderhandse koop-verkoop overeenkomst werd reeds gesloten op 25 mei 2018).

In de loop van 2019 en 2020 zal Genk Green Logistics gefaseerd haar bijdrage in de sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken betalen in functie van de voortgang van de werken, en dit voor een totaal bedrag van € 12 miljoen.

Genk Green Logistics verwacht het eerste gebouw operationeel te hebben in 2020. De totale realisatie van het project zal naar verwachting nog een vijftal jaar in beslag nemen. Afhankelijk van de exacte invulling zal de uiteindelijke investeringswaarde van het project variëren tussen € 120 en € 150 miljoen.

12.2.3.4 Desinvesteringen

In de eerste negen maanden van 2018 werden geen panden gedesinvesteerd.

12.2.3.5 Investeringsconclusie

Voor de verwerving van het terrein voor ontwikkeling in Roosendaal werden op 30 september nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend. De uitbreiding van de logistieke portefeuille met de sites in Vuren, Eindhoven en Raamsdonksveer is goed voor een investering van € 52 miljoen. De drie sites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 81.000 m² en genereren samen een huurinkomstenstroom van ruim € 3,7 miljoen op jaarbasis. De verwervingen hebben gemiddeld een brutoaanvangsrendement van 7,1%. De transacties werden gefinancierd met vreemd vermogen.

Na de aankoop van de grond zone B van de voormalige Ford-site in Genk voor een bedrag van € 3 miljoen wordt dit project op de balans opgenomen als projectontwikkeling, gewaardeerd aan kostprijs.

12.2.3.6 Balans

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 september 2018 € 735 miljoen (€ 663 miljoen op 31 december 2017). De toename met € 72 miljoen of 11% in het eerste semester van 2018 is voornamelijk het gevolg van:

- de verwerving van drie logistieke sites in Nederland met een totale aanschaffingswaarde van € 52 miljoen: een hoogstaand distributiecentrum in aanbouw in Vuren en twee volledig verhuurde distributiecentra in Raamsdonksveer en Eindhoven. Voor de verwerving van het terrein voor een ontwikkeling in Roosendaal werden op 30 september 2018 nog geen substantiële investeringsbedragen aangewend. De levering van de grond zal in het vierde kwartaal van 2018 gebeuren en de aankoop van het gebouw in 2019.
- De verwerving van het terrein in Genk, een projectontwikkeling met nieuwbouwproject van 250.000 m² logistiek op de oude Ford-site voor een aanschafwaarde van € 3 miljoen.
- de toename van de reële waarde van de huidige vastgoedportefeuille met € 10 miljoen of 1%.
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 7 miljoen.

Het eigen vermogen van de vennootschap is in de eerste negen maanden van 2018 versterkt met € 10 miljoen als gevolg van het keuzedividend, waarvoor 57,5% van de aandelen geopteerd werd voor de inbreng van het dividendrecht in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Er werden 485.819 nieuwe aandelen gecreëerd waardoor het totaal aantal aandelen Intervest 18.891.443 bedraagt op 30 juni 2018 (18.405.624 stuks op 31 december 2017). De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de vennootschap met ingang op 1 januari 2018.

De langlopende verplichtingen bedragen € 270 miljoen (€ 256 miljoen op 31 december 2017) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden. Deze bestaan in hoofdzaak voor € 264 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening met een netto-opbrengst van € 35 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 2 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. Per 30 juni 2018 is er ook een voorziening aangelegd van € 2 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 114 miljoen (€ 64 miljoen op 31 december 2017) en bestaan voor € 93 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen, commercial paper en een obligatielening met een vervaldag voor 30 juni 2019), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden, voor € 1 miljoen andere kortlopende verplichtingen en voor € 17 miljoen uit overlopende rekeningen.

Op 30 september 2018 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) van het aandeel € 19,83 (€ 19,52 op 31 december 2017). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 30 september 2018 € 22,90 is, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 16% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De schuldgraad bedraagt 47,9% op 30 september 2018 ten opzichte van 44,6% op 31 december 2017.

12.2.3.7 Resultatenrekening

De huurinkomsten van Intervest bedragen in de eerste negen maanden van 2018 € 35,0 miljoen (€ 32,0 miljoen) en stijgen hiermee met € 3,0 miljoen of een toename met 9% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2017.

In het kantorensegment nemen de huurinkomsten licht toe met € 0,3 miljoen. Het verlies van de huurinkomsten na het vertrek van huurder Deloitte in Diegem op 31 januari 2017 en de daaropvolgende herontwikkeling van de site tot Greenhouse BXL wordt ondertussen gecompenseerd door de nieuwe verhuringen van leegstaande ruimtes in o.a. Mechelen Campus Toren en Woluwe Garden.

In de logistieke portefeuille nemen de huurinkomsten toe met € 2,7 miljoen. Dit is een stijging van 16% ten opzichte van de eerste negen maanden van 2017. De toename volgt voornamelijk uit de investeringen in het logistieke segment, met name in Oevel, Aarschot, Zellik, Tilburg en Raamsdonksveer in de loop van 2017 en in Eindhoven, Raamsdonksveer 2 en Vuren in de loop van 2018, en de in 2017 gerealiseerde uitbreidingen in Herentals en Herstal.

De vastgoedkosten bedragen € 4,9 miljoen voor de eerste negen maanden van 2018 (€ 4,6 miljoen). De stijging met € 0,3 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,4 miljoen door de uitbreiding van het acquisitieteam en de versterking van het team voor het logistiek vastgoed, gedeeltelijk gecompenseerd door minder technische kosten.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten belopen € 2,1 miljoen (€ 2,2 miljoen) per 30 september 2018 en zijn daarmee op hetzelfde niveau gebleven als vorig jaar.

De toenemende huurinkomsten in combinatie met de stijging in de vastgoedkosten zorgt ervoor dat het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille in de eerste negen maanden van 2018 stijgt met € 2,8 miljoen of 11% tot €28,6 miljoen (€ 25,8 miljoen).

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in de eerste negen maanden van 2018 € 9,6 miljoen (€ -5,0 miljoen). De stijging in de variaties in de reële waarde is zowel aan een stijging in de logistieke portefeuille, die een meerwaarde van € 5,2 miljoen vertoont, als aan een toename in de reële waarde van de kantorenportefeuille met een meerwaarde van € 4,4 miljoen, toe te schrijven.

In de logistieke portefeuille zorgt het aanscherpen van de rendementen in Nederland en de meerwaarde op de nieuwe acquisities voor een positief effect van samen € 4,9 miljoen op de Nederlandse portefeuille. De logistieke portefeuille in België vertoont per 30 september 2018 een meerwaarde van € 0,3 miljoen.

De variaties in de reële waarde van de kantoren-portefeuille bedragen op 30 september 2018 € 4,4 miljoen en hebben hoofdzakelijk -betrekking op Greenhouse BXL dat binnenkort zijn deuren opent en reeds 80% voorverhuurd is en op Mechelen Campus en Woluwe Garden, een gevolg van de verhuringen van de voorbije maanden.

Het ander portefeuilleresultaat is op 30 september 2018 € -2,1 miljoen (€ 0,3 miljoen) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde) bedraagt voor de eerste negen maanden van 2018 € -5,8 miljoen (€ -5,5 miljoen). De toename van de financieringskosten is een gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De in 2017 uitgevoerde herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen voor een gedeeltelijke compensatie van de toegenomen kosten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor de eerste negen maanden van 2018 2,4% inclusief bankmarges (2,6% per 30 september 2017).

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) bevatten de toename in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het nettoresultaat van Intervest voor de eerste negen maanden van 2018 bedraagt € 30,1 miljoen (€ 16,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 22,5 miljoen (€ 20,2 miljoen) of een toename van € 2,3 miljoen of 10% hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de vastgoedkosten en de financieringskosten
- het portefeuilleresultaat van € 7,5 miljoen (€ -4,8 miljoen)
- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) voor een bedrag van € 0,1 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 22,5 miljoen voor de eerste negen maanden van 2018. Rekening houdend met 18.638.746 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor de eerste negen maanden van 2018 een EPRA resultaat per aandeel van € 1,21 (€ 1,17).

12.2.4 Boekjaar 2017 in vergelijking met boekjaar 2016

12.2.4.1 Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.12.17	31.12.16
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	794.896	705.068
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	662.539	610.944
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	86%	91%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	76%	86%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	98%	96%
Bezettingsgraad totale portefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	91%	90%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille, excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	85%	85%
Rendement op reële waarde (%)	7,3%	7,6%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,4%	8,3%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen (€ 000)	359.366	326.085
Schuldgraad (max. 65%) (%)	44,6%	45,7%
RESULTATEN (€ 000)	31.12.17	31.12.16
Huurinkomsten	43.349	45.280
Met verhuur verbonden kosten	-4	-157
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	623	490
Vastgoedresultaat	43.968	45.613
Vastgoedkosten	-6.162	-5.242
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.729	-2.145
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	35.077	38.226
Portefeuilleresultaat	-7.363	-10.009
Operationeel resultaat	27.714	28.216
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-7.467	-9.147
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	1.119	1.547
Belastingen	-180	-34
Nettoresultaat	21.186	20.582
Epra Resultaat	27.430	29.044

12.2.4.2 Investerings

In 2017 heeft Intervest gefocust op de groei van de logistieke vastgoedportefeuille met als strategische doelstelling de logistieke portefeuille op termijn te laten groeien tot deze circa 60% van de totale vastgoedportefeuille zal uitmaken. De verhouding tussen de beide segmenten is op jaareinde 2017 54% logistieke gebouwen en 46% kantoren. In totaal heeft Intervest in 2017 voor € 52 miljoen nieuwe acquisities en voor € 7 miljoen uitbreidingen op bestaande sites gerealiseerd.

In België zijn drie logistieke sites aan de vastgoedportefeuille toegevoegd, gelegen in Oevel, Aarschot en Zellik. De oplevering van het logistiek nieuwbouwproject op Herentals Logistics 3 is volledig volgens planning uitgevoerd in het tweede kwartaal van 2017.

In Nederland is de eerste stap gezet met de aankoop van een logistiek complex in Tilburg en een distributiecentrum in Raamsdonksveer.

In de kantorenportefeuille verlopen de werkzaamheden voor de herontwikkeling van Greenhouse BXL met een derde RE:flex, volgens schema en is een eerste huurder aangetrokken

A. Verwerving van drie logistieke sites gelegen in Oevel, Aarschot en Zellik

De uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille met de sites in Oevel en Aarschot in mei 2017 en in Zellik in december 2017, is goed voor een investering van € 28 miljoen. De oppervlakte van deze sites samen bedraagt circa 53.000 m². De bezettingsgraad van elke site is 100%. De drie sites genereren samen een huurinkomstenstroom van ruim € 2 miljoen op jaarbasis. Deze verwervingen hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,3%. Deze drie transacties zijn uitgevoerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met in totaal de uitgifte van 1,2 miljoen aandelen Intervest. Hierdoor is het eigen vermogen van de vennootschap versterkt met € 27 miljoen. De aanschaffingswaarde van deze sites ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

Oevel

De site in Oevel betreft een logistiek gebouw met 10.840 m² magazijn, 410 m² mezzanine en 410 m² kantoren en wordt tot 2022 gehuurd door Vos Logistics, een Europese logistieke dienstverlener. Het bedrijf verzorgt vervoer van verpakte en onverpakte goederen en biedt logistieke en distributie-oplossingen aan. Het volledige gebouw is voorzien van fotovoltaïsche installaties, waarvoor Intervest een opstalrecht gegeven heeft op het dak aan de exploitant.

Aarschot

De site in Aarschot bestaat uit 2 logistieke gebouwen van samen 11.570 m² magazijnruimte en 600 m² kantoorruimte, alsook 2 kleinere opslagruimtes van elk 800 m². 80% van de site is sinds 1 januari 2017 voor lange termijn verhuurd aan bpost voor een up-to-date regionaal verdeelcentrum. De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten van deze site is 5,9 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid.

Zellik

De site in Zellik heeft een verhuurbare oppervlakte van ca. 26.000 m² en bestaat uit een opslagruimte van 23.234 m² met 1.000 m² kantoorruimte, verhuurd aan 3 PL'er NedCargo, en een professioneel afhaalpunt van 1.344 m² met 336 m² kantoren verhuurd aan FACQ, verdeler van sanitaire onderdelen. Er bevindt zich een fotovoltaïsche installatie op een gedeelte van de site.

De gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten van de site is 2,4 jaar tot de eerste opzegmogelijkheid. De huurovereenkomst met FACQ loopt nog tot mei 2022, NedCargo heeft de mogelijkheid het gebouw in december 2019 te verlaten. Het distributiecentrum van NedCargo beantwoordt niet langer aan de vereisten van een hedendaags logistiek centrum en een herontwikkeling dringt zich op in 2020. Intervest voorziet om op deze locatie een state-of-the-art nieuwbouw te realiseren van ca. 29.000 m² magazijnruimte en bijhorende kantoren, na herontwikkeling.

B. Oplevering logistiek ontwikkelingsproject op Herentals Logistics 3

Begin 2017 zijn op de logistieke site Herentals Logistics 3 de werken gestart voor de nieuwbouw van een distributiecentrum van 12.000 m² voor huurder Schrauwen Sanitair en Verwarming. De site maakt reeds sinds 2008 deel uit van de vastgoedportefeuille van Intervest en is gelegen op één van de belangrijkste logistieke corridors in België, naast de oprit van de E313, met zichtlocatie. De site biedt nog verdere toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m².

Deze investering in 2017 van circa € 5 miljoen kadert in de groeistrategie van Intervest om haar portefeuille in logistiek vastgoed verder uit te bouwen op een klantgedreven wijze door o.m. ontwikkelingen op multimodaal bereikbare plaatsen. Intervest toont hiermee meer te zijn dan een aanbieder van louter m², ook in logistiek vastgoed.

Met de huurder is een langetermijnuurovereenkomst getekend voor 15 jaar met een eerste opzegmogelijkheid na 9 jaar. De oplevering van het nieuwbouwproject is, volledig volgens planning, gebeurd in het tweede kwartaal van 2017.

C. Eerste stap in Nederland met de aankoop van twee logistieke sites in Tilburg en Raamsdonksveer

Met de verwerving van een logistiek complex in Tilburg en een distributiecentrum in Raamsdonksveer, beide in Nederland, werd de eerste stap van Intervest in Nederland gezet. Deze uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille in Nederland in 2017 is goed voor een investering van € 24 miljoen. De oppervlakte van deze sites samen bedraagt circa 34.000 m². De bezettingsgraad van elke site is 100%. De sites genereren samen een huurinkomstenstroom van ruim € 1,7 miljoen op jaarbasis. Deze twee verwervingen hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,1%. De investeringen zijn gefinancierd met beschikbare kredietlijnen bij financiële instellingen en zijn gestructureerd via 100%

perimetervennootschappen van Intervest in Nederland. De aanschaffingswaarde van deze sites ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap.

Tilburg

De site in Tilburg is gelegen in de Industriezone Vossenbergh II, die via de rondweg aansluit op de A58 Eindhoven - Breda en deel uitmaakt van de logistieke hotspot Tilburg - Waalwijk. Het pand heeft een oppervlakte van 13.300 m² en bestaat uit 11.400 m² magazijn-ruimte, 1.200 m² kantoren en 700 m² mezzanine. Het pand heeft een vrije hoogte van 8 meter en beschikt over 6 laadkades en 72 parkings. De bedrijfshal en productie-ruimte zijn gekoeld en volledig conform de HACCP-richtlijnen van de voedings-industrie.

De huurder van de site is Dutch Bakery. De huurovereenkomst is gestart op 1 januari 2017 met een vaste looptijd van 15 jaar op basis van een triple net overeenkomst.

Raamsdonksveer

Het distributiecentrum in het Noord-Brabantse Raamsdonksveer heeft een verhuurbare oppervlakte van 20.500 m² en is op lange termijn verhuurd aan een woon- en decoratieretailer. Het is goed ontsloten via de A27 (Breda - Almere) en de A59 (Moerdijk - Den Bosch), en heeft via de nabijgelegen Oosterhout Container Terminal een directe verbinding met de havens van Rotterdam en Antwerpen.

Het logistieke complex werd in 2010 built-to-suit gerealiseerd voor de huurder, die in Raamsdonksveer zijn distributieactiviteiten voor Nederland en België heeft geconcentreerd. Van hieruit bevoorraadt hij zijn winkelfilialen in de Benelux en organiseert het bedrijf de levering van de e-commerce activiteiten. De huurovereenkomst met de huurder heeft een vaste looptijd tot midden 2031.

D. Herontwikkeling Greenhouse BXL

Begin 2017 zijn met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van Diegem Campus, gelegen op Berkenlaan 6, 8a en 8b, vrij gekomen. Gezien de locatie en de kwaliteit van de gebouwen, bieden deze gebouwen een uitstekende opportuniteit voor herpositionering en een multi-tenant benadering tot een inspirerend kantoorgebouw waar werken en beleving samengaan met een servicegerichte en flexibele benadering van de huurders.

Het uitgewerkte concept met een derde RE:flex en coworking lounge, is erop gericht om ontmoeting en interactie te stimuleren. Het straalt professionaliteit uit, stimuleert kruisbestuiving, laat een hoge mate van flexibiliteit toe, brengt rust, stelt service centraal, is energie-efficiënt en zet in op bereikbaarheid. Een nieuwgebouwde patio zal fungeren als een levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor het organiseren van events. Het “nieuwe werken” wordt in het complex geïntegreerd door een coworking lounge en inspiratieplekken te combineren.

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

Het aanpalend leegstaand gebouw op Berkenlaan 7 is aangekocht in het eerste kwartaal van 2017 tegen grondwaarde voor € 1,7 miljoen. De bedoeling is om het bestaande gebouw af te breken en deze site om te vormen tot een extra open ruimte met een park, ontspanningsmogelijkheden en een ondergrondse parking, aansluitend op Greenhouse BXL.

De bouwwerken voor de herontwikkeling van de site tot Greenhouse BXL, zijn in het eerste kwartaal van 2017 gestart en zullen naar verwachting voltooid zijn in mei 2018 om de eerste klanten te verwelkomen. Het budget voor de totale geplande investering bedraagt circa € 9 miljoen (waarvan € 1 miljoen in boekjaar 2017 en € 8 miljoen in boekjaar 2018). De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap.

12.2.4.3 Ontwikkelingspotentieel

.A. Toewijzing aan ‘Genk Green Logistics’ van de herontwikkeling van Ford-site in Genk

De selectie van ‘Genk Green Logistics’ door de Vlaamse overheid als voorkeursbieder voor de herontwikkeling van de Ford-site is goed voor een nieuwbouwpotentieel van circa 250.000 m² logistiek vastgoed, wat een beduidend grote stap voorwaarts betekent in de toekomstige realisatie van het groeiplan van Intervest.

Genk Green Logistics is de op te richten joint venture tussen Intervest enerzijds en Group Machiels anderzijds, die in samenwerking met ontwikkelaar MG Real Estate en DEME Environmental Contractors zullen instaan voor de herontwikkeling van een van de meest grootschalige tri-modaal ontsloten logistieke hubs in Vlaanderen. De Vlaamse overheid heeft hiermee gekozen voor een bundeling van complementaire expertises inzake ontwikkeling van grootschalige bedrijfsterreinen om de Ford-site in Genk te herontwikkelen tot een logistieke hotspot.

De site is strategisch gelegen in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik. De totale Ford-site heeft een terreinoppervlakte van 133 hectare waarvan 42 hectare voor zone B. De site is tri-modaal ontsloten via het Albertkanaal, het spoor en de nabijheid van de E314 en E313. De grootschaligheid van de site en haar tri-modale ontsluiting zijn unieke troeven om Genk Green Logistics als logistieke hotspot op de kaart te zetten. De toewijzing aan Genk Green Logistics behelst zone B van de Ford-site. Zone A is voorzien als openbaar domein en voor gemeenschappelijke functies. Zone C is eigendom van De Vlaamse Waterweg.

Genk Green Logistics plant een volledig nieuwbouwproject op zone B dat zal bestaan uit een state-of-the-art logistiek complex van ongeveer 250.000 m² na volledige ontwikkeling. Het is de bedoeling om deze oppervlakte gefaseerd te ontwikkelen, verdeeld over verschillende gebouwen, naar schatting over een periode van vijf jaar.

Gedetailleerde informatie inzake financiering van het project, de rendementen en andere randvoorwaarden, zal systematisch gecommuniceerd worden naargelang de voortgang in de verschillende fases van het project. De onderhandelingen voor het afsluiten van een contractueel akkoord met de Vlaamse overheid zijn in het tweede semester van 2017 van start gegaan en op 31 december 2017 nog lopende.

In eerste instantie zijn de nodige sloop- en saneringswerken van de bestaande gebouwen te voorzien. De sanering van de grond en de infrastructuurwerken zullen worden gecoördineerd door De Vlaamse Waterweg in opdracht van de Vlaamse overheid. Ondertussen kan de ontwikkeling van substantiële delen van de site worden aangevat.

Genk Green Logistics staat voor een ontwikkelingsplan met een duidelijke commerciële focus op e-commerce. Het verwacht hiermee een breed scala aan gebruikers tot de site te kunnen aantrekken, gaande van retailers t.b.v. e-commerce activiteiten, e-fulfilment dienstverleners, tot de klassieke 3PL-organisaties. Genk Green Logistics zal ook open staan voor andere logistieke behoeftes of slimme maak-industrie.

Genk Green Logistics zal als referentieproject inzake duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd worden als een logistiek gebouwencomplex, met hoge duurzaamheidsprincipes. De gebouwen zullen BREEAM-gecertificeerd worden en o.m. voorzien zijn van doorgedreven isolatie, waterrecuperatie, energiezuinige led-verlichting, zonnepanelen en CO₂-neutraliteit

12.2.4.4 Desinvesteringen

De performantie van de volledige vastgoedportefeuille wordt in functie van de strategie van Intervest op constante basis gemonitord en geëvalueerd. Indien er zich interessante opportuniteiten tot desinvesteren voordoen, worden deze desgevallend steeds in overweging genomen en geanalyseerd. In 2017 werd echter niet overgegaan tot desinvesteren.

12.2.4.5 Investeren: conclusie

De aankopen en eigen ontwikkelingen in het boekjaar 2017 resulteerden in een stijging van € 52 miljoen van de vastgoedportefeuille en een uitbreiding van circa 90.000 m² verhuurbare oppervlakte. De nieuw aangekochte sites vertegenwoordigen samen een jaarhuur van € 3,7 miljoen.

De investeringen worden gefinancierd door een mix van eigen vermogen (uitgifte van nieuwe aandelen door inbreng in natura of in de kapitaalmarkt) en vreemd vermogen (financiering van het werkkapitaal door de banken, uitgifte van een obligatielening,...).

12.2.4.6 Balans

De vaste activa bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap is in 2017 toegenomen met circa € 52 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 663 miljoen (€ 611 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2017 volgende evoluties gekend.

- De toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met circa € 49 miljoen of 16% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2016, die hoofdzakelijk het gecombineerd effect is van:
 - € 52 miljoen acquisities van vijf logistieke gebouwen, drie in België en twee in Nederland

- € -9 miljoen of -3% door de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting van de toekomstige verwachte leegstandperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem
- € 6 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille, voornamelijk in Herentals Logistics 3
- De stijging van de reële waarde van de kantorenportefeuille met circa € 2 miljoen of 1% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2016, die voornamelijk het gecombineerd effect is van:
 - € 1 miljoen of 1% als gevolg van de toename van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille voornamelijk in de regio Mechelen
 - € 1 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

De vlottende activa bedragen € 16 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 10 miljoen uit handelsvorderingen, waarvan € 7 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2018, € 3 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit over lopende rekeningen.

Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2017 versterkt met € 33 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 359 miljoen (€ 326 miljoen), vertegenwoordigd door 18.405.624 aandelen (16.784.521 aandelen). Deze toename komt hoofdzakelijk voort uit het nettoresultaat van boekjaar 2017, de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2016 en vier kapitaalverhogingen:

- De aandeelhouders van Intervest hebben voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2016 voor 55% van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 22 mei 2017 geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 9 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 420.847 nieuwe aandelen. De nieuw gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang op 1 januari 2017.
- De verwerving van de logistieke sites in Oevel en Aarschot op 5 mei 2017 is gerealiseerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met de uitgifte van 535.039 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 13 miljoen. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.
- De verwerving van de logistieke site in Zellik op 22 december 2017 is eveneens gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura met de uitgifte van 665.217 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 14 miljoen. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap is in 2017 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 15 miljoen tot € 168 miljoen (€ 153 miljoen) en de uitgiftepremies met € 21 miljoen tot € 112 miljoen (€ 91 miljoen). De reserves van de vennootschap bedragen € 59 miljoen (€ 62 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 38 miljoen (€ 54 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 53 miljoen (€ 70 miljoen), en de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen; immers, conform de interpretatie van de GVV-sector van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006 en de geactualiseerde interpretatie van de BE-REIT Vereniging, gepubliceerd op 10 november 2016) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde; het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond; dit verschil bedraagt op 31 december 2016 € -15 miljoen (€ -16 miljoen)
- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van € -3 miljoen (€ -5 miljoen)
- overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 24 miljoen (€ 13 miljoen).

Op 31 december 2017 bedraagt de nettowaarde (reële waarde) van het aandeel € 19,52 (€ 19,43). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2017 € 22,49 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 15% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

De langlopende verplichtingen bedragen € 256 miljoen (€ 224 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 252 miljoen (€ 220 miljoen) die voor € 192 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2018 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen voor € 60 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 2 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 64 miljoen (€ 75 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 47 miljoen uit kortlopende financiële schulden, i.e. bankleningen met een vervaldag vóór 31 december 2018 (€ 62 miljoen), voor € 2 miljoen uit handelsschulden en voor € 15 miljoen uit overlopende rekeningen.

De schuldgraad van Intervest bedraagt 44,6% op 31 december 2017 (45,7% op 31 december 2016). De daling van de schuldgraad met 1,1% wordt voornamelijk veroorzaakt door de versterking van het eigen vermogen als gevolg van het keuzedividend en de acquisities in Oevel, Aarschot en Zellik gerealiseerd via kapitaalverhogingen door inbreng in natura met de uitgifte van nieuwe aandelen.

12.2.4.7 Resultatenrekening

De strategie van Intervest is gebaseerd op een heroriëntering van haar kantorenportefeuille en een groei van de logistieke vastgoedportefeuille. Voor boekjaar 2017 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 43,4 miljoen en dalen daarmee met € 1,9 miljoen of 4% ten opzichte van boekjaar 2016 (€ 45,3 miljoen).

In het kantoorsegment verminderen de huurinkomsten in 2017 met € 4,0 miljoen of 9%, voornamelijk als gevolg van de strategische heroriëntering van de kantorenportefeuille. Dit enerzijds door de desinvestering van vijf niet-strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016 en anderzijds, door de herontwikkeling van de kantoorste in Diegem tot Greenhouse BXL na het vertrek van huurder Deloitte in Diegem op 31 januari 2017 waardoor deze site niet verhuurd is in 2017.

De daling van de huurinkomsten in het kantoorsegment wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de toename van de huurinkomsten in het logistieke segment met € 2,1 miljoen of 5%, hoofdzakelijk door de in 2017 uitgevoerde acquisities van vijf logistieke sites.

De vastgoedkosten bedragen voor boekjaar 2017 € 6,2 miljoen (€ 5,2 miljoen). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de technische kosten met € 0,2 miljoen en de stijging van beheerskosten van het vastgoed met € 0,6 miljoen door een uitbreiding van het acquisitieteam en de versterking van het team voor het logistiek vastgoed.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten belopen € 2,7 miljoen voor boekjaar 2017 (€ 2,1 miljoen). De toename met € 0,6 miljoen is te wijten aan toegenomen personeels-, huisvestings- en kantoorkosten, als gevolg van een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand alsook aan hogere advieskosten in het kader van de groei van de vennootschap.

De daling van de huurinkomsten gecombineerd met de toename van de algemene en vastgoedkosten, zorgen ervoor dat het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille in 2017 daalt met € 3,1 miljoen of 8% tot € 35,1 miljoen (€ 38,2 miljoen). Hierdoor bedraagt de operationele marge van Intervest 81% voor boekjaar 2017 (84%).

In boekjaar 2017 heeft Intervest geen vastgoedbeleggingen gedisinvesteerd. In 2016 bedroeg het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen € -12,8 miljoen door de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in 2017 € -7,3 miljoen (€ 2,4 miljoen) of een daling van de reële waarde met 1% ten opzichte van jaareinde 2016. Deze variaties zijn voornamelijk het gecombineerd effect van:

- de toename van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met € 1,4 miljoen voornamelijk in de regio Mechelen
- de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille met € -8,7 miljoen, hoofdzakelijk als gevolg van de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem.

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)) bedraagt in 2017 € -7,5 miljoen en is daarmee € 1,6 miljoen lager dan in 2016 (€ -9,1 miljoen). De afname van de financieringskosten volgt voornamelijk uit de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap bedraagt voor 2017 2,6% inclusief bankmarges, ten opzicht van 3,1% in 2016.

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

Het nettoresultaat van Intervest van het boekjaar 2017 bedraagt € 21,2 miljoen (€ 20,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het EPRA resultaat van € 27,4 miljoen (€ 29,0 miljoen); de daling van € 1,6 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de daling van de huurinkomsten en de stijging van de algemene en vastgoedkosten, deels gecompenseerd door de daling van de financieringskosten door nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten
- het portefeuilleresultaat van € -7,3 miljoen (€ -10,0 miljoen)
- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) voor een bedrag van € 1,1 miljoen (€ 1,5 miljoen).

12.2.5 Boekjaar 2016 in vergelijking met boekjaar 2015

12.2.5.1 Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.12.16	31.12.15
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	705.068	717.073
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	610.944	634.416
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	91%	90%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	86%	85%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	96%	95%
Rendement op reële waarde (%)	7,6%	7,9%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,3%	8,8%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen (€ 000)	326.085	321.736
Schuldgraad (max. 65%) (%)	45,7%	48,2%
RESULTATEN (€ 000)	31.12.16	31.12.15
Huurinkomsten	45.280	46.147
Met verhuur verbonden kosten	-157	30
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	490	2.848
Vastgoedresultaat	45.613	49.025
Vastgoedkosten	-5.242	-5.319
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-2.145	-1.624
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	38.226	42.082
Portefeuilleresultaat	-10.010	-5.465
Operationeel resultaat	28.216	36.617
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-9.147	-10.913
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	1.547	558
Belastingen	-34	-310
Nettoresultaat	20.582	25.952
Epra Resultaat	29.044	30.859

12.2.5.2 Investerings en projecten

In 2016 heeft Intervest gefocust op de groei van de logistieke vastgoed-portefeuille met als strategische doelstelling de logistieke portefeuille op termijn te laten groeien tot deze circa 60% van de totale vastgoedportefeuille zal uitmaken. In Luik is de logistieke site uitgebreid met de nieuwbouw van een crossdockmagazijn van circa 3.600 m². In Herentals zijn de werken gestart voor de nieuwbouw van circa 12.200 m² magazijn. Investerings in het kantorensegment zijn in 2016 gebeurd ter versteviging en verankering van haar positie in Mechelen door de aankoop van twee gebouwen op Intercity Business Park. In Berchem is Greenhouse Antwerp met een tweede RE:flex geopend. De werkzaamheden voor Greenhouse BXL met een derde RE:flex, zijn in het eerste kwartaal van 2017 gestart.

A. Uitbreidingen in Intercity Business Park in Mechelen

In augustus 2016 heeft Intervest het gebouw gelegen aan de Generaal de Wittelaan 11C in Mechelen aangekocht ter uitbreiding van haar bestaande investeringen in Intercity Business Park. Het gebouw grenst aan de bestaande gebouwen van Intervest op deze locatie. In Intercity Business Park is Intervest reeds eigenaar van circa 42.500 m² bedrijfsruimte die verhuurd is aan een 40-tal bedrijven waaronder een aantal grote bedrijven in de biomedische sector zoals Biocartis, Galápagos, SGS Belgium en LabCorp.

Het gebouw op Generaal de Wittelaan 11C in Mechelen omvat 6.990 m² opslag, 1.358 m² kantoren en sociale ruimtes en 135 parkings. De grondoppervlakte bedraagt 13.578 m².

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

Intervest heeft in december 2016 een verdere uitbreiding van Intercity Business Park gerealiseerd door de aankoop van een klein naastgelegen pand gelegen op Generaal de Wittelaan. Dit pand heeft een gemengde functie met 1.382 m² opslag, 1.850 m² kantoren en 23 parkeerplaatsen. Het gebouw is momenteel niet verhuurd. Deze investering inclusief aankoopkosten bedraagt circa € 1,4 miljoen.

Deze investeringen creëren de mogelijkheid om bestaande klanten op langere termijn de gepaste faciliteiten te blijven aanbieden en om deze locatie verder op te waarderen. In totaliteit liggen deze investeringen in lijn met de reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap. De financiering van deze investeringen gebeurt uit de beschikbare krediet-lijnen van de vennootschap.

B. Gevelrenovatie Greenhouse Antwerp, opening tweede Greenhouse flex

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

Greenhouse Antwerp is afgestemd op het huidige nieuwe werken. Op de eerste twee verdiepingen biedt Greenhouse ruimte voor start-ups, coworking, overflowruimte voor klanten en gemeenschappelijke vergader ruimtes. Naast de in 2016 gestarte renovatie van de technische installaties en de binneninrichting heeft ook de buitenkant van het gebouw een compleet vernieuwd en uniek uitzicht gekregen.

De gehele voorgevel is nu voorzien van een 'groene gevel' of verticale planten-tuin met 50.000 levende planten, één van de grootste groene gevels op een kantoorgebouw in België.

Greenhouse Antwerp is zowel qua technische voorzieningen als qua inrichting compleet gerenoveerd. Het gebouw heeft een verhuurbare oppervlakte van 5.763 m². De totale investering, gespreid over boekjaar 2015 en 2016 bedraagt circa € 4 miljoen. De financiering van deze investering gebeurt uit de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap.

C. Greenhouse BXL, met derde Greenhouse flex

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

Begin 2017 zijn met het vertrek van huurder Deloitte de kantoorgebouwen van Diegem Campus, gelegen op Berkenlaan 6, 8a en 8b, vrij gekomen. Het gebouw op Berkenlaan 6 is in het eerste semester van 2016 gedesinvesteerd. De kantoorgebouwen op Berkenlaan 8a en 8b bieden gezien de locatie en de kwaliteit van de gebouwen, een uitstekende opportuniteit voor herpositionering en een multi-tenant benadering.

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

Een te bouwen patio fungeert als een levendige ontmoetingsplek met mogelijkheden voor het organiseren van events. Het "nieuwe werken" wordt in het complex geïntegreerd door een coworking lounge en inspiratieplekken te combineren. De inrichting is erop gericht om interactie tussen bezoekers en gebruikers onderling te stimuleren. Er zijn onder meer een Grand Café, een restaurant, grotere gemeenschappelijke vergaderzalen en een auditorium voorzien. De gebruikers kunnen ook beroep doen op een service desk die zal garant staan voor een persoonlijke benadering in functie van de behoeften van de klant.

De bouwvergunning voor deze herontwikkeling is ontvangen in 2016 en de werkzaamheden starten in het eerste kwartaal van 2017. Het budget voor de totale geplande investering, voorzien voor boekjaar 2017 bedraagt circa € 8 miljoen. De werken aan de nog te bouwen patio belemmeren de verhuurbaarheid van de kantoorgebouwen niet. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de vennootschap.

D. Logistiek ontwikkelingsproject Herentals Logistics 3

Intervest ontwikkelt Herentals Logistics 3 met de nieuwbouw van een distributiecentrum van circa 12.200 m², voor Schrauwen Sanitair en Verwarming.

Deze geplande investering van circa € 4 miljoen kadert in de groeistrategie van Intervest om haar portefeuille in logistiek vastgoed verder uit te bouwen op een klantgedreven wijze door o.m. ontwikkelingen op multimodaal bereikbare plaatsen. Intervest toont hiermee meer te zijn dan een aanbieder van louter m², ook in logistiek vastgoed.

De site is gelegen op één van de belangrijkste logistieke corridors in België, naast de oprit van de E313, met zichtlocatie. Het nieuwe distributiecentrum omvat circa 9.000 m² magazijn, 2.000 m² mezzanine en 1.500 m² sociale ruimten en kantoren. De site biedt bovendien verdere uitbreidingsmogelijkheden voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m².

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

Verwacht wordt dat het project kan opgeleverd worden medio 2017. De nodige vergunning is verkregen en de werken zijn begin 2017 gestart.

Het project wordt gefinancierd met bestaande kredietlijnen van Intervest bij financiële instellingen

E. Uitbreiding logistieke site in Luik

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

De nieuwbouw is een crossdockmagazijn met een beperkte opslagcapaciteit van circa 3.600 m². De werken zijn afgerond voor jaareinde 2016 en het gebouw is opgeleverd en in gebruik genomen.

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

12.2.5.3 Desinvesteringen

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

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

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

De totale oppervlakte van de gedesinvesteerde gebouwen bestond uit circa 32.900 m² kantoren, 4.000 m² opslagruimte, 2.500 m² archiefkamer en 770 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad van deze vijf gedesinvesteerde gebouwen was op het ogenblik van desinvestering 67%. De gedesinvesteerde kantoorgebouwen hadden een gemiddelde bezettingsgraad van 65%, die per 1 januari 2017 gedaald zijn tot 60% na het vertrek van huurder Deloitte in Hermes Hills. De bezettingsgraad van het semi-industrieel gebouw in Sint-Agatha-Berchem was 84% op het ogenblik van desinvestering.

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

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

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

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

12.2.5.4 Balans

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

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

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

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

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

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap is in 2016 door deze kapitaalverhoging gestegen met € 5 miljoen tot € 153 miljoen (€ 148 miljoen) en de uitgiftepremies met € 7 miljoen tot € 91 miljoen (€ 84 miljoen).

De reserves van de vennootschap bedragen € 62 miljoen (€ 64 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 54 miljoen (€ 59 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 70 miljoen (€ 74 miljoen), en de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Immers, conform de interpretatie van de GVV-sector van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006 en de geactualiseerde interpretatie van de BE-REIT Vereniging, gepubliceerd op 10 november 2016) wordt de vastgoedportefeuille

gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2016 € -16 miljoen (€ -15 miljoen)

- o een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van € -5 miljoen (€ -5 miljoen)
- o overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 13 miljoen (€ 9 miljoen).

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

De langlopende verplichtingen bedragen € 224 miljoen (€ 231 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 220 miljoen (€ 226 miljoen) die voor € 160 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2017 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen voor € 60 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 3 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 75 miljoen (€ 95 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 62 miljoen uit kortlopende financiële schulden, i.e. bankleningen met een vervaldag vóór 31 december 2017 (€ 80 miljoen), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en voor € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

12.2.5.5 Resultatenrekening

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

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

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

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

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

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

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

- o € -1,4 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 0,6%, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie

- o € 3,8 miljoen of 1,2% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten, alsook door de aanscherping van de rendementen voor bepaalde toppanden van de vennootschap.

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

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

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

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

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

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

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

12.2.6 Boekjaar 2015 in vergelijking met boekjaar 2014

12.2.6.1 Overzicht cijfers

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.12.15	31.12.14
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	717.073	674.156
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	634.416	609.476
Bezettingsgraad totale portefeuille (%)	90%	87%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille (%)	85%	83%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (%)	95%	91%
Rendement op reële waarde (%)	7,9%	7,6%
Rendement op reële waarde bij volledige verhuring (%)	8,8%	8,8%
BALANSGEGEVENS		
Eigen vermogen (€ 000)	321.736	314.167
Schuldgraad (max. 65%) (%)	48,2%	46,6,2%
RESULTATEN (€ 000)	31.12.15	31.12.14
Huurinkomsten	46.147	40.037
Met verhuur verbonden kosten	30	-22
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	2.848	897
Vastgoedresultaat	49.025	40.912
Vastgoedkosten	-5.319	-4.432
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.624	1.592
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	42.082	34.888
Portefeuilleresultaat	-5.465	-6.403
Operationeel resultaat	36.617	28.485
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-10.913	-11.815
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	558	-344
Belastingen	-310	-36
Nettoresultaat	25.952	16.290
Epra Resultaat	30.859	23.038

12.2.6.2 Investerings

A. Renovatie kantoorgebouw Greenhouse Antwerp

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

Na een grondige renovatie op het vlak van de technische installaties en de binneninrichting zijn de meeste bestaande huurders verhuisd naar nieuwe ruimtes in het gebouw op de tweede, derde en vierde verdieping. Door nog een bijkomende verhuring en de voorziening van een strijkdienst zijn nu de tweede tot en met de zesde verdieping volledig in gebruik. Voor deze renovatie heeft Intervest Offices & Warehouses zelf gewerkt volgens haar beproefde turn-key solutions aanpak.

Naast de renovatie van de technische installaties en de binneninrichting zijn de werken gestart om de buitenkant van het gebouw een compleet nieuw en uniek uitzicht te geven. De gehele voorgevel van dit kantoorgebouw wordt immers voorzien van een zogenaamde "Green Wall" of verticale plantentuin, een primeur voor Antwerpen. Met deze ingrepen heeft Intervest Offices & Warehouses een bestaand kantoorgebouw omgevormd tot een aantrekkelijk, hedendaagse werkomgeving.

De totale investering, gespreid over boekjaar 2015 en 2016, bedraagt circa € 4 miljoen. De financiering van deze renovatie gebeurt uit de beschikbare kredietlijnen.

B. Investeringslogistieke site in Luik

Intervest Offices & Warehouses heeft op 4 februari 2015 een overeenkomst afgesloten tot verwerving van een logistieke site van circa 52.000 m² in Luik (Herstal) voor € 28,6 miljoen.

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

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

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

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

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

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

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

12.2.6.3 Desinvesteringen

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

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

12.2.6.4 Balans

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

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

- De daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € 6 miljoen of 2% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, voornamelijk voor:
 - € - 9 miljoen of 2,8% door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen
 - € 3 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille.

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

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

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

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

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

- de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 59 miljoen (€ 65 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 74 miljoen (€ 80 miljoen), en de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Immers, conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2015 € -15 miljoen (€ -15 miljoen)
- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van € -5 miljoen (€ -5 miljoen) overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 9 miljoen (€ 7 miljoen).

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

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

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

12.2.6.5 Resultatenrekening

Voor het boekjaar 2015 bedragen de huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses € 46,1 miljoen en zijn hiermee toegenomen met 15% ten opzichte van het boekjaar 2014 (€ 40,0 miljoen). Deze toename volgt voornamelijk uit de

verwerving van de twee logistieke sites in Opglabbeek in december 2014 en in Luik in februari 2015. Beide sites genereren samen een huurinkomen van circa € 5,3 miljoen in 2015. De huurinkomsten van zowel de bestaande klantenportefeuille als van de logistieke portefeuille zijn in 2015 licht toegenomen ten opzichte van 2014 door indexaties en verhuringen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- het EPRA resultaat van € 30,9 miljoen (€ 23,0 miljoen) of een stijging met € 7,9 miljoen of 34%, hoofdzakelijk door de stijging van de huurinkomsten met € 6,1 miljoen en de toename van de toegekende wederinstandstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders met € 2,2 miljoen
- het portefeuilleresultaat van € -5,5 miljoen (€ -6,4 miljoen) hoofdzakelijk door de daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) voor een bedrag van € 0,6 miljoen (€ -0,3 miljoen).

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

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

12.3 Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Groep

12.3.1 Gebeurtenissen na balansdatum

De Vennootschap heeft na het afsluiten van de balans en resultatenrekening op 30 september 2018 nog bijkomende kredieten afgesloten met drie van haar bestaande financiële instellingen:

- Een krediet van € 35 miljoen bij Belfius Bank aan een vlottende rente met een looptijd van 5 jaar
- Een verhoging van de bestaande back-uplijnen bij Belfius Bank voor het commercial paper programma met € 5 miljoen
- Een krediet van € 20 miljoen bij ING Belgium aan een vlottende rente met een looptijd van 4,5 jaar.
- Een krediet bij KBC Bank van € 25 miljoen aan een vlottende rente met een looptijd van 5 jaar.

Deze kredieten hebben in het vierde kwartaal 2018 de bestaande kredietlijnen met een bedrag van € 85 miljoen verhoogd.

In het vierde kwartaal 2018 heeft de Vennootschap 4 investeringen aangekondigd zoals beschreven in **Hoofdstuk 5.4, “Redenen voor de Verrichting en bestemming van de opbrengsten”**, met name:

- Sale & lease back van een logistieke site van 38.000 m² in de Gentse Zeehaven
- Kantoorcomplex Ubicenter van 23.150 m² in Leuven
- Logistieke ontwikkeling van 21.000 m² nabij de luchthaven van Eindhoven – Nederland
- Logistieke site van 18.000 m² in Roosendaal (Nederland) met een investeringswaarde van circa € 16,5 miljoen

Er zijn geen andere noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van de balans en resultatenrekening op 30 september 2018.

12.3.2 Voornaamste trends sinds het begin van het boekjaar

Net zoals in de vorige jaren verwacht Intervest Offices & Warehouses NV dat het dividend voor het boekjaar 2018 in lijn zal liggen met voorgaande jaren (i.e., t.o.v. het voorgestelde jaardividend voor het boekjaar 2018 van € 1,40 bruto, waarover de jaarvergadering van 24 april 2019 zal besluiten, zie in dit kader eveneens Hoofdstuk 6.2.2, “Dividenden”). De Vennootschap verwacht dat de uitkeringsgraad (“pay-out ratio”) minder dan 100% zal bedragen. Indien de bedrijfskastroom voor het boekjaar 2018 (tegen de huidige verwachtingen in) onvoldoende zou zijn om dit dividend mogelijk te maken, kan de Vennootschap indien zij dit wenst putten uit de beschikbare reserves (in de zin van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen). De Vennootschap wijst erop dat deze dividendverwachting geenszins een winstverwachting inhoudt.

12.4 DIVIDENDUITKERINGSBELEID IN DE LAATSTE DRIE BOEKJAREN

Gegevens per aandeel	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aantal aandelen op het einde van de periode	18.405.624	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.567.048	16.200.911
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,22	1,23	1,60
Uitkeringspercentage (%)	91%	81%	90%
Brutodividend (€)	1,40	1,40	1,71
Brutodividendrendement (%)	6,2%	5,9%	7,0%
Nettodividend (€)	0,98	0,98	1,25
Nettodividendrendement* (%)	4,3%	4,1%	5,1%
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,49	23,90	24,37
Totaalrendement van het aandeel (%)	0%	3,8%	15,9%
EPRA resultaat per aandeel ²⁴ (€)	1,58	1,75	1,90

* De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 26 december 2016, vanaf 1 januari 2017 verhoogd van 27% naar 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen).

In het kader van haar groeistrategie heeft Intervest Offices & Warehouses NV in maart 2016 besloten een brutodividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel. De statutaire uitkeringsgraad lag de voorbije jaren tussen 81% en 91%. Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 6.2.2, “Dividenden”, voor wat betreft het voorgestelde jaardividend voor het boekjaar 2018 en naar Hoofdstuk 12.3, “Recente ontwikkelingen en trends met betrekking tot de Groep”

12.5 GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

Fiscale bezwaarschriften

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

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

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

²⁴ Op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen

effectiseringspremie mee in aanmerking genomen moet worden bij de bepaling van de exit taks (de totale fiscale schuld bedraagt dan circa € 4 miljoen i.p.v. circa € 6,7 miljoen).

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

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

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

In 2013 heeft de fiscale overheid een van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij het Hof van Beroep in haar arrest dd. 25 april 2017 het beroep van Intervest evenwel ongegrond heeft verklaard en het bestreden vonnis dd. 3 april 2015 heeft bevestigd. Het Arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017.

De afhandeling van de andere bezwaarschriften is voorlopig opgeschort.

13 BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

13.1 Deelnemingen die een transparantieverklaring eisen, en aandeelhouderschap van Intervest Offices & Warehouses NV op Datum van dit Prospectus, zoals blijkt uit transparantieverklaringen

Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.4.2, “Structuur en organisatie”.

13.2 Stemrecht van de aandeelhouders

Elk Aandeel heeft recht op één stem. De aandeelhouders van de Vennootschap van wie transparantieverklaringen werden ontvangen hebben geen preferente stemrechten.

13.3 Controle uitgeoefend op Intervest Offices & Warehouses NV

Op dit ogenblik wordt over Intervest Offices & Warehouses NV geen controle uitgeoefend in de zin van artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen.

13.4 Controlewijziging

Intervest Offices & Warehouses NV heeft geen weet van akkoorden die tot een controlewijziging zouden kunnen leiden.

14 BELANGRIJKE CONTRACTEN

De Vennootschap heeft geen belangrijke contracten afgesloten in de periode van 2 jaar voor de Datum van dit prospectus die buiten het kader van de gewone bedrijfsuitoefening vallen.

15 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar perimetervennootschappen en haar bestuurders en directieleden.

15.1 Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten “Beheerskosten van het vastgoed” en “Algemene kosten” van de resultatenrekening. Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de raad van bestuur en de directieleden kan gevonden worden in “hoofdstuk 10.3”.

15.2 Perimetervennootschappen

Intervest heeft met haar perimetervennootschappen volgende soort transacties gesloten, steeds onder marktconforme voorwaarden:

- Company management overeenkomsten met Intervest Nederland Coöperatief UA en Genk Green Logistics NV
- Company lease & facility management overeenkomst met Genk Green Logistics NV en met alle Nederlandse perimetervennootschappen
- Een lange termijn geldleningsovereenkomsten met Intervest Nederland Coöperatief UA die op haar beurt ook geldleningsovereenkomsten heeft afgesloten met al haar Nederlandse perimetervennootschappen.
- Geldleningsovereenkomsten met alle Belgische perimetervennootschappen.

16 DEFINITIE VAN DE BELANGRIJKSTE TERMEN VAN HET PROSPECTUS

Aanbod	De openbare aanbieding in België tot inschrijving op Nieuwe Aandelen door uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten die Bestaande Aandeelhouders aanhouden dan wel die beleggers hebben verworven tijdens de Inschrijvingsperiode met Onherleidbaar Toewijzingsrecht.
Aandelen	De gewone aandelen, uitgegeven door Intervest Offices & Warehouses NV, die het kapitaal vertegenwoordigen, met stemrecht en zonder vermelding van de nominale waarde.
Bank Degroef Petercam	Bank Degroef Petercam NV, de naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel, en met ondernemingsnummer 0403.212.172 (RPR Brussel)
Belfius Bank	Belfius Bank NV, de naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel met maatschappelijke zetel te Karel Rogierplein 11, 1210 Brussel, en met ondernemingsnummer 0403.201.185 (RPR Brussel).
Bestaande Aandeelhouders	Houders van Bestaande Aandelen.
Bestaande Aandelen	De 18.891.443 Bestaande Aandelen vóór de uitgifte van de Nieuwe Aandelen, die de vorm hebben van aandelen op naam of in gedematerialiseerde vorm worden aangehouden.
Commissaris of Deloitte	De commissaris van Intervest Offices & Warehouses NV tot de algemene vergadering van de Vennootschap van 27 april 2016, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, ingeschreven in het register van rechtspersonen met het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor en lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.
Datum van het Prospectus	13 november 2018.
Excedentair Bedrag	De netto-opbrengst van de verkoop van de Scrips gedurende de Private Plaatsing na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van welke aard ook die door de Vennootschap zijn gedaan, vermeld in Hoofdstuk 8.1.3, "Te ondernemen actie om op de Verrichting in te gaan".
FSMA	De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.
Global Coordinator	Bank Degroef Petercam
Groep	De Vennootschap en haar perimervennootschappen (op Datum van dit Prospectus: Genk Green Logistics NV, Aartselaar Business Center NV, Mechelen Research Park NV, Mechelen Business Center NV, Intervest Nederland Coöperatief U.A., Intervest Eindhoven 1 BV, Intervest Tilburg 1 BV, Intervest Raamsdonksveer 1 BV, Intervest Raamsdonksveer 2 BV, Intervest Vuren 1 BV en Intervest Roosendaal 1 BV).
GVV	Gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in de GVV-Wet.
GVV-KB	Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals recent gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 23 april 2018 tot wijziging van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.
GVV-Wet	De Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals recent gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017 tot wijziging van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.
GVV-Wetgeving	De GVV-Wet en het GVV-KB.
ING België	ING België NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 24, en met ondernemingsnummer 0403.200.393 (RPR Brussel)
Inschrijvingsperiode	De periode van 15 november 2018 (vanaf 9u00) tot en met 26 november 2018 (16u00) waarin op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven met Onherleidbaar Toewijzingsrecht.

Inschrijvingsratio	2 Nieuwe Aandelen voor 7 Onherleidbare Toewijzingsrechten.
Inschrijvingsprijs	De prijs waartegen op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven, zijnde € 18,50.
Joint Bookrunners	Bank Degroof Petercam, Belfius Bank, ING België en KBC Securities.
KBC Securities	KBC Securities NV, een beursvennootschap met de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1080 Brussel, Havenlaan 2, en met ondernemingsnummer 0437.060.521 (RPR Brussel).
KB van 14 november 2007	Het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (zoals gewijzigd).
Nieuwe Aandelen	Maximaal 5.397.555 nieuwe Aandelen die in het kader van de Verrichting worden uitgegeven.
Onherleidbaar Toewijzingsrecht	De onherleidbare toewijzingsrechten (in de zin van artikel 26, §1 van de GVV-Wet) gekoppeld aan de Bestaande Aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht door een GVV, evenredig met het deel van het kapitaal dat die Bestaande Aandelen vertegenwoordigen: 7 Bestaande Aandelen geven recht op 7 Onherleidbare Toewijzingsrechten vertegenwoordigd door coupon nr. 20 en dus het recht om in te schrijven op 2 Nieuwe Aandelen in het kader van het Aanbod.
Plaatsingsovereenkomst	De nog af te sluiten overeenkomst tussen de Vennootschap en de Underwriters met betrekking tot, onder meer, de verbintenis van elk van de Underwriters om de Verrichting voor een bepaald percentage te onderschrijven door inschrijving op, en betaling van, alle Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven in de Verrichting (behalve de Nieuwe Aandelen waartoe bepaalde Bestaande Aandeelhouders zich hebben verbonden om in te schrijven (zie Hoofdstuk 8.2.3, "Voornemen van bepaalde Bestaande Aandeelhouders en of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de Vennootschap"), met het oog op de onmiddellijke doorlevering van de Nieuwe Aandelen aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven in de Verrichting, wordt gewaarborgd.
Prospectusrichtlijn	Richtlijn 2003/71/EG betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel worden toegelaten (zoals gewijzigd).
Private Plaatsing	De vrijgestelde private plaatsing van Scrips in de vorm van een "accelerated bookbuilding" of versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek, uitgevoerd in België, Zwitserland en de Europese Economische Ruimte in overeenstemming met Regulation S van de US Securities Act.
Prospectus	Dit document (met inbegrip van de documenten die erin worden opgenomen door verwijzing), opgesteld in verband met de Verrichting, zoals door de FSMA goedgekeurd overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006.
Raad van Bestuur	De raad van bestuur van de Vennootschap.
REIT	Real Estate Investment Trust.
Intervest Offices & Warehouses NV of de Vennootschap	Intervest, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare GVV), die een openbaar beroep op het spaarwezen heeft gedaan, met de vorm van een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem (Tel. +32(0)3 287 67 67), met ondernemingsnummer 0458.623.918 (RPR Antwerpen) en met Legal Entity Identifier ("LEI") 549300MEVEE709A1SM83.
Scrips	De effecten die de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode vertegenwoordigen, en die in het kader van een Private Plaatsing door de Underwriters worden aangeboden aan beleggers. Door de uitoefening volgens de voorwaarden beschreven in het Prospectus van deze effecten, kan op Nieuwe Aandelen worden ingeschreven.
Tijdschema	Het indicatief tijdschema voor het Aanbod, beschreven in punt 8.1.10 ("Verwacht Tijdschema van de Verrichting"), dat in geval van onvoorziene omstandigheden kan worden aangepast.

Verrichting	Het Aanbod en de Private Plaatsing.
US Securities Act	De US Securities Act van 1933 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).
Underwriters	De Joint Bookrunners.
Wetboek van vennootschappen	Het Belgisch Wetboek van vennootschappen van 7 mei 1999 (zoals gewijzigd).
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (zoals gewijzigd).
Wet van 2 mei 2007	De wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen (zoals gewijzigd).

17 BIJLAGEN

17.1 VOORSTELLINGSBASIS

De bijgevoegde geconsolideerde balans, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van het globaalresultaat en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen, (samen de “tussentijdse financiële informatie”) voor de periode van 9 maanden eindigend op 30 september 2018 is opgesteld volgens opname en waarderingsregels consistent met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en zoals weergegeven in de tussentijdse financiële verslaggeving per 30 juni 2018. De verdere toelichtingen zoals weergegeven in de tussentijdse financiële informatie per 30 juni 2018 zijn niet bijgewerkt per 30 september 2018 aangezien Intervest Offices & Warehouses NV meent dat er geen belangrijke gebeurtenissen hebben plaatsgevonden in de tussentijd. Deze tussentijdse financiële informatie is niet in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de EU.

17.2 NEGEN MAANDEN-CIJFERS PER 30 SEPTEMBER 2018

RESULTATENREKENING (in duizenden €)

	30.09.2018	30.09.2017
Huurinkomsten	34.999	31.982
Met verhuur verbonden kosten	7	0
NETTOHUURRESULTAAT	35.006	31.982
Recuperatie van vastgoedkosten	407	725
Recuperatie huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.470	11.563
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-394	-222
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.470	-11.563
Andere met huur verbonden kosten en opbrengsten	513	60
VASTGOEDRESULTAAT	35.532	32.545
Technische kosten	-690	-961
Commerciële kosten	-122	-179
Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	-500	-502
Beheerskosten van het vastgoed	-3.099	-2.651
Andere vastgoedkosten	-456	-330
Vastgoedkosten	-4.867	-4.623
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	30.665	27.922
Algemene kosten	-2.091	-2.155
Andere operationele opbrengsten en kosten	-17	-5
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	28.557	25.762
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.585	-5.044
Ander portefeuilleresultaat	-2.076	277
OPERATIONEEL RESULTAAT	36.066	20.995
Financiële opbrengsten	40	156
Netto-intrestkosten	-5.857	-5.617
Andere financiële kosten	-7	-5
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet effectieve hedges)	66	691
Financieel resultaat	-5.758	-4.775
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	30.308	16.220
Belastingen	-226	-139
NETTORESULTAAT	30.082	16.081
EPRA resultaat	22.507	20.157
Portefeuilleresultaat	7.509	-4.767
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	66	691

	30.09.2018	30.09.2017
RESULTAAT PER AANDEEL		
Aantal aandelen op het einde van de periode	18.891.443	17.740.407
Aantal dividendgerechtigde aandelen	18.891.443	17.740.407
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	18.638.746	17.276.524
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,61	0,93
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	1,61	0,93
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,21	1,17

17.3 Geconsolideerd globaalresultaat

Overzicht van het globaalresultaat negen maanden (in duizenden €)	30.09.2018	30.09.2017
NETTORESULTAAT	30.082	16.081
Andere elementen van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	30.082	16.081
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	30.085	16.081
Minderheidsbelangen	-3	0

17.4 VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

	30.09.2018	31.12.2017
ACTIVA (in duizenden €)		
VASTE ACTIVA	735.764	663.846
Immateriële vaste activa	512	501
Vastgoedbeleggingen	734.668	662.539
Andere materiële vaste activa	445	611
Financiële vaste activa	125	182
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	13
VLOTTENDE ACTIVA	23.773	15.572
Handelsvorderingen	13.518	9.609
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.593	3.471
Kas en kasequivalenten	2.714	728
Overlopende rekeningen	2.948	1.764
TOTAAL ACTIVA	759.537	679.418
	30.09.2018	31.12.2017
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)		
EIGEN VERMOGEN	375.058	359.366
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	374.462	359.366
Kapitaal	172.147	167.720
Uitgiftepremies	117.213	111.642
Reserves	55.017	58.818
Resultaat van het boekjaar	30.085	21.186
Minderheidsbelangen	596	0
VERPLICHTINGEN	384.479	320.052
Langlopende verplichtingen	270.212	255.584
Langlopende financiële schulden	264.808	252.371
<i>Kredietinstellingen</i>	229.977	192.675
<i>Obligatielening</i>	34.831	59.696
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.642	2.020
Handelsschulden en andere langlopende verplichtingen	1.460	1.001
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.302	192
Kortlopende verplichtingen	114.267	64.468
Kortlopende financiële schulden	93.075	46.805
<i>Kredietinstellingen</i>	38.109	46.805
<i>Obligatielening</i>	24.966	0
<i>Commercial Paper</i>	30.000	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	259	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.956	2.290
Andere kortlopende verplichtingen	1.395	217
Overlopende rekeningen	16.582	15.153
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	759.537	679.418

	30.09.2018	31.12.2017
SCHULDGRAAD		
Schuldgraad (max 65%)	47,9%	44,6%
NETTOWAARDE PER AANDEEL in €		
Nettowaarde (reële waarde)	19,82	19,52
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,76	20,35

17.5 MUTATIEOVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Uitgiftepremie	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans op 31 december 2016	152 948	90 821	61 734	20 582	0	326 085
Globaalresultaat 2017				16 081		16 081
Overboekingen door resultaatverdeling 2016:						0
- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-15 980	15 980		0
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			587	-587		0
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			1 547	-1 547		0
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren			5 546	-5 546		0
- Toevoeging aan de andere reserves			5 384	-5 384		0
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot (5 mei 2017)	1 969	3 181				5 150
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel (5 mei 2017)	2 906	4 694				7 600
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2016	3 835	5 238		0		9 073
Dividenden boekjaar 2016				-23 498		-23 498
Balans op 30 september 2017	161 658	103 934	58 818	16 081	0	340 491
Balans op 31 december 2017	167 720	111 642	58 818	21 186	0	359 366
Balans op 1 januari 2018 met toep. IFRS 16	167 720	111 642	58 667	21 186	0	359 215
Globaalresultaat 2018				30 085	-3	30 082
Overboekingen door resultaatverdeling 2017:						0
- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-4 985	4 985		0
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-2 378	2 378		0
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			1 119	-1 119		0
- Toevoeging aan de andere reserves			2 593	-2 593		0
Minderheidsbelang Genk Green Logistics					600	600
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2017	4 427	5 571		0		9 998
Dividenden boekjaar 2017				-24 837		-24 837
Balans op 30 september 2018	172 147	117 213	55 016	30 085	597	375 058

17.5.1 Detail van de reserves

	Wettelijke reserves	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves
		Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *				
Balans op 31 december 2016	90	69 506	-15 861	-4 508	650	11 857	61 734
Overboekingen door resultaatverdeling 2016:							
- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed		-15 980					-15 980
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			587				587
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				1 547			1 547
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren						5 546	5 546
- Toevoeging aan de andere reserves					5 384		5 384
Balans op 30 september 2017	90	53 526	-15 274	-2 961	6 034	17 403	58 818
Balans op 31 december 2017	90	53 526	-15 274	-2 961	6 034	17 403	58 818
Balans op 1 januari 2018 met toep. IFRS 16	90	53 375	-15 274	-2 961	6 034	17 403	58 667
Overboekingen door resultaatverdeling 2017:							
- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed		-4 985					-4 985
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-2 378				-2 378
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				1 119			1 119
- Toevoeging aan de andere reserves						2 593	2 593
Balans op 30 september 2018	90	48 390	-17 652	-1 842	6 034	19 996	55 016

17.6 LEXICON - ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Alternatieve prestatie- maatstaf

maatstaf	Definitie	Doel
Operationele marge	De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten	De operationele marge geeft een indicatie over de mogelijkheid van de vennootschap om winst te genereren uit haar operationele activiteiten, zonder rekening te houden met het financieel resultaat, de belastingen en het portefeuilleresultaat.
Portefeuilieresultaat	Het portefeuilieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilieresultaat	Het portefeuilieresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoed- deskundigen op het einde van het vorige boekjaar.
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatieleningen, enz)).	De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel	Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen)	De nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.
EPRA Resultaat	Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV.	Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilieresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn. In concreto: totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.	Betreft een aanpassing van de IFRS NAW zodat relevante informatie over de reële waarde van de activa aan de aandeelhouders kan worden meegegeven.

Operationele marge	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	31.12.2016	31.12.2015
(in duizenden €)					
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	28.557	35.077	25.762	38.226	42.082
Huurinkomsten	34.999	43.349	31.982	45.280	46.147
Operationele marge	81,6%	80,8%	80,5%	84,4%	91,2%

Portefeuilleresultaat	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	31.12.2016	31.12.2015
(in duizenden €)					
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	-12.798	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.585	-7.274	-5.044	2.425	-5.347
Ander portefeuilleresultaat	-2.076	-89	277	363	-243
Portefeuilleresultaat	7.509	-7.363	-4.767	-10.009	-5.465

Gemiddelde rentevoet van financieringen	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	31.12.2016	31.12.2015
(in duizenden €)					
Netto-interestkosten	5.857	7.616	5.617	9.329	11.011
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	317.448	292.129	289.379	293.098	310.034
Gewogen gemiddelde interestkost	2,4%	2,6%	2,6%	3,1%	3,5%

Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	31.12.2016	31.12.2015
(in €)					
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (A)	374.462	359.366	340.491	326.085	321.703
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (B)	17.652	15.274	15.274	15.861	15.236
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – Investeringswaarde (C=A+B)	392.114	374.640	355.765	341.947	336.939
Aantal aandelen op einde periode (D)	18.891.443	18.405.624	17.740.407	16.784.521	16.239.350
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €) (=C/D)	20,76	20,35	20,05	20,37	20,75

EPRA Resultaat	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	31.12.2016	31.12.2015
(in duizenden €)					
Nettoresultaat (A)	30.082	21.186	16.081	20.582	25.952
Portefeuilleresultaat (B)	7.509	-7.363	-4.767	-10.009	-5.465
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) (C)	66	-1.119	691	1.547	558
EPRA Resultaat (A-B-C)	22.507	27.430	20.157	29.044	30.859
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.638.746	17.409.850	17.276.524	16.567.048	16.200.911
EPRA resultaat per aandeel (in €)	1,21	1,58	1,17	1,75	1,90

EPRA NAW	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017	31.12.2016	31.12.2015
(in €)					
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (A)	374.462	359.366	340.491	326.085	321.704
De reële waarde van financiële instrumenten en de uitgestelde belasting (B)	4.078	1.842	2.270	2.960	4.507
Aantal aandelen op einde periode (C)	18.891.443	18.405.624	17.740.407	16.784.521	16.239.350
EPRA NAW ((A+B)/C)	20,04	19,62	19,32	19,60	20,09

BIJLAGE – VERSLAG BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE NEGEN MAANDEN EINDIGEND OP 30 SEPTEMBER 2018

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV

Aan de Raad van Bestuur
In name van Intervest Offices & Warehouses NV
Uitbreidingstraat 66
2600 Antwerpen

Bank Degroof Petercam NV
Rue de l'Industrie 44
1040 Brussels

Belfius Bank SA/NV
Karel Rogierplein 11
1210 Brussels
Belgium
("Belfius")

KBC Securities NV
Havenlaan 2
1080 Brussels
("KBC")

ING Belgium SA/NV
Marnixlaan 24
1000 Brussels
("ING")

13 november 2018

Geachte dames en heren

In overeenstemming met de opdrachtbrief gedateerd op 7 november 2018 brengen wij u verslag uit over de niet-geauditeerde verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten voor de negen maanden eindigend op 30 september 2018 van Intervest Offices & Warehouses NV (de "Vennootschap" en samen met haar dochters de "Groep") zoals opgenomen in deel 17.2-17.5 van het prospectus, gedateerd 13 november 2018 (het "Prospectus") welke een geconsolideerde balans bevat per 30 september 2018, een geconsolideerde resultatenrekening, een geconsolideerd globaal resultaat, en een mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen voor de negen maanden eindigend op 30 september 2018 en een voorstellingsbasis (de "Tussentijdse Financiële Staten"). Deze Tussentijdse Financiële Staten werden opgesteld op basis van de gehanteerde waarderingsgrondslagen toegelicht in sectie 17.1 van het Prospectus ("Voorstellingsbasis"). Dit verslag is vereist door Bijlage I punt 20.1 van EG Verordening nr. 809/2004 (de "Prospectus Verordening") en wordt enkel afgeleverd om aan deze vereiste te voldoen en niet voor enig ander doel.

Verantwoordelijkheden

De bestuurders van de Vennootschap zijn verantwoordelijk voor het opstellen van de Tussentijdse Financiële Staten op basis van de Voorstellingsbasis.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel te vormen of deze Tussentijdse Financiële Staten zijn opgesteld op basis van de Voorstellingsbasis.

Behoudens enige verantwoordelijkheid als gevolg van, en beperkt door, artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 ten opzichte van enige partij, aanvaarden wij geen enkele verantwoordelijkheid noch enige schuld ten opzichte van enige derde persoon voor enig verlies geleden door deze derde persoon als gevolg van of op basis van dit verslag of onze verklaring, welke enkel is

vereist en alleen wordt afgeleverd om aan de vereisten van Bijlage I punt 23.1 van de Prospectus Verordening te voldoen, en waarbij wij de toestemming geven tot opname van dit verslag in het Prospectus.

Reikwijdte van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie”, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de Tussentijdse Financiële Staten.

Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de Tussentijdse Financiële Staten van Intervest Offices & Warehouses NV, niet in alle materiële opzichten, zijn opgesteld overeenkomstig de Voorstellingsbasis.

Verklaring

Voor doeleinde van artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 zijn wij verantwoordelijk voor dit verslag als deel van het Prospectus en verklaren wij dat wij alle redelijke stappen hebben ondernomen teneinde te verzekeren, naar best vermogen, dat de in dit verslag opgenomen informatie overeenstemt met de feiten en geen weglatingen bevat die mogelijks een impact zouden hebben. Dit verslag is opgenomen in het Prospectus in overeenstemming met Bijlage I punt 1.2 en Bijlage III punt 1.2 van de Prospectus Verordening.

Gehanteerde waarderingsgrondslagen en beperkingen in gebruik

Zonder onze conclusie te wijzigen, vestigen wij de aandacht op de gehanteerde waarderingsgrondslagen zoals opgenomen in de Voorstellingsbasis. De Tussentijdse Financiële Staten zijn opgesteld om Intervest Offices & Warehouses NV te helpen om te voldoen aan de bepalingen inzake financiële verslaggeving zoals bepaald in de Opdrachtbrief in het kader van de uitgifte van onderhavig Prospectus. Deze informatie en bijhorend rapport is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Hoogachtend

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

**DE VENNOOTSCHAP
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV**

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem
België

**COMMISSARIS VAN DE VENNOOTSCHAP
Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA**

Luchthaven Nationaal 1J
1930 Zaventem
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN DE VENNOOTSCHAP

DLA Piper
Louizalaan 106
1050 Brussel
België

GLOBAL COORDINATOR EN JOINT BOOKRUNNER

Bank Degroof Petercam
Guimardstraat 18
1040 Brussel
België

JOINT BOOKRUNNERS

ING België NV
Marnixlaan 24
1000 Brussel
België

Belfius
Karel Rogierplein 11
1210 Brussel
België

KBC Securities NV
Havenlaan 2
1080 Brussel
België

JURIDISCH ADVISEUR VAN HET SYNDICAAT

Argo Law
Posthofbrug 12/5
2600 Antwerpen
België