

BEYOND
REAL
ESTATE

JAARVERSLAG 2018



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Alternatieve prestatimaatstaven en de term “EPRA resultaat”

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2018 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk van dit Jaarverslag 2018, genaamd “Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven”. De alternatieve prestatimaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.



BEYOND REAL ESTATE

Risicofactoren	4	Verslag van het directiecomité	64
Geschiedenis en mijlpalen	18	De markt van kantoren en logistiek vastgoed	65
Intervest in het kort	20	Belangrijke ontwikkelingen in 2018	70
Brief aan de aandeelhouders	30	Financiële resultaten 2018	81
Verslag van de raad van bestuur	36	Financiële structuur	88
Investeringsstrategie	37	Winstbestemming 2018	96
Corporate governance verklaring	41	EPRA Best Practices	97
Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen	58	Vooruitzichten 2019	105
		Verslag betreffende het aandeel	110
		Beursgegevens	111
		Dividend en aandelen	114
		Aandeelhouders	115
		Financiële kalender 2019	117



Vastgoedverslag	118	Algemene inlichtingen	242
Samenstelling van de portefeuille	119	Identificatie	243
Overzicht van de portefeuille	134	Uittreksel uit de statuten	246
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	136	Commissaris	249
Beschrijving van het logistiek vastgoed	139	Liquidity provider	249
Beschrijving van de kantorenportefeuille	159	Vastgoeddeskundigen	249
		Vastgoedbeheerders	249
		GVV - wettelijk kader	250
		GVV - fiscaal stelsel	251
		Fiscaal stelsel in Nederland	252
		Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2016 en 2017	252
		Vereiste onderdelen van het jaarverslag	252
		Verantwoordelijke voor de inhoud van het jaarverslag	253
Financieel verslag	168	Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven	254
Geconsolideerde resultatenrekening	170		
Geconsolideerd globaalresultaat	171		
Geconsolideerde balans	172		
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	174		
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	178		
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	179		
Verslag van de commissaris	222		
Enkelvoudige jaarrekening			
Intervest Offices & Warehouses	228		

Risicofactoren

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



Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses nv (hierna 'Intervest' genoemd) heeft in 2018, zoals steeds, aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's.

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

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

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

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

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

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

1. Marktrisico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Economische conjunctuur Materiële verslechtering van de economische conjunctuur (inclusief inflatie).	1. Vermindering van de vraag naar kantoren en opslag- en distributieruimten. 2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring. 3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettowaarde. 4. Mogelijke faillissementen van huurders. 5. Negatieve impact op operationeel resultaat en cashflow door toename van de financiële lasten (door rentevoetstijgingen) die hoger of sneller is dan de toename in huurinkomsten.	• Uitstekende locatie van de panden, en focus op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. (2/3) • Gediversifieerde huurdersbasis met een beperkte blootstelling aan één huurder, een goede sectorale spreiding van de huurders, en een marktconforme gemiddelde contractuele huurprijs. (4) • Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren. (1/4) • Standaard clause in de huurcontracten opgenomen waarbij de indexatie gekoppeld is aan de gezondheidsindex. (5)	Vastgoedverslag » 1. Samenstelling van de portefeuille
Type vastgoed Vermindering van de aantrekkelijkheid van de vastgoedbeleggingen door o.a. verslechterende economische omstandigheden, overaanbod op bepaalde vastgoedmarktsegmenten of wijzigende gebruiken in de duurzaamheidsstandaard van de gebouwen of in de samenleving.	1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.	• Adequate sectorale en regionale spreiding. Strategische keuze voor investeringen in de kantoorsector en de logistieke sector. Bij het nemen van investeringsbeslissingen wordt gestreefd naar een adequate sectorale spreiding met een voldoende percentage aan investeringen in liquide vastgoedmarkten, alsook naar een beperking qua exposure van investeringen in een bepaalde plaats/regio. (1/2/3) • Proactieve opvolging en jarenlange ervaring. De vastgoedbeleggingen worden op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Op deze manier zijn trends in de vastgoedmarkt snel zichtbaar en kunnen er proactief maatregelen genomen worden. Bovendien is er een diepe verankering in en kennis van de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams. (1/2/3)	Vastgoedverslag » 1. Samenstelling van de portefeuille Vastgoedverslag » 3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen
Tijdstip van investeren en desinvesteren Het tijdstip van een transactie (investeren of desinvesteren van vastgoed) houdt het risico in dat bij een foute timing van een transactie in de conjunctuurcyclus, vastgoed gekocht kan worden aan een te hoge prijs t.o.v. de reële waarde, respectievelijk verkocht kan worden aan een te lage prijs t.o.v. de reële waarde.	1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.	• Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal een eerder gematigd beleid inzake investeringen gevoerd worden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de reële waarde en de bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt, wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende reële waarden van de vastgoedbeleggingen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de vennootschap niet te laten oplopen boven de wettelijk toegestane niveaus. (1/2/3) • Adequate sectorale en regionale spreiding. (1/2/3) • Aan te kopen en te verkopen vastgoed dient te worden geschat voor de acquisitie of verkoop door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. (1/2/3)	Verslag van de raad van bestuur » 2. Investeringsstrategie Vastgoedverslag » 1. Samenstelling van de portefeuille

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Deflatie Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.	1. Daling van de huurinkomsten, onder andere via neerwaartse druk op markthuurniveaus en een vermindering of negatieve indexatie.	Clausule in de meeste huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basis-huur of die stelt dat er geen negatieve indexatie kan plaatsvinden. (1)	/
Volatiliteit op de financiële markten Externe volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.	1. Moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en reductie in de opties met betrekking tot schuldfinanciering. 2. Schommelingen in de beurskoers van het aandeel. 3. Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieren van uitstaande obligatieleningen.	- Frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets. (1/2/3) - Opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve impact kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financiers naar het bedrijf toe. (1/3) - Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders. (1/3)	Verslag van het directiecomité » 4.Financiële structuur

2. Operationele risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Investeringsrisico Risico op foutieve investeringsbeslissingen en ongeschikte beleidskeuzes.	1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voornamelijk veroorzaakt door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten, en vastgoedtechnische kenmerken zoals bodemverontreiniging en energieprestatie. 3. Daling van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.	- Interne controlemaatregelen: zorgvuldige inschatting van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, inschatting van toekomstige rendementen, screening van bestaande huurders, studie van milieu- en vergunningsvereisten, analyse van fiscale risico's, enz. (1/2/3) - Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoedspecifieke en regelgevende trends o.a. met betrekking tot fiscaal recht, regelgeving inzake GVV's, enz. (1/2/3) - Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed. (2) - Nauwlettend toezicht op de bij de transactie gestelde waarborgen zowel qua looptijd als qua waarde. (1) - Technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" voor elke acquisitie op basis van constante analyseprocedures, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde consulenten. (1/2/3) - Ervaring van het management en supervisie door de raad van bestuur, waarbij een duidelijke investeringsstrategie gedefinieerd is met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur. (1/2/3)	Verslag van het directiecomité » 2.Belangrijke ontwikkelingen in 2018 » 2.2 Investeringen in 2018

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Terugkooprisico Risico dat er bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein, wanneer aan bepaalde voorwaarden tot economische ontwikkeling niet (meer) is voldaan, een aan de overheid toegekend terugkooprecht wordt uitgeoefend (in het kader van de economische expansiewet van 30 december 1970 en het Decreet Ruimtelijke Economie dd. 13 juli 2012).	1. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wanneer een vastgoedproject tegen een vooraf bepaalde prijs(formule) uit de vastgoedportefeuille van Intervest verdwijnt, doordat een terugkooprecht wordt uitgeoefend.	- Interne controlemaatregelen: zorgvuldige inschatting van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, inschatting van toekomstige rendementen, screening van bestaande huurders, studie van milieu- en vergunningsvereisten, analyse van fiscale risico's, enz. (1) - Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed. (1)	/
Bouw- en ontwikkelingsrisico Risico's specifiek gerelateerd aan ontwikkelings- en reconversieprojecten, zoals solvabiliteit van de contractors, het verkrijgen van de nodige vergunningen, enz.	1. Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen. 2. Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten. 3. Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten. 4. In het geval van ontwikkelingen op risico: langdurige perioden van leegstand. 5. Het niet behalen van de beoogde rendementen op ontwikkelingen.	- Bij elke acquisitie worden tijdens de juridische en administratieve "due diligence" alle vergunningen en mogelijkheden geanalyseerd, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde adviseurs. (1) - Voorafgaand overleg met de relevante diensten van gemeente en/of stad. (1) - Stringente opvolging van projecten in uitvoering met implementatie van boeteclausules bij nietnaleving van contracten door derde partijen. (2/3/5) - Inhuren van gerenommeerde contractors met adequate solvabiliteit en voorlegging van de nodige garanties. (3/5) - Er worden slechts beperkt ontwikkelingen op risico opgestart. Met andere woorden, een project wordt – behoudens uitzonderingen – pas gelanceerd indien het voorverhuurd is en volledig gefinancierd is en tegelijk de nodige vergunningen voorhanden zijn of indien een huurgarantie van de ontwikkelaar bekomen wordt. (4/5)	Verslag van het directiecomité » 2. Belangrijke ontwikkelingen in 2018 » 2.2 Investerings- en 2018 2.3 Ontwikkelingspotentieel 7. Vooruitzichten 2019
Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.	1. Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de nettowaarde. 2. Negatieve evolutie van de schuldgraad. 3. Impact op het vermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden.	- De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke experts waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen. (1/2) - Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten en op locaties met groeipotentieel. (1) - Goed gediversifieerde portefeuille. (1) - Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur. (2/3) - De schommelingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item. (3)	Verslag van de raad van bestuur » 2. Investeringsstrategie Vastgoedverslag » 3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Verhuurrisico Het risico dat een gebouw niet kan worden verhuurd tegen de vooraf ingeschatte huurprijs (al dan niet resulterend in leegstand). Dit risico wordt beïnvloed door de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract.	- Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhogen van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring, stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekenende servicekosten en onroerende voorheffing. - Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. - Het niet behalen van de beoogde rendementen.	- Tempering van de impact van de conjunctuur op de resultaten door: - Spreiding van de looptijd huurcontracten en periodieke analyse van het leegstandsrisico d.m.v. vervaldagenkalender van de huurcontracten. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten en het tijdig anticiperen op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen. (1/3) - Risicospreiding naar huurders en kwaliteit van de huurders om het debiteurenrisico in te perken en de stabiliteit van de inkomsten te bevorderen. (1/3) - Sectorale spreiding van de vastgoedbeleggingen waarbij de huurders goed verspreid zijn over een groot aantal verschillende economische sectoren. (1/2/3) - Locatie en kwaliteit van de vastgoedbeleggingen, met kantoren gelegen op de as Antwerpen - Brussel, zijnde de belangrijkste en meest liquide kantooregio in België en een logistieke portefeuille op strategische logistieke knooppunten in België en Nederland. (1/2/3) - Toekenning aan elke vastgoedbelegging van een risicoprofiel dat op regelmatige basis wordt geëvalueerd (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of vastgoedschat- ters). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt geanalyseerd in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. (1/2/3) - Huurovereenkomsten bevatten beschermende elementen zoals huurwaarborgen en/of bankgaranties van de huurders, clausules voor automatische jaarlijkse indexatie van de huurprijzen conform de gezondheidsindex en veelal een verplichte schadevergoeding betaalbaar door de huurder bij een vroegtijdige beëindiging van het contract. (1/3)	Vastgoedverslag » 1.Samenstelling van de portefeuille Financieel verslag » Toelichting 4 Vastgoedresultaat » Recuperatie van vastgoedkosten

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen: de staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering.	1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring, stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekende servicekosten en onroerende voorheffing. 2. Onderhouds- en renovatiekosten en investeringen zijn nodig om de vooraf ingeschatte huurprijs te realiseren. 3. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.	• Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen. (1) • Constante monitoring van het investeringsplan om de kwaliteit van de portefeuille te garanderen. (1/2/3) • Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. (1/2/3) • Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de huurder (conform de contractuele afspraken gemaakt in de huurovereenkomst) een wederinstaatstellingsvergoeding voor huurschade te betalen aan de vennootschap. De huurschade wordt bepaald door een onafhankelijke expert die de ingaande plaatsbeschrijving vergelijkt met de uitgaande plaatsbeschrijving. Deze schadevergoedingen kunnen gebruikt worden om de vrijgekomen ruimte opnieuw klaar te maken voor ingebruikname door de volgende huurder. (1) • Verkoop van verouderde gebouwen. (1/2/3)	Verslag van het directiecomité » 2. Belangrijke ontwikkelingen in 2018 » 2.2 Investeringsin 2018
Kostenbeheersingsrisico Risico van onverwachte volatiliteit en toename in de operationele kosten en investeringen voor onderhoud.	1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast, onverwachte schommelingen in de vastgoedkosten.	• Periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid. (1) • Goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen waarbij in functie van het bedrag, één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers. De technische afdeling maakt hierbij een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de vennootschap. (1) • Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en constante screening van de gebouwen door de technische managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de huurders. (1) • Tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen. (1)	Financieel verslag » Toelichting 5 Vastgoedkosten
Verzekeringsrisico (destructierisico) Het risico van een ontoereikende verzekeringsdekking wanneer gebouwen worden vernield door brand of andere rampen.	1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en eventueel verlies van huurders. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.	• De vastgoedportefeuille is verzekerd voor reconstructiewaarde (zijnde de kostprijs voor wederopbouw naar nieuwe staat van het gebouw), exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan. (2) • De verzekeringen omvatten meestal eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurdervering, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is. (1) • Nauwlettend toezicht op de dekking en tijdige vernieuwing van verzekeringscontracten. (1/2)	Vastgoedverslag » 2. Overzicht van de portefeuille » 2.2 Verzekerde waarde

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Debiteurenrisico Het risico dat de huur niet (meer) kan worden geïnd wegens solvabiliteitsproblemen.	1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, alsook door stijging van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand en gerechtskosten. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.	- Duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. (1/2) - Bij het afsluiten van huurcontracten worden steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract voor kantoren wordt meestal een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien en voor logistieke gebouwen ter waarde van 4 maanden. (1) - Strikt debiteurenbeheer om een tijdige inning van huurvorderingen te waarborgen alsook de adequate opvolging van huurachterstanden. (1) - Huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks of driemaandelijks basis. Voor huurlasten en taksen die contractueel kunnen doorgerekend worden aan de huurders, wordt een (drie)maandelijks provisie gevraagd. (1)	Financieel verslag » Toelichting 14 Vlottende activa » Handelsvorderingen Toelichting 4 Vastgoedresultaat » Met verhuur verbonden kosten
Juridische en fiscale risico's: contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties Inadequate contracten afgesloten met derde partijen.	1. Negatieve impact op operationeel resultaat, cashflow en nettowaarde. 2. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 3. Reputatieschade.	- Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs. (1/2/3) - Verzekering tegen aansprakelijkheid voortkomend uit de activiteiten of investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade en stoffelijke schade dekt. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid. (1/2) - Vennootschapsrechtelijke reorganisaties (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan een "due diligence", begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren. (1/2/3)	Vastgoedverslag » 2. Overzicht van de portefeuille » 2.2 Verzekerde waarde
Verloop van sleutelpersoneel Risico dat sleutelpersoneel de onderneming verlaat.	1. Negatieve invloed op bestaande professionele relaties. 2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces.	- Marktconform remuneratiepakket. (1/2) - Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken. (1/2) - Duidelijke en consistente procedures en communicatie. (1/2)	Financieel verslag » Toelichting 7 Personeelsbeloningen
Concentratierisico Risico op concentratie van (de activiteiten van) de huurders of concentratie van investeringen in één of meer gebouwen.	1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door vertrek van een huurder of indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook de nettowaarde.	- Gediversifieerde huurdersbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders. (1/2) - Adequate sectorale en regionale spreiding van de vastgoedbeleggingen. (1/2) - Conform de GVV-Wet mag maximaal 20% van het vermogen geïnvesteerd worden in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen. (1/2)	Vastgoedverslag » 1. Samenstelling van de portefeuille

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Informaticarisico Risico verbonden aan informatica zoals inbraak op het IT-netwerk, cybercriminaliteit, phishing, enz.	1. Negatieve impact op werking van de organisatie. 2. Reputatieschade door het verlies van bedrijfsgevoelige informatie. 3. Negatieve impact op het resultaat door verlies van operationele en strategische data.	- Dagelijkse back ups om het verlies van data in tijd beperkt te houden. (1/2/3) - Preventieve training rond cybercriminaliteit voor de medewerkers. (1/2/3) - Investeren in een beveiligde IT-omgeving. (1/2/3) - Ondersteuning van externe gespecialiseerde adviseurs voor IT-gerelateerde diensten. (1/2/3)	/
Risico verbonden aan de internationalisering van de Groep Risico dat door onvoldoende kennis van de internationale context de investeringen in het buitenland leiden tot verhoging van de operationele en reglementaire risico's.	1. Toenemende complexiteit van het beheer van de dagdagelijkse activiteiten (kennis van de buitenlandse markt, fysieke barrières, cultuurbarrières, taalbarrières, enz.). 2. Verhoging van de reglementaire risico's in de verschillende landen.	- Beroep doen op lokale experts die ondersteuning bieden in de internationale ontwikkeling, zowel op vlak van marktkennis als regelgeving. (1/2) - Implementatie van de benodigde structuren en procedures om een vlotte internationale ontwikkeling te garanderen (bv gespecialiseerd acquisitieteam). (1/2)	/
Risico m.b.t. externe communicatie Risico dat door onjuiste communicatie (o.a. roadshows, pers) Intervest in een negatief daglicht wordt gezet.	1. Reputatieschade door het verstrekken van foutieve informatie. 2. Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Intervest.	- Alle externe communicatie (o.a. jaarverslag, pers, roadshows, enz.) wordt terdege voorbereid en volgen de interne 'approval flow' alvorens te worden gecommuniceerd. (1/2) - Het uitdragen van transparante interne communicatie. (1)	/

3. Financiële risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Financieringsrisico Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde "leverage"), maar tegelijkertijd ook in een verhoogd risico.	1. Het niet meer kunnen voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen in geval van tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. 2. Het niet verkrijgen van financiering met nieuw vreemd vermogen of slechts tegen zeer ongunstige condities. 3. De gedwongen verkoop van vastgoedbeleggingen aan minder gunstige voorwaarden om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen met een negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde.	- Een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen voor de financiering van het vastgoed met het handhaven van de schuldgraad tussen 45% en 50%. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1/2/3) - Een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata van de langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1/2) - Streven naar het veilig stellen van de toegang tot de kapitaalmarkt door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1/2/3)	Verslag van het directiecomité » 4.Financiële structuur

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Bancair convenantenrisico Risico op het niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten en de wettelijke regimes waaronder de vennootschap valt: de bankkredietovereenkomsten zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau of de financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat nog zou kunnen geleend worden. Tevens is er een beperking qua ontleeningscapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de GVV's toestaat.	1. Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instellingen bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's.	• Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1) • Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1) • Opstellen van een financieel plan met een uitvoeringsschema zodra de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in het GVV-KB meer dan 50% bedraagt, conform art. 24 van dit GVV-KB. (1)	Verslag van het directiecomité » 4.Financiële structuur
Liquiditeitsrisico Risico van onvoldoende kasstromen om aan de dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.	1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden door hogere bancaire marges. 2. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter betaling van interesten, kapitaal of operationele kosten. 3. Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren.	• Beperking van dit risico door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand of faillissementen van huurders wordt beperkt. (1) • Voldoende kredietruimte bij financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Om beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. (1/2/3) • Constante dialoog met financieringspartners om met hen een duurzame relatie op te bouwen. (2) • Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en financieringspartners. (1/2)	Verslag van het directiecomité » 4.Financiële structuur
Volatiliteit van de interestvoeten Toekomstige schommelingen in de toonaangevende korten/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.	1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden. 2. Waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter indekking van de schulden. 3. Mogelijke negatieve invloed op de nettowaarde.	• Hoge graad van indekking tegen schommelingen in interestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps). (1) • Opvolging van de evolutie van de interestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de indekkingen. (1) • Bij de langetermijnfinancieringen streven naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1) • De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld). (2/3)	Verslag van het directiecomité » 4.Financiële structuur Financieel verslag » Toelichting 18 Financiële instrumenten

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Risico verbonden aan het gebruik van financiële derivaten Bij een ongunstige marktontwikkeling (bijvoorbeeld een sterke daling van de rente) krijgen derivaten ter afdekking van het renterisico een negatieve waarde.	1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van het nettoresultaat en de nettowaarde. 2. Tegenpartijrisico tegenover wie de financiële derivaten zijn afgesloten (zie 'Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen').	• Schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten hebben geen impact op de cash flow aangezien deze financiële derivaten worden aangehouden tot vervaldag van deze contracten. Enkel een vroegtijdige afwikkeling zou extra kosten met zich meebrengen. (1) • Alle financiële derivaten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (1)	Verslag van het directiecomité » 4.Financiële structuur Financieel verslag » Toelichting 18 Financiële instrumenten
Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen / Kredietrisico Het sluiten van financieringscontracten of het gebruik van indekkingsinstrumenten met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling.	1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door bijkomende financiële kosten en in sommige extreme omstandigheden stopzetting van het financieringscontract of indekkingsinstrument. 2. Verlies van deposito's.	• Beroep op verschillende referentiebanken op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van financieringen en rente-indekkingsinstrumenten te waarborgen waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten. (1/2) • Regelmatige herziening van de bankrelaties en de blootstelling aan elk. (1/2) • Strakke thesauriepositie zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden, tenzij reeds aangewend voor nieuwe investeringen. (2)	Verslag van het directiecomité » 4.Financiële structuur Financieel verslag » Toelichting 17 Langlopende en kortlopende financiële schulden
Risico verbonden aan de schuldkapitaalmarkten Risico om uitgesloten te worden van de internationale schuldkapitaalmarkt indien beleggers zouden vrezen dat de kredietwaardigheid van de vennootschap onvoldoende is om de jaarlijkse rentebetelingsverplichting en de terugbetalingsverplichting op vervaldatum van het uit te geven financieel instrument te voldoen. Risico dat de schuldkapitaalmarkt te volatiel zou zijn om beleggers er toe aan te zetten obligaties van de vennootschap te verwerven.	1. Niet beschikbaar zijn van financiering voor de dagdagelijkse werking en voor de verdere groei van de onderneming.	• Op proactieve basis goede relaties onderhouden met huidige en potentiële obligatiehouders en aandeelhouders, alsook met huidige en potentiële bankiers door middel van een transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1) • Beleid om de schuldgraad te handhaven tussen 45% en 50% (niettegenstaande wettelijk statuut van GVV's een schuldgraad van 65% toelaat). (1)	Verslag van het directiecomité » 4.Financiële structuur

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Financieel verslaggevingsrisico 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. Risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd.	1. Reputatieschade. 2. Stakeholders die beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn, wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap.	• Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd. (1/2) • Bespreking van deze cijfers binnen het directiecomité en controle van hun juistheid en volledigheid door onder andere analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken. (1/2) • Het directiecomité rapporteert elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. (1/2) • Controle van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers door de commissaris. (1/2)	Financieel verslag » 7.Verslag van de commissaris
Risico van financiële budgettering en planning Risico dat door foute assumpties de forecast en de beoogde groei niet worden gehaald.	1. Negatieve beïnvloeding van besluitvorming bij het nemen van strategische beslissingen. 2. Negatieve beïnvloeding van het financiële en operationele beheer. 3. Reputatieschade.	• Kwartaalupdates van het budgetteringsmodel met vergelijking van de boekhoudkundige afsluiting en consolidatie. (1/2/3) • Op kwartaalbasis aftoetsing van de hypothesen in het budgetteringsmodel met eventuele nieuwe omstandigheden en bijsturing indien van toepassing. (1/2/3) • Op kwartaalbasis uitvoering van controles op het budgetteringsmodel om programmeer- of menselijke fouten tijdig te detecteren. (1/2/3) • Continue opvolging van de parameters die het resultaat en het budget zouden kunnen beïnvloeden. (1/2/3)	/

4. Reglementaire risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Statuut van openbare en institutionele GVV onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen die van tijd tot tijd gewijzigd worden. Risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare en institutionele GVV.	1. Verlies van het voordeel van het transparant fiscaal stelsel van GVV. 2. Verlies van de erkenning wordt gezien als een gebeurtenis waardoor kredieten vervroegd opeisbaar worden. 3. Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Intervest.	• Voortdurende aandacht van de raad van bestuur en het directiecomité voor de regelgeving van de GVV en het behoud van de status van openbare GVV. Zo worden onder andere de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek, en ad hoc bij herfinanciering, bij investeringen en bij opmaak van het dividendvoorstel berekend, respectievelijk bepaald. (1/2/3)	Algemene inlichtingen » 7.GVV - wettelijk kader Verslag van het directiecomité » 2.Belangrijke ontwikkelingen in 2018 » 2.3 Ontwikkelingspotentieel » 7.Vooruitzichten 2019
Nieuwe en aanpassingen in diverse wetgevingen Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden, of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen, of hun interpretatie en toepassing door agent-schappen (inclusief de fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden¹.	1. Negatieve beïnvloeding van de activiteiten, het resultaat en winstgevendheid, de nettowaarde, de financiële toestand en de vooruitzichten.	• Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. (1)	/
Dividendrisico 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.	1. Gedeeltelijk of totaal onvermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de beschikbare reserves overtreffen. Dit leidt tot een minder dan verwacht of geen dividend(rendement) voor de aandeelhouder. 2. Volatiliteit in de beurskoers van het aandeel. 3. Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de vennootschap in het algemeen.	• Intervest beschikt over voldoende uitkeerbare reserves om dividenduitkering te verzekeren. (1) • Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal. (2/3) • Het uitbouwen van solide langetermijnrelaties met investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (2/3)	Financieel verslag » 8.Enkelvoudige jaarrekening » 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

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

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Compliance risico Risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen.	1. Negatieve beïnvloeding van de gehele business en de operationele werking, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. 2. Reputatieschade.	- Bij de aanwerving van medewerkers wordt extra aandacht besteed aan het screenen van integriteit. Er wordt bij de medewerkers een bewustzijn gecreëerd omtrent dit risico en er wordt voor gezorgd dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfs-cultuur te waarborgen is een interne gedragscode ("code of conduct") en een klokkenluidersregeling opgesteld. (1/2) - Adequate interne controlemechanismen, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken. (1/2) - Aanwezigheid van een onafhankelijke compliance-functie (conform artikel 17, §4 van de GVV-Wet) gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig. (1/2)	Verslag van de raad van bestuur » 3. Corporate Governance verklaring » 3.4 Andere betrokken partijen » Onafhankelijke controle-functies
Onteigeningsrisico's Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.	1. Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies. 2. Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportunities.	Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle aandeelhouders. (1/2)	/

Geschiedenis en mijlpalen

1996

Oprichting

1999

Verwerving kantoorgebouwen Atlas Park en Airway Park in Brusselse periferie

2001

Verwerving kantoorgebouwen in Antwerpen, Mechelen (o.a. Mechelen Business Tower) en Brusselse periferie (o.a. Woluwe Garden)

2002

Verwerving logistieke portefeuille met 18 panden

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

Verwerving logistieke sites in Puurs en Merchtem

2005

Verwerving kantoorgebouwen op Mechelen Campus (fase 2)

2007

Verwerving logistieke site Herentals Logistics 1

Verwerving kantoorgebouwen op Mechelen Campus (fase 3) en in Brusselse periferie, Exiten

Desinvestering zes kantoorgebouwen (oa Atlas Park en Airway Park)

2008

Verwerving logistieke site Herentals Logistics 2

2010

Verkoop kantoorgebouwen in Gent

2011

Investering in logistieke sites in Huizingen, Oevel en Houthalen

Bouw van ontwikkelingsproject Herentals Logistics 2

Desinvestering semi-industrieel gebouw Eigenlo in Sint-Niklaas

Naamswijziging, toevoeging: “& Warehouses”

2012

Gedeeltelijke herontwikkeling van Wilrijk 1 in showroom Peugeot

Verwerving tweede logistieke site in Oevel

Opening 1e RE:flex in Mechelen Campus

2013

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

Desinvestering semi-industrieel gebouw in Kortenberg

2014

Verwerving logistieke site in Opglabbeek

Desinvestering semi-industrieel gebouw in Meer

2015

Verwerving logistieke site in Luik

Desinvestering semi-industrieel gebouw in Duffel

2016

Opening Greenhouse Antwerp met 2e RE:flex

Desinvestering vijf niet-strategische panden in de Brusselse periferie

Verwerving Generaal de Wittelaan 11C, Intercity Business Park

2017

Verwerving logistieke sites in Oevel, Aarschot en Zellik

Nieuwbouw logistieke ontwikkeling Herentals 3

Verwerving logistieke sites in Tilburg en Raamsdonksveer (NL)

2018



Uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille met zes panden in Nederland en met één pand in België

Verwerving distributiecentrum in Tilburg (NL)

Acquisitie built-to-suit-nieuwbouwproject in Vuren (NL)



Verwerving distributiecentrum in Raamsdonksveer (NL)

Nabij luchthaven Eindhoven (NL), verwerving distributiecentrum Silver Forum, bestaand pand en projectontwikkeling Gold Forum



Oprichting
Genk Green Logistics nv als IGVV
Aankoop zone B voormalige Ford-site Genk



Herontwikkeling kantoorgebouw Diegem in **Greenhouse BXL**

Verwerving kantoorgebouw
Ubicenter Leuven, Philipssite



Interinvest in het kort

Strategische visie
Sterke groei vastgoedportefeuille
Bezettingsgraad volgt de economische cyclus
Resultaten 2018
Dividenduitkering
Financieringsstructuur
Vervaldagenkalender financiering
Gemiddelde rentevoet van de financieringen
EPRA kerncijfers
Financiële kalender 2019

1

Unieke
combinatie
2 segmenten:

60% logistiek
en 40%
kantoren

Sterke risico-
spreiding

2

Beyond
real estate:

heroriëntering
van kantoren
en 'ontzorgen'
van klanten

Intern
dynamisch
vastgoed
beheer

3

31% portfolio
groei in 2018
+

€ 57 miljoen
gecommit-
teerde pijplijn

Solide
groeiplan

4

Toekomstige
ontwikkeling:

250.000 m²
logistieke
gebouwen op
voormalige
Ford-site
Genk

Groei-
potentieel

5

6,8% dividend
rendement

+

43,5%
schuldgraad

Aantrekkelijk
rendement &
evenwichtige
financiering

Beursgenoteerde
GVV sinds 1999

€ 867 miljoen
vastgoedbeleggingen

€ 500 miljoen
beurswaarde

Strategische visie

Groei van de
vastgoedportefeuille

Focus op 2 segmenten:
logistiek en kantoren

Investeren in logistiek
in Nederland en België

Heroriëntering van
kantoren met focus
op services

Verdere verbetering
van de kwaliteit van
de gebouwen

Behoud van een
gezonde schuldgraad
van 45% - 50%

Logistiek vastgoed

Focus op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites op multimodaal bereikbare locaties, met een geografische oriëntatie die synergievoordelen maximaliseert.

Kantoren

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.

Beyond real estate

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-hub en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: *beyond real estate*.

Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde.

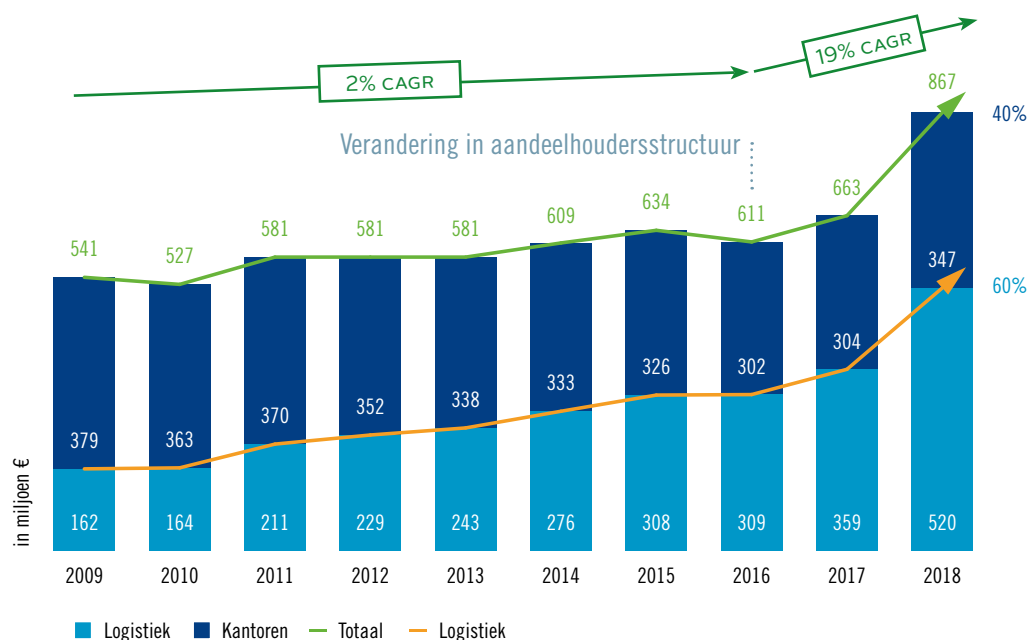


Sterke groei vastgoedportefeuille

Strategisch groeiplan 2016-2018 volledig gerealiseerd.

Groei vastgoedportefeuille met 31% of € 204 miljoen.

- Reële waarde van de totale vastgoedportefeuille € 867 miljoen
- Acquisities van acht sites voor € 186 miljoen in Nederland en België
- Pijplijn van drie ontwikkelingen in 2019 voor € 57 miljoen.



Groeiplan 2019

Verdere groei vastgoedportefeuille naar € 1 miljard tegen eind 2019.

- Substantieel ontwikkelingspotentieel voor logistiek vastgoed in Nederland en België, met pijplijn en Genk Green Logistics.
- Verdere groei naar vastgoedportefeuille van € 1,3 miljard tegen eind 2021.

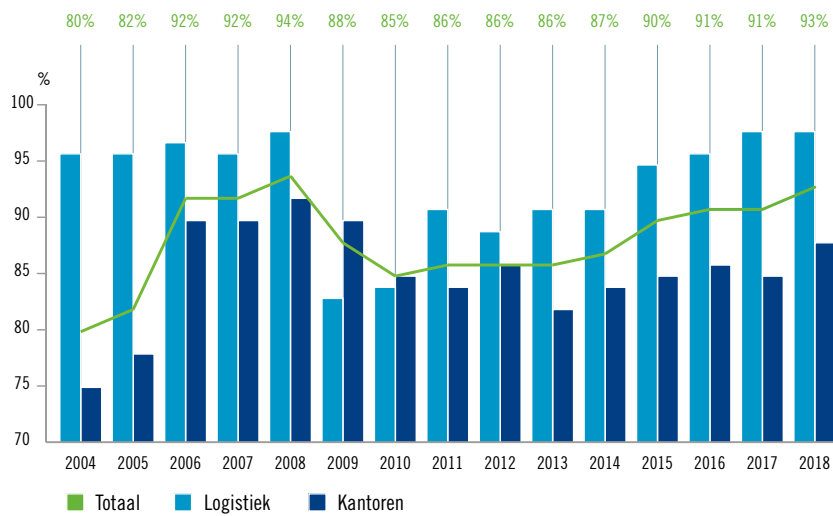
Verwachte stijging EPRA resultaat
per aandeel: 3% voor 2019

Minimum bruto dividend 2019:
€ 1,50 per aandeel

Bezettingsgraad volgt de economische cyclus

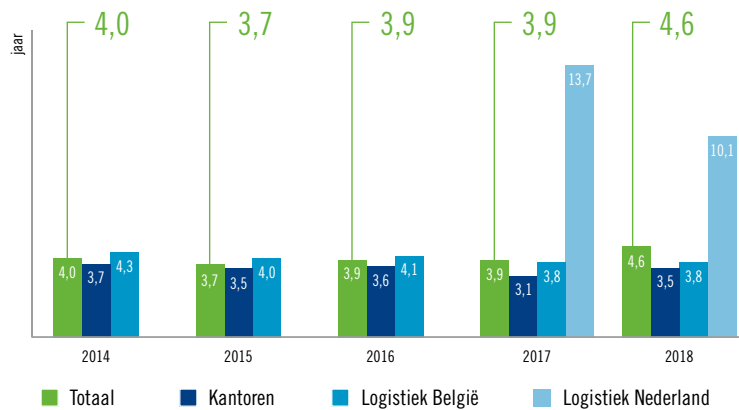
De bezettingsgraad verbetert met 2%-punten tot 93%.

- Bezettingsgraad logistieke portefeuille stabiel op 98%
- Bezettingsgraad kantorenportefeuille van 85% naar 88%



Resterende looptijd van de huurcontracten¹

Toename met 0,7 jaar door acquisities en verhuringen in de vastgoedportefeuille.



¹ Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum

Resultaten 2018

14% stijging EPRA resultaat en 3% groei EPRA resultaat per aandeel

RESULTATEN (€ 000)	2018	2017
EPRA resultaat	31.168	27.430
Portefeuilleresultaat	4.561	-7.363
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.615	1.119
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	34.114	21.186

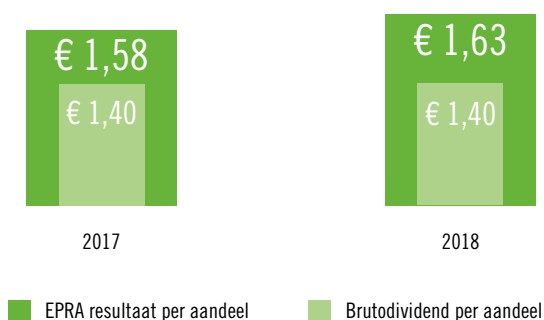
RESULTATEN PER AANDEEL	2018	2017
Aantal aandelen op jaareinde	24.288.997	18.405.624
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.176.981	17.409.850
EPRA resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,63	1,58

Dividenduitkering

Brutodividend bevestigd op € 1,40 per aandeel voor 2018.

Brutodividendrendement van 6,8%.

RESULTATEN PER AANDEEL	2018	2017
Dividendgerechtigd aantal aandelen - coupon 21	18.891.443	n.v.t.
Dividendgerechtigd aantal aandelen - coupon 22	24.288.997	n.v.t.
Uitkeringspercentage (%)	86%	89%
Brutodividend - coupon 21 (€)	1,28	1,40
Brutodividend - coupon 22 (€)	0,12	n.v.t.
Brutodividend - totaal (€)	1,40	1,40
Nettodividend - coupon 21 (€)	0,8960	0,9800
Nettodividend - coupon 22 (€)	0,0840	n.v.t.



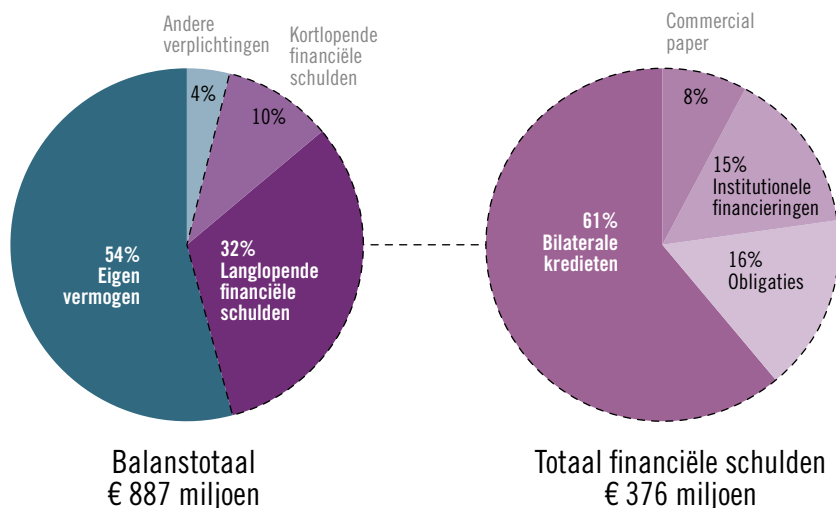
Financieringsstructuur

Succesvolle kapitaalverhoging van 29% of € 99,9 miljoen.

- Verdere versterking van het eigen vermogen met € 10 miljoen door het keuzedividend.
- Keuzedividend waarbij 57,5% van de aandeelhouders heeft gekozen voor aandelen.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	31.12.2018	31.12.2017
Aantal aandelen op jaareinde	24.288.997	18.405.624
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,62	19,52
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	20,35	20,35
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	20,60	22,49
Premie t.o.v. nettowaarde (reële waarde) (%)	5%	15%

Verdere diversificatie van financieringsbronnen door lancering commercial paperprogramma voor maximaal € 70 miljoen.



43,5%
schuldgraad

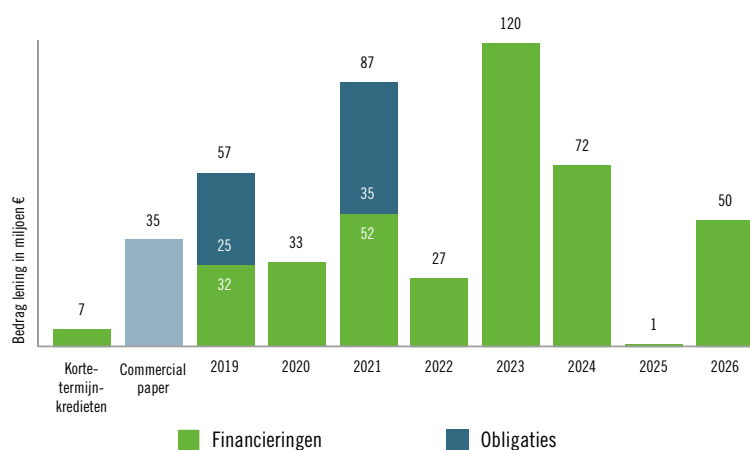
€ 113 miljoen
ongebruikte
kredietlijnen

2,4%
gemiddelde
rentevoet

€ 500 miljoen
beurswaarde

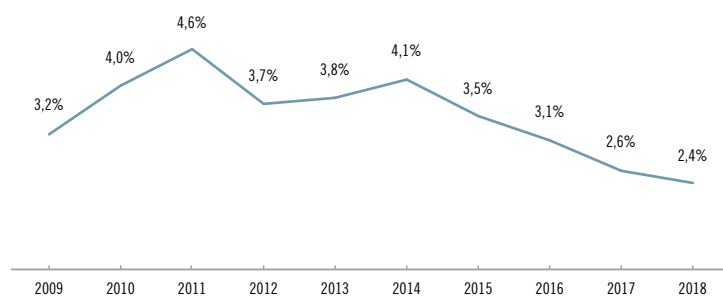
Vervaldagenkalender financiering

Looptijd van de langetermijnfinancieringen: 4,4 jaar.



Gemiddelde rentevoet van de financieringen

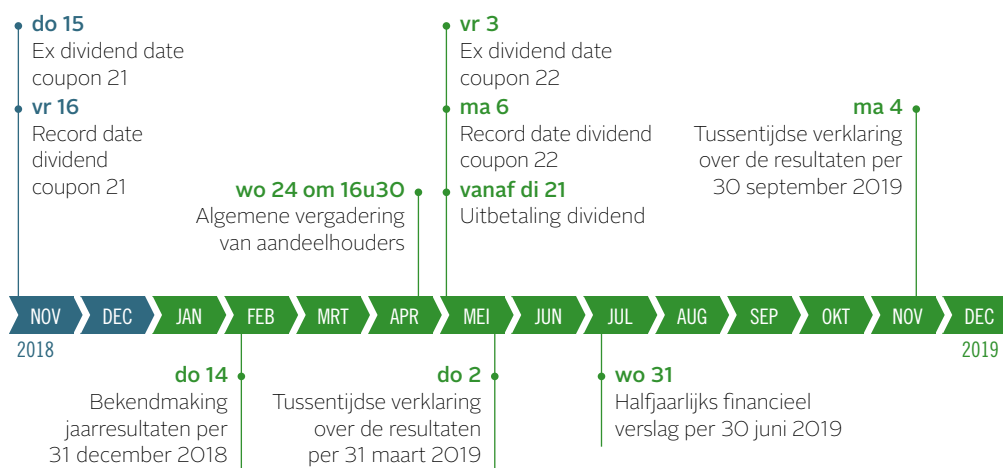
Consistente daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen naar 2,4%.



EPRA kerncijfers

EPRA KERNCIJFERS PER AANDEEL	31.12.2018	31.12.2017
EPRA resultaat (in € per aandeel) (groepsaandeel)	1,63	1,58
EPRA NAW (in € per aandeel)	19,88	19,62
EPRA NNNAW (in € per aandeel)	19,49	19,28
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	6,2%	6,0%
EPRA aangepast NIR (in %)	6,4%	6,2%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	6,7%	13,8%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	17,4%	19,0%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,2%	17,6%

Financiële kalender 2019 ¹



¹ Eventuele wijzigingen in de financiële kalender zullen bekend gemaakt worden via een persbericht, dat desgevallend te raadplegen zal zijn op de website van de vennootschap, www.intervest.be.



Greenhouse BXL

Brief aan de aandeelhouders



Geachte aandeelhouders

Na de significante wijziging in haar aandeelhoudersstructuur in 2016 heeft Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest') haar eigen koers uitgezet. Het begin 2016 gecommuniceerde groeiplan, gebaseerd op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van het logistiek vastgoed, is intussen gerealiseerd, met een jaarlijks gemiddeld groeitempo van de vastgoedportefeuille van 12%.

Intervest heeft ook in 2018 haar **strategisch groeiplan** succesvol uitgevoerd en een aantal belangrijke mijlpalen bereikt. De vastgoedportefeuille heeft immers de vooropgezette waarde van € 800 miljoen ruimschoots bereikt, de totale verhuurbare oppervlakte is ondertussen groter dan 1 miljoen m² en de marktkapitalisatie van de vennootschap heeft de drempel van € 500 miljoen overschreden.

*Reële waarde
vastgoedportefeuille*

€ 867 miljoen

In 2018 heeft de vastgoedportefeuille een groei gekend van 31% of € 204 miljoen, voornamelijk door acquisities en herontwikkelingen, in lijn met de strategie, en is zo geëvolueerd van € 663 miljoen op 31 december 2017 naar € 867 miljoen op jaareinde 2018. Daarbovenop heeft Intervest een pijplijn van **gecommitteerde ontwikkelingen** in Nederland van € 57 miljoen met drie logistieke projecten in Nederland (Roosendaal en Eindhoven) die in de loop van 2019 zullen opgeleverd worden.

Eind 2019 naar

€ 1 miljard

Intervest zal haar investeringsstrategie verderzetten en verwacht de vastgoedportefeuille uit te breiden tot een reële waarde van € 1 miljard tegen het einde van 2019 en € 1,3 miljard tegen eind 2021.

De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** (zonder acquisities) is in 2018 licht toegenomen met € 4 miljoen of 0,6%¹. De kantoren kenden een waardedaling van 1% door de aanpassing van de rendementen. De reële waarde van de logistieke portefeuille is gestegen met 2% door de aanscherping van de rendementen, zowel in België als in Nederland.

*Verhuurbare oppervlakte
meer dan*

1 miljoen m²

De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op jaareinde 2018 zoals strategisch vooropgesteld: **60%** is geïnvesteerd in **logistiek vastgoed** en **40%** in **kantoorgebouwen** (54% en 46% respectievelijk eind 2017). De vastgoedportefeuille is in 2018 uitgebreid met circa 230.000 m² en heeft op 31 december 2018 een totale verhuurbare oppervlakte van 1.022.948 m².

Acquisities in 2018 voor

€ 186 miljoen

In 2018 heeft Intervest in totaal acht **nieuwe acquisities** gerealiseerd voor een totaal bedrag van € 186 miljoen, waarvan zes logistieke sites in Nederland, één in België en een kantoor-site in België.

De logistieke vastgoedportefeuille in Nederland is verder uitgebreid op logistieke hotspots, met clustervorming in Zuid-Nederland, nl. in Tilburg, Raamsdonksveer, Roosendaal, Vuren en Eindhoven. De Nederlandse portefeuille is nu goed voor 196.000 m², bedraagt € 154 miljoen en bestaat uit acht sites, allen met 100% bezettingsgraad.

De acquisities in de logistieke portefeuille zijn een strategisch beoogde mix van duurder investeringen in afgewerkte gebouwen met langetermijnhuurovereenkomsten enerzijds, en anderzijds ontwikkelingen en built-to-suitprojecten waar een beter rendement gerealiseerd kan worden, uiteraard steeds met inachtnaam en beperking van de risico's verbonden aan dergelijke ontwikkelingen. Logistiek vastgoed wordt in de huidige markt immers steeds duurder. Derhalve is er voorzichtigheid geboden in het acquisitietraject en dienen investeringsrendementen scherp bewaakt te worden.

¹ Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

In de kantorenmarkt ziet Intervest mogelijkheden om te investeren aan attractievere rendementen, onder voorwaarde dat de kantoorgebouwen geschikt zijn om het Greenhouse-concept toe te passen waar klassieke kantoorruimten gecombineerd worden met uitgebreide dienstverlening, serviced offices, coworking, gemeenschappelijke vergaderzalen en evenementenruimtes.

In 2018 is ook succesvol verder gewerkt aan de **heroriëntering in de kantorenportefeuille** met het Greenhouse-concept, waarbij de kantoren ingevuld worden als vooruitstrevende inspirerende ontmoetingsplekken waar werken en well-being samengaan. De bouwwerken van Greenhouse BXL in Diegem met een derde Greenhouse Flex (coworking lounge) zijn volledig afgerond en de site is operationeel. Ruim 80% van de verhuurbare oppervlakte is verhuurd. Deze verhuringen starten veelal in 2019 en zullen vanaf dan huurinkomsten genereren. De verdere commercialisering is volop aan de gang.

*Verder uitrollen
Greenhouse-concept*

In dit kader heeft Intervest in december 2018 ook het servicegerichte kantorencomplex UbiCenter verworven. UbiCenter is een hedendaags multitenant kantorencomplex van 23.150 m² gelegen op Philipssite aan de stadsrand van Leuven. Het gebouw beschikt over een foyer, een bedrijfsrestaurant, een auditorium en een businesscentrum uitgebaat door MC Square wat mooi aansluit op het flexibele business hub concept Greenhouse van Intervest in Antwerpen, Mechelen en Brussel.

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

*Beyond real estate in
beide marktsegmenten*

Intervest zet ook haar strategie inzake duurzaamheid actief verder in 2019 door Breeam-In-Use certificaten voor haar panden te hernieuwen of aan te vragen, een BREEAM excellent tot outstanding classificatie na te streven bij nieuwbouwprojecten en zo mogelijk fotovoltatische-installaties te plaatsen op de daken van de Nederlandse logistieke panden. Intervest blijft eveneens acties ondernemen om haar duurzame bedrijfsvoering aan te houden met de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties als leidraad.

Intervest heeft in 2018 de basis gelegd voor de verdere groei van de vennootschap met het herontwikkelingstraject van **'Genk Green Logistics'**. Dit project heeft een **toekomstig ontwikkelingspotentieel** van circa 250.000 m² state-of-the-art logistiek vastgoed op zone B van de voormalige Ford-site, gespreid over een termijn van vijf jaar. De Ford-site is door zijn locatie, omvang en multimodale bereikbaarheid een uitzonderlijke investeringsopportunity. Bijzondere aandacht is dit jaar gegaan naar het verwerven van het terrein voor een bedrag van € 3 miljoen, het uitwerken van de samenwerking met Group Machiels, het oprichten van de vennootschap Genk Green Logistics en haar erkenning als institutionele GVV (IGVV) en de aanvraag tot erkenning als brownfield-site. Verwacht wordt dat de sloopwerken zullen starten in het eerste kwartaal van 2019 en dat de bouwwerken voor een eerste logistiek gebouw in de tweede jaarhelft van 2019 zullen aanvangen.

*Genk Green Logistics
potentieel van*

250.000 m²

De **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 93% op 31 december 2018, wat een stijging inhoudt van 2%-punten tegenover jaareinde 2017 (91%). Voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 3%-punten toegenomen tot 88% op 31 december 2018 (85% jaareinde 2017, 76% inclusief Greenhouse BXL). De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille blijft stabiel op 98% op 31 december 2018 (98% jaareinde 2017).

Bezettingsgraad

93%

38 *huur- overeenkomsten*

De stijging in de bezettingsgraad vloeit voornamelijk voort uit de ingebruikname van het voor 80% verhuurde Greenhouse BXL, de volledige verhuring van Greenhouse Mechelen (torengedebouw op Mechelen Campus) en de verwerking van verschillende volledig verhuurde logistieke sites.

Het is een actief jaar geweest op vlak van **verhuurtransacties**. In 2018 zijn er in totaal **38 langetermijnhuurovereenkomsten** afgesloten of verlengd, goed voor 15% van de huurinkomsten.

In de kantorenportefeuille is voor 32.600 m² of 21% van de huurinkomsten van het kantorensegment getekend. 22.800 m² of 15% betreft nieuwe verhuringen of uitbreidingen. Hierdoor is de WALB kantoren (gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum) toegenomen tot 3,5 jaar (3,1 jaar op 31 december 2017). In het kantorensegment zijn er bovendien **38 flexibele contracten** afgesloten voor Greenhouse Flex en serviced offices in Brussel, Mechelen en Antwerpen.

In het logistieke segment is 72.200 m² opgetekend, wat 10% vertegenwoordigt van de huurinkomsten van het logistieke segment. 6% betreft nieuwe verhuringen. Daarnaast zijn in het logistieke segment voor 35.200 m² of 9% van de huurinkomsten tijdelijke contracten afgesloten of verlengd met een onbepaalde looptijd of minder dan één jaar. De WALB logistiek neemt toe van 4,4 jaar op 31 december 2017 naar 5,5 jaar op 31 december 2018. Een gevolg van de acquisities in Nederland die een verlengend effect hebben op de WALB logistiek van 1,4 jaar.

Kapitaalverhoging € 99,9 miljoen

In november 2018 heeft Intervest een succesvolle **kapitaalverhoging** met onherleidbaar toewijzingsrecht uitgevoerd van € 99,9 miljoen ter financiering van de toen vaststaande pijplijn van investeringen van in totaal € 197 miljoen. Van deze pijplijn is aansluitend in december 2018 € 128 miljoen dadelijk omgezet in vastgoedinvesteringen die onmiddellijk huurinkomsten genereren.

Verder is het **eigen vermogen** ook versterkt met € 10 miljoen in mei 2018 door het keuzedividend waarbij 57,5% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen.

Schuldgraad 43,5%

De groei van de vastgoedportefeuille is deels gefinancierd door de kapitaalverhoging en deels met vreemd vermogen. Dit heeft een sterke balansstructuur opgeleverd waarbij de **schuldgraad** van Intervest 43,5% is op 31 december 2018 (44,6% op 31 december 2017).

Beurswaarde € 500 miljoen

Door de kapitaalverhoging van november 2018 heeft de **marktkapitalisatie** van Intervest de kaap van € 500 miljoen bereikt op 31 december 2018.

Uitbreiding financieringsportefeuille

In het kader van de financiering van de groei van de vastgoedportefeuille is ook de financieringsportefeuille van Intervest uitgebreid in 2018 en dit met € 88 miljoen of 22%. Hierbij is een **commercial-paperprogramma** opgestart voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen (waarvan € 30 miljoen opgenomen op 31 december 2018). Deze commercial paper draagt bij aan de diversificatie van de financieringsbronnen en de verdere optimalisatie van de financieringskost. Ook heeft Intervest in 2018 met haar financieringspartners nieuwe bilaterale kredietlijnen afgesloten en financieringen verlengd. De gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen is hierdoor quasi stabiel gebleven op 4,4 jaar op jaareinde 2018.

Indekkingsratio 84%

In lijn met de uitbreiding van de financieringsportefeuille zijn voor de indekking van het renterisico bijkomende interest rate swaps aangekocht voor een notioneel bedrag van € 100 miljoen met looptijden tussen 5 en 7 jaar. De indekkingsratio bedraagt 84% op jaareinde 2018 en is in lijn met de strategie van Intervest om een **indekkingsratio** van minstens 80% aan te houden. De gemiddelde looptijd van de interest rate swaps is verlengd van 3,6 naar 4,2 jaar op 31 december 2018.

Deze financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de **gemiddelde financieringskost** van Intervest verlaagd is van 2,6% in 2017 naar 2,4% in 2018.

*Gemiddelde
financieringskost*

2,4%

Op jaareinde 2018 is er een buffer van € 113 miljoen aan **niet-gebruikte kredietlijnen** beschikbaar voor de financiering van de gecommiteerde pijplijn van acquisitieprojecten van € 57 miljoen, de terugbetaling voor € 25 miljoen van de obligatielening die op 1 april 2019 vervalt en de dividendbetaling in mei 2019. In januari 2019 heeft Intervest bijkomend een financiering afgesloten voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 7 jaar.

€ 113 miljoen
*niet-gebruikte krediet-
lijnen beschikbaar*

Door de beperkte **schuldgraad** van 43,5% op 31 december 2018 kan Intervest nog circa € 115 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

Het **strategisch groeiplan** dat gebaseerd is op de heroriëntering van de kantorenportefeuille en de uitbreiding van het logistiek vastgoed is succesvol voortgezet in 2018 en heeft geleid tot een toename van het EPRA resultaat in 2018.

Het **EPRA resultaat** voor boekjaar 2018 is met 14% gestegen ten opzichte van boekjaar 2017. De huurinkomsten zijn gestegen met 11% als gevolg van de acquisities in boekjaar 2017 en 2018 en de verhuringen in de bestaande vastgoedportefeuille. De toename van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door de beperkte toename van de vastgoedkosten en de hogere financieringskosten als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De operationele marge is verbeterd met bijna 2%-punten en stijgt van 81% in 2017 naar 83% in 2018.

*Stijging van
EPRA resultaat*

14%

Operationele marge

+2%-punten

Het **EPRA resultaat per aandeel** stijgt met 3% en bedraagt € 1,63 voor 2018 tegenover € 1,58 voor 2017. Dit ondanks een stijging van 10% van het gewogen gemiddeld aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2018.

*EPRA resultaat
per aandeel*

€ 1,63

Het **brutodividend** voor boekjaar 2018 zal conform de aangekondigde strategie € 1,40 per aandeel bedragen (€ 1,40 voor 2017) wat een **brutodividendrendement** van 6,8% betekent op basis van de slotkoers van het Intervestaandeel op 31 december 2018, die € 20,60 bedraagt. De **netto-waarde** (reële waarde) bedraagt € 19,62 op 31 december 2018, tegenover € 19,52 op 31 december 2017, waardoor het aandeel met een premie van 5% noteert op 31 december 2018.

Brutodividend

€ 1,40

Voor **boekjaar 2019** voorziet Intervest een groei van het EPRA resultaat per aandeel van 3%. Intervest wenst uit strategisch oogpunt voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten beschikbaar te houden in de vennootschap voor de uitbouw van het Greenhouse-concept en andere innovaties en renovaties in haar gebouwen. Daarom heeft Intervest besloten een brutodividend voor boekjaar 2019 te voorzien van minimum **€ 1,50¹ per aandeel**. Dit betekent een brutodividendrendement van 7,3% op basis van de slotkoers op 31 december 2018. Dit voorziene brutodividend kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een verdere stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

*Brutodividend
in 2019*

€ 1,50

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2020.

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

De raad van bestuur

Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter van de raad van bestuur

Verslag van de raad van bestuur

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



1. Investeringsstrategie

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

In maart 2016 heeft Intervest in lijn met deze strategie een stevig **groeiplan** aangekondigd. Over een periode van 3 jaar zorgen voor een groei van de vastgoedportefeuille tot circa € 800 miljoen, om tegen eind 2018 circa € 500 miljoen in logistiek vastgoed en circa € 300 miljoen in kantoren te vertegenwoordigen. Hierbij was een strategische verschuiving naar een verhouding van circa **60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen** het objectief.

Na het **succesvol bereiken** van deze doelstellingen in 2018 zal Intervest in 2019, 2020 en 2021 haar strategisch groeiplan **onverminderd verderzetten** met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke portefeuille. De permanente evoluties op de vastgoeden en de financiële markten maken dat Intervest haar strategie en aanpak jaarlijks zorgvuldig opvolgt en verfijnt zonder daarbij aan de essentie te raken.

Concreet wil Intervest haar investeringsstrategie verder zetten door de vastgoedportefeuille verder uit te breiden tot een **reële waarde van € 1 miljard** tegen het einde van **2019** en **€ 1,3 miljard** tegen eind **2021**.

Verdere investeringen in logistiek vastgoed op strategische locaties vinden plaats in parallel met een heroriëntering en het verder uitrollen van het Greenhouse-concept in de kantorenportefeuille door de desinvestering van niet-strategische panden en de herinvestering in gebouwen met een bijzonder karakter zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit.

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

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

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

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

Intervest gaat beyond real estate, verder dan de vierkante meters kantoren of logistieke ruimte.

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

Logistieke vastgoedportefeuille: groei in logistieke corridors in een straal van 150 km rond Antwerpen, alsook in delen van Nederland.

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

Voor nieuwe acquisities of ontwikkelingen heeft Intervest in België in het verleden prioritair gefocust **op de twee belangrijkste logistieke assen van België**: Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Limburg - Luik. De vennootschap heeft reeds een uitgesproken sterke aanwezigheid op deze assen, waardoor ze voor deze deelmarkten een belangrijke gesprekspartner is voor haar klanten. Door de posities op deze assen verder uit te bouwen, kan optimaal ingespeeld worden op de wijzigende behoeften van de bestaande en nieuwe klanten inzake oppervlakte of locatie. Recent werd een **derde logistieke as** aan de focus van Intervest toegevoegd, met name de logistieke as Antwerpen - Gent - Rijsel, waar eind 2018 alvast een eerste aanwezigheid werd opgetekend met de acquisitie van een logistieke site in Gent. Ook hier is het de bedoeling de positie van Intervest op deze logistieke as verder uit te bouwen. Andere locaties in België, Nederland en eventueel Duitsland, aansluitend op deze assen, worden eveneens overwogen.

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

De groei van Intervest in dit segment zal gerealiseerd worden door de verwerving van **hoog kwalitatief vastgoed, ontwikkelingen op grondposities op bij voorkeur multimodaal bereikbare locaties** en door **ontwikkelingen binnen de eigen portefeuille**. Om deze ontwikkelingen te realiseren zal Intervest de mogelijkheid onderzoeken om een **grondreserve** aan te leggen in de buurt van haar reeds bestaande clusters in België en Nederland.

Om synergievoordelen voor zowel de klanten als Intervest te maximaliseren is de strategie van Intervest voor het logistieke segment gericht op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites op multimodaal bereikbare locaties met een duidelijke geografische focus.

Kantorenportefeuille: efficiënt inspelen op een wijzigende huurmarkt en heroriëntering van type gebouwen met verder uitrollen Greenhouse-concept

In het sterk competitieve klimaat van de kantorenmarkt onderscheidt Intervest zich door aandacht te besteden aan de voortdurend evoluerende noden van de klant. Zij zijn niet louter meer op zoek naar ruimte. Ze zijn eerder vragende partij voor een **totaaloplossing** waarbij **dienstverlening** en **bijkomende functionaliteiten** het verschil maken: gemeenschappelijke vergaderzalen, eventmogelijkheden, restaurant, fitness, een algemeen kader voor beleving en dergelijke meer. Dit aanbod sluit logischerwijze aan bij de evoluerende manieren van werken en technologie en de hiermee gepaard gaande toenemende nood aan flexibiliteit en mobiliteit om plaats- en tijdsafhankelijk te werken.

Bij de herontwikkeling van bestaande kantoorgebouwen speelt Intervest met het **Greenhouse-concept** hier actief op in. **Greenhouse** is een concept dat er op gericht is ontmoeting en interactie te stimuleren, met een professionele uitstraling, een hoge mate van flexibiliteit, uitgebreide dienstverlening met oog voor wellbeing en energie-efficiëntie.

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

De strategie van Intervest in de kantorenmarkt is gericht op de heroriëntering van de kantoorgebouwen naar multitenant gebouwen met servicegerichte, inspirerende werkomgevingen, op goed bereikbare plaatsen in en rond centrumsteden in Vlaanderen.

				
24/7 toegang Greenhouse Flex GOLD-leden	Print- en kopie- faciliteiten	High speed internet	Toegekend telefoonnummer	Schoonmaak- dienst
				
Receptiediensten	Postbehandeling	Pakjesdienst	Vergaderzalen	Seminarie- faciliteiten
				
Koffie	Restaurant	Catering	Douches	Strijkdienst
				
Parking	Oplaadpunt elektrische wagens	Shuttledienst	Huurwagens	Klusjesdienst

Beyond real estate - een waaier aan faciliteiten en diensten

Rotatie in de portefeuille

De doelstelling om de portefeuille te laten groeien naar € 1 miljard tegen 31 december 2019 en naar € 1,3 miljard tegen eind 2021 is onder voorbehoud van asset rotatie in de kantorenportefeuille waarbij kleinere, alleenstaande, niet-optimale of verouderde gebouwen waar geen Greenhouse-concept mogelijk is, zullen gedesinvesteerd worden indien zich hiervoor voldoende interessante opportuniteiten voordoen. Intervest wenst echter in het kantorensegment steeds een essentieel aandeel te behouden.

Ook houdt Intervest de mogelijkheid open om logistieke panden die niet voldoende optimaal zijn voor de huidige en toekomstige logistieke marktvereisten van logistieke spelers, te desinvesteren. Desinvesteringen op regelmatige basis zijn immers noodzakelijk om de kwaliteit van de portefeuille continu te verbeteren en te verjongen.

Portefeuillekarakteristieken

Intervest heeft een gemengde vastgoedportefeuille van € 867 miljoen, bestaande uit 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen (per 31 december 2018).

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- Het draagt bij tot de risicospreiding voor de aandeelhouders. Door te investeren in vastgoed in verschillende gebieden, kunnen immers mogelijke geografische schommelingen in de markt worden opgevangen.
- Er is minder afhankelijkheid van één of enkele grote huurder(s) of project(en) en risicospreiding over een groot aantal huurders en panden. Ook zijn de huurders actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals onder meer farmaceutische industrie, computerindustrie, media, adviesverlening, telecommunicatie, reizen en voedingsindustrie.
- Door de schaalvoordelen die zich voordoen, kan de vastgoedportefeuille op een kostenefficiëntere manier beheerd worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (langetermijn)renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten enz.
- De toename van de omvang van de totale portefeuille versterkt de onderhandelingspositie van de directie bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties enz.
- Het geeft een gespecialiseerd directiecomité de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatieve en creatieve strategie te voeren, wat resulteert in toenemende aandeelhouderswaarde. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstroom, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten enz.

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

Vastgoedcriteria:

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

Financiële criteria:

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

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt 85% op 31 december 2018.

Liquiditeit van het aandeel

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

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

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

2. Corporate governance verklaring

2.1. Algemeen

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

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

- het Corporate Governance Charter
- de gedragscode
- de klokkenluidersregeling
- het verhandelingsreglement ter voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik.

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

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

Volgens het 'comply or explain'-principe is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide wetgeving op GVV's.

In 2018 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 afgeweken ('explain'):

Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comit ewerking (incl. bijlage D en E)

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

Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris

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

2.2. Bestuursorganen

Raad van bestuur

	Adres	Mandaat	Begin	Einde	Aanwezigheid
Jean-Pierre Blumberg Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	Plataandreef 7 2900 Schoten België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	11/12
Marleen Willekens Onafhankelijk bestuurder	Edouard Remyvest 46 b1 3000 Leuven België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	11/12
Chris Peeters Onafhankelijk bestuurder	August Van Landeghemstraat 72 2830 Willebroek België	Tweede mandaat	April 2016	April 2019	12/12
Jacqueline Heeren - de Rijk Onafhankelijk bestuurder	Stationsstraat 33 2910 Essen België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	11/12
Johan Buijs Bestuurder	IJsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d IJssel Nederland	Derde mandaat	April 2018	April 2021	12/12
Gunther Gielen Bestuurder	Korte Welvaart 57 3140 Keerbergen België	Eerste mandaat	April 2016	April 2019	9/12

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2018 uit zes leden, waarvan vier onafhankelijke bestuurders die alle vier voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

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

De bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders.



**JEAN-PIERRE
BLUMBERG**

Voorzitter,
onafhankelijk
bestuurder

Jean-Pierre Blumberg is sinds 2016 onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van Intervest.

Professionele loopbaan

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

Lopende mandaten

Voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Intervest (beursgenoteerd), voorzitter van de raad van bestuur van Vastned Retail Belgium 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 CMB (Compagnie Maritime Belge).



**MARLEEN
WILLEKENS**

Onafhankelijk
bestuurder

Marleen Willekens is sinds 2016 onafhankelijk bestuurder van Intervest en voorzitter van het auditcomité.

Professionele loopbaan

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

Lopende mandaten

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

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Onafhankelijk bestuurder DCL (Parijs).



CHRIS PEETERS

Onafhankelijk
bestuurder

Chris Peeters is sinds 2016 onafhankelijk bestuurder van Intervest.

Professionele loopbaan

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

Lopende mandaten

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

EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, werd gecoöpteerd tot bestuurder ingevolge beslissing van de raad van bestuur van 21 december 2007. Bij beslissing van de algemene jaarvergadering van 2 april 2008 werd het besluit tot coöptatie van de raad van bestuur van 21 december 2007 bekrachtigd en werd EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, benoemd tot onafhankelijk bestuurder van Intervest met ingang vanaf 1 januari 2008 om te eindigen onmiddellijk na de algemene

jaarvergadering die in het jaar 2011 werd gehouden en waarop besloten werd tot de goedkeuring van de jaarrekening per 31 december 2010. Vervolgens werd EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, herbenoemd tot onafhankelijk bestuurder van Intervest bij beslissing van de algemene jaarvergadering van 24 april 2013, waarbij dit mandaat een einde heeft genomen onmiddellijk na de algemene jaarvergadering die in het jaar 2016 werd gehouden.

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

Chris Peeters is als gedelegeerd bestuurder betrokken bij het faillissement van Asopus Corporation nv (datum faillissement: 26 september 2014) en Asopus Institute nv (datum faillissement: 26 september 2014). De handelsactiviteit van beide voormelde vennootschappen betrof adviesbureau op het gebied van bedrijfsbeheer en -voering. Voormelde vennootschappen hadden reeds een zogenaamd "track record" van bijna 20 jaar wat in principe wees op een succesvol business model. Een dalende omzet en een steeds zwaarder doorwegende kostenstructuur, heeft evenwel geleid tot het faillissement van voormelde vennootschappen. Het faillissement van Asopus Corporation nv en Asopus Institute nv heeft tot op redactiedatum van huidig jaarverslag niet geleid tot enige aansprakelijkheid in hoofde van de raden van bestuur van voormelde vennootschappen.

Chris Peeters heeft aan de vennootschap bij wijze van verklaring onder ede bevestigd dat er in het kader van de faillissementen van Asopus Corporation nv en Asopus Institute nv geen enkele fout kan aangerekend worden aan de respectieve raden van bestuur als college in het algemeen of aan hem persoonlijk als lid van de respectieve raden bestuur in het bijzonder en dat hij geen kennelijke grove fout heeft begaan die tot het faillissement van de voormelde vennootschappen heeft bijgedragen.

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



**JACQUELINE
HEEREN - DE RIJK**
Onafhankelijk
bestuurder

Jacqueline Heeren - de Rijk is sinds 2016 onafhankelijk bestuurder van Intervest.

Professionele loopbaan

Jacqueline Heeren - de Rijk 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 (beursgenoteerd), bestuurslid en penningmeester Nederland Distributieland, vice-voorzitter van de sectorraad Stichting Nationale en Internationale Wegvervoer Organisatie zbo, bestuurslid Multimodaal Coördinatie- en adviescentrum Brabant.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Directeur Europand Eindhoven bv.



JOHAN BUIJS
Bestuurder

Johan Buijs is niet-onafhankelijk bestuurder van Intervest sinds 2011.

Professionele loopbaan

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

Lopende mandaten

Lid van de raad van bestuur van Intervest (beursgenoteerd), 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.



GUNTHER GIELEN

Bestuurder

Gunther Gielen is niet-onafhankelijk bestuurder van Intervest sinds 2016.

Professionele loopbaan

Gunther Gielen, geboren in 1973, behaalde aan de KU Leuven een diploma handelsingenieur en vervolgens een master of Finance aan de Universiteit Antwerpen. Van 1997 tot 1999 was hij analist geavanceerde financiële producten en derivaten bij Bacob. Van 1999 tot 2002 was hij equity analyst 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 nv. Sinds juni 2018 vervult hij de functie van afgevaardigd bestuurder bij Auxipar sa.

Lopende mandaten

Lid van de raad van bestuur van Intervest (beursgenoteerd), afgevaardigd bestuurder en voorzitter van het directiecomité van Auxipar sa, lid van de raad van bestuur van Technical Property Fund 2 SPPICAV, lid van de raad van bestuur Coquelets sa, lid van de raad van bestuur Legros-Renier Les Amarantes Seigneurie de Loverval sa, lid van de raad van bestuur LFB sa, lid van de raad van bestuur van Immo Malvoz sprl, lid van de raad van bestuur van Immo Zeedrift nv, lid van de raad van bestuur van Belfius Insurance Invest nv, lid van de raad van bestuur van L'Economie Populaire cvba, lid van de raad van bestuur van ImmoActivity sa, 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 nv, lid van de raad van bestuur van AIS Consulting nv.

Werking raad van bestuur

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

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

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

De raad van bestuur heeft in het jaar 2018 twaalf maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2018 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2018 en het businessplan 2019
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, e.d.)
- de openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen voor een bedrag van € 99,9 miljoen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht
- de kapitaalverhoging door uitgifte van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal.

Sinds de wet van 28 juli 2011¹ zijn er quota in België ingevoerd om te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen (art. 518bis van het Wetboek van Vennootschappen). Hierdoor heeft Intervest er voor gezorgd dat minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. In 2016 is de samenstelling van haar raad van bestuur grondig geanalyseerd naar aanleiding van de toenmalige wijziging in aandeelhoudersbasis. Op basis hiervan zijn de benodigde en gewenste profielen en competenties vastgesteld en zijn geschikte bestuursleden geselecteerd.

Auditcomité

In het auditcomité zetelen in 2018 drie onafhankelijke bestuurders:

- Marleen Willekens (voorzitter) (aanwezigheid 5/5)
- Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid 4/5)
- Chris Peeters (aanwezigheid 5/5).

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2018 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd maar valt samen met de termijn van het bestuurdersmandaat.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

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

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

Het auditcomité heeft in het jaar 2018 vijf maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2018 zijn geweest:

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

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

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

Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2018 als volgt samengesteld:

- Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité (begin mandaat 2006)¹
- Inge Tas, chief financial officer (begin mandaat 2006)
- Marco Hengst, chief investment officer (begin mandaat 1 mei 2016).

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

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

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



Directiecomité, van links naar rechts: Jean-Paul Sols, Inge Tas, Marco Hengst

Evaluatie van de bestuursorganen

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

Bij dit evaluatieproces wordt:

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

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

Belangenconflicten

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

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

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

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

¹ De raad van bestuur heeft op 26 september 2018 beslist tot beëindiging van het mandaat van Jean-Paul Sols BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Jean-Paul Sols, als lid van het directiecomité (mandaat van 2006 tot 2018) en tot benoeming van Jean-Paul Sols als natuurlijk persoon als lid van het directiecomité, in de functie van ceo en voorzitter van het directiecomité. Deze wijziging is ingegaan op 31 december 2018, publicatie in het Belgisch Staatsblad op 26 december 2018.

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

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

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

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

Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder

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

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

Tevens voorziet artikel 37 van de GVV-Wet dat de Financial Services and Markets Authority (FSMA) voorafgaandelijk door de GVV ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de GVV of één van haar perimetrovennootschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als

tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen: de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare GVV; de andere aandeelhouders van alle perimetrovennootschappen van de openbare GVV; en de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers; en de met al deze partijen verbonden personen.

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

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

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

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

Toepassing in 2018

In dit kader wenst de raad van bestuur te vermelden dat de procedure ter voorkoming van belangenconflicten is toegepast in december 2018, omtrent de acquisitie van een logistieke site gelegen in Roosendaal, waarbij onafhankelijk bestuurder Jacqueline Heeren - de Rijk een belang van vermogensrechtelijke aard heeft. Voor een gedetailleerde beschrijving van de gevolgde procedures conform artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen, wordt verwezen naar Toelichting 24 in het Financieel verslag.

2.3. Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

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

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

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

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

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

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

Basisvergoeding 2018

Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders bedraagt in 2018 als lid van de raad van bestuur € 20.000 per jaar (€ 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur, 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 houdt conform artikel 35 §1 van de GVV-Wet rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen. De bestuurders bezitten geen aandelen van de vennootschap (behoudens Gunther Gielen die 1.279 aandelen van Intervest aanhoudt) noch werden aan de bestuurders opties verleend op aandelen van de vennootschap.

Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2018 als remuneratie is toegekend aan de drie leden van het directiecomité, bedraagt € 836.245 waarvan € 333.816 voor de voorzitter van het directiecomité, tevens ceo van Intervest, en in totaal € 502.429 voor de andere twee leden van het directiecomité (onkostenvergoeding en pensioenplan inbegrepen).

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

Er is geen BTW van toepassing op deze vergoedingen.

In 2018 uitbetaalde variabele vergoeding over 2017

De leden van het directiecomité konden in 2017 in aanmerking komen voor een jaarlijkse variabele vergoeding van gezamenlijk maximaal € 200.000.

In 2017 lagen de criteria op het gebied van uitvoering van de groeistrategie (10%), bewaking van de schuldgraad (10%), optimalisatie van de werking van de organisatie (10%), behalen van gebudgetteerde cijfers op het vlak van EPRA resultaat, operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille en resultaat per aandeel (25%), realiseren van gebudgetteerde verhuringen (20%) en behalen van een bezettingsgraadoelstelling (5%). Elk directielid had verder individuele doelstellingen (20%) die verbonden zijn aan specifieke aspecten van de uitrol van de strategie van de vennootschap.

Op basis van de in 2017 gerealiseerde doelstellingen werd een variabele vergoeding toegekend van in totaal € 178.550 (exclusief BTW). Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele vergoeding voorzien.

Naast deze reguliere variabele vergoeding kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse variabele vergoeding die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2017 is geen bijkomende variabele vergoeding uitgekeerd.

Overzicht uitbetaalde vergoedingen bestuurders en leden directiecomité

BESTUURDERS in duizenden €	2018 (uit te betalen in 2019)	2017 (uitbetaald in 2018)
Jean-Pierre Blumberg	25	25
Marleen Willekens	20	20
Chris Peeters	20	20
Jacqueline Heeren - de Rijk	20	20
Johan Buijs	20	20
Gunther Gielen	20	20
TOTAAL	125	125

LEDEN DIRECTIECOMITÉ in duizenden €	2018	2017
Jean-Paul Sols bvba, ceo	403	389
Vaste vergoeding	334	324
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	69	65
Pensioenverplichtingen	0	0
Inge Tas, cfo	334	317
Vaste vergoeding	232	226
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	65	59
Pensioenverplichtingen	37	32
Marco Hengst, cio	278	223
Vaste vergoeding	206	160
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	45	39
Pensioenverplichtingen	27	24
Luc Feyaerts bvba, coo (tot 31/3/2017)	0	91
Vaste vergoeding (inclusief niet-aftrekbare BTW)	0	54
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	0	37
Pensioenverplichtingen	0	0
TOTAAL	1.015	1.020

AANDELEN IN BEZIT	31.12.2018	31.12.2017
Gunther Gielen	1.279	1.279
Jean-Paul Sols	13.732	0

Basisvergoeding 2019 en variabele vergoeding over 2018

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2018.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 3,14% per 1 januari 2019.

De drie leden van het directiecomité kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse variabele vergoeding van gezamenlijk maximaal € 215.000. In 2018 liggen de criteria op het gebied van uitvoering van de groeistrategie (10%), bewaking van de schuldgraad (10%), behalen van gebudgetteerde cijfers op het vlak van EPRA resultaat, operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille en resultaat per aandeel (20%), realiseren van gebudgetteerde verhuringen (20%) en behalen van een bezettingsgraaddoelstelling (10%). Elk directielid heeft verder individuele doelstellingen (30%) die verbonden zijn aan specifieke aspecten van de uitrol van de strategie van de vennootschap.

Op basis van de in 2018 gerealiseerde doelstellingen werd een variabele vergoeding toegekend van in totaal € 215.000. Er is een bijkomende uitzonderlijke variabele vergoeding voorzien die 8,3% van de jaarlijkse vaste vergoeding uitmaakt. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele vergoeding voorzien.

Variabel langetermijnvergoedingsplan

De raad van bestuur heeft de principiële beslissing genomen 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, pensioenverplichting 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.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

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

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



2.4. Andere betrokken partijen

Commissaris

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

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen, te weten: Cushman & Wakefield, CBRE Valuation Services (België) en CBRE Valuation Advisory B.V. (Nederland), ieder voor een gedeelte van de vastgoedportefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

Onafhankelijke controlefuncties

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

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

Onafhankelijke interne auditfunctie

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

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

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

Intervest heeft begin 2018 de externe consulent PwC Bedrijfsrevisoren cvba (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Marc Daelman) aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Johan Buijs, niet-uitvoerende bestuurder van Intervest, is aangesteld om de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door PwC uit te voeren. Aldus is hij te beschouwen als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van PwC als externe consulent heeft een duur van 3 jaar, eindigend op 31 december 2020.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

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

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

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

Onafhankelijke compliancefunctie

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

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

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

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

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

Kapitaalstructuur ²

Gewone aandelen (INTO)

Aantal	Kapitaal (in €)	%
24.288.997	€ 221.331.564,48	100%

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 221.331.564,48 en is verdeeld over 24.288.997 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen. Het zijn 24.288.997 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

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

Er zijn geen effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Aandelenoptieplan

De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan. De vennootschap heeft een variabel langetermijnvergoedingsplan voor de leden van het directiecomité, zoals beschreven in de Corporate Governance Verklaring in het Verslag van de raad van bestuur. Een gedeelte van de uitkering van dit variabel langetermijnvergoedingsplan zal gebeuren in de vorm van aandelen Intervest.

Aandeelhoudersovereenkomsten

Voor zover de Vennootschap hiervan kennis heeft, zijn er geen aandeelhouders die in onderling overleg handelen. Er zijn bij de Vennootschap geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

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 geïsoleerd 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.

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

² Op afsluitingsdatum van dit Jaarverslag.

- de kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van onherleidbare toewijzingsrechten die op 30 november 2018 werd beslist ten belope van € 49.184.784,01

Aldus kan de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nog verhogen met € 93.274.111,76. (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 of met € 20.100.799,54 voor alle andere vormen van kapitaalverhoging.

Kapitaalverhoging

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

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

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

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

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

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

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

Beslissingsorganen

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

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

Inkoop van aandelen

Conform artikel 9 van de statuten kan de vennootschap haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

Daarenboven mag de raad van bestuur voor een periode van drie jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, i.e. vanaf 8 juni 2017, voor rekening van de vennootschap eigen aandelen van de vennootschap verwerven 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.

Op 31 december 2018 heeft Intervest, noch haar perimetrovennootschappen, eigen aandelen in bezit.

Overeenkomsten bij gewijzigde controle na openbaar overnamebod

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



Diegem - Greenhouse BXL

3. Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Intervest hecht veel belang aan duurzaamheid en bewerkstelligt de verduurzaming van haar vastgoedbeleggingen aan de hand van de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties die aanzetten tot actie in vijf domeinen: Planet, Peace, Partnership, Prosperity en People.



3.1. Duurzame gebouwen

PLANET

Duurzame consumptie en productie

Duurzaamheidsprestaties gebouwen

Sinds 2009 certificeert Intervest stelselmatig en stapsgewijs de milieuprestaties van haar gebouwen op basis van de internationaal erkende beoordelingsmethode BREEAM-In-Use (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology). Gebouwen worden beoordeeld op hun bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering, bedrijfsbeheer en exploitatie. BIU-certificaten hebben een geldigheidsduur van 3 jaar.

Begin 2018 hadden 13 gebouwen van Intervest een BREEAM-certificaat (6 kantoorgebouwen en 7 logistieke panden). Om bestaande certificaten te hernieuwen en certificaten voor nog niet gecertificeerde gebouwen aan te vragen heeft Intervest 24 assessments laten uitvoeren in 2018, verdeeld over 8 gebouwen. De interne kwaliteitsverantwoordelijke van Intervest verwerkt deze analyses en zet ze om in concrete maatregelen die de kwaliteit en energie-efficiëntie van het gebouw verbeteren. In de loop van 2019 zal Intervest op basis hiervan nieuwe en bijkomende certificaten aanvragen bij BREEAM.

Bij nieuwbouwprojecten in Nederland, waar Intervest bij aanvang van de bouwwerken reeds betrokken partij is zoals in Braak Roosendaal of Gold Forum Eindhoven, wordt minstens een BREEAM Very Good classificatie nagestreefd.

Greenhouse BXL & turnkey-solutionsprojecten

Bij de herontwikkeling van Greenhouse BXL en verschillende turnkey-solutionsprojecten opteerde Intervest voor duurzame materialen.

De gevel van Greenhouse BXL werd net als Greenhouse Antwerpen aangekleed met een verticale plantenwand en ook het atrium werd voorzien van een met echte planten beklede wand. Het kantoorgebouw wordt omringd door verschillende plantentuinen en op het groendak bevindt zich een terras. Het groendak is een bufferbekken voor tijdelijke wateropslag dat gebruikt wordt om de planten van de gevel te irrigeren. De groene gevel zorgt door middel van inertie voor een betere klimaatbeheersing van het auditorium.

Voor de afwerking en inrichting opteerde Intervest steeds voor duurzame oplossingen met cradle-to-cradle gecertificeerde materialen: Desso-tapijten, Gyproc-wanden, keramische vloertegels van Cotto D' Este en ergonomische kantoormeubilair van Steelcase. Cradle-to-cradle houdt in dat grondstoffen volledig en oneindig hergebruikt kunnen worden zonder hun waarde te verliezen.

Voor deuren, vloeren en wandbekleding werd voor bamboe geopteerd omdat deze snel groeiende grassoort op amper zes jaar tijd volgroeit is en dus een beperkt impact heeft op het milieu.

De ruimten werden verfraaid met kunstwerken van eigen werknemers of zakenrelaties.

Voor de technieken inzake koeling, verwarming en ventilatie van Greenhouse BXL werd gekozen voor energiezuinige oplossingen zonder daarbij het comfort voor de gebruiker uit het oog te verliezen. Het atrium werd uitgerust met een combinatie van intelligent gestuurde zonnewering en automatisch opengaande raamvleugels wat het energieverbruik voor koeling reduceert. De verwarming bestaat uit een combinatie van modulerende hoogrendementsgasketels die zorgen voor een energie-efficiënte warmte-opwekking.



Berchem - Greenhouse Antwerp - Serviced offices



Mechelen - Mechelen Campus - Aper'eau

PEACE

Goede dialoog tussen alle stakeholders

Intervest onderhoudt goede contacten met haar huurders. Door regelmatig te overleggen en te luisteren naar de klanten, houdt Intervest voeling met wat huurders nodig hebben. Met de uitbouw van het aanbod aan serviced offices en het uitgebreide dienstenpakket speelt Intervest in op specifieke behoeften van haar huurders.

PARTNERSHIP

Maatschappelijk engagement

Met het Greenhouse-concept focust Intervest op community feeling, niet enkel met de coworkers, huurders van serviced offices en traditionele kantoren, maar ook met werknemers van de kantoren rondom.

In 2018 werd de overkoepelende website www.greenhouse-offices.be geïntroduceerd en stelde Intervest een Hospitality Coordinator aan die het community gebeuren op de drie Greenhouse locaties Antwerpen, Mechelen en Brussel stimuleert. Het voorbije jaar organiseerde Intervest verschillende workshops, opleidingen en evenementen, al dan niet in samenwerking met zittende huurders of organisaties zoals VOKA of BNI.

Voor de voetballiefhebbers werd de eerste match van het Belgische elftal op groot scherm geprojecteerd in Greenhouse Mechelen. Greenhouse Mechelen was voor het tweede jaar op rij eveneens het gastterrein voor Aper'eau Mechelen, een aperitief- en foodtruckconcept waarbij men op een informele, ontspannen manier met collega's de werkweek kan afsluiten en kennis kan maken met de mensen uit de omliggende bedrijven.

In Greenhouse Antwerp is er elke tweede donderdag van de maand de 'after work drink Thirstdays'.

In 2019 is Greenhouse BXL volledig operationeel en zullen de evenementenruimte, de binnentuin en het auditorium de gepaste locaties zijn voor verschillende evenementen.

Het community gebeuren wordt in 2019 verder uitgewerkt aan de hand van een app die Greenhouse activiteiten aankondigt en ook een CRM-tool die de mogelijkheid geeft nieuwe zakenrelaties aan te knopen. Intervest is eveneens voornemens om het in 2018 verworven kantorencomplex Ubicenter in Leuven mee te betrekken in de Greenhouse community feeling.



Zellik - Fotovoltaïsche installatie



Berchem - Greenhouse Antwerp - Greenhouse Café

PROSPERITY

Kwalitatieve werkomgeving en hernieuwbare energie

Beyond real estate

Intervest gaat *beyond real estate* en wil haar huurders ontzorgen. Intervest onderscheidt zich met een 24/7 dienstverlening met helpdesk voor haar huurders. Huurders kunnen diensten en interventies telefonisch of via een webtool aanvragen. De webtool maakt het mogelijk om de status van de aanvraag op te volgen. Deze dienstverlening omvat voor alle kantoor- en logistieke gebouwen onder andere schoonmaak- en technische interventies.

De Greenhouse-locaties in Antwerpen, Mechelen en Brussel focussen op extra dienstverlening voor flexwerkers en huurders van zowel serviced als traditionele kantoren. Zij kunnen op de drie Greenhouse-locaties gebruik maken van coworking spaces, moderne vergader- en evenementenruimtes, strijkdienst, fitnessfaciliteiten, restaurant en pakjesdienst.

Energiebeleid

Alle aangekochte elektriciteit is 100% gecertificeerd groen. Op circa 300.000 m² dakoppervlakte verdeeld over 11 daken van logistieke gebouwen en een kantoorgebouw in België wekt Intervest zelf groene energie op door middel van zonne-energie. Intervest is meestal zelf geen eigenaar van de fotovoltaiïsche installaties en heeft voor de uitbating ervan langdurige opstalrechten toegekend aan bedrijven gespecialiseerd in hernieuwbare energiesystemen. Enkel de installaties op de daken van de logistieke hallen in Herstal en Zellik zijn onder eigendom en uitbating van Intervest zelf. Het totaal aan geïnstalleerd vermogen bedraagt 12,5 megawatt piek (MWp) wat een totale CO₂-reductie van ongeveer 3.100 ton per jaar oplevert.

In Nederland heeft Intervest een subsidie 'Stimulering Duurzame Energieproductie' aangevraagd voor de plaatsing van een zonnecentrale op verschillende daken van haar logistieke panden. Deze subsidie werd inmiddels toegekend voor de panden van Dutch Bakery in Tilburg en het pand in Raamsdonksveer. Intervest zal voor de plaatsing en uitbating van de zonnecentrales een opstalovereenkomst aangaan met Rooftopenergy, de grootste ontwikkelaar en exploitant van zonnecentrales in Nederland. Zo kan Intervest zonder eigen investering op duurzame wijze stroom opwekken en echte duurzame energie leveren aan haar huurders.

Intervest engageert zich ook om energieverbruik bij haar huurders te drukken. Daken worden systematisch vernieuwd en van extra isolatie voorzien. Bij logistieke huurder Rogue in Schelle en kantoorhuurders Prottime in Aartselaar, Technicolor in Edegem en Tormans en Galapagos op Mechelen Campus werden in 2018 ledlichtarmaturen geïnstalleerd. Voor logistieke huurder Mirka in Opglabbeek financierde Intervest het voorbije jaar ledlichtarmaturen en een energiecontrolesysteem (EMS) op de gasluchtverhitters.

Verder heeft Intervest zich aangesloten bij Flux50, het samenwerkingsverband tussen de Vlaamse overheid, de onderzoekswereld en de industrie om van Vlaanderen een 'smart energy region' te maken. Samen met o.m. Quares, Engie en Continental maakt Intervest deel uit van het business consortium dat op de kantorensite Mechelen Campus en directe omgeving de mogelijkheden zal analyseren om er op termijn een smart-gridomgeving te maken waar energie onderling uitgewisseld kan worden en piekmomenten kunnen opgevangen worden.

Duurzame mobiliteit

De publieke charging plazas voor 10 elektrische wagens die Intervest samen met Allego plaatste op Mechelen Campus en Intercity Business Park winnen steeds meer aan belangstelling van de huurders en meer dan de helft van de 30 particuliere laadpalen werden intussen in huur genomen. Ook Greenhouse BXL beschikt over 2 laadpunten voor elektrische wagens. Intervest stelt bovendien zowel in Mechelen als in Brussel een elektrische 'deelwagen' en shuttle ter beschikking die werknemers van de huurders kunnen gebruiken.

In samenspraak met haar huurders onderzoekt Intervest of er ook op andere locaties een mogelijkheid tot het plaatsen van charging plazas of de ingebruikname van deelwagens of shuttles bestaat.

PEOPLE

Gezonde en veilige werkomgeving met gelijke kansen voor ieder

Om de veiligheid van haar huurders te garanderen, organiseert Intervest gemeenschappelijke evacuatieoefeningen in alle multitenant kantoor- en logistieke gebouwen en volgt zij eventuele aanbevelingen en actiepunten samen met haar huurders op.

3.2. Duurzame vennootschap

Ook in haar eigen bedrijfsvoering streeft Intervest naar duurzaamheid. Het voorbije jaar werd hier onder begeleiding van VOKA extra aandacht aan besteed met het oog op het behalen van het VOKA-charter voor duurzaam ondernemen.



Mechelen - Mechelen Campus - Charging plaza

PLANET

Duurzame consumptie en productie

Intervest draagt zorg voor het milieu hoog in het vaandel. De kantoren van Intervest zijn gehuisvest in Greenhouse Antwerp. Bij de renovatie in 2015 werd - net als bij Greenhouse BXL - gewerkt met cradle-to-cradle gecertificeerde materialen, werden alle lichtarmaturen vervangen door led-verlichting en bestaat de voorgevel uit de kenmerkende verticale plantentuin. Meer groen in de stad betekent een gezondere leefomgeving met minder luchtverontreiniging en meer biodiversiteit.

Intervest optimaliseert haar sorteerbeleid continu en sensibiliseert haar werknemers om correct te sorteren.

PEACE

Goede dialoog tussen alle stakeholders

De structuur van Intervest werd door PwC geanalyseerd met als doel de communicatie te optimaliseren. Duidelijke, open en gestructureerde communicatie staan voorop.

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



Berchem - Greenhouse Antwerp - Groengevel

PARTNERSHIP

Maatschappelijk engagement

Intervest stimuleert elk jaar opnieuw goede doelen en vrijwilligerswerk, met voorkeur voor doelen waar haar werknemers nauw bij betrokken zijn.

Run To Walk Again

To Walk Again is een stichting die voor mensen met een fysieke beperking fondsen verzamelt om het aanbieden van postrevalidatie en sportfaciliteiten mogelijk te maken. Sinds 2001 organiseert To Walk Again elk jaar in september de Run To Walk Again. Tijdens dit evenement worden gedurende twee dagen zonder onderbreking zeven marathons afgelegd door een team van lopers. Een van de marathons wordt afgelegd in een handbike, door een persoon met een beperking.

Voor het zesde jaar op rij kon het Jasper-on-Wheels-team rekenen op de steun van Intervest. Jasper on Wheels is het team dat zich vormde rond een basketbalspeler die door een ongelukkige val tijdens een wedstrijd een dwarslaesie in de hals opliep en verlamd is van borst tot teen. In de editie van 2018 verleende Intervest eveneens steun aan twee andere teams, Fartlek I en II. Werknemers en hun familie namen actief deel als loper en fietser en voltooiden samen drie marathons, een ervan 's nachts.

Met de ingezamelde fondsen zal To Walk Again o.m. een staprobot aanschaffen, die ingeschakeld wordt in het postrevalidatietraject van personen met een fysieke beperking.



Rode Neuzen Dag

Op 30 november 2018 was het voor de derde keer Rode Neuzen Dag. Rode Neuzen Dag is een benefietactie georganiseerd door VTM, Qmusic, Belfius in heel Vlaanderen om geld in te zamelen voor een betere opvang en begeleiding van jongeren met psychische problemen. Dit jaar lag de focus op de ondersteuning van scholen en leerkrachten om psychologische problemen bespreekbaar te maken en jongeren met psychische problemen alle kansen te geven.

Intervest kocht 2.000 Rode Neuzen.



Rode Neuzen Dag



Run To Walk Again - Team on Wheels



To Walk Again

Dier in de Kou

Intervest steunt Dier in de Kou, een vzw die samenwerkt met asielen en andere dierenorganisaties om dierenleed te voorkomen of verhelpen. De organisatie streeft ook naar sensibilisering omtrent verzorging, adoptie en welzijn van dieren.



PROSPERITY

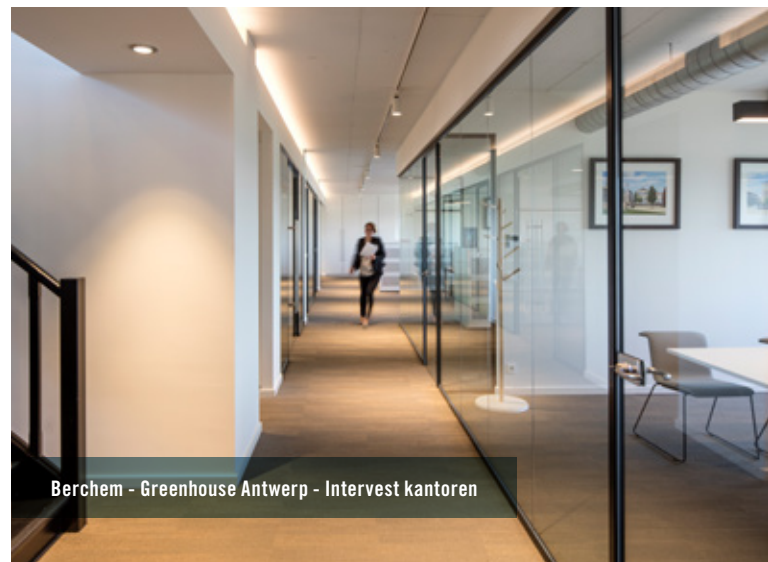
Kwalitatieve werkomgeving

De aangename kantoren van Intervest zijn gericht op het 'nieuwe werken', hebben veel lichtinval en geven werknemers de mogelijkheid even te ontspannen. Het voorbije jaar werden ook de terrassen aangenaam ingericht en in gebruik genomen om tijdens de warme zomermaanden in een ontspannen omgeving buiten te lunchen.

PEOPLE

Gezonde en veilige werkomgeving met gelijke kansen voor ieder

Intervest nam in 2018 deel aan 'het fitste bedrijf van België', schonk een fitbit aan al haar werknemers en zette hen ertoe aan meer te bewegen, o.a. door wekelijkse Start-To-Run- en bootcamp-sessies.



Berchem - Greenhouse Antwerp - Intervest kantoren



Immorun

Verslag van het directiecomité

1. De markt van kantoren en logistiek vastgoed
2. Belangrijke ontwikkelingen in 2018
3. Financiële resultaten 2018
4. Financiële structuur
5. Winstbestemming 2018
6. EPRA Best Practices
7. Vooruitzichten 2019



1. De markt van kantoren en logistiek vastgoed

De hausse die de vastgoedmarkt kent, nam niet af in 2018. Integendeel, 2018 werd een recordjaar wat investeringsvolume betreft en ook de huurmarkt zit nog steeds in de lift.

1.1. Kantoren

Huurmarkt

De huurmarkt van de kantoren presteerde in 2018 voor het derde jaar op rij boven gemiddeld. In totaal werd er 763.000 m² gecommmercialiseerd in 923 individuele transacties wat zo'n 16% hoger ligt dan het tienjaarlijkse gemiddelde.

Opmerkelijk in 2018 was de aanzienlijke toename in het aantal deals. 80% van de transacties had betrekking op een oppervlakte van minder dan 1.000 m². De gemiddelde oppervlakte per transactie schommelde rond 830 m², wat circa 10% kleiner is dan in 2017. Reden hiervan is ongetwijfeld het toenemende succes van flexibele kantoorruimten.

In 2018 waren publieke overheden minder actief en maakte de actieve privésector 80% van de totale take-up uit. Maar makelaars verwachten in 2019 enkele grote publieke aanbestedingen voor samen circa 300.000 m².

Brussel & periferie

Op de **Brusselse** kantorenmarkt werd in totaal 415.000 m² gecommmercialiseerd over 409 transacties wat een toename van 3% tegenover 2017 is. De leegstand over de gehele Brusselse kantorenmarkt is het laagst in meer dan 15 jaar tijd en bedraagt circa 8% wat in contrast staat met de leegstand in de periferie die aanzienlijk blijft vooral in verouderde kantoren. Leegstand van kwalitatieve kantoorpanden is er nagenoeg niet.

Publieke overheden openen steeds meer satellietkantoren in provinciehoofdsteden waardoor hun aandeel op de Brusselse markt in 2018 slechts 21% uitmaakt waar dat in 2017 nog 34% was. Privébedrijven namen het voorbije jaar 327.600 m² van de totale take-up voor hun rekening (79% van alle transacties) waarvan 17% (71.500 m²) door uitbaters van flexibele kantoorformules.

De huurprijzen in Brussel liggen gemiddeld rond € 150/m² met een uitschieter in de Leopoldwijk van € 315/m². De Leopoldwijk was in 2018 met voorsprong de meest actieve regio in het Brusselse geweest (109 transacties over 109.000 m²).

De gemiddelde huurprijzen voor kwalitatieve gebouwen in de periferie van Brussel bedragen circa € 125/m². De prime rent voor nieuwe kwalitatieve gebouwen bedraagt circa € 140 tot circa € 185 in de buurt van de luchthaven.

Regionale markten

Ook al blijft de Brusselse kantorenmarkt de meest dynamische waren ook de regionale markten in 2018 bijzonder actief. Reden hiertoe is het groeiende mobiliteitsprobleem waardoor bedrijven meerdere kleine kantoren verkiezen boven één centrale locatie in de hoofdstad. Ook locaties nabij treinstations winnen aan belang.

De **Antwerpse** kantorenmarkt presteerde goed met een take-up 150.000 m² verdeeld over 198 deals. Dit is weliswaar een daling van 24% in vergelijking met recordjaar 2017 (197.000 m²) toen de megadeal met de Lokale Politie een kwart van de take-up vertegenwoordigde. Met deze aanhoudend hoge take-up en beperkte leegstand (circa 9%) bewijst de Antwerpse kantorenmarkt gegrond de tweede grootste kantorenmarkt van het land te zijn. De gemiddelde huurprijs steeg van € 100/m² in 2017 tot € 110/m² en ook de prime rent nam toe en ging van € 150/m² in 2017 naar € 160/m² in 2018.

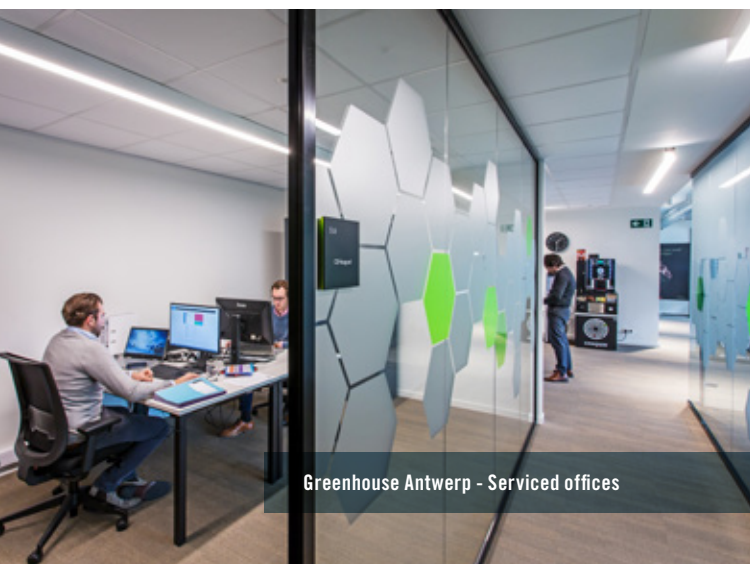
De kantorenmarkt in Mechelen, die in 2017 teleurstelde met een take-up van nauwelijks 5.000 m², kende een ware opleving. De take-up vertienvoudigde tot 52.000 m² en het aantal transacties verdrievoudigde tot 37. Mechelen is terecht de vierde grootste kantorenmarkt van Vlaanderen en volgt Gent nauwgezet op de hielen waar de take-up 55.000 m² behelsde in 2018.

Investeringsmarkt

Ook de Belgische investeringsmarkt kende een recordjaar met een totaal investeringsvolume van € 5.240 miljoen over alle vastgoedsectoren.

Op de Brusselse kantorenmarkt schommelt de gemiddelde yield voor panden met een 6/9 huurtermijn rond een niet eerder behaald rendement van 4,25% en tot 3,75% wanneer een langetermijnhuurovereenkomst met een gerenommeerde huurder werd afgesloten.

In Antwerpen, Gent en Mechelen komt de gemiddelde yield op 5,25%-6,5% en tot 4,5% bij kantoren met langetermijnhuurovereenkomsten.



Verwachtingen van huurders

Makelaars bevestigen ook in 2018 waar Intervest al jaren in gelooft: kantoren zijn niet langer een kostenpost voor bedrijven maar een middel om nieuwe werknemers aan te trekken en alle werknemers een goede balans tussen werk en privé aan te bieden. Aangename kantoren op vlot bereikbare locaties met een gepast bijhorend dienstenpakket is wat bedrijven zoeken.

Het rapport 'The future of property management - 2018 CBRE Global Tenant Survey' bewijst nogmaals dat goed property management cruciaal is voor het behoud van huurders. Goed property management is een combinatie van een doordacht beheer van de gebouwen (o.a. onderhoud, veiligheid, duurzaamheid), correcte huur- en kostenadministratie, adequate voorzieningen (o.a. restaurant, vergaderfaciliteiten, parking), ruime dienstverlening (o.a. netwerkopportunities, receptie) en technologische ondersteuning van de dienstverlening en voorzieningen.

Intervest onderscheidt zich hierin al enkele jaren door *beyond real estate* te gaan en te focussen op het ontzorgen van de klant: turnkey solutions, een 24/7 dienstverlening met helpdesk en coworking-faciliteiten op de drie Greenhouse-locaties in België. Ook dienstverlening à la carte is mogelijk. De relatie met de huurder staat hierbij centraal.

Serviced offices en coworkingformules winnen aan succes en aanbieders van dergelijke formules nemen een steeds groter aandeel van de kantorenmarkt in. Makelaars verwachten dat dit fenomeen niet beperkt zal blijven tot kleinere oppervlaktes en dat dergelijke formules op korte termijn ook op middelgrote oppervlaktes aangeboden zullen worden. In het noordoosten van Brussel zijn kantoren zoals Greenhouse zeer gegeerd maar het aanbod van dit type kantoren is vooralsnog vrij beperkt¹.

Traditionele kantoorindelingen blijven de norm - met huurtermijnen van 3/6/9 jaar, 6/9 of langere termijn bij grote bedrijven, maar als eigenaar-investeerder is het belangrijk te anticiperen op de veranderende markt waarbij flexibele oplossingen voor kantoren aan belang winnen.

Wegens gebrek aan geschikt product werd 2018 gekenmerkt door een groot aantal huurhernieuwingen wat in de take-up cijfers vaak onopgemerkt voorbijgaat.

¹ Antoine Brusselmans (Cushman & Wakefield) in Expertise news 17 januari 2019

1.2. Logistiek

De Belgische logistieke markt concentreert zich rond vier assen. De belangrijkste as is (1) Antwerpen - Brussel - Nijvel, gevolgd door respectievelijk (2) Antwerpen - Limburg - Luik, (3) Antwerpen - Gent en (4) Namen - Charleroi - Luik.

Huurmarkt

België

De logistieke vastgoedmarkt presteerde het voorbije jaar uitzonderlijk goed met 62 transacties verdeeld over 809.344 m² wat 65% meer is dan in 2017 en 15% hoger dan het tienjaarlijkse gemiddelde van 702.000 m². Enkel in 2016 (996.000 m²) en 2011 (992.000 m²) was de opname hoger. 49 transacties gebeurden op het Vlaamse grondgebied, 12 in Wallonië en slechts 1 in Brussel. Naast de traditionele logistieke dienstverleners zijn ook e-commerce spelers op zoek naar geschikte locaties.

De beste locaties voor traditionele logistieke dienstverleners is nabij container- en barge-terminals, luchthavens, spoornetwerk en de belangrijkste transportcorridors van mainland naar hinterland. In 2018 werd er geïnvesteerd op zowel de Brusselse luchthaven als Liège Airport en ook de Antwerpse haven groeide verder. Voor de groeiende e-commerce stijgt ook de vraag naar logistieke hubs nabij stedelijke gebieden.

Leegstand beperkt zich op de logistieke corridors tot 2%. Huurprijzen schommelen rond € 30/m² maar voor state-of-the-art panden op multimodale locaties lopen tophuren op tot circa € 49/m² met uitschieters op Brucargo tot circa € 62/m². Makelaars verwachten dat huurprijzen verder de hoogte zullen inschieten door de stijgende vraag voor e-commerce, hogere bouwkosten, hogere grondprijzen en grondschaarste.

Nederland

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt is een van de meest actieve en best ontwikkelde in Europa dankzij haar centrale ligging en goed uitgewerkte weginfrastructuur. Internationaal goederenverkeer komt aan in de havens van Rotterdam en Amsterdam en wordt getransporteerd naar de verschillende logistieke hotspots langsheen de belangrijkste water-, spoor- en snelwegen in Zuidoostelijk Nederland om vandaar verder vervoerd te worden naar de rest van Nederland en Europa.

De totale take-up steeg in 2018 met 18% tot 2,6 miljoen m² (2,2 miljoen m² in 2017) verdeeld over 140 transacties. De voorbije twee jaar maakten nieuwbouwpanden - voornamelijk built-to-suit - 75% uit van de totale take-up. De meest actieve spelers op de markt zijn de logistieke dienstverleners met 886.000 m². Voeding neemt 316.000 m² voor haar rekening en e-commerce 285.000 m².

Leegstand daalde tot 3,4% wat overeenstemt met 940.000 m² (4,6% in 2017) en historisch laag is gezien de gemiddelde leegstand 4,8% bedraagt over de periode 2013-2017. In de regio rond Eindhoven en West-Brabant - waar het overgrote deel van Intervest haar panden gelegen zijn - ligt de leegstand vaak zelfs lager dan 1,5%.

De gemiddelde huurprijs in Nederland blijft stabiel maar is hoog en schommelt rond € 45/m². Prime rents bedragen circa € 55/m².



Eindhoven - Silver Forum

Investeringsmarkt

België

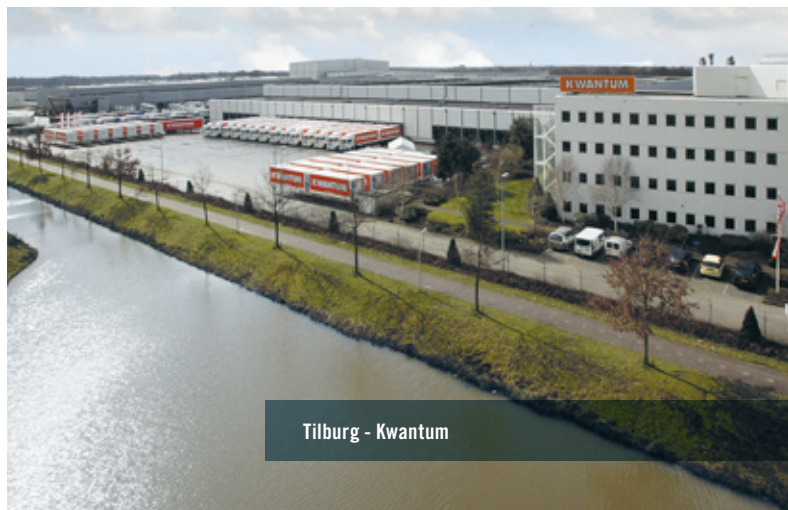
De groeiende interesse van internationale investeerders maar een gebrek aan geschikt verhuurd investeringsproduct zorgde voor niet eerder geziene prime yields tot 5% op de corridor Antwerpen - Brussel - Nijvel, 6% op de corridor Antwerpen - Limburg - Luik, 6,25% op de corridor Antwerpen - Gent en 6,75% op de corridor Namen - Charleroi - Luik. Volgens een recente rondvraag van Jones Lang Lasalle denkt de meerderheid van de investeerders (89%) dat deze prime yields dit niveau zullen behouden of zelfs verder zullen dalen.

Voorverhuurde turnkey solutions zijn gegeerde investeringsproducten maar ook ontwikkelingen op risico worden niet geschuwd. Genk Green Logistics - de samenwerking van Intervest en Group Machiels - is een ontwikkeling van 250.000 m² op de multimodale zone B van de Ford-site in Genk die op turnkey basis ontwikkeld zal worden.

Nederland

De Nederlandse investeringsmarkt wordt gedomineerd door internationale investeerders (89%) en kent sinds 2013 een explosieve groei. Het investeringsvolume verdrievoudigde bijna van € 1 miljard in 2013 tot € 2,8 miljard in 2018 (€ 2,9 miljard in 2017).

Door de aanhoudende vraag van investeerders blijven yields onder druk en daalde de prime yield van 6,7% in 2013 tot 4,5% eind 2018. Een verdere daling van yields wordt in 2020 niet verwacht.



Tilburg - Kwantum



Genk Green Logistics - Artist impression

Verwachtingen van 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 lay-out 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 drie 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 langetermijnfocus.

De ruimtebehoefte van industriële producenten die zelf hun logistiek verzorgen is omwille van de techniciteit van hun product vaak specifiek dan die van de retailers. De focus op het verzekeren van de langetermijncontinuïteit van hun operaties is echter eveneens primordiaal. Verladers en distributeurs hebben over het algemeen een beperkte oppervlaktebehoefte, maar zij hebben een zeer groot aantal laadpoorten nodig aan de gebouwen. Typisch bedienen zij een zeer groot aantal klanten vanuit één enkele locatie, waardoor zij hun business op middellange termijn benaderen.

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

Door diverse trends als schaalvergroting en e-commerce worden evenwel steeds hogere en andere eisen gesteld aan logistiek vastgoed. Deze eisen kunnen slechts beperkt worden ingevuld in bestaande gebouwen, waardoor de behoefte naar nieuwbouw groeit. Dit heeft tot gevolg, dat ondanks de forse toename van de opname van logistiek vastgoed, de 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). Zo kunnen de inkomende goederen immers worden gebundeld en in dikke stromen vanuit de mainports aangevoerd worden en kunnen de goederen vervolgens ('filevrij') 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 aflever-snelheid van e-commerce activiteiten echter nog verder toeneemt, zullen meer kleinschalige (en milieuvriendelijkere) magazijnen ook binnen het stadscentrum worden gerealiseerd. Gezien wordt verwacht dat over 5 jaar ongeveer 30% van de totale consumentenbestedingen via e-commerce zal verlopen (ten opzichte van 10% nu), is een groei van beide types logistieke centra onafwendbaar.

2. Belangrijke ontwikkelingen in 2018

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen in 2018

De **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 93% op 31 december 2018, wat een stijging inhoudt van 2%-punten tegenover jaareinde 2017 (91%).

Voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 3%-punten toegenomen tot 88% op 31 december 2018 (85% jaareinde 2017, 76% inclusief Greenhouse BXL). De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille blijft stabiel op 98% op 31 december 2018 (98% jaareinde 2017).

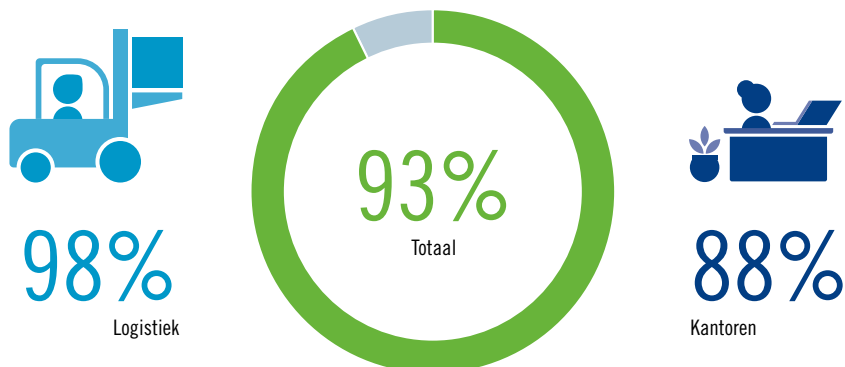
De stijging in de bezettingsgraad vloeit voornamelijk voort uit de ingebruikname van voor 80% verhuurd Greenhouse BXL, de volledige verhuring van Greenhouse Mechelen (torengedebou op Mechelen Campus) en de verwerving van verschillende volledig verhuurde logistieke sites.

Op vlak van **verhuringen** heeft Intervest het voorbije jaar 2018 in totaal 15% van de huurinkomsten voor lange termijn verlengd of vernieuwd. In 2017 was dit 9%. Er zijn 38 verhuurtransacties afgesloten voor samen 105.000 m² met nieuwe of zittende huurders. De verhuuractiviteit heeft zich in 2018 voornamelijk toegespitst op contracten met nieuwe huurders, met name 8% van de huurinkomsten (3% in 2017) in 18 transacties. Op vlak van uitbreidingen en verlengingen heeft Intervest 20 transacties afgesloten, goed voor 45.400 m² of 6% van de huurinkomsten (6% in 2017).

In de **kantorenportefeuille** heeft Intervest 32.600 m² verhuurd in 30 transacties, goed voor 21% van de huurinkomsten van het kantorensegment. In 2017 was dit 6% in 20 transacties. Het betreft een mix van nieuwe huurders (12% van de huurinkomsten kantoren), maar ook verlengingen en uitbreidingen met bestaande huurders (9% van de huurinkomsten kantoren) zoals Galapagos en Cochlear in Mechelen en Rexel in Zellik.

De belangrijkste nieuwe huurovereenkomsten zijn afgesloten voor Greenhouse BXL dat bij opening voor 80% voorverhuurd was: 13.875 m² werd toegewezen aan coworking lounges, overkoepelende diensten en zes nieuwe huurders (Cazimir, Owens & Minor, Essity, Konica Minolta, Goodyear en Roche). Greenhouse Mechelen (torengedebou op Mechelen Campus) is het voorbije jaar volledig in huur genomen door zittende huurder Galapagos en nieuwkomer Unit-T.

In het kantoorsegment zijn er bovendien 38 flexibele contracten afgesloten voor Greenhouse Flex en serviced offices in Brussel, Mechelen en Antwerpen, waar de flexibiliteit van de nieuwe Greenhouse-Flexformule, die abonnees de mogelijkheid biedt om gebruik te maken van de coworking lounges op de drie Greenhouse-locaties in Antwerpen, Brussel en Mechelen, een toename in het aantal coworkers als gevolg heeft. De serviced offices in Greenhouse Antwerp werden eerder al volledig verhuurd en deze in Greenhouse BXL worden vanaf begin 2019 in gebruik genomen.



In de **logistieke portefeuille** is 72.200 m² verhuurd in acht transacties, goed voor 10% van de huurinkomsten van het logistieke segment. In 2017 was dit 12% in 10 transacties. Ook hier zijn voornamelijk overeenkomsten gesloten met nieuwe huurders, met name 6% van de huurinkomsten logistiek, en kon zo gezorgd worden voor een anticipatieve opvulling van enkele sites waar leegstand werd verwacht zodat de bezettingsgraad in het logistieke segment ten opzichte van eind 2017 stabiel blijft.

In Boom is 18.500 m² logistieke oppervlakte die in juli vrijgekomen was in de tweede jaarhelft al terug ingenomen door Dynalogic. Op deze zelfde locatie tekende Iron Mountain voor een verlenging van 6.388 m². In Opglabbeek tekende zittende huurder Mirka voor een verlenging van 14.872 m² en tekende nieuwe huurder Scania voor 13.100 m². Thyssen Krupp Plastics tekende voor een verlenging van het pand in de Dellingsstraat in Mechelen (7.088 m²). Puurs blijft grotendeels verhuurd door een tijdelijke verlenging van Fiege (7.570 m²).

Naast deze verhuringen en verlengingen op lange termijn zijn in het logistieke segment voor 35.200 m² of 9% van de huurinkomsten van het logistieke segment ook tijdelijke contracten afgesloten of verlengd met een onbepaalde looptijd of een looptijd van minder dan één jaar.

2.2. Investerings in 2018

In 2016 stelde Intervest de doelstelling om de vastgoedportefeuille te laten groeien tot meer dan € 800 miljoen en de verhouding van de logistieke portefeuille op 60% van de totale vastgoedportefeuille te brengen. Eind 2018 is deze doelstelling gerealiseerd en bedraagt de totale vastgoedwaarde € 867 miljoen. De groei focust op **logistieke clusters** in een straal van 150 km rond Antwerpen en **hedendaagse, servicegerichte kantoorgebouwen** op goed bereikbare locaties.

In **België** verwierf Intervest een logistieke site in Gent en een multitenant kantoorgebouw in Leuven. Intervest rondde eveneens de werkzaamheden af voor de herontwikkeling van Greenhouse BXL met een derde Greenhouse Flex.

In **Nederland** verwierf Intervest zes nieuwe logistieke sites in Vuren, Tilburg, Raamsdonksveer, Roosendaal en Eindhoven. 30% van de logistieke vastgoedportefeuille is nu in Nederland gelegen.

In totaal heeft Intervest in 2018 voor € 186 miljoen **nieuwe acquisities** en voor € 10 miljoen **uitbreidingen op en investeringen in bestaande sites** gerealiseerd.

De nieuw aangeworven sites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 227.000 m² en genereren een huurinkomstenstroom van ruim € 12 miljoen op jaarbasis. De verwervingen hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 6,4%.

De transacties zijn gefinancierd met bestaande kredietlijnen en de in november succesvol afgeronde kapitaalverhoging waarbij Intervest € 99,9 miljoen kapitaal ophaalde. De investeringswaarde van de gerealiseerde transacties ligt in lijn met de waardeeringen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de vennootschap.



Diegem - Greenhouse BXL - Greenhouse Flex

Logistiek vastgoed in België

De investeringsstrategie van Intervest richt zich op clusters op goed ontsloten logistieke locaties. Het Vlaamse Havenbedrijf Gent - dat eind 2017 fuseerde met het Nederlandse Zeeland Seaports tot North Sea Port - is een expansief logistiek gebied op de as Antwerpen - Gent - Rijsel dat past in de investeringsstrategie. Intervest heeft in 2018 een eerste stap in dit belangrijk logistiek gebied gezet.

Gent, Eddastraat 21: sale-and-lease-back in de Gentse zeehaven

In België heeft Intervest haar logistieke portefeuille uitgebreid naar het Gentse zeehavengebied (onderdeel van North Sea Port) door de realisatie van een sale-and-lease-backoperatie. Intervest heeft de aandelen verworven van de vastgoedvennootschap die eigenaar is van een logistieke site en concessiehouder van het terrein, eigendom van Haven Gent. De goed ontsloten farmaceutische site van 38.000 m² - die in 2018 voor circa 40% is gerenoveerd - is opgebouwd uit drie aaneensluitende units en de daken zijn integraal voorzien van een fotovoltaïsche installatie. De site wordt vanaf verwerving in december 2018 integraal gehuurd door een internationale logistieke dienstverlener voor een vaste duurtijd van 10 jaar.

De aanschaffingswaarde van het vastgoed, eigendom van de vastgoedvennootschap, bedraagt € 23 miljoen en levert een jaarlijks huurinkomen op dat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,9%.

“Met deze transactie in Gent wordt het werkingsgebied van Intervest uitgebreid naar het expansieve havengebied North Sea Port. Deze transactie faciliteert daarmee verdere groeimogelijkheden voor Intervest om hier een nieuwe logistieke cluster te realiseren.”

- JEAN-PAUL SOLS, CEO INTERVEST

1 - 2

Bron: www.Logistiek.nl - <https://www.logistiek.nl/warehousing/nieuws/2018/05/west-brabant-prolongeert-logistieke-hotspot-nr-1-positie-101163402>

Logistiek vastgoed in Nederland

In 2018 heeft Intervest zich gefocust op de vorming van logistieke clusters in Nederland.

West-Brabant is in 2018 opnieuw uitgeroepen tot de nummer 1 logistieke hotspot¹ van Nederland.

In het expansieve **Roosendaal** nam Intervest een belangrijke positie in en in **Raamsdonksveer** is haar positie in bedrijvenpark Dombosch uitgebreid tot een cluster van drie sites.

In **Tilburg** heeft Intervest haar vastgoedbeleggingen vergroot op bedrijventerrein Vossenbergh II met een bijkomende site op bedrijventerrein Katsbogten. Dankzij de centrale ligging, goede infrastructuur, bereikbaarheid en ondernemersklimaat van internationaal niveau is Tilburg het tweede belangrijkste logistieke knooppunt² van Nederland.

Intervest heeft ook een positie ingenomen in **Eindhoven** dat ideaal gelegen is voor distributie in het zuiden van Nederland dankzij de aanwezigheid van verschillende snelwegen, een luchthaven voor zowel vracht- als personenvervoer en een spoorwegknooppunt.

Vuren, Hooglandseweg 6: built-to-suit farmaceutisch distributiecentrum

In juni 2018 heeft Intervest de aandelen verworven van de vastgoedvennootschap Vastgoed Vuren bv, eigenaar van een built-to-suitdistributiecentrum in Vuren en de bijhorende grond. Vuren is goed ontsloten via de A15 en A27. Het nieuwbouwproject van 13.760 m² bestaat uit verschillende geklimatiseerde opslagruimten en een kantoorgebouw in twee bouwlagen op maat gebouwd voor de farmaceutische groothandel The Medical Export Group (MEG). De magazijnen zijn geschikt voor de opslag van farmaceutische producten en temperatuurgevoelige goederen. MEG is een triple-nethuurovereenkomst aangegaan voor een vaste termijn van 10 jaar vanaf oplevering in het derde kwartaal van 2018.

De totale investering bedraagt € 12,8 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 0,8 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 6,5%.



Vuren - Nieuwbouwproject



Nederland - Eindhoven - Silver Forum

Eindhoven, Flight Forum 1800 - 1950: distributiecentrum Silver Forum

Intervest heeft een belangrijke positie verworven op het strategisch gelegen en multimodaal ontsloten Flight Forum op het terrein van Eindhoven Airport door de aankoop van het distributiecentrum Silver Forum.

Silver Forum heeft een totale verhuurbare oppervlakte van circa 23.100 m² warehouse en mezzanine, circa 5.600 m² afzonderlijke kantoren en telt circa 200 parkeerplaatsen rondom het gebouw. Het gebouw heeft een opvallende, organische vorm met een zilverkleurige gebogen gevelafwerking. Het distributiecentrum is sinds 2002 integraal verhuurd aan het beursgenoteerde hightechbedrijf ASML, wereldmarktleider in de productie van machines voor halfgeleiders.

De aankoopprijs bedraagt € 16,4 miljoen en genereert een jaarlijks huurinkomen van € 1,8 wat een brutoaanvangsrendement vertegenwoordigt van 10,8 %.

Deze site is via een transactie onder registratierechten samen aangekocht met de site aan de Zalmweg 41 in Raamsdonksveer.

Raamsdonksveer, Steurweg 2: versterking cluster door sale-and-lease-back

Midden december 2018 heeft Intervest een derde site op bedrijventerrein Dombosch in Raamsdonksveer aangekocht door de realisatie van een sale-and-lease-backoperatie voor de hoofdvesting van Itsme bv, groothandel en dienstverlener inzake elektrotechnische en mechanische componenten. Het distributiecentrum met bijbehorend losstaand kantoorgebouw heeft een oppervlakte van circa 14.500 m². Itsme huurt de volledig site vanaf aankoopdatum voor een vaste termijn van 12 jaar onder een triple-netregime.

De totale investering bedraagt € 10,7 miljoen en levert een jaarlijks huurinkomen op van € 0,8 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 7,2%.



Nederland - Raamsdonksveer - Welzorg

Raamsdonksveer, Zalmweg 41: eerste logistieke cluster in Nederland

In juli 2018 heeft Intervest een tweede logistieke site in Raamsdonksveer aangekocht van circa 35.000 m² magazijn en mezzanine en circa 700 m² kantoren. Het distributiecentrum wordt sinds 2015 gehuurd door Dome Vastgoed en uitgebaat door Welzorg, de op één na grootste leverancier van mobiliteitshulpmiddelen in Nederland. Deze site grenst aan het distributiecentrum dat Intervest in 2017 aangekocht heeft waardoor op deze locatie een strategische gebouwencluster is ontstaan.

De aankoopprijs bedraagt € 24 miljoen en genereert een jaarlijks huurinkomen van € 1,2 wat een brutoaanvangsrendement vertegenwoordigt van 5,1 %.

Deze site is via een transactie onder registratierechten samen aangekocht met Silver Forum in Eindhoven.



Nederland - Raamsdonksveer - Steurweg



Nederland - Tilburg - Kwantum distributiecentrum

Tilburg, Belle van Zuylenstraat 10-11: clustervorming door sale-and-lease-back

Eind december 2018 heeft Intervest een tweede site in Tilburg aan haar portefeuille toegevoegd. Via een sale-and-lease-backoperatie is Intervest eigenaar geworden van het hoofdkantoor van homeretailer Kwantum, onderdeel van Homefashion Group. De site ligt op bedrijventerrein Katsbogten en bestaat uit een distributiecentrum met bijbehorend losstaand kantoorgebouw van samen 28.000 m². Kwantum huurt de volledige site vanaf aankoopdatum voor een vaste termijn van 10 jaar onder een triple-netregime en zal tijdens het eerste jaar van de overeenkomst het kantoorgebouw ingrijpend renoveren, verduurzamen en uitbreiden en tegelijkertijd ook het distributiecentrum moderniseren. Kwantum is marktleider in wand-, raam- en vloerproducten en beschikt over een eigen webshop en heeft meer dan 100 eigen winkels in de Benelux.

De totale investering bedraagt € 22,1 miljoen en levert een jaarlijks huurinkomen op van € 1,3 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,7%.

Roosendaal, Leemstraat 15: sale-and-lease-back omvangrijk logistieke complex

Eind december heeft Intervest een sale-and-lease-backovereenkomst gesloten voor een logistieke site in Roosendaal van in totaal circa 38.200 m² opslagruimte en bijbehorende kantoren, gelegen op een terrein van meer dan 13 hectare op het bedrijventerrein Majoppeveld Noord. De site huisvest het hoofdkantoor en één van de belangrijkste distributiecentra van Jan de Rijk Logistics, een leidende transport en logistieke dienstverlener.

De site wordt vanaf aankoopdatum volledig gehuurd door Jan de Rijk Logistics voor een vaste termijn van 15 jaar onder een triple-netregime.

De totale investering bedraagt € 38,5 miljoen en levert een jaarlijks huurinkomen op van € 2,1 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 5,5%.



Nederland - Roosendaal - Leemstraat

Kantoren in België

In 2018 heeft Intervest haar strategie verder uitgerold om te investeren in inspirerende multitenantkantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen.

Leuven, Philipssite 5: multitenant kantoorgebouw Ubicenter

In december 2018 heeft Intervest het servicegerichte kantorencomplex Ubicenter verworven. Ubicenter is een hedendaags kantoorcomplex van 23.150 m² gelegen op Philipssite aan de stadsrand van Leuven dat voor meer dan 95% verhuurd is aan 12 huurders. Het gebouw beschikt over een foyer, een bedrijfsrestaurant, een auditorium en een businesscentrum uitgebaat door MC Square. Het kantorencomplex sluit aan op het flexibele business hub concept Greenhouse van Intervest in Antwerpen, Mechelen en Brussel waar klassieke kantoorruimten gecombineerd worden met uitgebreide dienstverlening, serviced offices, coworking, gemeenschappelijke vergaderzalen en evenementenruimtes.

De totale aanschaffingswaarde bedraagt € 33,7 miljoen en levert een jaarlijkse huurinkomen op van € 2,8 miljoen, wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 8,2%. De transactie is gestructureerd als een overdracht van een erfpachtrecht dat loopt tot 2099, waarbij de stad Leuven de residuaire eigendomsrechten houdt.

Project gerealiseerd in 2018

Diegem, Berkenlaan 8: herontwikkeling Greenhouse BXL met derde Greenhouse Flex

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.

Greenhouse staat voor het 'nieuwe werken' waar kantoren op maat, serviced offices en coworking lounges gecombineerd worden met moderne vergader- en evenementenruimtes en extra diensten. Het concept stimuleert interactie tussen bezoekers, vaste en flexibele huurders.

In 2016 heeft Intervest reeds het kantoorgebouw Greenhouse Antwerp geheroriënteerd tot een succesvol en vernieuwend multitenant servicegericht en inspirerend kantoorgebouw dat klassieke kantoorruimten met flexibele workspace combineert. In Mechelen is het torenkantoorgebouw op Mechelen Campus - waar het flexibele werkconcept geïntroduceerd werd in 2012 - in 2018 omgedoopt tot Greenhouse Mechelen.



Leuven - Ubicenter



Diegem - Greenhouse BXL

Flexwerkers kunnen op de drie Greenhouse locaties terecht: Antwerpen, Mechelen en Brussel. Het aantal flexwerkers is in de tweede jaarhelft van 2018 overigens sterk toegenomen. In 2018 werden in totaal 38 flexibele contracten gesloten met coworkers of huurders van serviced offices.

Het vertrek van de huurder in het gebouw in Diegem begin 2017 heeft Intervest de kans gegeven om ook op deze locatie eenzelfde herontwikkeling te realiseren. Dit kwalitatief goed gebouw op een goed bereikbare locatie is uitermate geschikt gebleken voor **herpositionering** tot Greenhouse-locatie. Na een grondige renovatie heeft Greenhouse BXL in het vierde kwartaal van 2018 de deuren geopend. Greenhouse BXL imponeert met een glazen inkomhal die fungeert als een multifunctionele ontmoetingsplek en evenementenruimte. Verder zijn verschillende vergader- en evenementenruimtes voorzien waaronder een auditorium met een capaciteit van 200 personen en twee restaurants. Het Grand Café 'The Velvet Corner' biedt een ruim assortiment aan gezonde broodjes en salades. Het bedrijfsrestaurant 'The Greenery' heeft een meer uitgebreide menukaart. Huurders kunnen een beroep doen op een service desk die garant staat voor een persoonlijke benadering in functie van hun behoeften.

De eerste huurders Cazimir en Owens & Minor hebben in 2018 hun intrek genomen en begin 2019 verwelkomt Greenhouse BXL Essity, Konica Minolta en Goodyear gevolgd door Roche eind 2019. Op 31 december 2018 bedraagt de totale bezettingsgraad 80% en is slechts circa 10% van de verhuurbare oppervlakte nog als traditionele kantooroppervlakte beschikbaar voor verhuur. Ook de eerste huurders van de serviced offices



Diegem - Greenhouse BXL - Velvet Corner

hebben intussen hun intrek genomen in het nieuwe kantoorgebouw.

De totale investering in dit herontwikkelingsproject bedraagt € 10 miljoen, waarvan € 8 miljoen in 2018 en € 2 miljoen in 2017.

Intervest heeft begin 2017 eveneens het aanpalend leegstaand gebouw op Berkenlaan 7 gekocht aan grondprijs voor € 1,8 miljoen met de intentie het bestaande gebouw af te breken en de site te integreren met Greenhouse BXL door mogelijks een extra open ruimte met een park, ontspanningsmogelijkheden en een ondergrondse parking te creëren. In 2019 zullen deze heroriënteringswerken verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd.



Diegem - Greenhouse BXL - The Greenery

2.3. Ontwikkelingspotentieel voor 2019

In België werkt Intervest verder aan de herontwikkeling van zone B van de Ford-site in Genk en in Nederland heeft Intervest drie gecommitteerde logistieke ontwikkelingen in de pijplijn die in 2019 gerealiseerd zullen worden. Na realisatie zullen deze ontwikkelingen de clustervorming vergroten die Intervest in Nederland beoogt.



België

'Genk Green Logistics': herontwikkeling zone B voormalige Ford-site Genk van start

Genk Green Logistics is de samenwerkingsvennootschap tussen Intervest enerzijds en Group Machiels anderzijds, die samen met ontwikkelaar MG Real Estate en DEME Environmental Contractors zal instaan voor de herontwikkeling van een van de meest grootschalige tri-modaal ontsloten logistieke hubs in Vlaanderen.

De site is **strategisch gelegen** in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik. De totale Ford-site heeft een terreinoppervlakte van 133 hectare. 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. Genk Green Logistics heeft het terrein aangekocht op zone B van de Ford-site die 42 hectare groot is. 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 verdeeld over verschillende gebouwen vermoedelijk over een periode van 5 jaar gefaseerd te ontwikkelen.

Genk Green Logistics staat voor een ontwikkelingsplan met een duidelijke commerciële focus op grootschaligheid en 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 maakindustrie.

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.



Genk - Genk Green Logistics - Artist impression

In de loop van 2018 zijn belangrijke stappen gezet in de herontwikkeling van de voormalige Ford-site in Genk.

- De onderhandse koop-verkoopovereenkomst met de Vlaamse overheid is gesloten op 25 mei 2018 en de authentieke akte is verleden op 24 september 2018 waarbij Genk Green Logistics eigenaar is geworden van zone B met het commitment deze zone te herontwikkelen tot een logistiek knooppunt.
- Op 26 juli 2018 heeft de FSMA aan Genk Green Logistics een vergunning verleend als institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV) naar Belgisch recht. De naamloze vennootschap Genk Green Logistics is op 30 augustus 2018 opgericht met als aandeelhouders Intervest en Group Machiels.
- Genk Green Logistics is gestart met de commercialisering van de nieuwbouwontwikkeling op zone B.
- Genk Green Logistics heeft in augustus 2018 een aanvraag ingediend bij het Agentschap Innoveren en Ondernemen tot het bekomen van een brownfieldconvenant om het herontwikkelingsproces te faciliteren. Het aanvraagdossier werd in december 2018 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De Vlaamse Waterweg zal de eerste jaren nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A uitvoeren maar Genk Green Logistics kan gelijktijdig de sloop- en bouwwerken voor de nieuwbouwontwikkelingen op grote delen van zone B aanvangen. Genk Green Logistics gelooft sterk in de commerciële aantrekkelijkheid van de regio en de voordelen die het grootschalige project aan de logistieke dienstverleners kan bieden en zal een eerste gebouw van circa 20.000 m² ook zonder voorverhuring aanvangen. Het eerste gebouw kan in 2020 operationeel zijn.



In de loop van 2019 en 2020 zal Genk Green Logistics een bedrag van € 12 miljoen gefaseerd bijdragen aan de sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken in functie van de voortgang van de werken. Intervest zal gedetailleerde informatie inzake financiering, rendementen en andere randvoorwaarden systematisch communiceren in functie van de voortgang in de verschillende fases. Afhankelijk van de exacte invulling zal de uiteindelijke investeringswaarde van het totale project variëren tussen € 120 miljoen en € 150 miljoen.

Afhankelijk van de exacte invulling zal de uiteindelijke investeringswaarde van het project variëren tussen € 120 miljoen en € 150 miljoen.



Genk- Genk Green Logistics - Artist impression

Nederland

Roosendaal, Braak 1: verwerving terrein voor ontwikkeling logistiek project

Intervest heeft in januari 2018 onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden een onderhandse overeenkomst gesloten voor de aankoop van een terrein van 3,9 hectare op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal. 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 wordt in 2019 na sloopwerken en in bouwrijpe toestand aan Intervest overgedragen waarna de bouwwerken kunnen aanvangen. Oplevering is verwacht tegen het vierde kwartaal van 2019.

Commercialisatie van het complex is lopende. De finale aanschaffingswaarde zal afhankelijk zijn van de huursituatie op het moment dat het gebouw wordt 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 het brutoaanvangsrendement afhankelijk van de looptijd van de af te sluiten huurovereenkomst zal variëren tussen 7,1% en 6,2%.

Eindhoven, Flight Forum 1890: Gold & Silver Forum vormen cluster op Eindhoven Airport

Intervest heeft in november 2018 onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden een turnkey-koopovereenkomst afgesloten voor de aankoop van een logistieke ontwikkeling nabij de luchthaven van Eindhoven op een perceel van circa 33.000 m².

Gold Forum is een state-of-the-art duurzame logistieke projectontwikkeling van circa 21.000 m² en zal architecturaal en functioneel één geheel vormen met het in 2018 aangekochte Silver Forum waardoor een totaal logistiek complex van bijna 50.000 m² zal ontstaan. Gold Forum krijgt net als Silver Forum een opvallende organische vorm maar dan met een goudkleurige gebogen gevel.

Het logistieke gebouw wordt ontwikkeld door en op risico van Kero Vastgoed, een Nederlandse vastgoedontwikkelaar uit de Eindhovense regio. Oplevering is voorzien tegen het derde kwartaal van 2019, het ogenblik waarop Intervest het pand zal verwerven. Kero Vastgoed biedt gedurende twee jaar na aankoopdatum een huurgarantie van € 1,2 miljoen per jaar.

De totale aanschaffingswaarde zal € 18,9 miljoen bedragen en met een jaarlijks huurinkomen van € 1,2 miljoen resulteert dit in een brutoaanvangsrendement van 6,2%.

Roosendaal, Blauwhekken 2: derde logistieke site in Roosendaal

In november 2018 heeft Intervest onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden een overeenkomst afgesloten voor de verwerving van een BREEAM Very Good gecertificeerd nieuwbouw built-to-suitproject op bedrijven-terrein Borchwerf II. Het nieuwbouwproject van 17.800 m² voor productie- en distributieactiviteiten zal in het eerste kwartaal van 2019 opgeleverd worden, het ogenblik waarop Intervest eigenaar zal worden en de triple-net-lease start voor een vaste periode van 15 jaar.

Het nieuwe warehouse krijgt een opvallende look met aan de voorzijde met een uitstekende luifel en een glaspartij over de volledige hoogte van het gebouw. Op het dak wordt een fotovoltaische installatie geplaatst.

Met deze aankoop neemt Intervest een derde positie in Roosendaal in en bouwt zo verder aan clustervorming in logistieke hotspot nummer 1, West-Brabant.

De totale aanschaffingswaarde zal € 16,8 miljoen bedragen en met een jaarlijks huurinkomen van € 1,0 miljoen resulteert dit in een brutoaanvangsrendement van 5,7%.



Eindhoven - Flight Forum - Gold & Silver Forum



Eindhoven - Gold Forum - Artist impression



Diegem - Greenhouse BXL - Inkomhal



Mechelen - Mechelen Campus - Ultimo kantoren



Wommelgem - Feeder One kantoren

2.4. Beyond real estate: turnkey solutions

Zowel bij nieuwe verhuringen als bij verlengingen doen klanten meer en meer een beroep op het turnkey-solutionsteam van Intervest. Het turnkey-solutionsteam biedt klanten volledig op maat gemaakte interieuroplossingen. Ze werken de optimale indeling uit voor de kantoor- of logistieke ruimte, geven interieuradvies, coördineren de werken en volgen nauwgezet de vooraf bepaalde timing en het voorziene budget op. Intervest 'ontzorgt' haar huurders en de huurders maken hier toenemend gebruik van.

In 2018 heeft het turnkey-solutionsteam zich voornamelijk gericht op de herontwikkeling van Greenhouse BXL. De grondige omvorming van het one-tenantkantoorgebouw naar het servicegerichte inspirerende multi-tenantkantoorgebouw dat Greenhouse BXL vandaag geworden is, vergt een nauwgezette planning en coördinatie. Het team is nagegaan wat de beste indeling zou zijn en hoe de ruimtes flexibel en professioneel maar toch aangenaam, ergonomisch en duurzaam ingericht konden worden door kleuren en materialen te combineren. Het resultaat zijn gangen met opvallende wanden, vergaderhoekjes die een knusse woonsfeer uitademen, een ongedwongen Grand Café Velvet Corner en een speels bedrijfsrestaurant The Greenery. De grootste inkomhal heeft een glazen koepel die zorgt voor natuurlijke lichtinval, de met echte planten beklede wand zorgt voor zuurstof en de directe toegang tot een buitenterras geeft extra ademruimte.

Op Mechelen Campus heeft huurder Ultimo, experts in procesoptimalisatie door middel van softwareoplossingen, een beroep gedaan op Intervest bij de uitbreiding van hun kantooroppervlakte. Actief op de competitieve IT-markt is een ongedwongen kantoorinrichting die pas afgestudeerden aanspreekt voor hun cruciaal.

Voor Galapagos op Intercity Business Park in Mechelen en Mitiska op Inter Access Park in Dilbeek zijn de nieuw gehuurde oppervlakten bij hun reeds bestaande kantoorruimte op een meer traditionele wijze geïncorporeerd.

Voor logistieke klant Feeder One heeft Intervest de in 2018 aangevatte herinrichting van hun logistieke centrum en kantoorruimte in Wommelgem naar een meer duurzaam en energie-efficiënt concept gefinaliseerd.

3. Financiële resultaten 2018

3.1. Samenvatting

Het EPRA-resultaat van Intervest over boekjaar 2018 bedraagt € 31,2 miljoen. Dit resultaat betekent een stijging van 14% tegenover het resultaat van € 27,4 miljoen in 2017. Het EPRA-resultaat per aandeel stijgt met 3% en bedraagt € 1,63 voor 2018 tegenover € 1,58 voor 2017. Dit ondanks een stijging van 10% van het gewogen gemiddeld aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2018.

Deze stijging van het EPRA-resultaat is hoofdzakelijk het gevolg van de stijging van de huurinkomsten met 11% door de acquisities van boekjaar 2017 en 2018 en de verhuringen in de bestaande vastgoedportefeuille, deels gecompenseerd door de beperkte toename van de vastgoedkosten en de hogere financieringskosten als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille.

De operationele marge is verbeterd met bijna 2%-punten en stijgt van 81% in 2017 naar 83% in 2018. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is gedaald van 2,6% in 2017 naar 2,4% in 2018 door kredietvernieuwingen en de uitgifte van een commercial paperprogramma.

3.2. Kerncijfers

Aantal aandelen	2018	2017
Aantal aandelen op jaareinde	24.288.997	18.405.624
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.288.997	17.740.407
<i>Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 21</i>	<i>18.891.443</i>	<i>nvt</i>
<i>Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 22</i>	<i>24.288.997</i>	<i>nvt</i>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.176.981	17.409.850
Resultaat per aandeel - aandeel van de Groep		
Nettoresultaat (€)	1,78	1,22
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,63	1,58
Uitkeringspercentage* (%)	86%	89%
Brutodividend** (€)	1,40	1,40
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	30%
Nettodividend (€)	0,9800	0,9800
Balansgegevens per aandeel - aandeel van de Groep		
Nettowaarde (reële waarde) (€)	19,62	19,52
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,88	19,62
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	20,60	22,49
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	5%	15%
Schuldgraad		
Schuldgraad (max 65%)	43,5%	44,6%

* Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

** Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2019.

3.3. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2018	2017
Huurinkomsten	47.920	43.349
Met verhuur verbonden kosten	-53	-4
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	806	623
Vastgoedresultaat	48.673	43.968
Vastgoedkosten	-6.394	-6.162
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-2.725	-2.729
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	39.554	35.077
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.033	-7.274
Ander portefeuilleresultaat	-2.472	-89
Operationeel resultaat	44.115	27.714
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-8.005	-7.467
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.615	1.119
Belastingen	-390	-180
NETTORESULTAAT	34.105	21.186
Minderheidsbelangen	-9	0
NETTORESULTAAT - aandeel Groep	34.114	21.186
Toelichting:		
EPRA resultaat	31.168	27.430
Portefeuilleresultaat	4.561	-7.363
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.615	1.119

Analyse van de resultaten¹

De strategie van Intervest is gebaseerd op een heroriëntering van de kantorenportefeuille en een groei van de logistieke vastgoedportefeuille. Voor boekjaar 2018 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest € 47,9 miljoen en stijgen hiermee met € 4,6 miljoen of 11% ten opzichte van boekjaar 2017 (€ 43,3 miljoen).

In de logistieke portefeuille nemen de huurinkomsten toe met € 4,0 miljoen. Dit is een stijging van 17% ten opzichte van 2017. De toename volgt voornamelijk uit de investeringen in 2017 die in 2018 een volledig jaar bijdragen aan het resultaat, als ook nieuwe logistieke acquisities in 2018 in Vuren, Eindhoven, Raamsdonksveer, Roosendaal, Tilburg en Gent die de huurinkomsten verder doen toenemen. Ook de in 2017 gerealiseerde uitbreidingen in de bestaande sites in Herentals en Herstal dragen bij tot de toename van de huurinkomsten.

In het kantorensegment nemen de huurinkomsten licht toe met € 0,6 miljoen door nieuwe verhuuringen van leegstaande ruimtes in o.a. Mechelen Campus Toren en Woluwe Garden. De verhuuringen in Greenhouse BXL zullen in de loop van 2019 gradueel bijdragen in de huurinkomsten van de vennootschap. Ook de acquisitie van Ubicenter in Leuven in december 2018 zal in 2019 een volledig jaar bijdragen aan het resultaat.

Huurinkomsten stijgen in de logistieke vastgoedportefeuille met 17% door acquisities in Nederland en in de kantorenportefeuille met 2% door verhuuringen in de bestaande portefeuille.

De **vastgoedkosten** bedragen voor boekjaar 2018 € 6,4 miljoen (€ 6,2 miljoen). De beperkte stijging met € 0,2 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door (i) de toename van de beheerskosten van het vastgoed met € 0,5 miljoen door de uitbreiding van het Intervest team door de groei van de vastgoedportefeuille, (ii) gedeeltelijk gecompenseerd door lagere technische kosten.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 2,7 miljoen voor boekjaar 2018 en zijn daarmee op hetzelfde niveau gebleven als vorig jaar (€ 2,7 miljoen).

De stijging van de huurinkomsten in combinatie met de beperkte toename van de vastgoedkosten en stabiele algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2018 stijgt met € 4,5 miljoen of 13% tot € 39,6 miljoen (€ 35,1 miljoen). Hierdoor verbetert de operationele marge van Intervest van 81% in 2017 naar 83% voor boekjaar 2018.

In boekjaar 2018 heeft Intervest geen vastgoedbeleggingen gedesinvesteerd.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2018 € 7,0 miljoen (€ -7,3 miljoen). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gevolg van:

- de stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 2% of € 7,4 miljoen door het aanscherpen van de rendementen in Nederland en België, alsook door de meerwaarden op de acquisities van 2018
- de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € -0,4 miljoen, bestaande uit een algemene waardedaling van 1% of € 2,3 miljoen (door de aanpassing van de rendementen, deels gecompenseerd door een stijging van de reële waarde van Greenhouse BXL en Mechelen Campus Toren door de gerealiseerde verhuuringen) en de meerwaarde op de acquisitie in Leuven in 2018 voor € 1,9 miljoen.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2018 € -2,5 miljoen (€ -0,1 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 van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges))** bedraagt in 2018 € -8,0 miljoen (€ -7,5 miljoen). De toename van de financieringskosten is een gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De in 2017 en 2018 uitgevoerde herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen samen met het commercial-paperprogramma dat werd uitgerold in juli 2018 voor een gedeeltelijke compensatie van de toegenomen kosten en een daling van de gemiddelde financieringskost van Intervest.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2017.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,4% inclusief bankmarges voor boekjaar 2018 (2,6% in 2017).

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 € -1,6 miljoen (€ 1,1 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2018 bedraagt € 34,1 miljoen (€ 21,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 31,2 miljoen (€ 27,4 miljoen) of een toename van € 3,7 miljoen of 14%, hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten door de acquisities van boekjaar 2017 en 2018 en de verhuringen in de bestaande vastgoedportefeuille, deels gecompenseerd door de beperkte toename van de vastgoedkosten en de hogere financieringskosten als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille
- het **portefeuilleresultaat** van € 4,6 miljoen (€ -7,4 miljoen)
- de **variates in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)** voor een bedrag van € -1,6 miljoen (€ 1,1 miljoen).

Voor het boekjaar 2018 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 31,2 miljoen (€ 27,4 miljoen). Rekening houdend met 19.176.981 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,63 ten opzichte van € 1,58 per aandeel voor boekjaar 2017.

In het kader van haar groeistrategie heeft Intervest in maart 2016 besloten een bruto-dividend voor boekjaar 2016, 2017 en 2018 te voorzien van minimum € 1,40 per aandeel. Voor boekjaar 2018 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,40 aangeboden worden¹ (€ 1,40 voor boekjaar 2017). Dit komt neer op een pay-out ratio van 86%² van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2018 (€ 20,60) biedt dit de aandeelhouders een **bruto-dividendrendement** van 6,8%.

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2019.

² Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

3.4. Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVA		
Vaste activa	867.582	663.846
Vlottende activa	19.582	15.572
Totaal activa	887.164	679.418
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	477.208	359.366
Kapitaal	219.605	167.720
Uitgiftepremies	167.883	111.642
Reserves	55.015	58.818
Nettoresultaat van het boekjaar	34.114	21.186
Minderheidsbelangen	591	0
Verplichtingen	409.956	320.052
Langlopende verplichtingen	297.951	255.584
Kortlopende verplichtingen	112.005	64.468
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	887.164	679.418

Actief ¹

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 867 miljoen op 31 december 2018.

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** heeft in 2018 een groei gekend van 31% en is toegenomen met circa € 204 miljoen door acquisities en herontwikkelingen, in lijn met de strategie. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2018 € 867 miljoen (€ 663 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2018 volgende evoluties gekend:

- de verwerving van zes logistieke sites in Nederland en één logistieke site in België en een kantoor-site in België met een totale aanschaffingswaarde van € 182 miljoen
- de verwerving van het terrein op de voormalige Ford-site in Genk door Genk Green Logistics voor een aanschaffingswaarde van € 3 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande portefeuille voor € 10 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL
- een stijging van de reële waarde van de bestaande portefeuille met 0,6% of € 4 miljoen
- de meerwaarde op de acquisities van 2018 voor € 3 miljoen
- de boekhoudkundige verwerking van de waarde van het gebruiksrecht voor het 'via recht van gebruik gehouden vastgoed' voor € 2 miljoen, conform IFRS 16 dat vanaf 1 januari 2018 van toepassing is.

De **vlottende activa** bedragen € 20 miljoen (€ 16 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 10 miljoen uit handelsvorderingen waarvan € 9 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2019, € 5 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 2 miljoen uit liquide middelen en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Passief ¹

Het eigen vermogen is in 2018 toegenomen met € 118 miljoen of 33%.

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2018 toegenomen met € 118 miljoen of 33% en bedraagt op 31 december 2018 € 477 miljoen (€ 359 miljoen op 31 december 2017), vertegenwoordigd door 24.288.997 aandelen (18.405.624 aandelen op 31 december 2017). Deze toename komt hoofdzakelijk voort uit:

- de kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht in november 2018 voor een bedrag van € 99,9 miljoen, met een netto-opbrengst van € 98 miljoen (na aftrek van kosten) en de uitgifte van 5.397.554 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 30 november 2018

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2017.

- het keuzedividend voor € 10 miljoen in mei 2018 waarbij de aandeelhouders van Intervest voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2017 voor 57,5% van hun aandelen geopteerd hebben voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash; dit heeft geleid tot de creatie van 485.819 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2018
- de dividenduitkering over boekjaar 2017 voor een bedrag van € 25 miljoen in mei 2018
- het nettoresultaat van het boekjaar 2018 voor € 34 miljoen.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2018 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 53 miljoen tot € 221 miljoen (€ 168 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 56 miljoen tot € 168 miljoen (€ 112 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 55 miljoen (€ 59 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 31 miljoen (€ 38 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 48 miljoen (€ 53 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 2018 € -17 miljoen (€ -15 miljoen)
- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van € -2 miljoen (€ -3 miljoen)
- overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 26 miljoen (€ 24 miljoen).

Op 31 december 2018 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,62 tegenover € 19,52 op 31 december 2017. De EPRA NAV per aandeel bedraagt € 19,88 op 31 december 2018.

Dit betekent een stijging van € 0,26 tegenover een EPRA NAV per aandeel van € 19,62 op 31 december 2017 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA-resultaatgeneratie, de herwaardering van de portefeuille, en de dividenduitkering over het boekjaar 2017.

Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2018 € 20,60 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 5% ten opzichte van de reële nettowaarde. Hierbij dient in acht genomen te worden dat het aandeel op 31 december 2018 zonder coupon 21 noteert, die onthecht is op 15 november 2018 en recht geeft op een pro rata temporis dividend van € 1,28. Hiermee rekening houdend noteert het aandeel met een premie van 12%.

Marktkapitalisatie bereikt € 500 miljoen op 31 december 2018.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 298 miljoen (€ 256 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 289 miljoen (€ 252 miljoen) die voor € 254 miljoen bestaan uit langetermijnfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening van € 35 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. Per 31 december 2018 is er voorts een voorziening aangelegd van € 3 miljoen voor uitgestelde belastingen en een bedrag van € 2 miljoen voor de verplichtingen voor het via recht van gebruik gehouden vastgoed, conform IFRS 16.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 112 miljoen (€ 64 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 87 miljoen (€ 47 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (financieringen met een vervaldag vóór 31 december 2019 en de in maart 2014 uitgegeven obligatielening van € 25 miljoen die op 1 april 2019 op vervaldatum komt), voor € 5 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 18 miljoen uit overlopende rekeningen.

4. Financiële structuur

4.1. Ontwikkelingen in 2018

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

Concreet heeft Intervest in 2018 de financieringsportefeuille uitgebreid met € 88 miljoen of 22%. De verdere **optimalisering van de financieringsstructuur** is verwezenlijkt door:

- het uitgeven van een commercial paper in juli 2018 ter verdere diversificatie van de financieringsbronnen voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen (waarvan € 30 miljoen opgenomen op 31 december 2018) met een looptijd van 3 maanden (maximale looptijd 1 jaar). De opname is volledig ingedekt door backuplijnen van de begeleidende banken (Belfius Bank en KBC Bank) die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van de commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken; bovendien is nog € 5 miljoen bijkomende backuplijn beschikbaar voor de verdere uitbreiding van het programma
- het afsluiten en verlengen van bankfinancieringen die geleid hebben tot het quasi stabiel houden van de gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen op 4,4 jaar op jaareinde 2018 (4,6 jaar op jaareinde 2017)
- de aanscherping van haar indekkingsstrategie door de huidige lage rentevoeten: waar in 2016 de beoogde indekkingsratio nog 66% was, heeft Intervest het streefdoel voor de indekkingsratio verhoogd tot minstens 80%. De indekkingsratio bedraagt 84% op jaareinde 2018 (76% op 31 december 2017) en is het gevolg van het afsluiten van nieuwe interest rate swaps voor € 100 miljoen met looptijden tussen 5 en 7 jaar.

Deze financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde financieringskost van Intervest verlaagd is van 2,6% in 2017 naar 2,4% in 2018.

De (her)financieringen tonen het vertrouwen van de financiële instellingen in Intervest en haar strategie aan. Ze hebben geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2019 en 2026, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen.

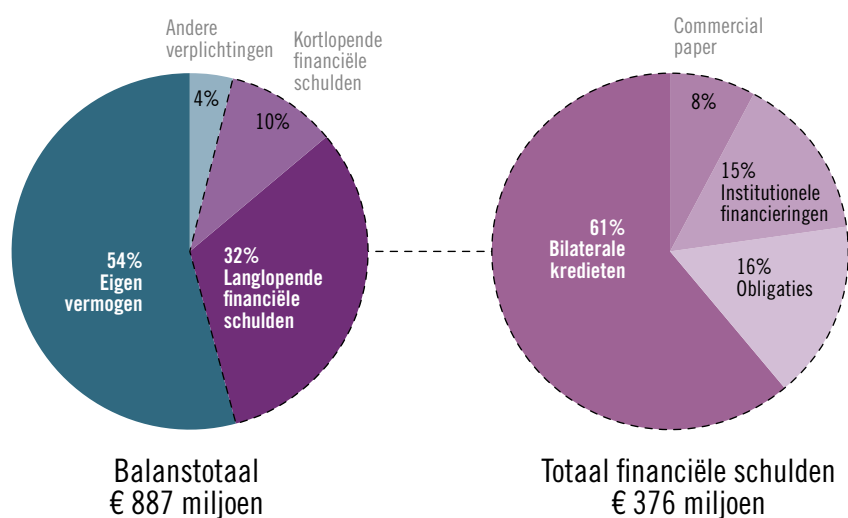
Bovendien is er op jaareinde 2018 een buffer van € 113 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van de gecommitteerde pijplijn van acquisitieprojecten van € 57 miljoen, de terugbetaling van de obligatielening die op 1 april 2019 vervalt voor € 25 miljoen en de dividendbetaling in mei 2019. In januari 2019 heeft Intervest bijkomend een financiering afgesloten voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 7 jaar met Triodos Bank, gespecialiseerd in het financieren van duurzame projecten en ondernemingen.

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 43,5% op 31 december 2018 (44,6% op 31 december 2017). De afname met 1,1%-punten ten opzichte van 31 december 2017 is voornamelijk het gevolg van de combinatie van investeringen in vastgoedbeleggingen voor € 195 miljoen, deels gefinancierd met vreemd vermogen en deels met financiële middelen uit de kapitaalverhoging en het keuzedividend.

Door de beperkte schuldgraad van 43,5% op 31 december 2018 kan er nog circa € 115 miljoen geïnvesteerd worden met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

Deze solide kapitaalstructuur is gerealiseerd door de creatie van € 110 miljoen nieuw kapitaal door de uitgifte van 32% aandelen in de loop van 2018 in het kader van de kapitaalverhoging en het keuzedividend met een succesratio van 57,5%.

4.2. Overzicht op 31 december 2018



Overige belangrijke **kenmerken van de financiële structuur** op jaareinde 2018 zijn:

Kredietlijnen

- 80% langetermijnkredietlijnen met een gemiddelde resterende looptijd van 4,4 jaar (4,6 jaar op jaareinde 2017) en 20% kortetermijnkredietlijnen (€ 100 miljoen)
- gespreide vervalddata van de kredietlijnen tussen 2019 en 2026
- spreiding van de kredieten over zeven Europese financiële instellingen, obligatiehouders en een commercial-paperprogramma.

Interestcover ratio

- ratio van 4,9 voor 2018 (4,7 voor 2017).

Indekkingsratio

- van de opgenomen kredieten heeft 84% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 16% een variabele rentevoet
- 65% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 35% heeft een variabele rentevoet
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 3,5 miljoen negatief.

Convenanten

- geen wijziging in 2018 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- op 31 december 2018 voldoet de GVV aan haar convenanten.

43,5% schuldgraad	€ 113 miljoen ongebruikte kredietlijnen	2,4% gemiddelde rentevoet	84% indekkings- ratio
44,6% op 31 december 2017	€ 101 miljoen op 31 december 2017	2,6% op 31 december 2017	76% op 31 december 2017

4.3. Toelichting financiële structuur

Kortetermijnkredietlijnen

Op 31 december 2018 zijn 80% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest langetermijnkredietlijnen en 20% kortetermijnkredietlijnen.

De kortetermijnkredietlijnen (€ 100 miljoen) bestaan uit:

- 35% (€ 35 miljoen) commercial paper
- 30% (€ 30 miljoen) kredieten die binnen het jaar vervallen, bestaande uit één krediet dat vervalt op 1 september 2019 en zal geherfinancierd worden
- 25% (€ 25 miljoen) obligatielening die vervalt op 1 april 2019 en wordt terugbetaald uit de beschikbare ongebruikte kredietlijnen (€ 113 miljoen)
- 8% (€ 8 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
- 2% (€ 2 miljoen) afbetalingskredieten

Langetermijnkredietlijnen

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

In 2018 heeft Intervest verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen door:

- het afsluiten van een bijkomende financiering van € 35 miljoen bij Belfius Bank met een looptijd van 5 jaar
- het afsluiten van een bijkomende financiering van € 25 miljoen bij KBC Bank met een looptijd van 5 jaar
- het verlengen van de financiering bij ING voor € 20 miljoen met een looptijd van 4,5 jaar
- het uitbreiden van de financiering bij Bank Degroof Petercam met een verhoging van de kredietlijn met € 5 miljoen en de verlenging van het krediet met 5 jaar.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is licht afgenomen van 4,6 jaar op 31 december 2017 naar 4,4 jaar op 31 december 2018.

Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2018 beschikt de vennootschap over € 113 miljoen niet-opgenomen gecommitteerde kredietlijnen bij haar financiers. Deze zal in de loop van 2019 gebruikt worden voor:

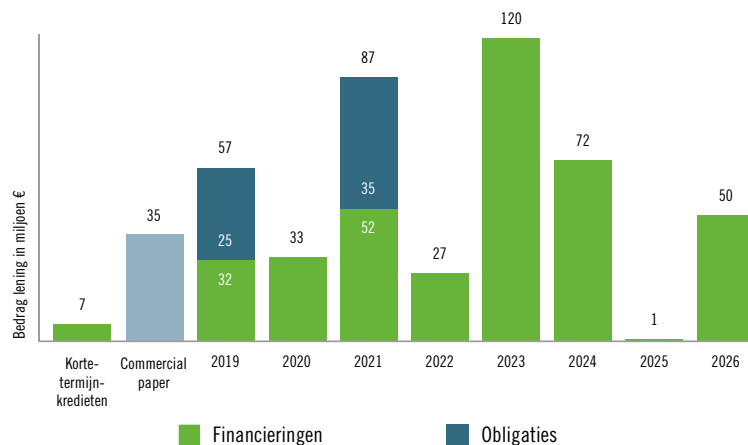
- de financiering van de gecommitteerde pijplijn van acquisitieprojecten van € 57 miljoen
- de terugbetaling van de obligatielening die op 1 april 2019 vervalt voor € 25 miljoen
- de dividendbetaling in mei 2019.

In januari 2019 heeft Intervest reeds bijkomend een financiering afgesloten voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 7 jaar met Triodos Bank, gespecialiseerd in het financieren van duurzame projecten en ondernemingen.

Intervest houdt een strakke thesauriepositie aan zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden. De cashpositie van de vennootschap bedraagt slechts € 1,9 miljoen op 31 december 2018.

Vervaldagenkalender kredietlijnen

Op 31 december 2018 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is 4,4 jaar.

Indekkingen

Gezien de aanhoudende lage rentevoeten op de financiële markten heeft Intervest haar indekkingsstrategie aangescherpt. Waar in 2016 de strategie bestond om bij de samenstelling van de kredietportefeuille te streven naar een verhouding van een derde met variabele rente en twee derde met vaste rente, is de huidige strategie van Intervest om een indekkingsratio van minstens 80% aan te houden.

Op 31 december 2018:

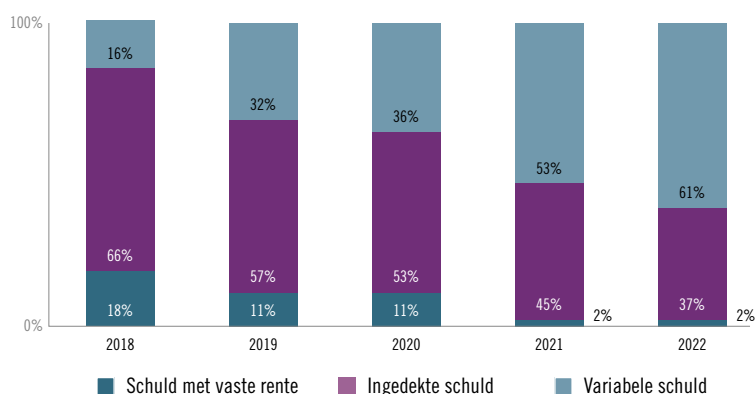
- heeft de vennootschap interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 250 miljoen
- hebben de obligatieleningen ten belope van in totaal € 60 miljoen een vaste rentevoet
- heeft de vennootschap een kredietovereenkomst met een vaste rentevoet voor een bedrag van € 7 miljoen met een initiële looptijd van 10 jaar.

Van de opgenomen kredietlijnen op 31 december 2018 heeft 84% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 16% een variabele rentevoet.

Op 31 december 2018 bestaat 65% van de kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of financieringen gefixeerd door middel van interest rate swaps, 35% heeft een variabele rentevoet. Het procentuele verschil met de opgenomen kredietlijnen is het gevolg van de beschikbare kredietlijnen.

Op 31 december 2018 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 0,6% (0,7% in 2017).

De vervaldagenkalender van de indekkingsinstrumenten en financieringen met vaste rentevoet geeft onderstaand beeld:



Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Ontwikkelingen in 2018:

- op 1 januari 2018 zijn interest rate swaps op vervaldatum gekomen voor een notioneel bedrag van € 10 miljoen met een gemiddelde rentevoet van 2,4%
- gedurende 2018 heeft Intervest voor € 100 miljoen nieuwe interest rate swaps afgesloten met looptijden tussen de 5 en 7 jaar (zie Toelichting 18 van het Financieel verslag voor het overzicht en de reële waarde van de financiële derivaten op 31 december 2018).

Op 31 december 2018 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,2 jaar (3,6 in 2017).

De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap (interest rate swaps en kredieten met vaste rentevoet) liggen op 31 december 2018 vast voor een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,7 jaar (3,4 in 2017).

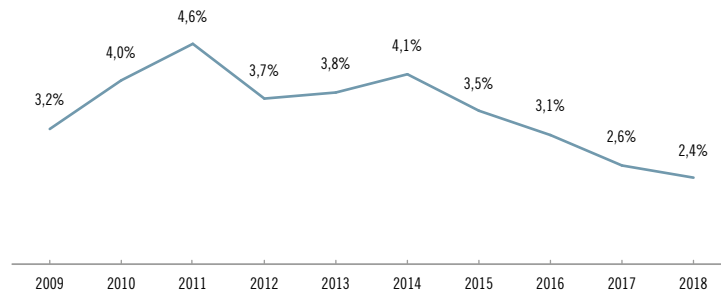
Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2018 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,6 miljoen negatief (€ 0,6 miljoen negatief in 2017).

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

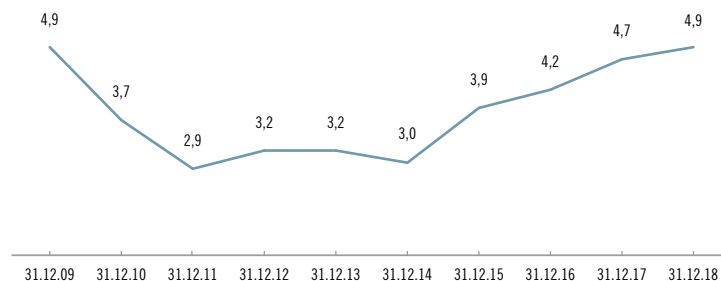
Voor het boekjaar 2018 bedraagt de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest 2,4% inclusief bankmarges (2,6% in 2017). Deze daling is voornamelijk het gevolg van de nieuwe financieringen, commercial paper-programma, rente-indekkingen en andere optimalisaties.

- De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt 2,4% in 2018 (2,9% in 2017).
- De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt 2,4% in 2018 (1,8% in 2017).

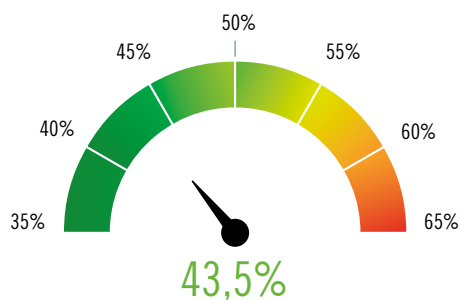


Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat, voor het resultaat op de portefeuille, en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële activa en passiva). Deze ratio bedraagt voor Intervest 4,9 voor het boekjaar 2018 (4,7 voor het boekjaar 2017) wat hoger is dan het vereiste minimum 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.



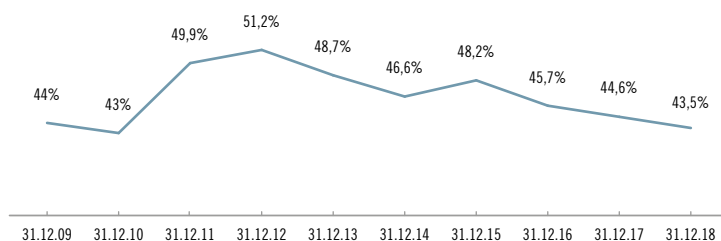
Schuldgraad



De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 43,5% op 31 december 2018 (44,6% op 31 december 2017). De afname met 1,1%-punten ten opzichte van 31 december 2017 is voornamelijk het gevolg van de combinatie van investeringen in vastgoedbeleggingen voor € 195 miljoen, deels gefinancierd met vreemd vermogen en deels met financiële middelen uit de kapitaalverhoging en het keuzedividend.

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

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



Op 31 december 2018 bedraagt de schuldgraad van Intervest 43,5% waardoor de drempel van 50% niet overschreden is. Een overschrijding heeft een eerste maal op 30 september 2011 plaatsgevonden met een schuldgraad van 50,5%. Daarna heeft de schuldgraad steeds gefluctueerd tussen 45% en 52%. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Intervest nooit de wettelijke drempel van 65%.

Op basis van de huidige schuldgraad van 43,5% per 31 december 2018 heeft Intervest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 545 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 365 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en € 115 miljoen tot de drempel van 50%.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 293 miljoen of 34% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 867 miljoen op 31 december 2018. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, met gemiddeld 3,8%-punten (van 7,4% gemiddeld naar 11,25% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 21,7 miljoen of 34%.

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

Op basis van het huidige opgestelde financieel plan wordt verwacht dat de schuldgraad van Intervest in de loop van 2019 zal fluctueren tussen 45% en 50%, dit ten opzichte van 43,5% op 31 december 2018.

Bij deze inschatting zijn de volgende theoretische assumpties genomen:

- geen investeringen en desinvesteringen in 2019
- de winstreservering die rekening houdt met de winst voor het boekjaar 2018 en de dividendbetaling over het boekjaar 2018
- een keuzedividend in mei 2019 waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt wordt aangewend voor balansversterking
- een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

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

Bancaire tegenpartijen

De kredietportefeuille van Intervest is gespreid over zeven Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

Intervest onderhoudt handelsrelaties met:

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

5. Winstbestemming 2018

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2018 van Intervest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen.

in duizenden €

Nettoresultaat van het boekjaar 2018¹	34.114
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ² van vastgoed:	
• Boekjaar	-15.308
• Vorige boekjaren	0
• Realisatie vastgoed	0
Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	10.747
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	1.615
Toevoeging aan de andere reserve	0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-4.072
Vergoeding van het kapitaal	27.096

*Aan de algemene vergadering van aandeelhouders
wordt op 24 april 2019 voorgesteld om een brutodividend
van € 1,40 per aandeel uit te keren.*

Aan de aandeelhouders wordt voor het boekjaar 2018 een brutodividend aangeboden van € 1,40 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 0,98 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Het bedrag van € 1,40 zal pro rata temporis verdeeld worden over twee coupons. Coupon nr. 21 is reeds onthecht op 15 november 2018 en geeft recht op een pro rata temporis brutodividend voor de periode vanaf 1 januari 2018 tot en met 29 november 2018, ter waarde van € 1,28 per aandeel. Coupon nr. 22 geeft recht op een pro rata temporis brutodividend voor de periode vanaf 30 november 2018 tot 31 december 2018, ter waarde van € 0,12 per aandeel. De ex-dividend date voor coupon nr. 22 is voorzien op 3 mei 2019.

Rekening houdend met 18.891.443 aandelen met coupon 21 en 24.288.997 aandelen met coupon 22 die zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2018, betekent dit een uit te keren dividend van € 27.095.727.

De uitkering van het EPRA resultaat is conform de GVV-Wet. Het dividend is betaalbaar vanaf 21 mei 2019.

¹ De huidige winstverdeling is gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening in het Financieel verslag).

² Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

6. EPRA Best Practices¹

EPRA is de European Public Real Estate Association die aanbevelingen formuleert om de transparantie en consistentie van financiële rapportering te verhogen, de zogenaamde BPR of Best Practices Recommendations. In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')² gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Intervest onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Om deze reden heeft Intervest er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

6.1. EPRA opnieuw goud

Het **Jaarverslag 2017 van Intervest** heeft op de EPRA-conferentie in London voor de vierde keer op rij een EPRA BPR GOLD AWARD gekregen.

Het volgen van de EPRA BPR-richtlijnen verschaft stakeholders in de vastgoedsector transparantie en een kader van vergelijkbaarheid en wordt erg gewaardeerd in de sector zoals blijkt uit **het volledig rapport over de EPRA Awards**, te raadplegen op www.epra.com.



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

² Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.

6.2. EPRA Kernprestatie-indicatoren

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

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*		31.12.2018	31.12.2017
1	EPRA resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Doelstelling: meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen).	in duizenden €	31.168	27.430
			€/aandeel	1,63	1,58
2	EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn. Doelstelling: na aanpassingen aan de nettowaarde (reële waarde) voorziet de EPRA NAW de aandeelhouder met relevante informatie over de reële waarde van activa en passiva binnen een vastgoedvennootschap met een langetermijnstrategie.	in duizenden €	482.981	361.207
			€/aandeel	19,88	19,62
3	EPRA NNNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen. Doelstelling: na aanpassingen aan de EPRA NAW voorziet de EPRA NNNAW de aandeelhouder met relevante informatie over de reële waarde van activa en passiva binnen een vastgoedvennootschap.	in duizenden €	473.394	354.892
			€/aandeel	19,49	19,28
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.		6,2%	6,0%

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*	31.12.2018	31.12.2017
	(ii) EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen). Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	6,4%	6,2%
5	EPRA huurleegstands-percentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille. Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van de GHW (ERV).	6,7%	13,8%
6	EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht. Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap.	17,4%	19,0%**
	EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht. Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap zonder effect van wijzigingen in leegstandskosten.	16,2%	17,6%**

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

** Cijfers herwerkt na aanpassing in de berekening van de EPRA kost ratio's volgens uit een grondige analyse van de EPRA definities.

Cijfers zoals gepubliceerd in Jaarverslag 2017:

EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten): 20,6%

EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten): 19,1%

6.3. Tabellen EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel 1: EPRA resultaat

in duizenden €	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	34.114	21.186
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.033	7.274
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.615	-1.119
Ander portefeuilleresultaat	2.472	89
EPRA resultaat (groepsaandeel)	31.168	27.430
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.176.981	17.409.850
EPRA resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	1,63	1,58

Het EPRA resultaat bedraagt € 31,2 miljoen voor boekjaar 2018 ten opzichte van € 27,4 miljoen voor boekjaar 2017 of een toename met € 3,7 miljoen of 14%, hoofdzakelijk als gevolg van een stijging van de huurinkomsten door de acquisities van boekjaar 2017 en 2018 en de verhuringen in de bestaande vastgoedportefeuille, die slechts gedeeltelijk gecompenseerd worden door de beperkte toename van de vastgoedkosten en de hogere financieringskosten als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 3% en bedraagt € 1,63 voor boekjaar 2018 in vergelijking met € 1,58 voor boekjaar 2017. Dit ondanks een stijging van 10% van het gewogen gemiddeld aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2018.

Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNNAW

in duizenden €	31.12.2018	31.12.2017
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)	476.617	359.366
Nettoactiefwaarde/aandeel (€) (groepsaandeel)	19,62	19,52
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	476.617	359.366
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	3.456	1.841
V.a Uitgestelde belastingen	2.908	0
EPRA NAW (groepsaandeel)	482.981	361.207
Aantal aandelen op jaareinde	24.288.997	18.405.624
EPRA NAW/aandeel (€) (groepsaandeel)	19,88	19,62
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-3.456	-1.841
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-3.223	-4.474
III. Uitgestelde belastingen	-2.908	0
EPRA NNNAW (groepsaandeel)	473.394	354.892
Aantal aandelen op jaareinde	24.288.997	18.405.624
EPRA NNNAW/aandeel (€) (groepsaandeel)	19,49	19,28

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2018 € 19,88 Dit betekent een stijging van € 0,26 tegenover een EPRA NAW per aandeel van € 19,62 per 31 december 2017 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA winst-generatie, de herwaardering van de portefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2017.

De EPRA NNNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2018 € 19,49 in vergelijking met € 19,28 op 31 december 2017.

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

in duizenden €	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	866.504	662.539
Uit te sluiten:		
Grondreserve, met het oog op verhuring*	5.615	1.683
Vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed	860.889	660.856
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	28.401	17.606
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed (B)	889.290	678.462
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	62.004	46.801
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten**	-7.090	-5.954
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	54.914	40.847
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.631	1.026
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	56.545	41.873
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	6,2%	6,0%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	6,4%	6,2%

* Op 31 december 2018 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve die verdere uitbreidingsmogelijkheden biedt voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m². Op jaareinde 2018 is deze grondreserve, net zoals op jaareinde 2017 gewaardeerd als bouwrijp terrein. Daarnaast verwierf Intervest in de loop van 2018 via perimetervennootschap Genk Green Logistics zone B op de voormalige Ford-site in Genk voor een aanschafwaarde van € 3 miljoen.

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

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2018 stijgen ten opzichte van 31 december 2017 als gevolg van de verhuringen in de bestaande portefeuille, gecompenseerd door acquisities in de loop van 2017 en 2018 aan scherpere yields.

Tabel 5: EPRA huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand	Geschatte huurwaarde (ERV)	EPRA huurleegstand	EPRA huurleegstand
	(in duizenden m ²)	(in duizenden €)	(in duizenden €)	(in %)	(in %)
				31.12.2018	31.12.2017
Kantoren	238	3.731	30.107	12%	24%
Logistiek vastgoed België	589	634	24.880	3%	3%
Logistiek vastgoed Nederland	196	0	9.942	0%	0%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	1.023	4.365	64.929	7%	14%

Het EPRA huurleegstandspercentage op 31 december 2018 is met 7%-punten gedaald ten opzichte van 31 december 2017. Het EPRA huurleegstandspercentage van de kantorenportefeuille daalt met 12%-punten als gevolg van de verhuringen in Greenhouse BXL en de volledige verhuring van Greenhouse Mechelen (torengedebou op Mechelen Campus). In de logistieke portefeuille blijft het EPRA huurleegstandspercentage laag met 3% in België en geen leegstand in Nederland. Voor de totale logistieke portefeuille bedraagt het EPRA huurleegstandspercentage 2%.

Tabel 6: EPRA kost ratio's

in duizenden €	31.12.2018	31.12.2017
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)	8.366	8.272
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	53	4
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-729	-881
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i>	529	375
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-606	-117
<i>Vastgoedkosten</i>	6.394	6.162
<i>Algemene kosten</i>	2.749	2.722
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-24	7
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-12	-21
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	8.353	8.251
Leegstandskosten	-587	-634
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	7.766	7.617
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	47.907	43.328
(in %)		
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	17,4%	19,0%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	16,2%	17,6%

Als gevolg van een grondige analyse van de EPRA definities werd de berekeningsmethode van de EPRA kost ratio inclusief en exclusief leegstandskosten bijgesteld en aangepast. Om een goede vergelijkingsbasis te behouden werden in de tabel hierboven de vergelijkende cijfers van 2017 aangepast en herrekend volgens deze nieuwe berekeningsmethode.

De EPRA kost ratio per 31 december 2018 is gedaald ten opzichte van 31 december 2017, als gevolg van de hogere huurinkomsten uit acquisities en de slechts beperkte toename van de vastgoedkosten.

Tabel 7: EPRA nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €		31.12.2018			31.12.2017		
Segment	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities & ontwikkelingen	Desinvesteringen	Totale netto-huurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie nettohuurinkomsten	Evolutie nettohuurinkomsten (in %)
Kantoren	20.161	161	0	20.322	19.445	716	4%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						272	1%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						641	3%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders						-79	0%
Wijziging in ontvangen schadevergoedingen						-165	-1%
Andere wijzigingen						47	0%
Logistiek	21.927	5.671	0	27.598	22.135	-208	-1%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						263	1%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						-111	-1%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders						-25	0%
Wijzigingen ingevolge kortingen op tijdelijke terbeschikkingstelling						-518	-2%
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						183	1%
Andere wijzigingen							
TOTAAL HUURINKOMSTEN bij gelijkblijvende samenstelling	42.088	5.832	0	47.920	41.580	508	1%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Met verhuur verbonden kosten				-53			
NETTOHUURRESULTAAT				47.867			

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

De extra huurinkomsten ontvangen als gevolg van de acquisitie van vijf logistieke gebouwen in 2017 en zeven logistieke gebouwen in 2018 evenals het verworven kantoorgebouw in 2018 worden niet mee opgenomen in de vergelijkingsbasis.

De like for like van de EPRA huurinkomsten vertoont voor de kantorenportefeuille een stijging van 4%. Dit is voornamelijk te wijten aan de nieuwe verhuringen in leegstaande ruimtes in onder andere Mechelen Campus Toren en Woluwe Garden. De like for like van de EPRA huurinkomsten in de logistieke portefeuille vertoont een daling van 1%. Hier zorgt de tijdelijke terbeschikkingstelling van een leegstaande ruimte in Puurs voor een daling van 2%.

Tabel 8: EPRA investeringsuitgaven op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €	31.12.2018		31.12.2017	
	Kantoren	Logistiek	Kantoren	Logistiek
Verwerving van vastgoedbeleggingen	33.723	115.543	0	51.539
Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	37.190	0	0
Like-for-like portefeuille ²	9.158	1.089	878	6.452
Totaal	42.881	153.822	878	57.991

In de logistieke portefeuille werden in 2018 vijf logistieke sites in Nederland voor een bedrag van € 112 miljoen gekocht, daarnaast werd de grond van Genk Green Logistics voor € 3,5 miljoen gekocht. Eveneens in het logistieke segment werden de aandelen van één vastgoedvennootschap met vastgoed gelegen in België verworven en één vastgoedvennootschap met vastgoed in Nederland, voor een totaal van € 37 miljoen. In de kantorenportefeuille werd één kantoorssite gekocht voor € 34 miljoen. Er werden geen desinvesteringen doorgevoerd in boekjaar 2018.

De investeringsuitgaven in de bestaande kantorenportefeuille van € 9 miljoen betreffen voornamelijk uitgaven met betrekking tot de herontwikkeling van Greenhouse BXL. In de logistieke portefeuille werd € 1 miljoen geïnvesteerd in de bestaande portefeuille, waarvan de meerderheid voor de site in Wommelgem. Er werden geen investeringsuitgaven uitgevoerd in de bestaande Nederlandse portefeuille.

² De investeringsuitgaven vermeld bij de "like for like portefeuille" betreffen investeringen en uitbreidingen in gebouwen in bezit van de vennootschap op 31 december 2017.

7. Vooruitzichten 2019

Na het succesvol bereiken van haar doelstellingen in 2018 zal Intervest in 2019, 2020 en 2021 haar strategisch groeiplan onverminderd verderzetten met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille. De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten maken dat Intervest haar strategie en aanpak jaarlijks zorgvuldig opvolgt en verfijnt zonder daarbij aan de essentie te raken.

Investerings- en ontwikkelingspotentieel

Ook in 2019 zal Intervest haar investeringsstrategie verder zetten en verwacht de vennootschap de vastgoedportefeuille verder uit te breiden tot een reële waarde van € 1 miljard tegen het einde van 2019 en € 1,3 miljard tegen eind 2021.

Gezien de grote belangstelling van investeerders voor de logistieke investeringsmarkt en de relatief hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn, zullen acquisities in de logistieke portefeuille, net zoals in 2018, bestaan uit een gezonde mix van “duurdere” afgewerkte gebouwen met kwaliteitsvolle huurders met langetermijnhuurovereenkomsten, en ontwikkelingen van vastgoedsites, al dan niet volledig voorverhuurd. Deze laatste genereren een hoger rendement in de portefeuille, waarbij uiteraard de hiermee verbonden bouw- en ontwikkelingsrisico's nauwlettend in het oog gehouden zullen worden.

Om deze ontwikkelingen te realiseren, zal Intervest de mogelijkheid onderzoeken om een grondreserve aan te leggen in de buurt van haar reeds bestaande clusters in België en Nederland.

De verhouding van de beide vastgoedsegmenten in de portefeuille bedraagt op 31 december 2018 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen. Naar de toekomst toe zal de groei van de vastgoedportefeuille zich voornamelijk realiseren in het logistieke vastgoed, zowel in België als in Nederland. De kantoorgebouwen zullen evenwel steeds een essentieel deel van de portefeuille uitmaken.

Op 31 december 2018 heeft Intervest reeds drie projectontwikkelingen in pijplijn in Nederland voor een totaalbedrag van € 57 miljoen en een verwachte totale huurinkomstenstroom van circa € 3,5 miljoen op jaarbasis (zie hoofdstuk 2.3).

Roosendaal Borchwerf II is verworven door Intervest op 1 maart 2019 volgens planning. Dit betreft een nieuwbouw built-to-suit industrieel pand op het industrieterrein Borchwerf II van 17.900 m². De site bestaat uit een productieruimte en distributiecentrum van circa 15.200 m² en heeft circa 600 m² mezzanine en 2.100 m² kantoorruimte.

Deze projecten zullen in de loop van 2019 opgeleverd worden:

- Roosendaal Borchwerf I: een logistiek complex van 24.100 m² opslagruimte, 3.200 m² mezzanine en 600 m² kantoren.
- Eindhoven - Gold Forum: logistieke zeer duurzame ontwikkeling van 21.000 m², aansluitend op Silver Forum, de site die Intervest sinds juni 2018 in portefeuille heeft.



Gold Forum Eindhoven - Artist impression

Ook de logistieke site in Zellik die Intervest verworven heeft in december 2017, biedt de mogelijkheid tot herontwikkeling in 2019 of later. De site in Zellik is een strategische locatie in de Brusselse periferie, gelegen op de as Antwerpen - Brussel - Nijvel. De Brusselse periferie blijft een toplocatie voor Belgische logistiek, zowel voor nationale als voor snelle stadsdistributie. Intervest voorziet om op deze locatie een state-of-the-art nieuwbouw te realiseren van circa 29.000 m² magazijnruimte en bijhorende kantoren.

In 2019 zal Intervest zich eveneens focussen op de uitwerking van het project Genk Green Logistics dat in belangrijke mate zal bijdragen aan de toekomstige realisatie van het groeiplan van Intervest. De Vlaamse Waterweg zal zorg dragen voor de sanerings- en sloopwerken en de aanleg van de infrastructuur. Intervest is gestart met de commercialisatie van de site van in totaal 250.000 m² logistiek vastgoed en verwacht de bouw van een eerste logistiek gebouw van circa 20.000 m² te kunnen aanvatten in de tweede jaarhelft van 2019.

In Duitsland wordt de markt van het logistieke vastgoed verder verkend. Intervest zal evalueren of er investeringsopportuniteiten mogelijk zijn die passen in de strategie en die voldoende toegevoegde waarde verschaffen.

Voor de kantorenportefeuille zal Intervest enkel op opportunistische wijze investeren in kantoorgebouwen indien het aanvangsrendement voldoende aantrekkelijk is en de gebouwen de mogelijkheid bieden om het Greenhouse-concept uit te rollen. Ook bepaalde bestaande kantoorgebouwen van Intervest zullen in de toekomst omgevormd worden tot multitenant gebouwen met servicegerichte aanpak. Op deze wijze gaat Intervest verder met haar strategie tot heroriëntering van de kantoorgebouwen naar servicegerichte inspirerende werkomgevingen waar werken een beleving is.

De doelstelling om de portefeuille te laten groeien naar € 1 miljard tegen 31 december 2019 en naar € 1,3 miljard tegen eind 2021 is onder voorbehoud van asset rotatie in de kantorenportefeuille waarbij kleinere, alleenstaande, niet-optimale of verouderde kantoorgebouwen waar geen Greenhouse-concept mogelijk is, zullen gedesinvesteerd worden indien zich hiervoor voldoende interessante opportuniteiten voordoen. Ook houdt Intervest de mogelijkheid open om logistieke panden die niet voldoende optimaal zijn voor de huidige en toekomstige logistieke marktvereisten van logistieke spelers, te desinvesteren. Desinvesteringen op regelmatige basis zijn immers noodzakelijk om de kwaliteit van de activa verder te verbeteren en de vastgoedportefeuille continu te verjongen.



Verhuuractiviteit

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 93% op 31 december 2018, 88% voor de kantoorgebouwen en 98% in de logistieke portefeuille.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management evenals het verder stabiliseren en mogelijk-kerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in het kantorensegment. Intervest streeft ernaar het volume aan nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen in de kantorenportefeuille minimaal stabiel te houden. In januari 2019 heeft Intervest vernomen dat haar huurder PwC het kantoorgebouw Woluwe Garden zal verlaten tegen eind 2021. Intervest zal in de loop van 2019 de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw onderzoeken, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering.

De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal onder andere afhangen van de evoluties op de site in Opglabbeek. Huurder Medtronic heeft besloten om haar logistieke vestiging in Opglabbeek te sluiten. De jaarhuur van Medtronic vertegenwoordigt 3% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. Het contract heeft een eerste opzegmogelijkheid per 31 augustus 2022. Er zijn gesprekken met Medtronic lopende om de opties naar eventuele hervhuring en/of vervroegde beëindiging met afkoop van de huurovereenkomst verder te onderzoeken.



Beyond real estate

Intervest blijft permanent inspelen op 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-hub en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: *beyond real estate*. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde. Ook in 2019 zal Intervest er naar streven om bij nieuwe verhuringen of verlengingen van bestaande huurovereenkomsten turnkey solutions te implementeren: een compleet op maat gemaakte oplossing gaande van inrichtingsplannen, werfopvolging tot coördinatie van verhuis, binnen een vooropgestelde timing en budget.



Financiering

De verdere groei van de vastgoedportefeuille zal, conform het financieringsbeleid van Intervest gefinancierd worden met een evenwichtige combinatie van vreemd vermogen en eigen vermogen. De schuldgraad blijft hierbij binnen de strategische bandbreedte van 45-50% tenzij een duidelijke oververhitting van de logistieke vastgoedmarkt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aanzienlijk zou doen stijgen. Dan zal de bandbreedte voorzichtigheids-halve neerwaarts bijgesteld worden naar 40-45%.

Op jaareinde 2018 heeft Intervest een buffer van € 113 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van de gecommitteerde pijplijn van acquisitieprojecten van € 57 miljoen, de terugbetaling van de obligatielening die op 1 april 2019 vervalt voor € 25 miljoen en de dividendbetaling in mei 2019.

In januari 2019 heeft Intervest bijkomend een financiering afgesloten voor een bedrag van € 25 miljoen met een looptijd van 7 jaar met Triodos Bank, gespecialiseerd in het financieren van duurzame projecten en ondernemingen. Zo wordt verder gewerkt aan de diversificatie van financieringsbronnen en financieringspartners.

In 2019 dient slechts één krediet, dat 6% uitmaakt van de kredietlijnen voor een bedrag van € 30 miljoen, geherfinancierd te worden in het derde kwartaal.

Om de verdere groei van de vennootschap te garanderen zullen uitgiftes van schuldinstrumenten en aandelenuitgiften ter financiering bestudeerd worden en steeds zoveel mogelijk afgestemd worden op de pijplijn van de vastgoedinvesteringen.

EPRA resultaat en brutodividend

Het brutodividend van € 1,40 per aandeel dat Intervest aangekondigd heeft in het kader van haar groeistrategie 2016-2018 wordt bevestigd en zal voorgesteld worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2019.

Op basis van het huidig strategisch plan 2019-2021 verwacht Intervest de vastgoedportefeuille te laten groeien tot € 1 miljard tegen eind 2019 en tot € 1,3 miljard tegen eind 2021, met inachtnaam van mogelijke desinvesteringen ter verbetering van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille.

Voor boekjaar 2019 voorziet Intervest een groei van het EPRA resultaat per aandeel van 3%. Intervest wenst uit strategisch oogpunt voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten beschikbaar te houden in de vennootschap voor de uitbouw van het Greenhouse-concept en andere innovaties en renovaties in haar gebouwen. Daarom heeft Intervest besloten een brutodividend voor boekjaar 2019 te voorzien van minimum € 1,50¹ per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 7,3% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2018, die € 20,60 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van circa 90%² van het verwachte EPRA-resultaat.

Dit voorziene brutodividend kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhueringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een verdere stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2020.

² Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het EPRA resultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen. Het brutodividend zal steeds minimum 80% van dit bedrag bedragen zodat de GVV steeds voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.



Duurzaamheid



Intervest zet ook in 2019 duurzaamheid voorop zowel bij het beheer van haar panden als bij haar eigen bedrijfsvoering, met extra aandacht voor de '5 P's voor duurzaam ondernemen', Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: aandacht voor het leefmilieu, een zorgeloze maatschappij, een goede verstandhouding, technologische vooruitgang en een gezonde leefomgeving.

Sinds 2009 certificeert Intervest stelselmatig en stapsgewijs de milieu-prestaties van haar gebouwen op basis van de internationaal erkende beoordelingsmethode BREEAM-In-Use. In 2019 zal Intervest nagaan welke bestaande certificaten hernieuwd kunnen worden of welke acties nodig zijn om nog niet gecertificeerde gebouwen te certifiëren.



Bij nieuwbouwprojecten in Nederland, waar Intervest bij aanvang van de bouwwerken reeds betrokken partij is zoals in Braak Roosendaal of Gold Forum Eindhoven, wordt minstens een BREEAM Very Good classificatie wordt nagestreefd. Bij de in 2017 en 2018 nieuw verworven panden gaat Intervest na in welke mate energie opgewekt kan worden aan de hand van fotovoltaïsche installaties op de daken.



Intervest zal ook in 2019 meewerken aan Flux50, het samenwerkingsverband tussen de Vlaamse overheid, de onderzoekswereld en de industrie om van Vlaanderen een 'smart energy region' te maken. Samen met o.m. Quares, Engie en Continental maakt Intervest deel uit van het business consortium dat op de kantorensite Mechelen Campus en directe omgeving de mogelijkheden zal analyseren om er op termijn een smart-gridomgeving te maken waar energie onderling uitgewisseld kan worden.

Met de Greenhouse-formule focust Intervest op het community gebeuren op alle Greenhouse-locaties tussen coworkers, huurders van serviced offices en traditionele kantoren, en ook werknemers van de kantoren rondom. Het community gebeuren over de drie Greenhouse-locaties zal verder versterkt worden in 2019, o.m. aan de hand van een app die Greenhouse-activiteiten aankondigt en ook een CRM-tool is die de mogelijkheid geeft om contacten met nieuwe zakenrelaties te leggen. Intervest is eveneens van plan om het in 2018 verworven kantorencomplex Ubicenter in Leuven mee te betrekken in het Greenhouse-concept.



Verslag betreffende het aandeel

1. Beursgegevens
2. Dividend en aandelen
3. Aandeelhouders
4. Financiële kalender 2019





1. Beursgegevens¹

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

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

1.1. Evolutie van de beurskoers over 3 jaar



Het aandeel van Intervest heeft op 31 december 2018 het boekjaar afgesloten met een beurskoers van € 20,60 ten opzichte van € 21,69 op 31 december 2017.

Deze daling is gedeeltelijk te verklaren door de kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten van november 2018 voor een bedrag van € 99,9 miljoen. Hierbij werden 5.397.554 nieuwe aandelen uitgegeven en werd coupon 21, die recht geeft op een brutodividend voor de periode vanaf 1 januari 2018 tot en met 29 november 2018, voor een bedrag van € 1,28 per aandeel onthecht.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2018 bedraagt € 21,69 ten opzichte van € 22,04 in het boekjaar 2017. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 19,74 (23 november 2018) en als hoogste slotkoers € 22,96 (30 april 2018) genoteerd.

¹ Het verleden van de beurskoers van Intervest werd op 15 november 2018 naar aanleiding van de kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten herrekend. De gegevens en berekeningen in het Jaarverslag 2018 zijn gebaseerd op de gecorrigeerde slotkoersen, zoals deze momenteel ook raadpleegbaar zijn op www.Euronext.com.

1.2. Beursprestatie 2018 ten opzichte van BEL20

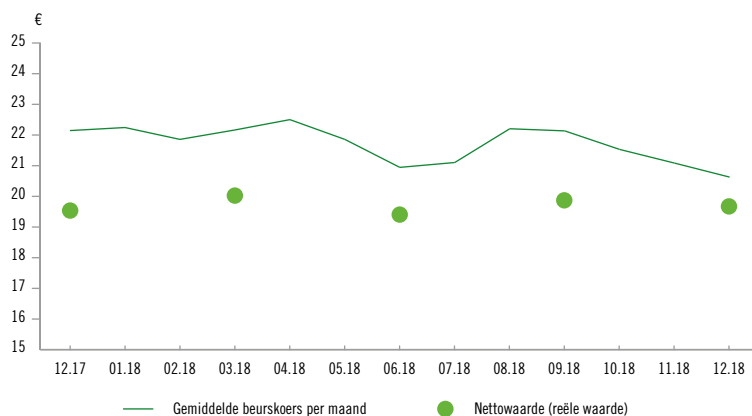


Het aandeel van Intervest heeft gedurende 2018 gemiddeld beter gepresteerd dan de BEL 20.

De ex-dividend date voor het dividend over boekjaar 2017 (coupon 19) was op 4 mei 2018. De coupononthechting van coupon nr. 21 (pro rata temporis dividendonthechting in het kader van de kapitaalverhoging van 30 november 2018) was, zoals te zien in bovenstaande grafiek, op 15 november 2018.

De marktkapitalisatie van Intervest bedraagt op 31 december 2018 € 500 miljoen.

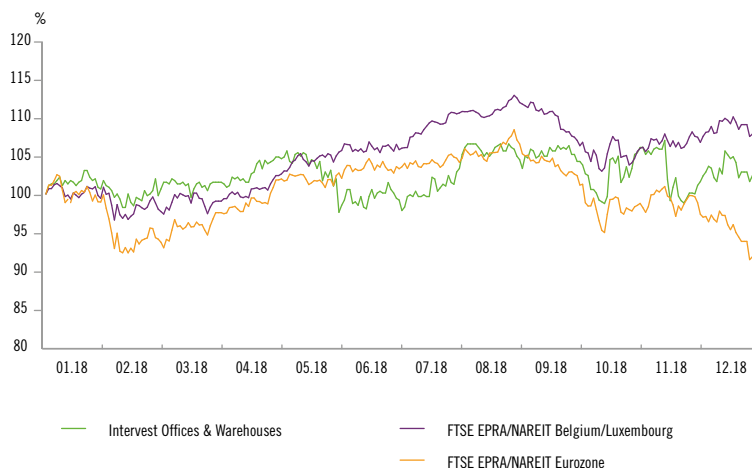
1.3. Premie van de beurskoers t.o.v. nettowaarde



Het aandeel van Intervest heeft gedurende het boekjaar 2018 met een premie genoteerd van gemiddeld 10% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 9% ten opzichte van EPRA NAW.

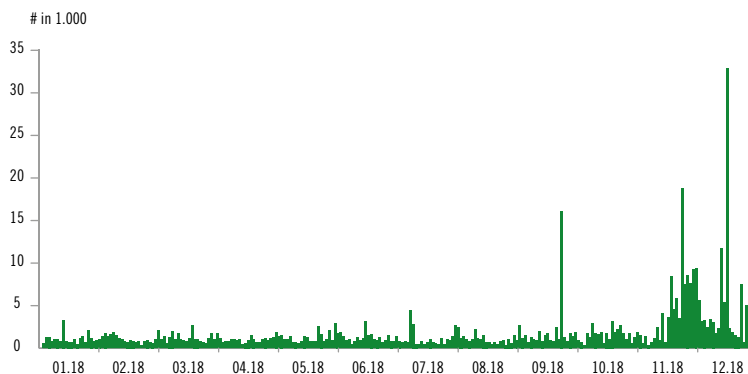
Op jaareinde 31 december 2018 bedraagt de premie 5% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 4% ten opzichte van EPRA NAW. De nettowaarde is inclusief het dividend over boekjaar 2018.

1.4. Vergelijking Intervest met EPRA/NAREIT indexen - Total return



Tijdens 2018 heeft het aandeel van Intervest gemiddeld beter gepresteerd dan de FTSE EPRA/NAREIT indexen. Enkel de FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg doet beter.

1.5. Verhandelde volumes Intervest



De verhandelde volumes liggen in 2018 met een gemiddelde van 18.094 aandelen per dag op een hoger niveau als in 2017 (gemiddeld 11.323 stuks per dag). Vooral in het vierde kwartaal is de handel in het aandeel beduidend hoger als gevolg van de kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten in november 2018 en daaruitvolgend het behalen van de strategische doelstelling om de portefeuille te laten groeien tot € 800 miljoen. De omloopsnelheid van het aandeel bedraagt 19% in 2018 ten opzichte van 15,7% in 2017. Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt de omloopsnelheid van het aandeel Intervest 24%.

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

2. Dividend en aandelen

Op 31 december 2018 is de beurskoers van het Intervest aandeel € 20,60 waardoor het de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,8% biedt.

AANTAL AANDELEN	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aantal aandelen op het einde van de periode	24.288.997	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.288.997	17.740.407	16.784.521
Free float (%)	85%	83%	82%
BEURSGEGEVENS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Hoogste slotkoers (€)	22,96	24,27	25,99
Laagste slotkoers (€)	19,74	21,86	22,57
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	20,6	22,49	23,90
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	5%	15%	23%
Gemiddelde beurskoers (€)	21,69	22,85	24,23
Verhandeld aantal aandelen per jaar	4.595.938	2.898.600	4.675.888
Gemiddelde verhandeld aantal aandelen per dag	18.094	11.323	18.194
Omloopsnelheid van het aandeel (%)	19%	15,7%	27,9%
GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Nettowaarde (reële waarde)**	19,62	19,52	19,43
Nettoactiefwaarde EPRA	19,88	19,62	19,60
Marktkapitalisatie (miljoen)	500	414	401
Uitkeringspercentage (%)	86%	91%*	81%*
Brutodividend	1,40	1,40	1,40
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	30%	30%
Nettodividend	0,9800	0,9800	0,9800
Brutodividendrendement (%)	6,8%	6,2%	5,9%
Nettodividendrendement (%)	4,8%	4,3%	4,1%

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

* In boekjaar 2017 en boekjaar 2016 werd het uitkeringspercentage nog berekend op het enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel gerekend met het aantal dividendgerechtigde aandelen.

3. Aandeelhouders¹

Per 31 december 2018 is het volgende aandeelhouderschap bekend bij de vennootschap.

Naam	Aantal aandelen	Datum transparantie-kennisgevingen	% op datum kennisgeving
FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)	1.788.821	24 augustus 2016	10,66%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. (FPIM/SFPI) Louizalaan 32-46A, 1050 Brussel (moederonderneming van Belfius Bank nv)	0		
Belfius Verzekeringen nv	1.778.821		
Belfius Bank nv	10.000		
Allianz Koenigstrasse 28 - 80802 München, Duitsland (Allianz SE heeft de controle over Allianz Europe bv die op haar beurt de controle heeft over Allianz Benelux S.A.)	1.258.474	19 februari 2016	7,75%
Allianz SE	0		
Allianz Europe BV	1.163.236		
Allianz Benelux S.A.	95.238		
Patronale Group NV Belliardstraat 3, 1040 Brussel	826.994	6 september 2018	4,38%
Patronale Group NV	309		
Patronale Life NV	826.685		
BlackRock 55 East 52nd Street - New York, NY 10055, U.S.A.	493.742	30 juni 2015	3,04%
BlackRock Asset Management Canada Ltd	7.643		
BlackRock Asset Management Ireland Ltd	239.651		
BlackRock Asset Management North Asia Ltd	321		
BlackRock Fund Advisors	134.143		
BlackRock Fund Managers Ltd	10.513		
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96.868		
BlackRock International Ltd	4.603		
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19.920.966		74,17%
TOTAAL	24.288.997		100%

¹ Aantal aandelen op basis van de transparantiekennisgevingen ontvangen tot en met 31 december 2018.

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt 85% op 31 december 2018.

Transparantiekennisgevingen 2018

Intervest heeft op 6 september 2018 een transparantiekennisgeving ontvangen van Patronale Group nv en Patronale Life nv, waaruit blijkt dat ten gevolge van een fusie tussen Patronale Group nv en Fork Capital nv Patronale Group nv de controle verworven heeft over Patronale Life nv, en zo op groepsniveau 4,38% stemverlenende effecten of stemrechten heeft van Intervest.

Op 6 november 2018 ontving Intervest een transparantiekennisgeving van Foyer Finance SA, waarin zij melding maakt dat de statutaire drempel van 3%, de laagste drempel, overschreden werd. Van De Eik nv ontving Intervest eenzelfde transparantiemelding op 30 november 2018.

De volledige kennisgevingen alsook de aandeelhoudersstructuur kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van Intervest onder de rubriek: Aandeelhoudersstructuur.

<https://www.intervest.be/nl/aandeelhoudersstructuur>

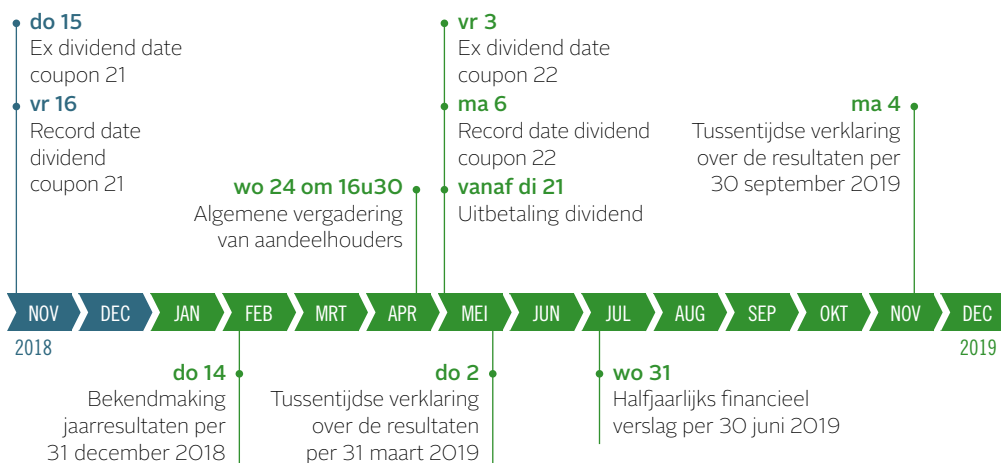
Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verworft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services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

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

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

De noemer voor deze kennisgevingen in het kader van de transparantieregulering is een laatste keer gewijzigd op 30 november 2018 als gevolg van de kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten en de daarbijhorende uitgifte van 5.397.554 nieuwe aandelen.

4. Financiële kalender 2019



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



Vastgoedverslag

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



1. Samenstelling van de portefeuille

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

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

Het operationeel- en vastgoedbeheer van alle gebouwen van Intervest gebeurt volledig intern¹ om een continue relatie met de klanten te waarborgen. Dankzij de knowhow van haar eigen asset en property management teams die exclusief ten dienste staan van haar klanten-huurders, wordt de strategie in alle investeringssegmenten uitgevoerd. De vennootschap kan verder een beroep doen op interne commerciële, boekhoudkundige, financiële, human resources en communicatiediensten.

1.1. Vastgoedportefeuille op 31 december 2018

In 2018 heeft de vastgoedportefeuille van Intervest een groei gekend van 31% of € 204 miljoen, voornamelijk door acquisities en herontwikkelingen, in lijn met de strategie, en is zo geëvolueerd van € 663 miljoen op 31 december 2017 naar € 867 miljoen op jaareinde 2018. De strategische doelstelling om de vastgoedportefeuille te laten groeien tot € 800 miljoen is dus ruimschoots bereikt. Daarbovenop heeft Intervest een pijplijn van gecommitteerde ontwikkelingen in Nederland van € 57 miljoen met drie logistieke projecten (Roosendaal en Eindhoven) die in de loop van 2019 zullen opgeleverd worden.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille is in 2018 uitgebreid met 228.052 m² of 22% ten opzichte van jaareinde 2017 en heeft op 31 december 2018 een significante drempel bereikt met een totale verhuurbare **oppervlakte** van meer dan 1 miljoen m². Deze toename is voornamelijk het gevolg van de acquisitie van zes logistieke sites in Nederland, meer bepaald in Tilburg, Roosendaal, Vuren, Eindhoven en twee sites in Raamsdonksveer, en twee acquisities in België, meer bepaald een logistieke site in Gent en een kantoor-site in Leuven.

Op 31 december 2018 heeft de vastgoedportefeuille een verhuurbare oppervlakte van 1.022.948 m² (794.896 m² op 31 december 2017).

¹ Met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat uitgevoerd wordt door Quares Property and Facility Management, en voor de Nederlandse panden dat uitgevoerd wordt door Storms International Property Services.

Gebouwen

Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in België

Antwerpen - Limburg - Luik

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot
Herentals Logistics 1 - Atealaan 34b - 2200 Herentals
Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals
Herentals Logistics 3² - Atealaan 34b - 2200 Herentals
Luik - Première Avenue 32 - 4040 Luik
Houthalen - Europark 1026 - 3530 Houthalen
Oevel 1, 2 en 3 - Nijverheidsstraat 8-9-9a-11 - 2260 Oevel
Opglabbeek - Weg naar Zwartberg 231- 3660 Opglabbeek
Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem

Antwerpen - Gent - Rijsel

Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gent

Antwerpen - Brussel - Nijvel

Aartselaar - Dijkstraat 1A - 2630 Aartselaar
Boom - Industrieweg 18 - 2850 Boom
Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel
Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Mechelen
Mechelen 2 - Dellingsstraat 57 - 2800 Mechelen
Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs
Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle
Wilrijk 1 - Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk
Wilrijk 2 - Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk
Huizingen - Gustave Demeurslaan 69-71 - 1654 Huizingen
Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem
Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik

Totaal logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in België

Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in Nederland

Eindhoven Silver Forum - Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven
Raamsdonksveer - Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer
Raamsdonksveer - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer
Raamsdonksveer - Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer
Roosendaal - Leemstraat 15-23 Boerkensleen23a - 4705 RT Roosendaal
Tilburg - Belle van Zuylenstraat 10-12 - 5032 MA Tilburg
Tilburg - Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg
Vuren - Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren

Totaal logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in Nederland

TOTAAL LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

Bouw-/renovatiejaar	Jaar van laatste uitbreiding of investering	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Bezettingsgraad ¹ (%)
A/B			
		337.120	99%
2005	nvt	14.602	100%
2011	nvt	17.346	91%
2012	nvt	50.912	100%
2017	nvt	12.123	100%
2000 - 2009	2017	55.468	100%
2001	2016	26.996	100%
1995 - 2013	nvt	57.774	100%
1999 - 2012	2017	77.718	100%
1998	2017	24.181	100%
		37.944	100%
1992-2002	2018	37.944	100%
		213.700	94%
1994	nvt	9.866	100%
2000	2015	24.871	100%
1998	nvt	23.386	100%
2004	nvt	15.341	100%
1998	2010	7.046	100%
2001	nvt	43.534	74%
1993	2016	8.317	87%
1986	2013	5.364	100%
1989	2016	24.521	100%
1987	1993	17.548	100%
1992	2002	7.269	100%
1994	2008	26.637	100%
		588.764	98%
2002	nvt	28.695	100%
1980	2008	14.581	100%
2010	nvt	20.653	100%
2002	nvt	38.573	100%
1975-2012	2012	38.128	100%
1989-1997	1997	28.493	100%
2004	2011	13.309	100%
2018	nvt	14.020	100%
		196.452	100%
		785.216	98%

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

2 Op 31 december 2018 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve die verdere uitbreidingsmogelijkheden biedt voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m². Op jaareinde 2018 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Gebouwen

Kantoren beschikbaar voor verhuur in België

Antwerpen

- Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar
- Gateway House - Brusselstraat 59/Montignystraat 80 - 2018 Antwerpen
- Greenhouse Antwerp - Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem
- De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem

Brussel

- Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a en 8b - 1831 Diegem
- Inter Access Park - Pontbeekstraat 2 & 4 - 1700 Dilbeek (Groot-Bijgaarden)
- Park Rozendal - Terhulpseseenweg 6A - 1560 Hoeilaart
- Woluwe Garden - Woluwedal 18-22 - 1932 Sint-Stevens-Woluwe
- Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik

Mechelen

- Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Mechelen
- Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen
- Mechelen Campus - Schaliënhoevedreef 20 A-J en T - 2800 Mechelen

Leuven

- Ubicenter - Philipssite 5 - 3001 Leuven

TOTAAL KANTOREN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

Bouw-/renovatiejaar	Jaar van laatste uitbreiding of investering	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Bezettingsgraad ¹ (%)
A/B			
		28.006	86%
2000	2016	4.140	99%
2002	2016	11.172	67%
2016		5.763	100%
1997		6.931	100%
		56.788	91%
2000 - 2002	2017/2018	20.257	80%
2000	2014	6.392	95%
1994	2005	2.830	86%
2000	2014	23.681	100%
2002		3.628	100%
		125.911	84%
1993 - 1999 / 2016	2015	54.190	78%
2001	2014	13.574	86%
2000 - 2005	2012 - 2015	58.147	88%
		27.027	96%
2001		27.027	96%
		237.732	88%
		1.022.948	93%

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

Toekomstig ontwikkelingspotentieel

Intervest heeft in 2018 de basis gelegd voor de verdere groei van de vennootschap met het herontwikkelingstraject van '**Genk Green Logistics**'. Dit project heeft een **toekomstig ontwikkelingspotentieel** van circa 250.000 m² state-of-the-art logistiek vastgoed voor de herontwikkeling op zone B van de voormalige Ford-site, gespreid over een termijn van vijf jaar. De Ford-site is door zijn locatie, omvang en multimodale bereikbaarheid een uitzonderlijke investeringsopportunity.

Ook heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve die verdere uitbreidingsmogelijkheden biedt voor een bijkomend magazijn van ongeveer 8.000 m². Op jaareinde 2018 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein.

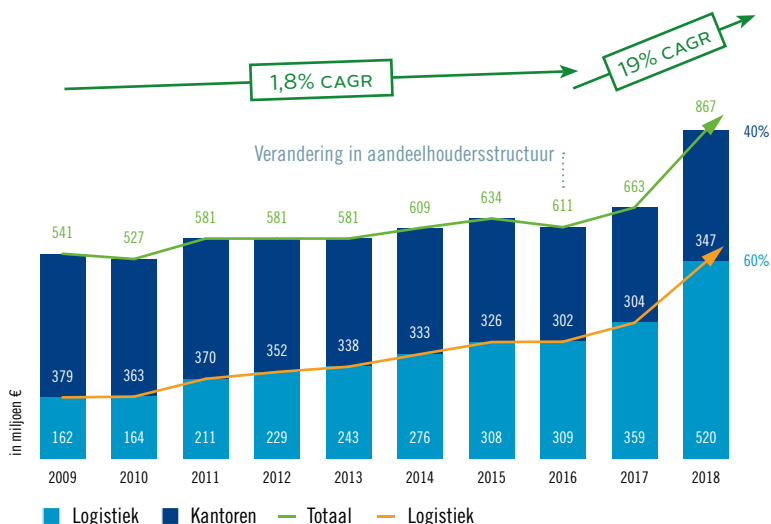
De vennootschap heeft op 31 december 2018 volgende grondreserves in de logistieke portefeuille:

Locatie	Terrein oppervlakte (m ²)	Potentiële verhuurbare oppervlakte (m ²)
Antwerpen - Limburg - Luik		
Herentals Logistics 3	11.000	8.000
Genk Green Logistics	420.000	250.000
TOTAAL	431.000	258.000

1.2. Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

Totale reële waarde stijgt met € 204 miljoen.

Op 31 december 2018 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 867 miljoen, waarvan 60% bestaat uit logistieke gebouwen en 40% uit kantoorgebouwen.



1.3. Aard van de portefeuille¹



De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op jaareinde 2018 zoals strategisch vooropgesteld: **60%** van de portefeuille is geïnvesteerd in **logistiek vastgoed** en **40%** in **kantoorgebouwen** (54% en 46% respectievelijk eind 2017).

In 2018 heeft Intervest in totaal acht **nieuwe acquisities** gerealiseerd voor een totaal bedrag van € 186 miljoen, waarvan zes logistieke sites in Nederland, één in België en één kantoorssite in België.

Segment	Reële waarde	Contractuele huur	Aandeel in de portefeuille	Aanschaffingswaarde*	Verzekerde waarde
	(€ 000)	(€ 000)	(%)	(€ 000)	(€ 000)
Kantoren beschikbaar voor verhuur	346.769	27.021	40%	337.697	384.722
Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur	511.884	36.615	59%	480.568	346.778
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	858.653	63.636	99%	818.265	731.500
Grondreserves logistiek	5.222	nvt	1%	5.222	nvt
Via recht van gebruik gehouden vastgoed logistiek	2.236	nvt	0%	nvt	nvt
Overige logistiek	393	nvt	0%	393	nvt
TOTAAL	866.504	63.636	100%	823.880	731.500

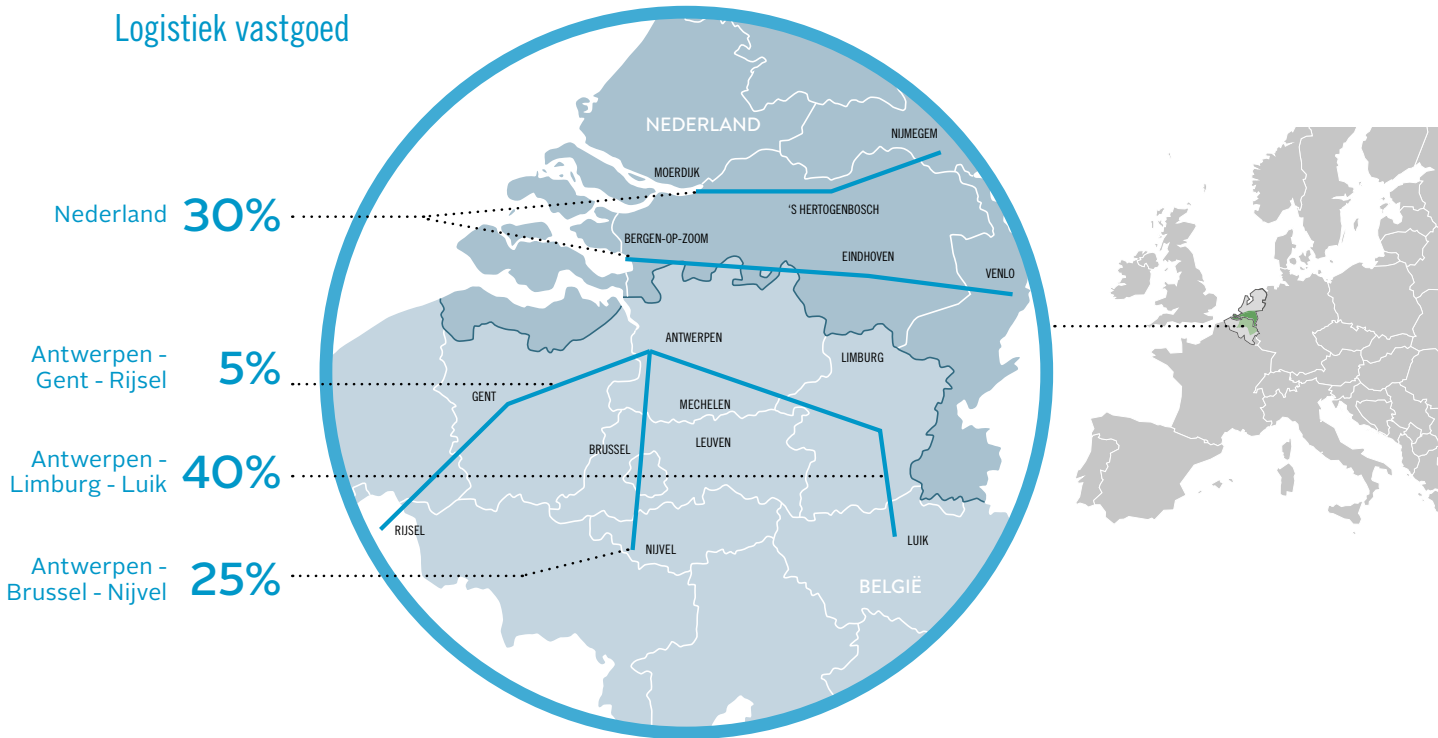
* Inclusief geactiveerde investeringen.

¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op jaareinde.

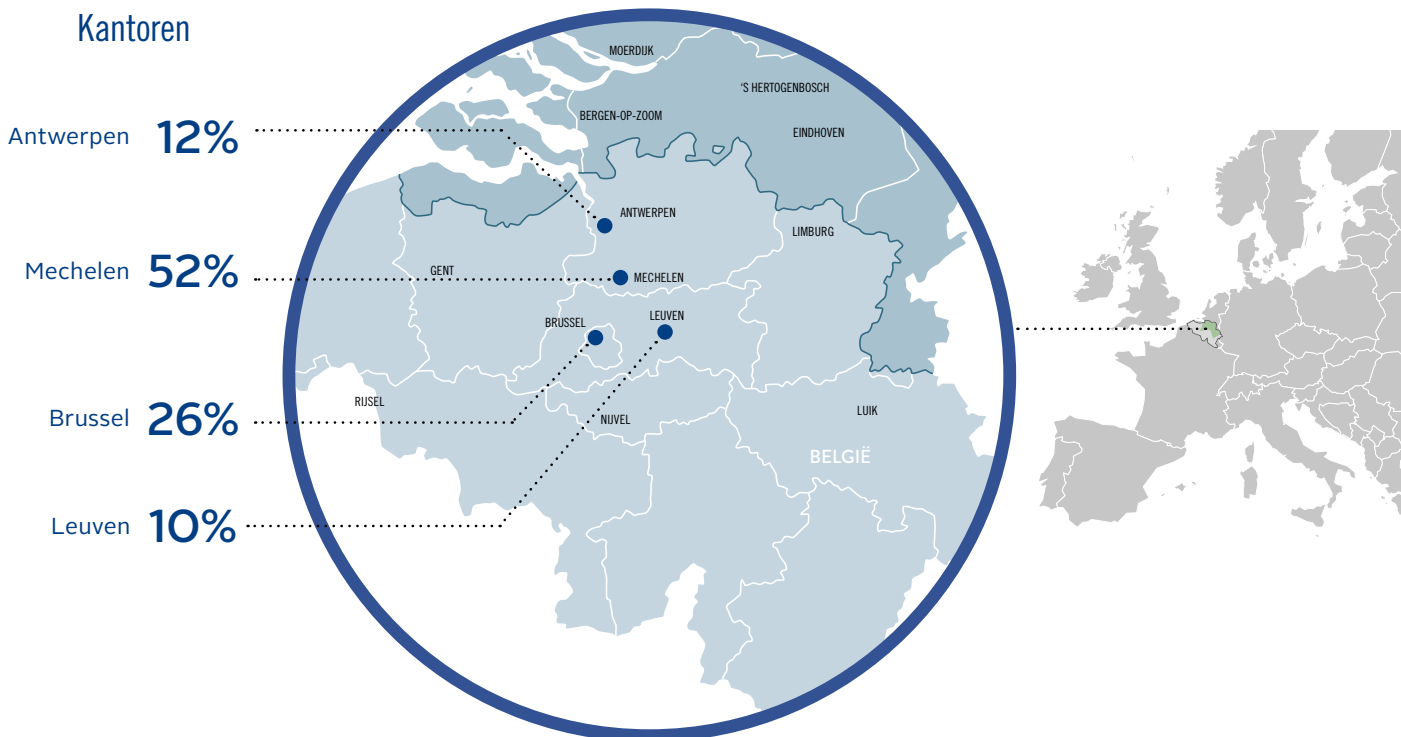
1.4. Geografische spreiding van de portefeuille¹

Intervest investeert in kantoorgebouwen in België en in logistieke panden in België en Nederland, gebouwen van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eerste-rangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft voornamelijk moderne gebouwen, gelegen op strategische locaties, vaak in clusters.

Logistiek vastgoed



Kantoren



¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018

Logistiek vastgoed

Het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel (25%), Antwerpen - Limburg - Luik (40%) en Antwerpen - Gent - Rijsel (5%) en concretiseert zich in Nederland (30%) op de assen Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo.

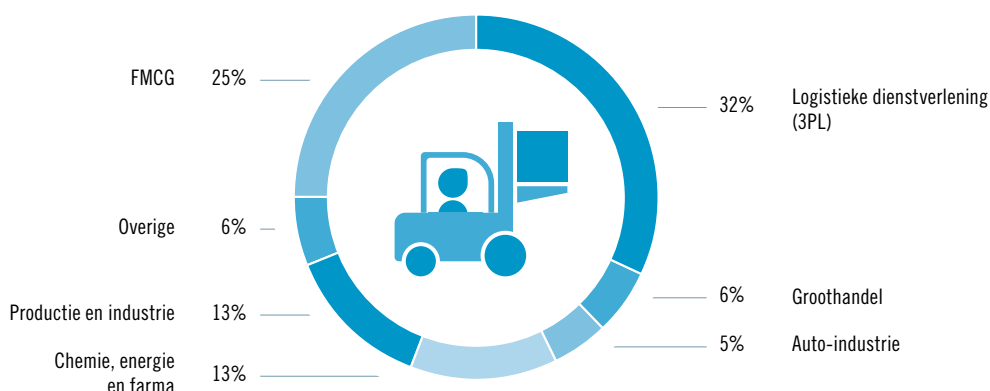
Kantoren

Het kantoorgedeelte van de portefeuille concentreert zich in en rond centrum-steden als Antwerpen (12%), Mechelen (52%), Brussel (26%) en Leuven (10%) en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad.

1.5. Sectorale spreiding van de portefeuille¹

Logistiek vastgoed

Ongeveer 43% van de logistieke portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert, met name in periodes van minder gunstige conjunctuur.



Kantoren

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

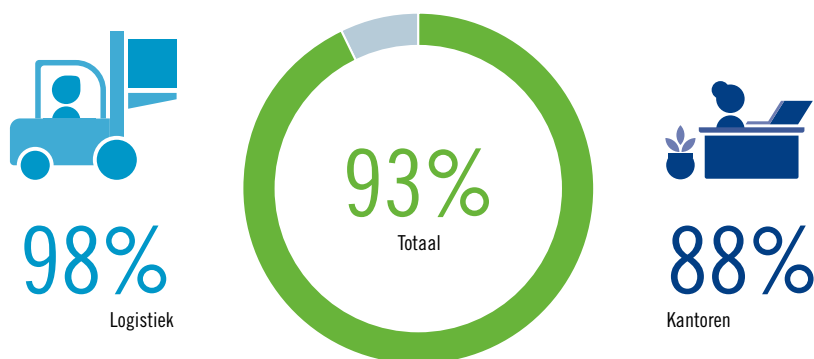


¹ Percentages op basis van de contractuele huren.

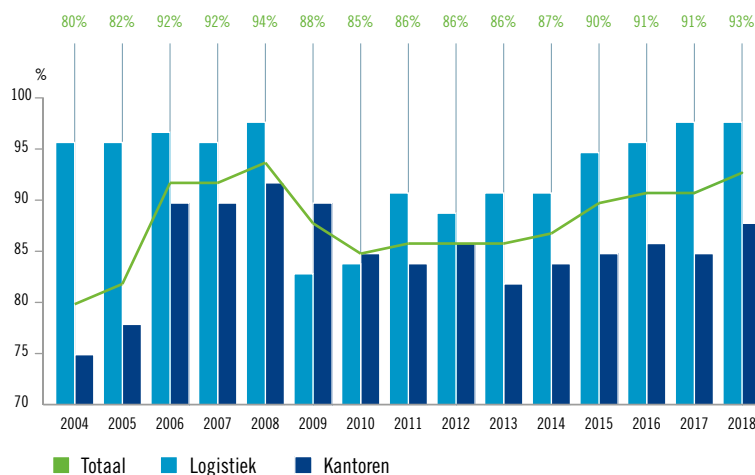
1.6. Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 93% op 31 december 2018, wat een stijging inhoudt van 2%-punten tegenover jaareinde 2017 (91%). Voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 3%-punten toegenomen tot 88% op 31 december 2018 (85% jaareinde 2017, 76% inclusief Greenhouse BXL). De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille blijft stabiel op 98% op 31 december 2018 (98% jaareinde 2017).

De stijging in de bezettingsgraad vloeit voornamelijk voort uit de ingebruikname van het voor 80% verhuurde Greenhouse BXL, de volledige verhuring van Greenhouse Mechelen (torengedebouw op Mechelen Campus) en de verwerving van zeven volledig verhuurde logistieke sites.



Verbetering van de bezettingsgraad met 2 procentpunten tot 93%.



Bezettingsgraad volgt de economische cyclus

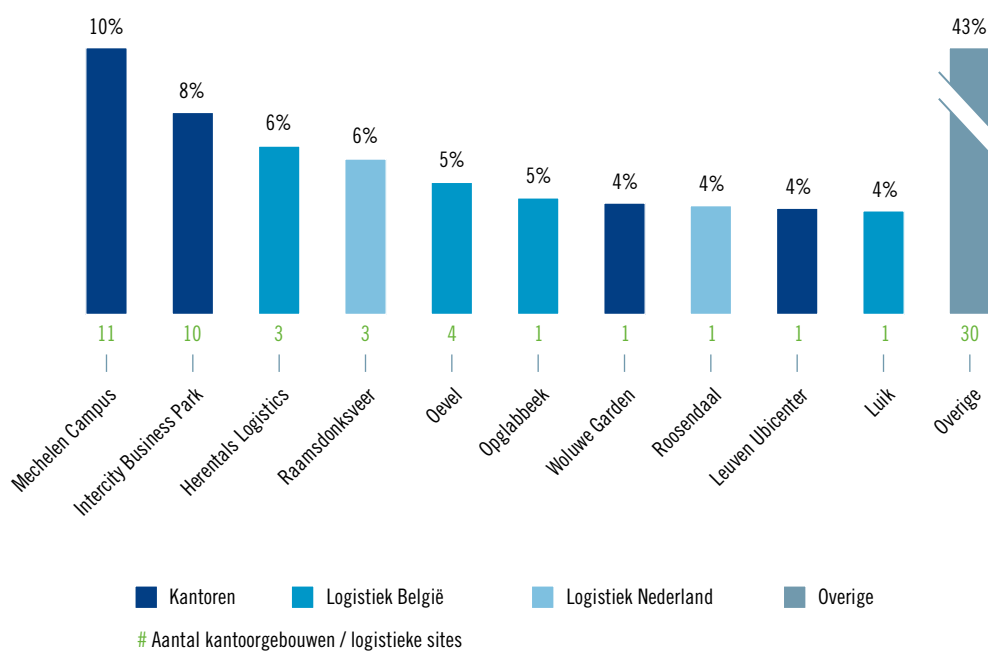
De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest gedurende de 15-jarige periode van 2004 tot 2018 is 88% met als maximum 94% (op 31 december 2008) en als minimum 80% (op 31 december 2004).

Zowel de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille als deze van de kantorenportefeuille situeert zich op dit moment aan de top van de historische range.

1.7. Risicospreiding van gebouwen¹

Intervest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken.

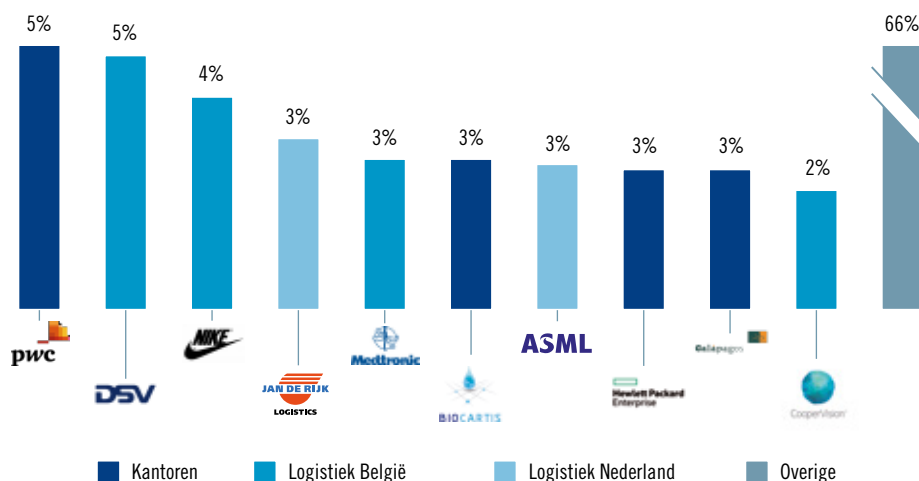
Mechelen Campus is met een oppervlakte van 58.149 m² het grootste complex, opgebouwd uit elf afzonderlijke gebouwen. Woluwe Garden en Intercity Business Park zijn eveneens complexen die bestaan uit verschillende gebouwen.



1.8. Risicospreiding naar huurders²

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 34% van de huurinkomsten. Dit zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die vaak deel uitmaken van internationale concerns. 13% van de belangrijkste huurders behoort tot het kantoorsegment, 21% behoort tot het logistieke segment.

De huurinkomsten van Intervest zijn verspreid over 220 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.



¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018.

² Percentages op basis van contractuele huren.

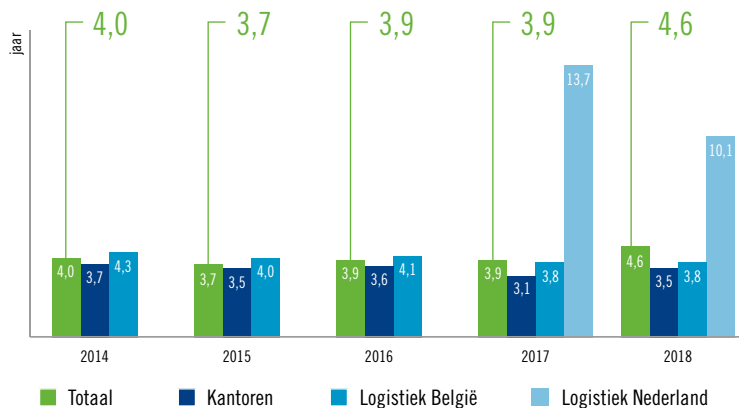
Op 16 februari 2018 vernam Intervest via de pers de intentie van Medtronic om haar logistieke vestiging in Opglabbeek te sluiten. De jaarhuur van Medtronic vertegenwoordigt 3% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. Het contract heeft een eerste opzegmogelijkheid per 31 augustus 2022. Ondertussen zijn de eerste gesprekken met Medtronic gevoerd om de opties naar eventueleerverhuring en beëindiging van de overeenkomst in 2022 verder te onderzoeken.

De huurovereenkomst met PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden neemt een einde op 31 december 2021. Ondertussen is het voor Intervest duidelijk dat deze huurder, die 5% van de contractuele huurinkomsten van Intervest vertegenwoordigt, geen nieuwe huurovereenkomst zal afsluiten na deze einddatum en het pand zal verlaten tegen eind 2021. Intervest heeft met de succesvolle herpositionering van Greenhouse BXL al bewezen dat een eventueel vertrek van een belangrijke huurder niet noodzakelijk negatief hoeft te zijn. In de loop van 2019 zullen de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw verder onderzocht worden, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering.

Ook wat betreft Nike Europe Holding dat 4% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigt 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.

1.9. Looptijd huurcontracten in portefeuille¹

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille

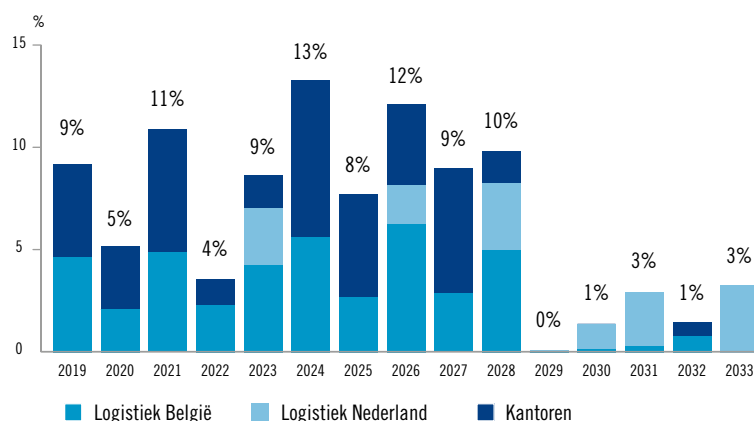


Op 31 december 2018 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de volledige portefeuille 4,6 jaar, ten opzichte van 3,9 jaar op 31 december 2017.

¹ Berekend op basis van contractuele huren.

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen van de huurcontracten van Intervest zijn goed verspreid over de komende jaren. 9% van de contracten heeft, op basis van de contractuele jaarhuur, een eindvervaldatum in het jaar 2019. In 2020 komt slechts 5% van de contracten op eindvervaldatum.

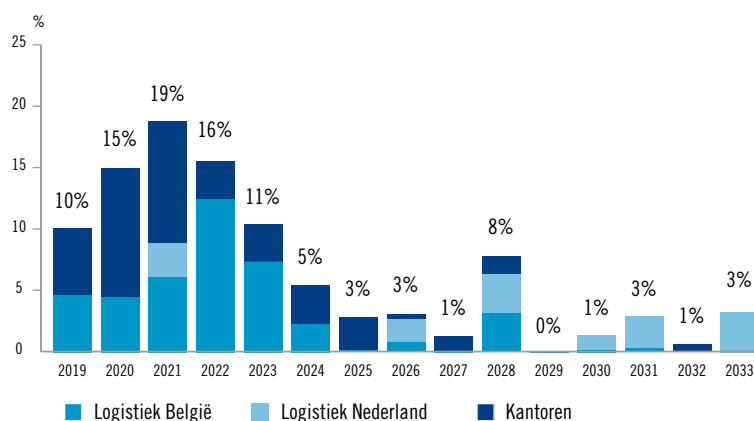


Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

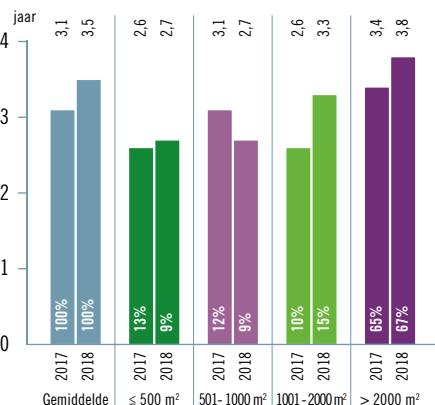
Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. De grafiek toont het verloop van de eerstvolgende verval dag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse verval dag). Daar Intervest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

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2018 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse verval dag. Dit is een worst case scenario, de in 2018 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van bijna 8 jaar (14 jaar voor de huurders vertrokken in 2017).

In 2019 komt 10% van de contracten op tussentijdse- of eindvervaldatum, waarvan 5% in de kantorenportefeuille en 5% in het logistiek vastgoed.



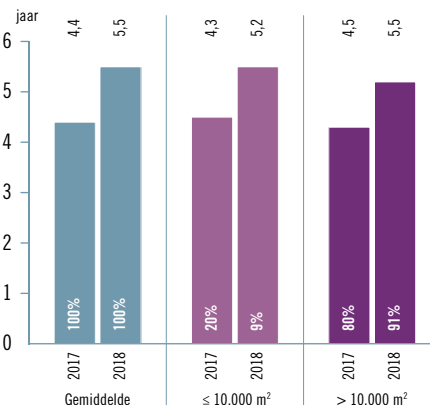
Kantoren



Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag (WALB) 3,5 jaar op 31 december 2018 ten opzichte van 3,1 jaar op 31 december 2017. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 67% uitmaken van de totale resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2019) gemiddeld over 3,8 jaar ten opzichte van 3,4 jaar eind december 2017. Deze verbetering in gemiddelde resterende huurperiode wordt voornamelijk veroorzaakt door de nieuw afgesloten huurcontracten voor Greenhouse BXL, vaak met een vaste looptijd van 6 jaar of meer, die zo een positief effect hebben op de gemiddelde resterende contractduur van 0,4 jaar.

Op 31 december 2018 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,5 jaar ten opzichte van 3,1 jaar op 31 december 2017.

Logistiek vastgoed



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 5,5 jaar op 31 december 2018, ten opzichte van 4,4 jaar op 31 december 2017. Deze stijging is voornamelijk afkomstig van de verwerving van vijf logistieke sites die voor lange termijn verhuurd zijn. Zij verhogen de resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum met 1,4 jaar en zorgen voor een WALB logistiek Nederland die 10,1 jaar bedraagt op 31 december 2018.

Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslagruimte) ligt de eerstvolgende vervaldag gemiddeld over 5,5 jaar (4,5 jaar op 31 december 2017).

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde looptijd van de contracten 5,5 jaar op 31 december 2018 ten opzichte van 4,4 jaar op 31 december 2017.

Gemiddelde retentie van de portefeuille in 2018

De meeste huurcontracten van de vennootschap zijn van het type 3/6/9. Een aantal grote contracten heeft echter een langere effectieve looptijd.

In het jaar 2018 zijn 14 huurcontracten of 10% van de jaarlijkse huurinkomsten op eindvervaldatum gekomen. Waaronder acht contracten of 2% in de kantorenportefeuille en zes contracten of 8% in het logistieke segment.

Hiervan zijn zes contracten verlengd bij de huidige huurder en zijn er vier nieuwe contracten afgesloten ter vervanging. In veel gevallen was de nieuwe huurder reeds aanwezig op de site.

In het logistieke segment is 2% van de jaarlijkse contractuele huur per 31 december 2017 die op eindvervaldag kwam in 2018 niet opgevangen. Dit is grotendeels te wijten aan de site in Puurs waar huurder Fiege een kleinere oppervlakte in beslag neemt. Alle huurovereenkomsten die op eindvervaldatum kwamen zijn wel verlengd, vervangen door nieuwe contracten of ingevuld door uitbreidingen op bestaande contracten.

Bij de kantoren is 2% van de jaarlijkse huurinkomsten op eindvervaldag gekomen in 2018. Hiervan is 1% verlengd, vervangen door nieuwe contracten of ingevuld door uitbreidingen op bestaande contracten.

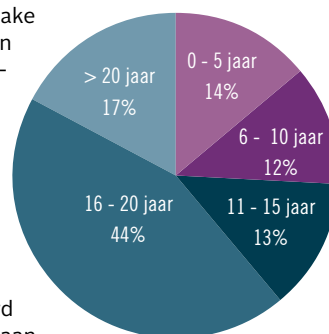
De huurders die in 2018 vertrokken zijn, hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van ongeveer 8 jaar.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijden van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management, evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in het kantorensegment. Naast de verhuringen in Greenhouse BXL in Diegem streeft Intervest ernaar het volume aan nieuwe verhuringen, verlenen en uitbreidingen in de kantorenportefeuille minimaal stabiel te houden.

Intervest blijft permanent inspelen op 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 het Greenhouse-concept, coworking lounges, serviced offices en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: *beyond real estate*. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde.

1.10. Gemiddelde leeftijd van gebouwen¹

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. Zo werd in 2018 meer dan € 10 miljoen uitgegeven aan investeringen in de bestaande portefeuille.



¹ Percentages zijn berekend op basis van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur op 31 december 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.

2. Overzicht van de portefeuille

TOTALE PORTEFEUILLE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	858.653	662.539	610.944	634.416	609.476
Contractuele huren (€ 000)	63.636	48.588	46.337	49.849	46.556
Rendement op reële waarde (%)	7,4%	7,3%	7,6%	7,9%	7,6%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	68.001	55.783	50.871	55.689	53.807
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	7,9%	8,4%	8,3%	8,8%	8,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	1.022.948	794.896	705.068	717.073	674.156
Bezettingsgraad (%)	93%	91%	91%	90%	87%

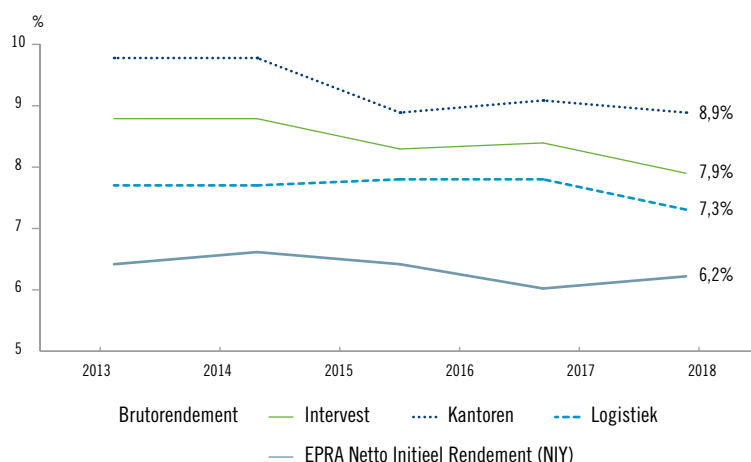
Op 31 december 2018 bedraagt het rendement van de totale portefeuille 7,4%.

2.1. Per segment

KANTOREN	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	346.769	304.250	301.926	326.371	332.966
Contractuele huren (€ 000)	27.021	21.157	23.179	27.311	27.254
Rendement op reële waarde (%)	7,8%	7,0%	7,7%	8,4%	8,2%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	30.752	27.772	26.808	32.059	32.652
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	8,9%	9,1%	8,9%	9,8%	9,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	237.732	210.457	208.716	229.669	229.669
Bezettingsgraad (%)	88%	85%	86%	85%	83%
LOGISTIEK VASTGOED	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	511.884	358.289	309.018	308.045	276.510
Contractuele huren (€ 000)	36.615	27.431	23.158	22.538	19.302
Rendement op reële waarde (%)	7,2%	7,7%	7,5%	7,3%	7,0%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	37.249	28.011	24.063	23.630	21.155
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	7,3%	7,8%	7,8%	7,7%	7,7%
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	785.216	584.439	496.352	487.404	444.487
Bezettingsgraad (%)	98%	98%	96%	95%	91%

2.2. Evolutie van het rendement op de reële waarde

Het rendement op de reële waarde in deze grafiek is berekend op de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van de vennootschap. Het gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 7,9% per 31 december 2018 (8,4% op 31 december 2017). Voor het logistieke segment heeft zich een daling voorgedaan van 7,8% naar 7,3%. Wat de kantorenportefeuille betreft is er een daling van 9,1% naar 8,9%.



2.3. Verzekerde waarde

De vastgoedportefeuille van Intervest wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 732 miljoen, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 867 miljoen op 31 december 2018 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde bedraagt voor de kantoren € 385 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 347 miljoen.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurderiving, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, voor zover dit binnen een redelijke termijn, vastgesteld door de expert, gebeurt. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 1,2 miljard. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 764 miljoen voor de kantoren en € 433 miljoen voor de logistieke portefeuille.

Intervest is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 12,4 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,6 miljoen. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 30 miljoen.

2.4. Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1%-punt (van 7,4% naar 8,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 102 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6%-punten tot circa 49%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1%-punt (van 7,4% naar 6,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 134 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6%-punten tot circa 38%.

3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de vastgoedportefeuille van Intervest is op 31 december 2018 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Fouad Ben Tato en Kris Peetermans
- CBRE Valuation Services vertegenwoordigd door Pieter Paepen en Kevin Van de Velde
- CBRE Valuation Advisory bv, vertegenwoordigd door Hero Knol en Willem Rodermond

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

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

De markt

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

De locatie

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

Het onroerend goed

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

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

Actualisatie van de geschatte huurinkomsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement (yield of kapitalisatievoet,

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

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

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

Eenheidsprijzen

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

Discounted cash flow analysis

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

Kostenmethode

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

De vastgoedportefeuille is als volgt verdeeld:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	346.768.665	355.437.881
CBRE Valuation Services	360.422.156	369.432.710
CBRE Valuation Advisory	153.249.483	163.958.810
TOTAAL*	860.440.304	888.829.401

*Het totaal van de verslagen van de vastgoeddeskundigen kan aangesloten worden met het vastgoed beschikbaar voor verhuur verhoogd met de grondwaarde van Herentals Logistics 3, getaxeerd als bouwrijp terrein.

Conclusie van Cushman & Wakefield¹

Cushman & Wakefield heeft voor het door Cushman & Wakefield gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde bepaald, op 31 december 2018, van € 355.437.881 en een reële waarde van € 346.768.665.

Fouad Ben Tato
Associate
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

Kris Peetermans
Partner
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield

Conclusie van CBRE Valuation Services²

CBRE Valuation Services heeft voor het door hen gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde bepaald, op 31 december 2018, van € 369.432.710 en een reële waarde van € 360.422.156

Pieter Paepen, MRICS
RICS registered valuer
Senior Director
CBRE Valuation Services

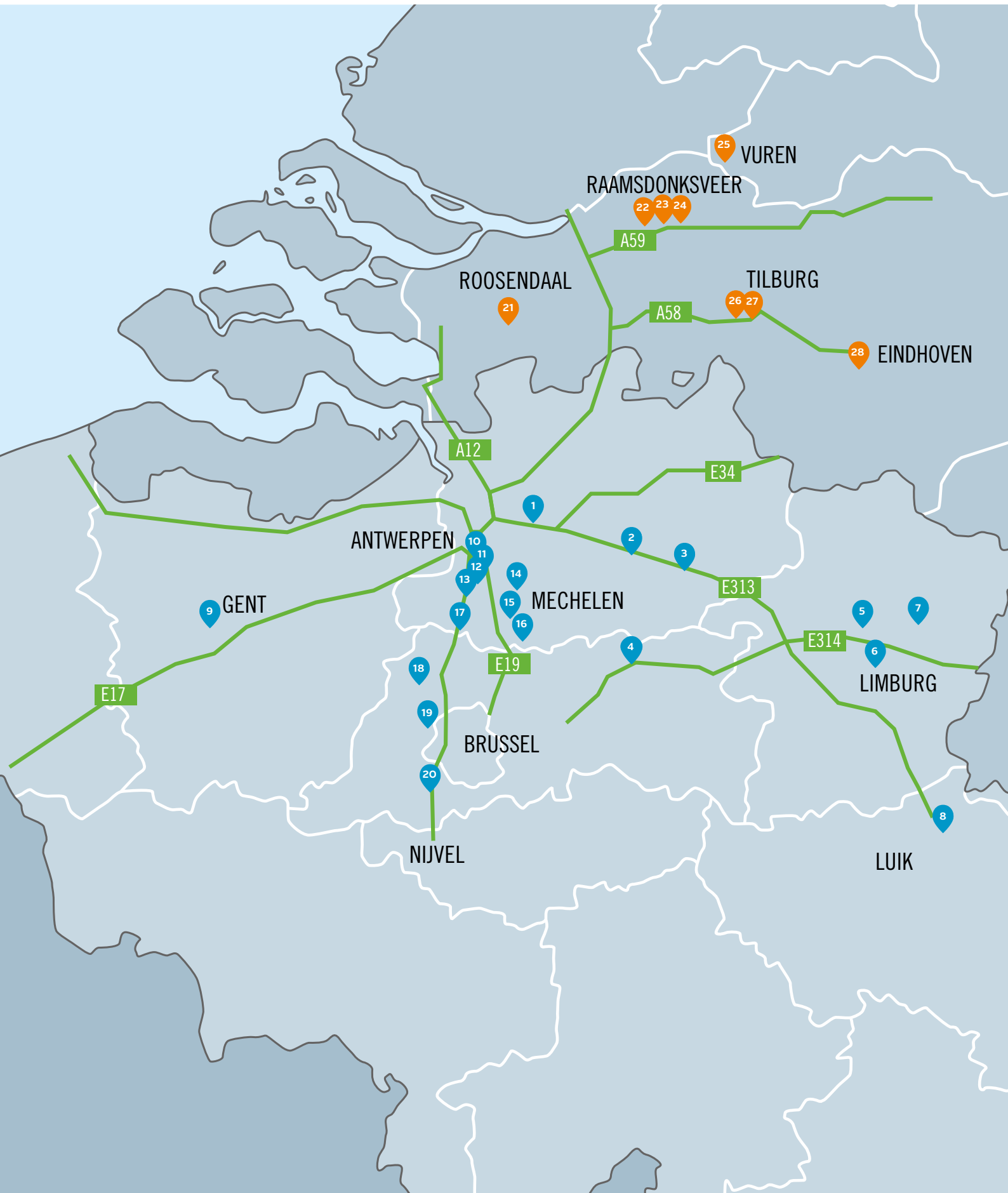
Kevin Van de Velde
Associate Director
CBRE Valuation Services

Conclusie van CBRE Valuation Advisory³

CBRE Valuation Advisory heeft voor het door hen gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde bepaald, op 31 december 2018, van € 163.958.810 en een reële waarde van € 153.249.483.

Drs. H.W.B. Knol MSc MRICS RT
RICS registered valuer
Director

Drs. W.F.A. Rodermond MRE MRICS
RICS registered valuer
Senior Director



4. Beschrijving van het logistiek vastgoed

Ligging van het logistiek vastgoed in België¹

Antwerpen - Limburg - Luik

1	Wommelgem	p. 152
2	Herentals Logistics	p. 143 - 144
3	Oevel	p. 148 - 149
4	Aarschot	p. 140
5	Houthalen	p. 145
6	Genk Green Logistics	p. 142
7	Opglabbeek	p. 149
8	Luik	p. 146

Antwerpen - Brussel - Nijvel

10	Wilrijk	p. 151
11	Aartselaar	p. 141
12	Schelle	p. 150
13	Boom Krekelenberg	p. 141
14	Duffel	p. 142
15	Mechelen 1	p. 146
16	Mechelen 2	p. 147
17	Puurs	p. 150
18	Merchtem	p. 147
19	Zellik	p. 152
20	Huizingen	p. 145

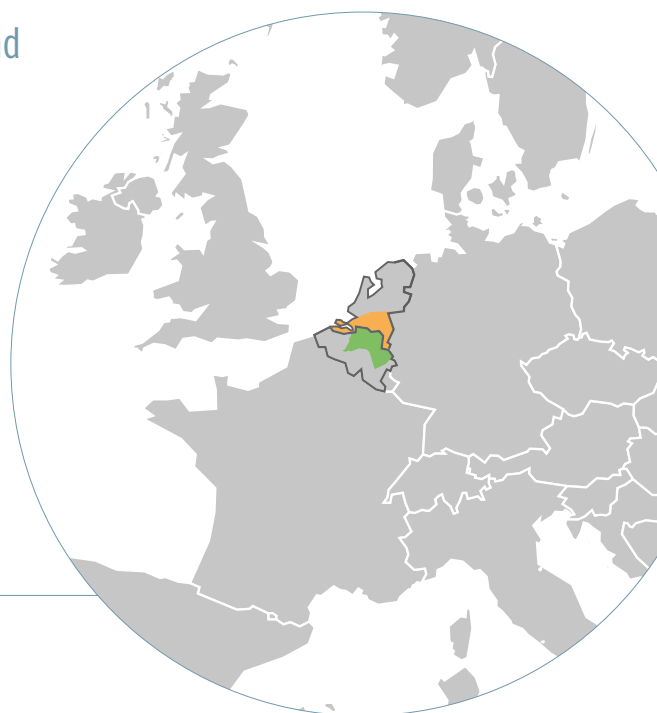
Antwerpen - Gent - Rijsel

9	Gent	p. 143
----------	------	--------

¹ Rangschikking per logistieke as: Antwerpen - Limburg - Luik, Antwerpen - Gent - Rijsel en Antwerpen - Brussel - Nijvel

Ligging van het logistiek vastgoed in Nederland

21	Roosendaal	p. 155
22	Raamsdonksveer 1	p. 153
23	Raamsdonksveer 2	p. 154
24	Raamsdonksveer 3	p. 154
25	Vuren	p. 156
26	Tilburg 1	p. 155
27	Tilburg 2	p. 156
28	Eindhoven - Silver Forum	p. 153



Logistiek vastgoed

De logistieke panden van Intervest liggen in België voornamelijk op de logistieke assen Antwerpen - Limburg - Luik, Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Gent - Rijsel.

In Nederland liggen de panden ten zuiden van de lijn Rotterdam - Nijmegen.

Met de uitgesproken sterke aanwezigheid en clustervorming op deze belangrijke logistieke assen, is Intervest een relevante gesprekspartner die optimaal kan inspelen op de wijzigende behoeften van bestaande en nieuwe klanten.



Logistiek vastgoed in België

Aarschot

Adres

Nieuwlandlaan 321
3200 Aarschot

Oppervlakte

14.602 m²

Bouwjaar

2005

Bezettingsgraad

100%

Distributie-hub nabij Leuven op 4 km van op- en afrit van de E314. Ideaal gelegen voor last-mile-distributieactiviteiten. Site bestaat uit twee logistieke gebouwen en twee kleinere opslagruimtes. 80% van de site wordt sinds begin 2017 door bpost uitgebaat als regionaal verdeelcentrum.



Aartselaar

Adres

Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar

Oppervlakte

9.866 m²

Bouwjaar

1994

Bezettingsgraad

100%

Semi-industrieel gebouw met groot aantal laadkades. Door goede ligging nabij A12 en E19 is deze site uitermate geschikt voor distributieactiviteiten.



Boom Krekelenberg

Adres

Industrieweg 18
2850 Boom

Oppervlakte

24.871 m²

Bouwjaar

2000 (gedeeltelijke renovatie in 2015)

Bezettingsgraad

100%

Site met modern en efficiënt energiebeheersysteem. Gelegen in de industriezone Krekelenberg met uitstekende ontsluiting via de A12. Uitermate geschikt voor distributie binnen de Benelux. Grote opsplitsbare opslaghal met ruime kantoorfaciliteiten en sociale ruimtes. In 2015 voorzien van moderne lay-out en complete relighting. Het dak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.



Duffel

Adres

Stocletlaan 23

2570 Duffel

Oppervlakte

23.386 m²

Bouwjaar

1998

Bezettingsgraad

100%

Volledig omheind logistiek gebouw op enkele kilometers van de E19. Het dak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.



Genk Green Logistics

Adres

Henry Fordlaan 8 + 4

3600 Genk

Potentiële oppervlakte

250.000 m²

Bouwjaar

2019

Via de perimetervennootschap Genk Green Logistics is Intervest samen met Group Machiels eigenaar van zone B, een perceel grond van 42 hectare op de voormalige Ford-site. De voormalige Ford-site bestaat uit drie nog te ontwikkelen zones: zone A voor openbaar domein met gemeenschappelijke functies, zone C voor watergebonden logistieke activiteiten met o.m. een nieuwe containerterminal en zone B waar Genk Green Logistics een flexibel, grootschalig, multimodaal en duurzaam logistiek project met toegevoegde waarde zal realiseren in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors.



Gent

Adres

Eddastraat 21

9042 Gent

Oppervlakte

37.944 m²

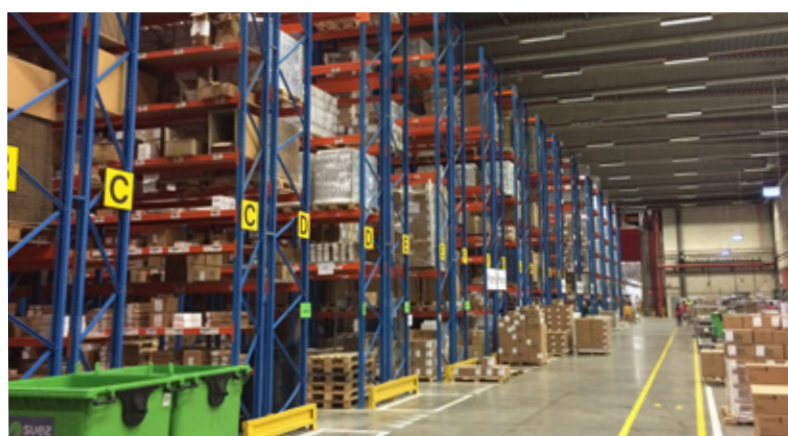
Renovatiejaar

2018

Bezettingsgraad

100%

Goed ontsloten farmaceutische site in North Sea Port (Gentse zeehaven), integraal uitgebaat door een internationale logistieke dienstverlener. Complex bestaat uit drie aaneensluitende units waarvan circa 40% volledig vernieuwd werd in 2018. De daken zijn integraal voorzien van een fotovoltaïsche installatie.



Herentals Logistics

Logistieke cluster met hoge zichtbaarheid langsheen de E313, in de logistieke corridor Antwerpen - Luik, bestaande uit drie aparte sites.

Herentals Logistics 1

Adres

Atealaan 34b

2200 Herentals

Oppervlakte

17.346 m²

Renovatiejaar

2011

Bezettingsgraad

91%

Grondig gerenoveerd logistiek gebouw met ruime kantoorfaciliteiten. Door de vele laadkades uitermate geschikt voor crossdockactiviteiten.



Herentals Logistics 2

Adres
Atealaan 34c
2200 Herentals
Oppervlakte
50.912 m²
Renovatiejaar
2008 en 2012
Bezettingsgraad
100%

State-of-the-art logistiek gebouw in gebruik door Nike met circa 40.000 m² opslagruimte, ruime mezzanine over de volledige lengte van het gebouw, kantoorruimte en parkeerfaciliteiten. Het dak is uitgerust met een fotovoltäische installatie.



Herentals Logistics 3

Adres
Atealaan 34b
2200 Herentals
Oppervlakte
12.123 m²
Bouwjaar
2017
Bezettingsgraad
100%

State-of-the-art logistiek distributiecentrum. In 2017 ontwikkeld op maat van gebruiker Schrauwen Sanitair en Verwarming, onder coördinatie van het turnkey-solutionsteam van Intervest.



Houthalen

Adres
Europark 1026
3530 Houthalen

Oppervlakte
26.996 m²

Bouwjaar
2001

Bezettingsgraad
100%

Modern en modulair magazijn voor Europese distributie met ruime parking voor trailers en personenwagens. Gelegen in de logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik langsheen de E314. Deels voorzien van ledverlichting.



Huizingen

Adres
Gustave Demeurslaan 69 - 71
1654 Huizingen

Oppervlakte
17.548 m²

Bouwjaar
1987 - 1993
(Verschillende renovaties)

Bezettingsgraad
100%

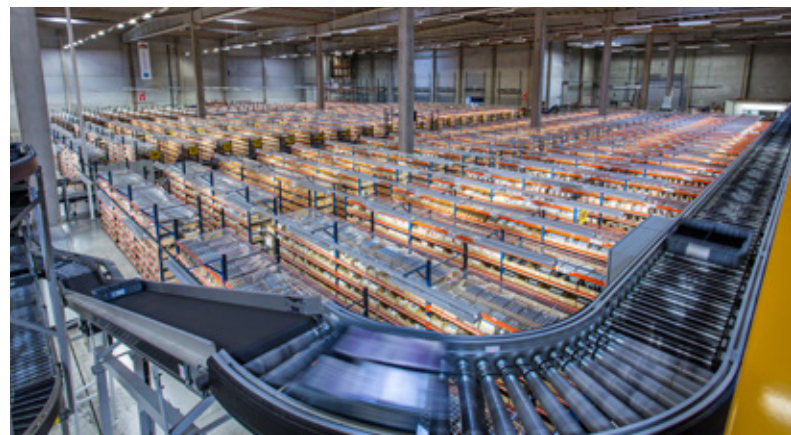
Deels gekoeld farmaceutisch distributiemagazijn ten zuiden van Brussel met bijhorende kantoor-ruimten en door gebruiker DHL Pharma Logistics geïnstalleerde labo's.



Luik

Adres
 Première Avenue 32
 4040 Luik
Oppervlakte
 55.468 m²
Bouwjaar
 2000 - 2017
Bezettingsgraad
 100%

Modern logistiek complex nabij de vrachtluchthaven van Bierset en de containerterminal TriLogiPort en met uitstekende ontsluiting via de E313, E40, E42 en E25. De site werd gefaseerd ontwikkeld en bestaat uit verschillende opslaghallen met bijhorende kantoorfaciliteiten en een ruim buitenterrein. De meest recente uitbreiding (3.600 m²) dateert van 2017 en werd door het turnkey-solutionsteam van Intervest in samenspraak met één van de gebruikers, Vincent Logistics, gerealiseerd.



Mechelen 1

Adres
 Oude Baan 12
 2800 Mechelen
Oppervlakte
 15.341 m²
Renovatiejaar
 2004
Bezettingsgraad
 100%

Farmaceutisch magazijn met airconditioning in de volledige opslagruimte. Goede ligging met directe aansluiting op de E19. De site is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.



Mechelen 2

Adres

Dellingstraat 57
2800 Mechelen

Oppervlakte

7.046 m²

Bouwjaar

1998 (Uitbreiding in 2010)

Bezettingsgraad

100%

Multifunctioneel semi-industrieel pand met grote overdekte zone voor buitenopslag en ruime kantoorfaciliteiten. Gelegen nabij de E19 en op wandelafstand van het station en het stadscentrum van Mechelen.



Merchtem

Adres

Preenakker 20
1785 Merchtem

Oppervlakte

7.268 m²

Bouwjaar

1992 (Uitbreiding in 2002)

Bezettingsgraad

100%

Logistiek gebouw met een hoge graad van automatisering. In gebruik door ZEB Logistics voor distributie van kleding. Gelegen in de KMO-zone Merchtem Preenakker in de driehoek tussen de E40 Brussel - Oostende, de A12 en de Brusselse ring.



Oevel

Logistieke cluster met hoge zichtbaarheid langs-
heen de E313, in de logistieke corridor Antwerpen -
Luik, bestaande uit vier sites. Ligt in nabije omge-
ving van Herentals Logistics.

Oevel 1

Adres
Nijverheidsstraat 9
2260 Oevel
Oppervlakte
12.159 m²
Renovatiejaar
2004
Bezettingsgraad
100%

Logistieke site met hoge graad van automatisering,
in gebruik door Estée Lauder die vlakbij eveneens
een van haar productiefaciliteiten uitbaat.



Oevel 2

Adres
Nijverheidsstraat 9a + 11
2260 Oevel
Oppervlakte
33.955 m²
Bouwjaar
2007 (Uitbreiding in 2013)
Bezettingsgraad
100%

Modern logistiek complex. Het dak is uitgerust
met een fotovoltaïsche installatie.
Huurders zijn DSV en Seal For Life Industries.



Oevel 3

Adres

Nijverheidsstraat 8

2260 Oevel

Oppervlakte

11.660 m²

Bouwjaar

1995

Bezettingsgraad

100%

Logistieke site met opslagruimte, mezzanine en kantoren. Uitstekende ligging langs de E313 - E314. Het dak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.



Opglabbeek

Adres

Weg naar Zwartberg 231

3660 Opglabbeek

Oppervlakte

77.718 m²

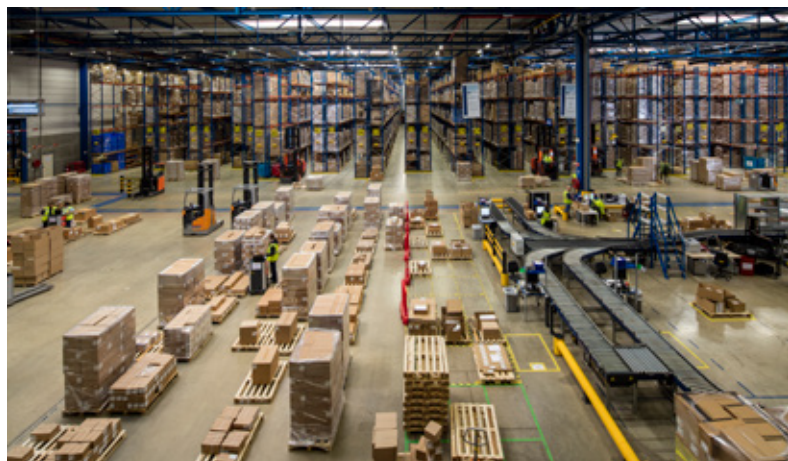
Bouwjaar

1999 - 2012

Bezettingsgraad

100%

Logistieke site met uitbreidingspotentieel, gelegen in de logistieke corridor Antwerpen - Luik met goede ontsluiting via E314. Dak is in 2017 deels gerenoveerd en is grotendeels uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.



Puurs

Adres
Koning Leopoldlaan 5
2870 Puurs
Oppervlakte
43.534 m²
Bouwjaar
2001
Bezettingsgraad
74%

Unieke zichtlocatie langs de A12 in Puurs. Logistiek complex, deels in gebruik door Delhaize België voor haar fresh food e-commerce platform en door Fiege voor snel roterende consumentenproducten. Het dak is over de volledige oppervlakte voorzien van een fotovoltaïsche installatie.



Schelle

Adres
Molenberglei 8
2627 Schelle
Oppervlakte
8.317 m²
Bouwjaar
1993 (uitbreiding 2016)
Bezettingsgraad
87%

Vanaf de A12 goed bereikbaar logistiek gebouw met opslaghal, kantoren, sociale ruimtes en groot aantal laad- en loskades.

In 2017 door het turnkey-solutionsteam van Intervest gerenoveerd en uitgebreid met een showroom in samenspraak met uitbater Rogue Fitness Benelux.



Wilrijk

Cluster met twee aaneensluitende sites langs de A12, aan de rand van Antwerpen en met een goede verbinding naar Brussel.

Wilrijk 1

Adres

Boomsesteenweg 801 - 803

2610 Wilrijk

Oppervlakte

5.364 m²

Bouwjaar

2013

Bezettingsgraad

100%

In 2013 door het turnkey-solutionsteam van Intervest volledig ingerichte showroom met atelier voor autodistributeur Peugeot. Op commerciële topligging langs de Boomsesteenweg.



Wilrijk 2

Adres

Geleegweg 1 - 7

2610 Wilrijk

Oppervlakte

24.521 m²

Bouwjaar

1989 (Renovatie in 2016 - 2017)

Bezettingsgraad

100%

Logistiek complex met ideale ligging voor stadsdistributieactiviteiten.

Het turnkey-solutionsteam van Intervest installeerde in 2016 - 2017 in samenspraak met huurder Toyota Material Handling Europe Logistics nieuwe vloeren, ledverlichting, nieuw sanitair en extra ramen voor meer zonlicht in het kantoorgedeelte.



Wommelgem

Adres

Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

Oppervlakte

24.181 m²

Bouwjaar

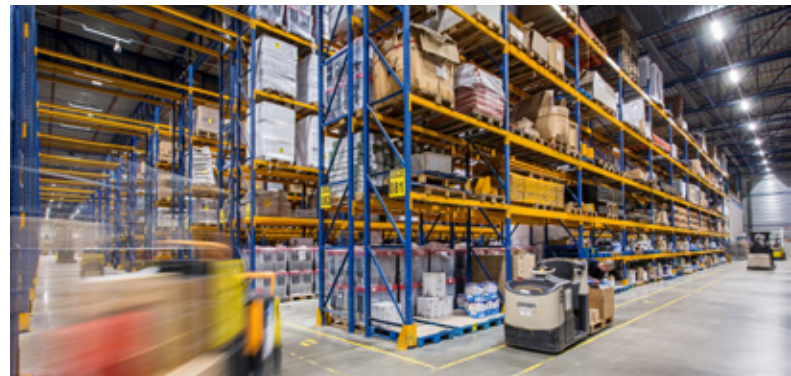
1998 (Renovatie in 2017 - 2018)

Bezettingsgraad

100%

Zichtlocatie langs de E313 - E34 aan de rand van Antwerpen.

Modern distributiecomplex dat in 2017 - 2018 door het turnkey-solutionsteam van Intervest in samenwerking met gebruiker Feeder One duurzaam en energie-efficiënt gerenoveerd is. Kantoorruimtes werden heringedeeld en gebouw werd voorzien van ledverlichting, nieuwe HVAC en een EMS-systeem. Dak werd gerenoveerd en van extra isolatie voorzien.



Zellik

Adres

Brusselsesteenweg 464
1731 Zellik

Oppervlakte

26.637 m²

Bouwjaar

1994

Bezettingsgraad

100%

Logistieke site aan de rand van het industriegebied in Zellik - Asse nabij de snelwegen E40 en E19 en de Brusselse Ring.

Er bevindt zich een fotovoltaïsche installatie op een gedeelte van het dak.

Site biedt herontwikkelingspotentieel tot state-of-the-art nieuwbouw van circa 29.000 m².



Logistiek vastgoed in Nederland

Eindhoven - Silver Forum

Adres

Flight Forum 1800-1950
5657 EZ Eindhoven

Oppervlakte

28.695 m²

Bouwjaar

2002

Bezettingsgraad

100%

Strategisch gelegen multimodaal ontsloten logistieke site op het businesspark Flight Forum in de dynamische omgeving van de luchthaven en nabij het stadscentrum van Eindhoven. Distributiecentrum met kwalitatieve en moderne afwerking en een opvallende ovale vorm met zilverkleurige gevelbekleding. Pand werd door huurder ASML uitgerust met cleanrooms.

Intervest realiseert in 2019 nieuwbouwproject Gold Forum op aanpalende site dat samen met Silver Forum een architecturaal geheel van 50.000 m² zal vormen.



Raamsdonksveer

Logistieke cluster in bedrijvenpark Dombosch nabij het knooppunt van de A27 (Breda - Almere) en A59 (Moerdijk - Den Bosch), bestaande uit drie afzonderlijke sites.

Raamsdonksveer 1

Adres

Zalmweg 37
4941 VX Raamsdonksveer

Oppervlakte

20.653 m²

Bouwjaar

2010

Bezettingsgraad

100%

Logistiek complex dat in 2010 built-to-suit gerealiseerd werd voor een woon- en decoratieretailer die van hieruit distributieactiviteiten voor levering van e-commerce organiseert.



Raamsdonksveer 2

Adres

Zalmweg 41
4941 VX Raamsdonksveer

Oppervlakte

38.573 m²

Bouwjaar

2002

Bezettingsgraad

100%

Modern distributiecentrum met bijhorende kantoren en groot aantal laadkades. De opslaghal bestaat uit vier onafhankelijke opslagruimten die aan elkaar geschakeld kunnen worden. De kantoren bevinden zich op de mezzanine.



Raamsdonksveer 3

Adres

Steurweg 2
4941 VR Raamsdonksveer

Oppervlakte

14.581 m²

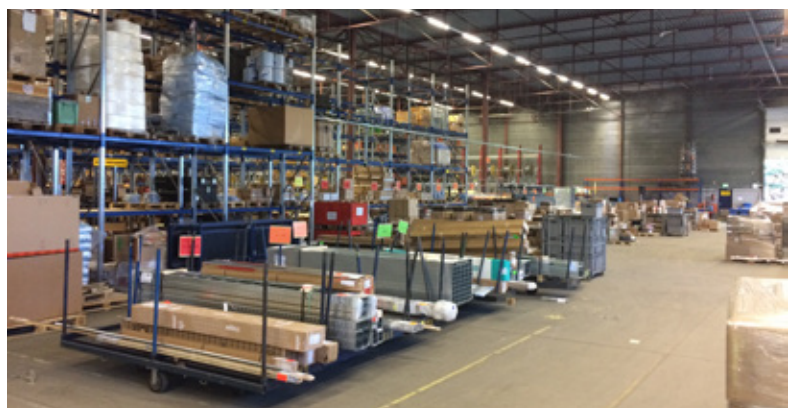
Bouwjaar

1980 (Uitbreiding in 2008)

Bezettingsgraad

100%

Vrijstaand multifunctioneel logistiek pand met eigentijdse uitstraling. Kantoorgedeelte op de mezzanine en aparte kantorenblok ernaast.



Roosendaal

Adres

Leemstraat 15
4705 RT Roosendaal

Oppervlakte

38.128 m²

Bouwjaar

1975 - 1985 - 2007 - 2012

Bezettingsgraad

100%

Omvangrijk logistieke complex bestaande uit zes opslaghallen met bijhorende kantoren, werkplaats, loods en conciërgewoning op een terrein van meer dan 13 hectare. Goed gelegen in bedrijven-terrein Majoppenveld, nabij afrit A58 Vlissingen - Roosendaal - Eindhoven en met directe toegang naar A17 Roosendaal - Moerdijk. Hoofdkwartier van logistieke dienstverlener Jan de Rijk.

Uitbreidings- of herontwikkelingspotentieel onsite.



Tilburg 1

Adres

Kronosstraat 2
5048 CE Tilburg

Oppervlakte

13.309 m²

Bouwjaar

2004 (Renovatie in 2011)

Bezettingsgraad

100%

Gekoelde bedrijfshal en productieruimte conform HACCP-richtlijnen van de voedingsindustrie. Gelegen in Industriezone Vossenberg II met directe aansluiting op de A58 Eindhoven - Breda, in logistieke corridor Tilburg Waalwijk. In gebruik door Dutch Bakery voor logistieke en industriële bakkerij-activiteiten met expeditie.



Tilburg 2

Adres

Belle van Zuylenstraat 15

5032 MA Tilburg

Oppervlakte

28.493 m²

Bouwjaar

1989 (Uitbreiding 1997 - Renovatie 2019)

Bezettingsgraad

100 %

Zichtlocatie langs A58 Vlissingen - Breda - Eindhoven, in bedrijventerrein Katsbogten. Logistiek complex bestaande uit distributiecentrum en vrijstaand kantoorpand dat in 2019 volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd wordt. Groot aantal dockshelters aan voor- en achterzijde en voldoende parkeervoorzieningen. Hoofdkwartier van woondiscounter Kwantum.



Vuren

Adres

Hooglandseweg 6

4214 KG Vuren

Oppervlakte

14.020 m²

Bouwjaar

2018

Bezettingsgraad

100%

Built-to-suit nieuwbouwproject bestaande uit verschillende opslagruimten en kantoorgedeelte in twee bouwlagen, in 2018 op maat gebouwd voor farmaceutische groothandel The Medical Export Group. Gelegen op de as Rotterdam - Ruhrgebied met goede ontsluiting via de A15 Rotterdam - Nijmegen - Ruhrgebied en de A2 Amsterdam - Utrecht - Eindhoven. Geklimatiseerd en geschikt voor opslag van farmaceutische producten en temperatuurgevoelige goederen.





CooperVision - Luik



5. Beschrijving van de kantorenportefeuille

Ligging van de kantoren in België¹

Antwerpen

1	Greenhouse Antwerp	p. 160
2	Gateway House	p. 163
3	De Arend	p. 164
4	Aartselaar	p. 163

Brussel

8	Greenhouse BXL	p. 161
9	Woluwe Garden	p. 166
10	Exiten	p. 167
11	Inter Access Park	p. 164
12	Park Rozendal	p. 165

Mechelen

5	Mechelen Campus en Greenhouse Mechelen	p. 161
6	Intercity Business Park	p. 166
7	Mechelen Business Tower	p. 165

Leuven

13	Ubicenter	p. 162
-----------	-----------	--------

¹ Rangschikking per regio op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel en de as Brussel - Leuven.



Kantoren met uitgebreid dienstenpakket, serviced offices en coworking lounges

Greenhouse

Greenhouse is een vernieuwend, inspirerend en servicegericht kantorenconcept van Intervest in Antwerpen, Mechelen en Brussel waar werken een aangename beleving is. Greenhouse combineert traditionele kantoren die langetermijn verhuurd zijn met serviced offices en coworking lounges. Greenhouse biedt extra dienstverlening aan alle huurders en gebruikers zoals gemeenschappelijke vergader- en evenementenruimtes, centrale receptie, restaurant, strijkcentrale, pakjesdienst, fitness-faciliteiten, schoonmaak en een 7/7 technische helpdesk. Een Greenhouse-Flexabonnement geeft toegang tot de coworking lounges op de drie Greenhouse locaties. Ook de langetermijnhuurders kunnen op de verschillende locaties gebruik maken van de Greenhouse-diensten en faciliteiten.

Ubicenter

In kantoorcomplex Ubicenter in Leuven, door Intervest aangekocht in 2018, baat één van de huurders een flexibel business concept uit. Ook hier worden traditionele langetermijnverhuurde kantoren gecombineerd met serviced offices en coworking lounges en is er een ruim aanbod aan extra dienstverlening.



Berchem - Greenhouse Antwerp

Adres

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

Oppervlakte

5.763 m²

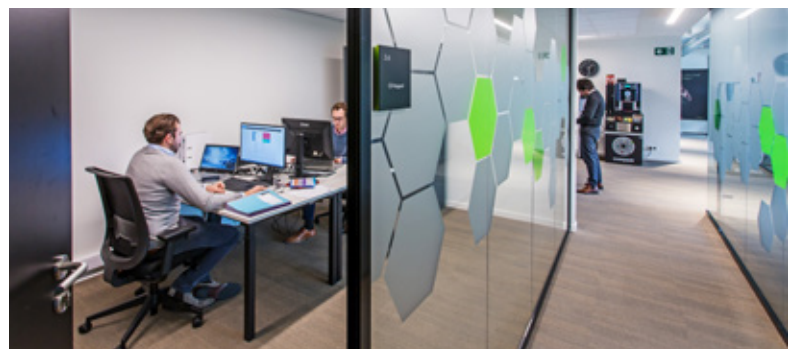
Renovatiejaar

2016

Bezettingsgraad

100%

Greenhouse Antwerp werd in 2016 volledig gerenoveerd tot een landmark langs de Antwerpse singel met opvallende 'groene gevel' die bestaat uit 50.000 levende planten. Greenhouse Antwerp biedt 14 vergader- en evenementenruimtes met een capaciteit van 2 tot 24 personen. De meest prestigieuze evenementenruimte, de 'Greenhouse Boardroom', is uitgerust met eigen cateringfaciliteiten. 'Greenhouse Café', het restaurant op het gelijkvloers, is een geliefde lunchspot in de buurt voor een uitgebreide lunch of meeneemhap.



Diegem - Greenhouse BXL

Adres

Berkenlaan 8A + 8B

1831 Diegem

Oppervlakte

20.257 m²

Renovatiejaar

2017 - 2018

Bezettingsgraad

80%

Greenhouse BXL opende na een grondige renovatie eind 2018 de deuren. De voorgevel bestaat uit een verticale plantentuin, de wand in het glazen atrium is met echte planten bekleed, het gebouw wordt omringd door verschillende plantentuinen en op het groendak bevindt zich een terras. In de ruime ondergrondse parking zijn er laadpalen voor elektrische wagens. Er zijn voldoende vergader- en evenementenruimtes waaronder een auditorium voor 200 personen en het atrium dat als een multifunctionele ontmoetings- en evenementenruimte fungeert. Er zijn twee restaurants in het gebouw. Het grand café Velvet Corner biedt een ruim assortiment aan gezonde broodjes en salades en The Greenery heeft een meer uitgebreide menukaart. Greenhouse BXL ligt naast de Brusselse ring en vlakbij Brussels Airport.



Mechelen Campus en Greenhouse Mechelen

Adres

Schalienhoevedreef 20 A - J en T

2800 Mechelen

Oppervlakte

58.147 m²

Bouwjaar

2000-2005

Bezettingsgraad

88%

Greenhouse Mechelen bevindt zich op Mechelen Campus. Mechelen Campus bestaat uit een torengebouw van 60 meter en 10 lagere kantoorgebouwen die met elkaar verbonden zijn door een boven- en ondergrondse parking. Vele kantoren werden door het turnkey-solutionsteam van Intervest in samenspraak met de huurders ingericht.

Tussen de gebouwen bevindt zich een tuin. Er zijn verschillende charging plazas voor elektrische wagens, een poolwagen en een gratis shuttle dienst. Greenhouse Mechelen werd ondergebracht in het torengedouw en biedt 12 vergader- en evenementenruimtes met een capaciteit van 4 tot 130 personen.



Leuven - Ubicenter

Adres

Philipssite 5
3001 Leuven

Oppervlakte

27.027 m²

Bouwjaar

2001

Bezettingsgraad

96%

Ubicenter Leuven is een hedendaags kantoorcomplex dat aansluit op het innovatieve Greenhouse-concept maar niet rechtstreeks door Intervest uitgebaat wordt. Ubicenter biedt eveneens kantoren op maat, coworking lounges en sleutel op de deur kantoorruimten met extra dienstverlening zoals vergaderzalen, receptiediensten, dagelijks beheer van briefwisseling, telefoon- en faxnummer, douches en catering services. Het gebouw beschikt over een foyer, bedrijfsrestaurant en auditorium.

Ubicenter ligt aan de ring rond Leuven, vlakbij de oprit van de E40 en E314.



Kantoren

De kantoren van Intervest liggen op strategische locaties in Vlaanderen, zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad, voornamelijk op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel.

Intervest heeft een stevig uitgebouwde marktpositie in Mechelen, een stad die door de groeiende mobiliteitsproblematiek meer en meer een alternatieve locatie voor Brussel vormt.



Aartselaar

Adres
Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar
Oppervlakte
4.140 m²
Bouwjaar
2000
Bezettingsgraad
99%

Ideaal gelegen tussen de E19 en A12. Bestaat uit een kantoorgedeelte, een magazijn en een zeer ruime parking. De site biedt een maximale zichtbaarheid door de directe ligging aan de Kontichsesteenweg.



Antwerpen - Gateway House

Adres
Brusselstraat 59 / Montignystraat 80
2018 Antwerpen
Oppervlakte
11.172 m²
Renovatiejaar
2002
Bezettingsgraad
67%

Statig gebouw schuin tegenover het Antwerpse justitiepaleis, op vijf minuten wandelen van de bruisende en trendy buurt 'Het Zuid'. Zowel met het openbaar vervoer als met de wagen zeer goed bereikbaar.



Dilbeek - Inter Access Park

Adres

Pontbeekstraat 2 & 4

1700 Dilbeek

Oppervlakte

6.392 m²

Bouwjaar

2000

Bezettingsgraad

95%

Het Inter Access Park bestaat uit twee identieke kantoorgebouwen die goed bereikbaar zijn zowel met het openbaar vervoer (station Sint-Agatha-Berchem) als met de wagen (autosnelwegen E40 en RO). Elk gebouw heeft een grote, prestigieuze inkomhal en de verdiepingen kunnen in hun geheel of opgesplitst gehuurd worden.



Edegem - De Arend

Adres

Prins Boudewijnlaan 45 - 49

2650 Edegem

Oppervlakte

6.931 m²

Bouwjaar

1997

Bezettingsgraad

100%

Gelegen op een boogschuit van de E19 bij afrit Kontich. Groen omgeven kantorencomplex bestaande uit drie gebouwen met telkens drie verdiepingen. De efficiënte rechthoekige plateaus bieden veel lichtinval.



Hoeilaart - Park Rozendal

Adres
Terhulpssteenweg 6A
1560 Hoeilaart
Oppervlakte
2.830 m²
Bouwjaar
1994
Bezettingsgraad
86%

Gelegen in een oase van groen en toch dicht bij Brussel. Uitstekend bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. De luxueuze inkomhal zorgt voor een gedistingeerd karakter en de rechthoekige vorm van de verdiepingen laat toe om de kantoren optimaal in te richten.



Mechelen Business Tower

Adres
Blarenberglaan 2C
2800 Mechelen
Oppervlakte
13.574 m²
Bouwjaar
2001
Bezettingsgraad
86%

Mechelen Business Tower is een landmark langs de E19 ter hoogte van Mechelen. De single-tenant kantorentoren wordt stelselmatig omgebouwd tot een multi-tenant kantooromgeving.



Mechelen - Intercity Business Park

Adres

Generaal De Wittelaan 9 - 21
2800 Mechelen

Oppervlakte

54.190 m²

Bouwjaar

1993 - 1999 (2016)

Bezettingsgraad

78%

Bedrijvenpark langs de E19 Antwerpen – Brussel met meer dan 54.000 m² bedrijfsruimte verdeeld over 10 kantoorgebouwen. Er zijn circa 40 huurders waaronder een aantal grote bedrijven in de life sciences sector zoals Biocartis, Galapagos en SGS Belgium. Intercity Business Park sluit aan op Mechelen Campus.



Woluwe Garden

Adres

Woluwedal 18 - 22
1932 Sint-Stevens-Woluwe

Oppervlakte

23.681 m²

Bouwjaar

2000

Bezettingsgraad

100%

Woluwe Garden ligt in Vlaams-Brabant, aan de rand van Brussel. De indrukwekkende inkomhal verbindt drie vleugels met elk acht verdiepingen. Volledig gehuurd door PricewaterhouseCoopers.



Zellik - Exiten

Adres

Zuiderlaan 91

1731 Zellik

Oppervlakte

3.628 m²

Bouwjaar

2002

Bezettingsgraad

100%

Pand met grote visibiliteit naast afrit 10 van de Brusselse ring. Dankzij de rechthoekige vorm van de verdiepingen kunnen de kantoren optimaal ingericht worden.



Financieel verslag ¹

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

¹ De jaarlijkse financiële verslagen, de verslagen van de raad van bestuur en de verslagen van de commissaris over de boekjaren 2018 2017 en 2016 alsook de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.intervest.be). Ze zijn eveneens op eenvoudig verzoek op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar.



Index

1. Geconsolideerde resultatenrekening	170	Toelichting 12. Belastingen	199
2. Geconsolideerd globaalresultaat	171	Toelichting 13. Vaste activa	200
3. Geconsolideerde balans	172	Toelichting 14. Vlottende activa	204
4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	174	Toelichting 15. Eigen vermogen	205
5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	178	Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen	209
6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	179	Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden	210
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	179	Toelichting 18. Financiële instrumenten	213
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	179	Toelichting 19. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	217
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	188	Toelichting 20. Berekening schuldgraad	217
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	190	Toelichting 21. Verbonden partijen	217
Toelichting 5. Vastgoedkosten	193	Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	218
Toelichting 6. Algemene kosten	195	Toelichting 23. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	219
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	196	Toelichting 24. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen	220
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	197	Toelichting 25. Gebeurtenissen na balansdatum	221
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	197	7. Verslag van de commissaris	222
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	197	8. Enkelvoudige jaarrekening Interinvest Offices & Warehouses nv	228
Toelichting 11. Netto-interestkosten	198		

1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	Toelichting	2018	2017
Huurinkomsten	4	47.920	43.349
Met verhuur verbonden kosten	4	-53	-4
NETTOHUURRESULTAAT		47.867	43.345
Recuperatie van vastgoedkosten	4	729	881
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	9.919	12.864
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-529	-375
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-9.919	-12.864
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	606	117
VASTGOEDRESULTAAT		48.673	43.968
Technische kosten	5	-1.059	-1.325
Commerciële kosten	5	-166	-252
Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	5	-587	-634
Beheerskosten van het vastgoed	5	-4.019	-3.544
Andere vastgoedkosten	5	-563	-407
Vastgoedkosten		-6.394	-6.162
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		42.279	37.806
Algemene kosten	6	-2.749	-2.722
Andere operationele opbrengsten en kosten		24	-7
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		39.554	35.077
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	7.033	-7.274
Ander portefeuilleresultaat	10	-2.472	-89
OPERATIONEEL RESULTAAT		44.115	27.714
Financiële opbrengsten		45	161
Netto-interestkosten	11	-8.039	-7.621
Andere financiële kosten		-11	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	18	-1.615	1.119
Financieel resultaat		-9.620	-6.348
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		34.495	21.366
Belastingen	12	-390	-180
NETTORESULTAAT		34.105	21.186

in duizenden €	Toelichting	2018	2017
NETTORESULTAAT		34.105	21.186
Minderheidsbelangen		-9	0
NETTORESULTAAT - aandeel Groep		34.114	21.186
Toelichting:			
EPRA resultaat		31.168	27.430
Portefeuilleresultaat	8-10	4.561	-7.363
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	18	-1.615	1.119

RESULTAAT PER AANDEEL	Bijlage	2018	2017
Aantal aandelen op jaareinde	8.6	24.288.997	18.405.624
Aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde	8.6	24.288.997	17.740.407
Aantal dividendgerechtigde aandelen met coupon 21		18.891.443	nvt
Aantal dividendgerechtigde aandelen met coupon 22		24.288.997	nvt
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	8.6	19.176.981	17.409.850
Nettoresultaat (€)		1,78	1,22
Verwaterd nettoresultaat (€)		1,78	1,22
EPRA resultaat (€)		1,63	1,58

2. Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2018	2017
NETTORESULTAAT	34.105	21.186
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	34.105	21.186
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	34.114	21.186
Minderheidsbelangen	-9	0

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2018	31.12.2017
VASTE ACTIVA		867.582	663.846
Immateriële vaste activa		508	501
Vastgoedbeleggingen	13	866.504	662.539
Andere materiële vaste activa		400	611
Financiële vaste activa	18	156	182
Handelsvorderingen en andere vaste activa		14	13
VLOTTENDE ACTIVA		19.582	15.572
Handelsvorderingen	14	10.120	9.609
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	5.092	3.471
Kas en kasequivalenten		1.972	728
Overlopende rekeningen	14	2.398	1.764
TOTAAL ACTIVA		887.164	679.418
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2018	31.12.2017
EIGEN VERMOGEN		477.208	359.366
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		476.617	359.366
Kapitaal	15	219.605	167.720
Uitgiftepremies	15	167.883	111.642
Reserves	15	55.015	58.818
Nettoresultaat van het boekjaar		34.114	21.186
Minderheidsbelangen	22	591	0
VERPLICHTINGEN		409.956	320.052
Langlopende verplichtingen		297.951	255.584
Langlopende financiële schulden	17	288.573	252.371
<i>Kredietinstellingen</i>		253.725	192.675
<i>Andere</i>		34.848	59.696
Andere langlopende financiële verplichtingen	18	3.460	2.020
Andere langlopende verplichtingen		3.010	1.001
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	19	2.908	192
Kortlopende verplichtingen		112.005	64.468
Kortlopende financiële schulden	17	87.282	46.805
<i>Kredietinstellingen</i>		30.631	46.805
<i>Andere</i>		56.651	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	18	152	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	5.249	2.290
Andere kortlopende verplichtingen	16	1.774	217
Overlopende rekeningen	16	17.548	15.153
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		887.164	679.418

SCHULDGRAAD in %	Toelichting	31.12.2018	31.12.2017
Schuldgraad (max. 65%)	20	43,5%	44,6%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2018	31.12.2017
Nettowaarde (reële waarde)	19,62	19,52
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,35	20,35
Nettoactiefwaarde EPRA	19,88	19,62

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

In duizenden €	
Balans op 31 december 2016	
Globaalresultaat 2017	
Overboekingen door resultaatverdeling 2016:	
- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed - Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding - Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren - Toevoeging aan de andere reserves	
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2016	
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot (5 mei 2017)	
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel (5 mei 2017)	
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik (22 december 2017)	
Dividenden boekjaar 2016	
Balans op 31 december 2017	
Aanpassing van de begintoestand op 1 januari 2018 als gevolg van toepassing IFRS16	
Begintoestand 1 januari 2018	
Globaalresultaat 2018	
Overboekingen door resultaatverdeling 2017:	
- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed - Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding - Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren	
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2017	
Aandelenuitgifte naar aanleiding van kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	
Minderheidsbelang Genk Green Logistics nv	
Dividenden boekjaar 2017	
Balans op 31 december 2018	

	Kapitaal		Uitgiftepremies	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging					
	152.948	0	90.821	61.734	20.582	0	326.085
					21.186		21.186
				-15.980	15.980		0
				587	-587		0
				1.547	-1.547		0
				5.546	-5.546		0
				5.384	-5.384		0
	3.835		5.238				9.073
	1.969		3.181				5.150
	2.906		4.694				7.600
	6.062		7.708				13.770
					-23.498		-23.498
	167.720	0	111.642	58.818	21.186	0	359.366
				-152			-152
	167.720	0	111.642	58.666	21.186	0	359.214
					34.114	-9	34.105
				-4.985	4.985		0
				-2.378	2.378		0
				1.119	-1.119		0
				2.593	-2.593		0
	4.427		5.571				9.998
	49.185	-1.727	50.670				98.128
						600	600
					-24.837		-24.837
	221.332	-1.727	167.883	55.015	34.114	591	477.208

Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €

Balans op 31 december 2016

Overboekingen door resultaatverdeling 2016:

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves

Balans op 31 december 2017

Aanpassing toestand 31/12/2017 als gevolg van IFRS16

Begintoestand 01/01/2018 na implementatie IFRS16

Overboekingen door resultaatverdeling 2017:

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren

Balans op 31 december 2018

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

	Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed					
		Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *	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
	90	69.506	-15.861	-4.508	650	11.857	61.734
		-15.980					-15.980
			587				587
				1.547			1.547
						5.546	5.546
					5.384		5.384
	90	53.526	-15.274	-2.961	6.034	17.403	58.818
		-146	-6				-152
	90	53.380	-15.280	-2.961	6.034	17.403	58.666
		-4.985					-4.985
			-2.378				-2.378
				1.119			1.119
						2.593	2.593
	90	48.395	-17.658	-1.842	6.034	19.996	55.015

5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2018	2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		728	412
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		32.860	30.113
Operationeel resultaat		44.115	27.714
Betaalde interesten		-8.204	-7.802
Andere niet-operationele elementen		-356	-25
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom-verrichtingen		-3.970	7.816
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		369	350
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-7.033	7.274
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	222	103
• Ander portefeuilleresultaat	10	2.472	89
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		1.275	2.410
Beweging van activa		-2.701	-2.491
Beweging van verplichtingen		3.976	4.901
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-189.921	-32.778
Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	13	-10.247	-7.330
Verwerving van vastgoedbeleggingen		-147.538	-25.019
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen		-31.970	0
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-166	-429
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		158.305	2.981
Terugbetaling van leningen		-51.155	-74.908
Opname van leningen		126.032	92.233
Kapitaalverhoging		98.127	0
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		139	81
Betaling van dividenden		-14.838	-14.425
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.972	728

Intervest heeft in 2018 een kasstroom van € 33 miljoen uit bedrijfsactiviteiten gegenereerd. Daarnaast is er een netto-opname van kredieten voor € 75 miljoen en een netto cash-opbrengst van € 98 miljoen als gevolg van een kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten in november 2018. De gegenereerde financiële middelen werden aangewend voor de verwerving van nieuwe sites, investeringen en uitbreidingen in de bestaande portefeuille en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2017.

6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen

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

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat voornamelijk uit:

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

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

Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

Intervest is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2018 omvat de vennootschap en haar perimervenootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 7 maart 2019 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2019.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2018.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2018

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, IFRS 2 Share-based Payment-Amendments to clarify the classification and measurement of share-based payment transactions (1/1/2018); IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018); Amendments resulting from Annual Improvements 2014–2016 Cycle (1/1/2018); IAS 40 Investment Property-Amendments to clarify transfers of property to, or from, investment property (1/1/2018); IFRIC 22 Foreign Currency Transactions and Advanced Consideration (1/1/2018).

Voor Intervest zijn volgende wijzigingen de meest relevante:

IFRS 9 – Financiële instrumenten

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en Waardering.

Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachten kredietverliesmodel onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van vervallen uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Intervest de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten

IFRS 15 voorziet een uniek en allesomvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

IFRS 15 heeft geen een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Intervest vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudsgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, is ook hier geen materiële impact.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2018 maar wel reeds werden toegepast

IFRS 16 – Lease-overeenkomsten

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor kortetermijn leases of activa met een lage waarde), en is toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019.

In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Intervest nagenoeg uitsluitend optreedt als vastgoedeigenaar en dus leasinggever is (en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17), zijn er wat dat betreft geen wijzigingen en zal Intervest haar vastgoedportefeuille blijven waarderen aan fair value conform IAS 40.

Echter in sommige van haar investeringen houdt Intervest niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. In deze beperkte gevallen waar Intervest de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren, zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen opgenomen te worden op de geconsolideerde balans.

Intervest heeft beslist IFRS16 vervroegd toe te passen en heeft deze impact verwerkt in haar geconsolideerde balans, op het actief binnen de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (via recht van gebruik gehouden vastgoed) en op het passief onder andere langlopende verplichtingen en een aanpassing in de begintoestand van de reserves, zoals ook te zien is in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen. Daarnaast zal de impact op de resultatenrekening, zijnde de recurrente kost van de concessies verwerkt worden via het financieel en portefeuilleresultaat in plaats van via de "met huur verbonden kosten".

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2018 en nog niet werden toegepast

De volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, zijn door Intervest nog niet toegepast: Amendments resulting from Annual Improvements 2015–2017 Cycle (1/1/2019); IAS 1 & 8 Amendments regarding the definition of material (1/1/2020); IAS 19 Amendments regarding plan amendments, curtailments or settlements (1/1/2019); IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures - Amendments regarding long-term interests in associates and joint ventures (1/1/2019); IFRS 3 Amendments to clarify the definition of a business (1/1/2020); IFRS 4 Insurance Contracts - Amendments regarding the interaction of IFRS 4 and IFRS 9 (1/1/2019); IFRS 17 Insurance contracts (1/1/2021); IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments (1/1/2019).

De Groep bepaalt momenteel wat de gevolgen van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen zouden kunnen zijn.

Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Consolidatieprincipes

Perimetervennootschappen

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

Geëlimineerde transacties

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

Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

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

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

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

Vreemde valuta

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

Vastgoedresultaat

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

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

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

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

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier

maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Financieel resultaat

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

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

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

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

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

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

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

IFRIC 21 – Levies (van toepassing vanaf 1/7/2014) geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het moment van erkenning van de onroerende voorheffing: met de toepassing van IFRIC 21 wordt de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari van elk boekjaar en wordt tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders en de recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande panden bij de overheid volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare/recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari volledig erkend wordt als kost, en niet gespreid over het boekjaar.

Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuld-methode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoel-einden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. De uitgestelde belastingen worden in de resultaten-rekening opgenomen onder de rubriek "Ander portefeuilresultaat".

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en het via recht-van-gebruik gehouden vastgoed. Projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelingen) en terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

Eerste opname en waardering

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

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

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

Waardering na initiële opname

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

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

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

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen¹ en de BE-REIT vereniging² gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in

die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

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

De overdrachtsrechten voor logistiek vastgoed in Nederland bedragen 6,0%. Voor de overige kosten (zoals notariskosten) neemt Intervest 1% extra in rekening. Voor de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van Intervest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse perimetervennootschappen, betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,07.

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

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

Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

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

- 1 Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners).
- 2 De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

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

Projectontwikkelingen

Na initiële opname, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Deze waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". De mutatierechten worden in de resultatenrekening tegengeboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoops prijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Bij de resultaatsbestemming worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen ten opzichte van de originele aanschaffingswaarde van die vastgoedbeleggingen overgeboekt naar de rubriek "m. Andere reserves". Op deze wijze worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen beschouwd als beschikbare reserves.

Activa bestemd voor verkoop

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

Andere materiële vaste activa

Definitie

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

Waardering

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

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

Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen

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

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

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

Vervreemding en buitengebruikstelling

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

Waardevermindervingsverliezen

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

Financiële instrumenten

Handelsvorderingen

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

Kredietverliezen worden onder toepassing van IFRS 9 vervroegd in de jaarrekening erkend. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van vervallen uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Intervest de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

Financiële activa onder het kostprijsmodel

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

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

Geldmiddelen en kasequivalenten

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

Financiële verplichtingen en eigen vermogen

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

Interestdragende leningen

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

Handelsschulden

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

Eigenvermogensinstrumenten

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

Derivaten

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

Derivaten worden niet geclassificeerd als afdekkingstransacties omdat ze aan de IAS 39 maatstaf niet beantwoorden. Ze worden initieel en na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat worden onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

Eigen aandelen

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

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers. Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd.

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 18. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest was in 2018 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal. In haar arrest dd. 25 april 2017 heeft het Hof van Beroep te Antwerpen het beroep van Intervest evenwel ongegrond verklaard. 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 (zie Toelichting 24. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen" in het Financieel verslag"). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

Segmentering per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten.

- De categorie “kantoren” omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte.
- De categorie “logistiek vastgoed” betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen.

De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

Resultatenrekening

BEDRIJFS- SEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
in duizenden €								
Huurinkomsten	20.322	19.749	27.598	23.600			47.920	43.349
Met verhuur verbonden kosten	-9	18	-44	-22			-53	-4
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>20.313</i>	<i>19.767</i>	<i>27.554</i>	<i>23.578</i>			<i>47.867</i>	<i>43.345</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	95	507	711	116			806	623
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>20.408</i>	<i>20.274</i>	<i>28.265</i>	<i>23.694</i>			<i>48.673</i>	<i>43.968</i>
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	16.824	16.699	25.455	21.107	-2.725	-2.729	39.554	35.077
Variaties in de reële waarde van vastgoed-beleggingen	-362	1.446	7.395	-8.720			7.033	-7.274
Ander portefeuille-resultaat	-411	21	-2.061	-110			-2.472	-89
Operationeel resultaat van het segment	16.051	18.166	30.789	12.277	-2.725	-2.729	44.115	27.714
Financieel resultaat					-9.620	-6.348	-9.620	-6.348
Belastingen					-390	-180	-390	-180
NETTORESULTAAT	16.051	18.166	30.789	12.277	-12.735	-9.257	34.105	21.186

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

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de **kantoren**, licht gestegen met € 0,1 miljoen. Het operationeel resultaat van het kantorensegment daalt met € 2 miljoen als gevolg van een daling in de reële waarde van de kantorenportefeuille van 1% of € 2,3 miljoen (door de aanpassing van de rendementen, deels gecompenseerd door een stijging van de reële waarde van Greenhouse BXL en Mechelen Campus Toren door de gerealiseerde verhuringen) en de meerwaarde op de acquisitie in Leuven in 2018 voor € 1,9 miljoen.

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille van het **logistiek** segment is met € 4,3 miljoen gestegen. De toename volgt voornamelijk uit de investeringen in 2017 die in 2018 een volledig jaar bijdragen aan het resultaat, alsook nieuwe logistieke acquisities in 2018 in Vuren, Eindhoven, Raamsdonksveer, Roosendaal, Tilburg en Gent die de huurinkomsten verder doen toenemen. Ook de in 2017 gerealiseerde uitbreidingen in de bestaande sites in Herentals en Herstal dragen bij tot de toename van de huurinkomsten. Daarnaast zorgt het aanscherpen van de rendementen in Nederland en België, alsook door de meerwaarden op de acquisities van 2018 voor een stijging van het operationeel resultaat van het logistiek segment met € 18,5 miljoen.

Kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
in duizenden €	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	346.769	304.250	519.735	358.289	866.504	662.539
Investerings- en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	9.158	878	1.089	6.452	10.247	7.330
Verwerving van vastgoedbeleggingen	33.723	0	115.543	51.539	149.266	51.539
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	37.190	0	37.190	0
Investeringswaarde van het vastgoed	355.438	311.856	539.466	368.331	894.904	680.187
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	237.732	210.457	785.216	584.439	1.022.948	794.896
Bezettingsgraad (%)	88%	76%	98%	98%	93%	86%
Bezettingsgraad excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	nvt	85%	nvt	98%	nvt	91%

Geografische segmentering

De geografische segmentering toont het operationeel resultaat en de kerncijfers opgedeeld naar het land waarin ze gerealiseerd werden. De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

Resultatenrekening

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		Corporate		TOTAAL	
in duizenden €	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Huurinkomsten	44.444	42.539	3.476	810			47.920	43.349
Met verhuur verbonden kosten	-53	-4	0	0			-53	-4
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>44.391</i>	<i>42.535</i>	<i>3.476</i>	<i>810</i>			<i>47.867</i>	<i>43.345</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	806	623	0	0			806	623
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>45.197</i>	<i>43.158</i>	<i>3.476</i>	<i>810</i>			<i>48.673</i>	<i>43.968</i>
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	38.922	37.012	3.357	794	-2.725	-2.729	39.554	35.077
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.435	-7.819	4.598	545			7.033	-7.274
Ander portefeuille-resultaat	-521	103	-1.951	-192			-2.472	-89
Operationeel resultaat van het segment	40.836	29.296	6.004	1.147	-2.725	-2.729	44.115	27.714

Kerncijfers

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		TOTAAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
in duizenden €						
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	712.862	638.440	153.642	24.099	866.504	662.539
Investerings- en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	10.247	7.330	0	0	10.247	7.330
Verwerving van vastgoedbeleggingen	37.157	27.985	112.109	23.554	149.266	51.539
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	24.353	0	12.837	0	37.190	0
Investeringswaarde van het vastgoed	730.553	654.401	164.351	25.786	894.904	680.187
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	826.496	761.060	196.452	33.836	1.022.948	794.896
Bezettingsgraad (%)	92%	86%	100%	100%	93%	86%
Bezettingsgraad excl. herontwikkelingsproject Greenhouse BXL (%)	nvt	91%	nvt	100%	nvt	91%

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2018	2017
Huur	49.766	45.128
Huurskortingen	-1.776	-1.888
Huurvoordelen ('incentives')	-115	-101
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	45	210
Totaal huurinkomsten	47.920	43.349

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

De huurinkomsten van Intervest zijn zonder rekening te houden met flexwerkers verspreid over 222 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 34% (38% in 2017) van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het kantorensegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2018 5% van de jaarhuur (6% in 2017). In 2018 zijn er twee huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest (drie huurders in 2017). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor boekjaar 2018 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 47,9 miljoen en stijgen hiermee met € 4,6 miljoen of 11% ten opzichte van boekjaar 2017 (€ 43,3 miljoen).

In de **logistieke portefeuille** nemen de huurinkomsten toe met € 4,0 miljoen. Dit is een stijging van 17% ten opzichte van 2017. De toename volgt voornamelijk uit de investeringen in 2017 die in 2018 een volledig jaar bijdragen aan het resultaat, alsook nieuwe logistieke acquisities in 2018 in Vuren, Eindhoven, Raamsdonksveer, Roosendaal, Tilburg en Gent die de huurinkomsten verder doen toenemen. Ook de in 2017 gerealiseerde uitbreidingen in de bestaande sites in Herentals en Herstal dragen bij tot de toename van de huurinkomsten.

In het **kantorenssegment** nemen de huurinkomsten licht toe met € 0,6 miljoen door nieuwe verhuringen van leegstaande ruimtes in o.a. Mechelen Campus Toren en Woluwe Garden. De verhuringen in Greenhouse BXL zullen in de loop van 2019 gradueel bijdragen in de huurinkomsten van de vennootschap. Ook de acquisitie van het Ubicenter in Leuven in december 2018 zal in 2019 een volledig jaar bijdragen aan het resultaat.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2018 is bij 82% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (78% in 2017). Gemiddeld zijn in 2018 bij nieuwe contracten huurkortingen toegekend voor 8% van de jaarhuur (9% in 2017).

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

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in het boekjaar 2018 gemiddeld bij 61% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (73% in 2017). Er is in 2018 gemiddeld 8% huurkorting op de jaarhuur gegeven bij uitbreidingen en/of verlengingen (5% in 2017).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

in duizenden €	2018	2017
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	61.223	45.114
Tussen één en vijf jaar	150.209	105.369
Meer dan vijf jaar	81.920	36.167
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	293.352	186.650

De stijging van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 107 miljoen of 58% ten opzichte van 31 december 2017 is het gevolg van nieuwe verhuringen in Greenhouse BXL en de acquisities van 2018 waarvan enkele met built-to-suithuurcontracten die vaak met een langere vaste looptijd zijn.

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2018	2017
Te betalen huur op gehuurde activa (en erfpachtvergoedingen)	-13	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-75	-36
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	35	53
Totaal met verhuur verbonden kosten	-53	-4

De met verhuur verbonden kosten betreffen voornamelijk de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden indien de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde. Deze rubriek bevat ook de kosten voor de huur van terreinen en gebouwen door de vennootschap voor verdere verhuring aan haar huurders. Als gevolg van toepassing van IFRS 16 worden erfpachtvergoedingen vanaf boekjaar 2018 niet langer opgenomen als met verhuur verbonden kost maar worden deze opgenomen in het financieel resultaat.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2008-2018 slechts 0,1% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedvennootschap beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

Recuperatie van vastgoedkosten

in duizenden €	2018	2017
Verkregen vergoedingen op huurschade	253	398
Andere	476	483
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	476	483
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	729	881

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

Recuperatie van huurlasten en belastingen

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

in duizenden €	2018	2017
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.942	8.824
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.976	4.040
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.919	12.864

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2018	2017
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.942	-8.824
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.976	-4.040
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.919	-12.864
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (voor Mechelen Campus en de logistieke gebouwen gelegen in Nederland).

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis. Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

Als gevolg van een eenmalige verschuiving in het afrekeningsmoment bevatten de huurlasten gedragen door de eigenaar en de recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar in 2017 naast de kosten en opbrengsten met betrekking tot boekjaar 2017 nog kosten en opbrengsten van het tweede semester 2016. Deze wijziging heeft geen financiële impact voor Intervest of haar huurders maar verklaart wel waarom de hoogte van de huurlasten en belastingen en de recuperatie ervan ondanks een groeiende portefeuille toch € 3 miljoen lager is in 2018 dan in 2017.

Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

in duizenden €	2018	2017
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	340	48
Ontvangen coördinatievergoedingen turnkey solutions	61	19
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Greenhouse flex	-248	-210
Andere	453	260
Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	606	117

De kosten en opbrengsten met betrekking tot de uitbating van de Greenhouse-hubs omvatten alle werkingskosten zoals catering (met uitzondering van personeelskosten) en de gedeeltelijke recuperatie van deze kosten. De inkomsten uit de huurcontracten afgesloten met coworkers en gebruikers van serviced offices en de opbrengst uit de verhuring van de vergaderzalen van Greenhouse Flex zijn opgenomen onder huurinkomsten en bedragen € 0,3 miljoen (€ 0,3 miljoen voor 2017).

De inkomsten uit groene stroom zijn in 2018 sterk toegenomen als gevolg van de acquisitie van de logistieke site in Zellik in december 2017.

Toelichting 5. Vastgoedkosten

Technische kosten

in duizenden €	2018	2017
Recurrente technische kosten	-1.028	-1.311
Onderhoud en herstellingen	-910	-1.266
Verzekeringspremies	-118	-45
Niet-recurrente technische kosten	-31	-14
Schadegevallen	-31	-14
<i>Schadegevallen (kosten)</i>	-243	-151
<i>Schadegevallen (opbrengsten)</i>	212	137
Totaal technische kosten	-1.059	-1.325

De technische kosten omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies. Onderhouds- en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

Commerciële kosten

in duizenden €	2018	2017
Makelaarscommissies	-10	0
Publiciteit	-107	-166
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-49	-86
Totaal commerciële kosten	-166	-252

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

in duizenden €	2018	2017
Leegstandslasten van het boekjaar	-565	-680
Onroerende voorheffing leegstand	-732	-696
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	658	622
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	52	120
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-587	-634

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2018 licht gedaald ten opzichte van het boekjaar 2017. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2018 circa 1,2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,5% in 2017).

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

Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2018	2017
Externe beheersvergoedingen	-24	-16
Kosten van het (intern) beheer van het patrimonium	-3.995	-3.528
<i>Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers</i>	-2.545	-2.318
<i>Vastgoeddeskundige</i>	-156	-143
<i>Overige kosten</i>	-1.294	-1.067
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-4.019	-3.544

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, alsook afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

De beheerskosten van het vastgoed zijn met € 0,5 miljoen toegenomen als gevolg van toegenomen kosten van het (intern) beheer van het patrimonium door een uitgebreider personeelsbestand in het kader van de groei van de vennootschap.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2018	2017
Kosten ten laste van de eigenaar	-205	-106
Onroerende voorheffing contractueel ten last van eigenaar	-317	-234
Overige andere vastgoedkosten	-41	-67
Totaal andere vastgoedkosten	-563	-407

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Groep vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor het boekjaar 2018 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,5 miljoen op jaarbasis of 1,2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap (€ 0,4 miljoen of 0,9% in boekjaar 2017). De stijging in 2018 is voornamelijk te wijten aan de vastgoedbeleggingen in Nederland, waar de onroerende voorheffing vaak ten laste van de eigenaar valt.

Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2018	2017
Abonnemententaks	-332	-302
Ereloon commissaris	-87	-76
Bezoldigingen bestuurders	-63	-63
Liquidity provider	-13	-15
Financiële dienst	-36	-36
Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers	-1.356	-1.332
Advieskosten	-231	-285
Overige kosten	-631	-613
Totaal algemene kosten	-2.749	-2.722

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

De algemene kosten belopen € 2,7 miljoen en zijn stabiel gebleven ten opzichte van 2017.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar Toelichting 23.

Een overzicht van de uitbetaalde vergoedingen aan de bestuurders wordt weergegeven in het Verslag van de raad van bestuur - Remuneratieverslag.

50% van de bezoldigingen aan de bestuurders wordt opgenomen onder de algemene kosten, de overige 50% van hun werkzaamheden worden beschouwd als beheerskosten van het vastgoed.

Toelichting 7. Personeelsbeloningen

	2018			2017		
in duizenden €						
	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	2.065	821	2.886	1.812	818	2.630
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	1.716	709	2.425	1.284	624	1.908
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	45	23	68	47	22	69
Sociale zekerheid	292	142	434	278	130	408
Variabele vergoedingen	88	34	122	59	27	86
Ontslagvergoedingen	13	0	13	28	4	32
Overige lasten	-89	-87	-176	116	11	127
Vergoedingen directiecomité	480	535	1.015	506	514	1.020
Voorzitter directiecomité	202	201	403	194	195	389
<i>Vaste vergoeding</i>	167	167	334	162	162	324
<i>Variabele vergoeding</i>	35	34	69	32	33	65
Andere leden directiecomité	278	334	616	312	319	631
<i>Vaste vergoeding</i>	206	232	438	212	228	440
<i>Variabele vergoeding</i>	45	65	110	76	59	135
<i>Pensioenverplichtingen</i>	27	37	64	24	32	56
Totaal personeelsbeloningen	2.545	1.356	3.901	2.318	1.332	3.650

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2018, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 28 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (26 in 2017) en 10 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (11 in 2017). Het aantal directieleden bedraagt drie personen op 31 december 2018 (drie personen op jaareinde 2017).

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geclassificeerd te worden als een "defined benefit" plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de resultatenrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2018 bedragen deze bijdragen € 135.000 (€ 125.000 in 2017). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2018 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

De vergoedingen van het directiecomité worden toegelicht in het Verslag van de raad van bestuur - Remuneratieverslag.

Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

In 2017 en 2018 vonden er geen desinvesteringen plaats.

Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2018	2017
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	26.479	9.022
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-19.446	-16.296
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.033	-7.274

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in 2018 € 7,0 miljoen (€ -7,3 miljoen). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gevolg van:

- de stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 2% of € 7,4 miljoen door het aanscherpen van de rendementen in Nederland en België, alsook door de meerwaarden op de acquisities van 2018
- de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € -0,4 miljoen, bestaande uit een algemene waardedaling van 1% of € 2,3 miljoen (door de aanpassing van de rendementen, deels gecompenseerd door een stijging van de reële waarde van Greenhouse BXL en Mechelen Campus Toren door de gerealiseerde verhuringen) en de meerwaarde op de acquisitie in Leuven in 2018 voor € 1,9 miljoen.

Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2018	2017
Uitgestelde belastingen	-2.653	-192
Overige	181	103
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	<i>222</i>	<i>103</i>
<i>Andere</i>	<i>-41</i>	<i>0</i>
Totaal ander portefeuilleresultaat	-2.472	-89

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt in 2018 € -2,5 miljoen (€ -0,1 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.

Toelichting 11. Netto-interestkosten

in duizenden €	2018	2017
Nominale interestlasten op leningen	-6.277	-5.884
Leningen bij financiële instellingen	-3.667	-3.375
<i>Vastrentend</i>	-319	-319
<i>Variabel</i>	-3.348	-3.056
Obligatieleningen	-2.277	-2.277
Interestkosten op niet-opgenomen kredieten en back up-lijnen commercial paper	-333	-232
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.558	-1.568
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.558	-1.568
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	90	91
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	90	91
Andere interestkosten	-294	-260
Totaal netto-interestkosten	-8.039	-7.621

De netto-interestkosten bedragen in 2018 € -8,0 miljoen ten opzichte van € -7,6 miljoen in 2017. De toename van de financieringskosten is een gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. De in 2017 en 2018 uitgevoerde herfinancieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen samen met het commercial-paperprogramma dat werd uitgerold in juli 2018 voor een gedeeltelijke compensatie van de toegenomen kosten en een daling van de gemiddelde financieringskost van Intervest.

Netto-interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2018	2017
Netto-interestkosten op langlopende financiële schulden	-6.430	-6.195
Netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.609	-1.426
Totaal netto-interestkosten	-8.039	-7.621

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2018 2,4% inclusief bankmarges en renteafdekkingsinstrumenten vergeleken met 2,6% in 2017. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten bedraagt in 2018 2,0% (2,1% in 2017).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2018 2,4% inclusief bankmarges (2,9% in 2017). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2018 2,4% inclusief bankmarges (1,8% in 2017). De stijging op korte termijn is te wijten aan de obligatielening van € 25 miljoen die per 1 april 2018 van langetermijnkredieten naar kortetermijnkredieten verschoven is.

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2018 van de interestlasten van de op 31 december 2018 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2018 bedraagt € 7,6 miljoen (€ 6,9 miljoen in 2017).

Voor het boekjaar 2018 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,6 miljoen (€ -0,6 miljoen in 2017). Bij een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% blijven de interestkosten stabiel.

Toelichting 12. Belastingen

in duizenden €	2018	2017
<i>Resultaat voor belastingen</i>	34.495	21.366
<i>Resultaat vrijgesteld van belastingen als gevolg van het GVV-stelsel</i>	-34.495	-21.366
<i>Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven</i>	170	148
Belasting aan het tarief van 33,99%	nvt	-50
Belasting aan het tarief van 29,58%	-50	nvt
Provisie voor diverse fiscale risico's	-34	-75
Regularisatie vorige boekjaren	-14	-13
Moedervennootschap	-98	-138
Perimetervennootschappen	-292	-42
Vennootschapsbelasting	-390	-180

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een transparant fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhueringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald. De Belgische perimetervennootschappen zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting en ook de Nederlandse perimetervennootschappen genieten niet van dit voordelig fiscaal statuut.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op de balansdatum geldende belastingtarieven gebruikt.

De toename in de vennootschapsbelasting voor boekjaar 2018 is het gevolg van de resultaten van de voornamelijk Nederlandse (on)rechtstreeks aangehouden perimetervennootschappen.

Toelichting 13. Vaste activa

Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties

Op gebied van research en ontwikkeling werden door de vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

Investerings- en herwaarderingstabel vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2018			2017		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	304.250	358.289	662.539	301.926	309.018	610.944
• Recht van gebruik gehouden vastgoed bij toepassing IFRS16	0	229	229	0	0	0
Balans op 1 januari (herwerkt)	304.250	358.518	662.768	301.926	309.018	610.944
• Verwerving van vastgoedbeleggingen	33.723	115.543	149.266	0	51.539	51.539
• Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	9.158	1.089	10.247	878	6.452	7.330
• Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	37.190	37.190	0	0	0
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-362	7.395	7.033	1.446	-8.720	-7.274
Balans op 31 december	346.769	519.735	866.504	304.250	358.289	662.539
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	355.438	539.466	894.904	311.856	368.331	680.187

Op 1 januari 2018 heeft Intervest 'via recht van gebruik gehouden vastgoed' opgenomen als gevolg van toepassing van IFRS 16. Dit bedrag van € 0,2 miljoen vertegenwoordigt het recht van gebruik voor haar logistieke vastgoedbelegging in Oevel, waar Intervest op 1 januari 2018 niet de volle eigendom in handen heeft, maar in het bezit is van erfpachtrechten.

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2018 toegenomen met € 161 miljoen of 45% door:

- de verwerving van zes logistieke sites in Nederland en één logistieke site in België met een totale aanschaffingswaarde van € 148 miljoen
- de verwerving van het terrein op de voormalige Ford-site in Genk door Genk Green Logistics voor een aanschaffingswaarde van € 3 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille voor € 1 miljoen
- een stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 2% of € 6 miljoen door het aanscherpen van de rendementen in Nederland en België,
- de meerwaarden op de acquisities van 2018 voor € 1 miljoen
- de boekhoudkundige verwerking van de waarde van het gebruiksrecht voor het 'via recht van gebruik gehouden vastgoed' bij de acquisitie in Gent voor € 2 miljoen, conform IFRS 16 die vanaf 1 januari 2018 van toepassing is.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is in 2018 toegenomen met € 43 miljoen of 14% voornamelijk door:

- de verwerving van een kantoor-site in België voor € 34 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 9 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL

- een daling van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 1% of € 2 miljoen door een algemene waardedaling door de aanpassing van de rendementen, deels gecompenseerd door een stijging van de reële waarde van Greenhouse BXL en Mechelen Campus Toren door de gerealiseerde verhuringen
- de meerwaarde op de acquisitie in Leuven in 2018 voor € 2 miljoen.

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

Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

in duizenden €	2018	2017
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	858.653	660.856
Grondreserves	5.222	1.683
Via recht-van-gebruik gehouden vastgoed	2.236	0
Overige logistiek (voorschot Roosendaal Braak - gecommitteerde verplichting)	393	0
Totaal vastgoedbeleggingen	866.504	662.539

Op jaareinde 2018 heeft de vennootschap, naast de 250.000 m² grondreserve op de voormalige Ford-site in Genk, op haar site Herentals Logistics 3 een resterende grondreserve van circa 8.000 m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Deze grondreserve wordt gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Intervest heeft op 31 december 2018 geen activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerp waar de maatschappelijke zetel van Intervest gevestigd is. Conform IAS 40.10 wordt deze ruimte opgenomen als een vastgoedbelegging.

Op 31 december 2018 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat wordt verwezen naar "Toelichting 24. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen".

IFRS 13

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

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

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

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Voor de waardebepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen werden de aard, de kenmerken en de risico's van deze gebouwen en de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van de Intervest gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten voor België en 7% aankoopkosten voor Nederland zoals beschreven in de “Grondslagen voor de financiële verslaggeving - Vastgoedbeleggingen” - zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

De waarderingen gebeuren voornamelijk via de huurwaardekapitalisatiemethode, dit met uitzondering van de huurkortingen en fotovoltaische installaties. Bij deze uitzonderingen wordt de DCF-methode gehanteerd. 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.

Intervest heeft geen lopende projectontwikkelingen, wel twee grondreserves namelijk in Genk Green Logistics en Herentals Logistics 3. Deze grondreserves zijn opgenomen volgens IAS16 aan aankoopprijs.

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 het vastgoed beschikbaar voor verhuur uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van het vastgoed beschikbaar voor verhuur per 31 december 2018 bedraagt 7,9% (8,4% op 31 december 2017).

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	129	132
• Logistiek vastgoed	47	48
Gemiddeld brutorendement (%)	7,4%	7,3%
• Kantoren	7,8%	7,0%
• Logistiek vastgoed	7,2%	7,7%
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (%)	7,9%	8,4%
• Kantoren	8,9%	9,1%
• Logistiek vastgoed	7,3%	7,8%
Gemiddeld nettorendement bij volledige verhuring (%)	6,8%	7,2%
• Kantoren	7,3%	7,5%
• Logistiek vastgoed	6,5%	7,0%
Leegstandspercentage (%) inclusief Greenhouse BXL	7%	14%

* De gemiddelde contractuele huur is berekend per gebouw of gebouwencomplex, en bevat verschillende soorten oppervlakten.

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%-punt (van 7,4% naar 8,4% gemiddeld), zou de reële waarde van

het vastgoed verminderen met € 102 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6%-punten tot circa 49%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1%-punt (van 7,4% naar 6,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 134 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6%-punten tot circa 38%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 63,6 miljoen naar € 62,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1%-punt tot circa 44%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 63,6 miljoen naar € 64,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1%-punt tot circa 43%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de contractuele huren en de in de vastgoed-schatting gehanteerde rendementen. Deze is echter buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt omvat per gebouw de terreinoppervlakte, de verhuurbare oppervlakte, lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt. De vastgoeddeskundigen houden rekening met leegstandperiodes tussen zes en achttien maanden, in functie van de locatie, het type pand en de economische situatie. Voor de logistieke panden wordt er rekening gehouden met een kostenpercentage per pand dat ten laste blijft van de eigenaar. Voor de logistieke sites in België bedraagt dit 2%, voor Nederland varieert dit tussen de 0,01% en 0,65% omwille van de aard van de huurovereenkomsten (veelal triple net)

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

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

Wat betreft de resterende duur van de huidige contracten verwijzen wij naar 1.6 Vastgoedverslag voor een overzicht van de gemiddelde resterende contractduur van de portefeuille.

Niet-observeerbare parameters (op 31 december)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2018	2017	2018	2017
Geschatte huurwaarde (in €/m²)*				
• Kantorenportefeuille	100-150 €/m ²	100-155 €/m ²	127 €/m ²	126 €/m ²
• Logistiek vastgoed in België	34-53 €/m ²	37-53 €/m ²	44 €/m ²	65 €/m ²
• Logistiek vastgoed in Nederland	48-57 €/m ²	-	51 €/m ²	-
Kapitalisatorfactor gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)*				
• Kantorenportefeuille	7,6%-9,4%	7,8%-10,3%	8,7%	8,9%
• Logistiek vastgoed België	5,9%-8,4%	5,9%-8,1%	6,9%	7,1%
• Logistiek vastgoed Nederland	6,0%-7,0%	-	6,5%	-

* Bovenstaande gegevens bevatten het gewogen gemiddelde per gebouw of gebouwencomplex, het hoogste en laagste getal in de weergave van de bandbreedte is telkens geëlimineerd.

Toelichting 14. Vlottende activa

Handelsvorderingen

in duizenden €	2018	2017
Handelsvorderingen	1.102	1.724
Nog niet vervallen vooruitfacturaties	8.425	6.657
Op te stellen facturen	471	1.003
Dubieuze debiteuren	391	350
Voorziening dubieuze debiteuren	-391	-350
Andere handelsvorderingen	122	225
Totaal handelsvorderingen	10.120	9.609

Intervest hanteert duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. Op 31 december 2018 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5,4 maanden (of circa € 10,6 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2018 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 4,2 maanden (of circa € 12,6 miljoen). Intervest verwacht hier dan ook geen materiële kredietverliezen.

De nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2019. Intervest hanteert voor al haar uitgaande facturen een standaard vervaldag van 30 dagen na facturatedatum. Op 31 december 2018 is slechts € 0,7 miljoen van de totaal uitstaande handelsvorderingen ook effectief vervallen.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2018	2017
Vorderingen < 30 dagen	376	1.033
Vorderingen 30-90 dagen	425	452
Vorderingen > 90 dagen	301	239
Totaal handelsvorderingen	1.102	1.724

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk "Risicofactoren" (Operationele risico's - debiteurenrisico's).

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2018	2017
Belastingen terug te vorderen	1.482	0
Terug te vorderen BTW	255	0
BTW - raming regularisaties	863	0
Terug te vorderen vennootschapsbelasting Nederland	364	0
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	3.455	3.455
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	185	185
Terug te vorderen exit taks	459	459
Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni	2.811	2.811
Andere	155	16
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.092	3.471

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar "Toelichting 24. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen".

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2018	2017
Gelopen, niet-ervallen vastgoedopbrengsten	1.313	1.038
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	1.313	1.029
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	0	9
Voorafbetaalde vastgoedkosten	435	357
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	443	262
Andere	207	107
Totaal overlopende rekeningen	2.398	1.764

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

Toelichting 15. Eigen vermogen

Kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2018 € 221.331.564,48 en is verdeeld in 24.288.997 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

De rubriek kapitaal bevat eveneens € 1.727.666 kosten voor de kapitaalverhoging van november 2018.

In boekjaar 2018 hebben twee kapitaalverhogingen plaatsgevonden.

- 22 mei 2018: keuzedividend over boekjaar 2017 met de uitgifte van 485.819 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 10 miljoen, meer bepaald € 4,4 miljoen in kapitaal en € 5,6 miljoen in uitgiftepremie. De uitgifteprijs bedraagt € 20,58 per aandeel, dit betekent een korting van 7% tegenover de openingskoers van het aandeel op 2 mei 2018. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018.
- 30 november 2018: kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht met uitgifte van 5.397.554 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 99,9 miljoen, meer bepaald € 49,2 miljoen in kapitaal en € 50,7 miljoen in uitgiftepremie. De inschrijvingsprijs bedraagt € 18,50 per aandeel wat 15% lager ligt dan de slotkoers van het aandeel op 13 november 2018. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 30 november 2018.

EVOLUTIE VAN HET GEPLAATST KAPITAAL

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
		in duizenden €	in eenheden		
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	147.980	95.444	16.239.350
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	152.948	545.171	16.784.521
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	154.917	216.114	17.000.635
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	157.823	318.925	17.319.560
22.05.2017	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	161.658	420.847	17.740.407
22.12.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	167.720	665.217	18.405.624
22.05.2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	172.147	485.819	18.891.443
30.11.2018	Kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht	49.185	221.332	5.397.554	24.288.997

Uitgiftepremies

EVOLUTIE UITGIFTEPREMIES in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opsorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.15	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.436
25.05.16	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.17	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	0	9.074	5.238
22.12.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	0	13.770	7.708
22.05.2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	0	9.998	5.571
30.11.2018	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	0	99.855	50.670
Totaal uitgiftepremies					167.883

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2018 € 168 miljoen.

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2018 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerde eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld.

in duizenden €	2018	2017
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	30.736	38.252
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	<i>48.394</i>	<i>53.526</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-17.658</i>	<i>-15.274</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	-1.841	-2.961
Andere reserves	6.034	6.034
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	19.996	17.403
Totaal reserves	55.015	58.818

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

in duizenden €	2018	2017
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-15.274	-15.861
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-256	-241
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-2.122	-165
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	993
Impact implementatie IFRS16	-6	0
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-17.658	-15.274

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

Toelichting 16. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2018	2017
Exit taks	580	0
Andere	4.669	2.290
<i>Leveranciers</i>	2.569	1.375
<i>Huurders</i>	415	304
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	1.685	611
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.249	2.290

De toename in de leveranciers van € 2,4 miljoen is een gevolg van nog te ontvangen facturen met betrekking tot acquisities en ontwikkelingen. De stijging in de belastingen, bezoldigingen en sociale lasten is een gevolg van de acquisitie en oprichting van perimetrovennootschappen.

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2018	2017
Te betalen dividenden over vorige boekjaren	179	179
Kortlopende verplichtingen aan verbonden partijen	1.128	0
Overige schulden	467	38
Totaal andere kortlopende verplichtingen	1.774	217

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2018	2017
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	14.139	12.171
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</i>	1.250	1.250
<i>Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling</i>	0	21
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	10.696	9.058
<i>Vooruitgefactureerde provisies</i>	885	732
<i>Vooruitgefactureerd - andere</i>	123	104
<i>Overige over te dragen opbrengsten</i>	1.185	1.006
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.126	2.840
<i>Interesten m.b.t. obligatieleningen</i>	1.710	1.710
<i>Andere interesten en financiële kosten</i>	552	649
<i>Toe te rekenen kosten mbt vastgoed</i>	864	481
Andere	283	142
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	283	142
Totaal overlopende rekeningen	17.548	15.153

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2018 voor € 14,1 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomsten en provisies voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar die samen € 11,7 miljoen bedragen.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2018 € 3,1 miljoen, en omvatten o.a. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 1 april 2019 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014.

Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor de beschrijving van de Financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Verslag van het directiecomité.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

	2018					2017				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	30.631	154.084	99.641	284.356	76%	46.805	119.984	72.691	239.480	80%
Obligatielening	24.983	34.848	0	59.831	16%	0	59.696	0	59.696	20%
Commercial paper	30.000	0	0	30.000	8%	0	0	0	0	0%
Leaseverplichtingen*	1.668	0	0	1.668	0%	0	0	0	0	0%
TOTAAL	87.282	188.932	99.641	375.855	100%	46.805	179.680	72.691	299.176	100%
Procentueel aandeel	23%	50%	27%	100%		16%	60%	24%	100%	

* De leasingverplichting betreft de overname verplichting in Edda21.

Waarborgen inzake financiering

De kredietovereenkomsten van Intervest zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2018 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

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

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2018. Indien Intervest deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

	2018					2017				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	30.631	154.084	99.641	284.356	59%	46.805	119.984	72.691	239.480	60%
Obligatielening	24.983	34.848	0	59.831	12%	0	59.696	0	59.696	15%
Commercial paper: opgenomen	30.000	0	0	30.000	6%	0	0	0	0	0%
Leaseverplichtingen	1.668			1.668	0%	0	0	0	0	0%
Niet-opgenomen kredietlijnen	12.479	77.968	22.500	112.947	23%	19.300	7.150	75.000	101.450	25%
TOTAAL	99.761	266.900	122.141	488.802	100%	66.105	186.830	147.691	400.626	100%
Procentueel aandeel	20%	55%	25%	100%		16%	47%	37%	100%	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 113 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 101 miljoen op 31 december 2017). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen, niet-opgenomen kredietlijnen en de uitstaande obligatielening.

Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening

	2018		2017	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	59.023	16%	72.480	24%
Kredieten ingedekt door interest rate swaps en/of floors	250.000	66%	160.000	54%
Kredieten met vaste rentevoet	66.831	18%	66.696	22%
TOTAAL	375.855	100%	299.176	100%

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

Karakteristieken van de obligatielening: Private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen

Op 19 maart 2014 heeft Intervest een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van respectievelijk 5 jaar (€ 25 miljoen) en 7 jaar (€ 35 miljoen) en vervallen op respectievelijk 1 april 2019 en 1 april 2021. De obligaties met vervaldatum 1 april 2019 genereren een vast jaarlijks brutorendement van 3,430%, de obligaties met vervaldatum 1 april 2021 een vast jaarlijks brutorendement van 4,057%.

De uitgifteprijs van de obligaties is gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000. De obligaties zijn geplaatst bij institutionele investeerders.

Karakteristieken van de commercial paper

Intervest heeft een commercial paper uitgegeven in juli 2018 ter verdere diversificatie van de financieringsbronnen voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen (waarvan € 30 miljoen opgenomen op 31 december 2018) met een looptijd van 3 maanden (maximale looptijd 1 jaar).

De opname is volledig ingedekt door backuplijnen van de begeleidende banken (Belfius Bank en KBC Bank) die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van de commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Er is op jaareinde 2018 nog € 5 miljoen bijkomende backuplijn beschikbaar voor de verdere uitbreiding van het programma.

Toelichting 18. Financiële instrumenten

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

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			2018		2017	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	156	156	182	182
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	14	14	13	13
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	10.120	10.120	9.609	9.609
Kas en kasequivalenten	B	2	1.972	1.972	728	728
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	288.573	291.645	252.371	256.845
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	3.460	3.460	2.020	2.020
Andere langlopende verplichtingen	A	2	3.010	3.010	1.001	1.001
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden	A	2	87.282	87.431	46.805	46.805
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	152	152	3	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	5.249	5.249	2.290	2.290
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	1.774	1.774	217	217

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

- voor de rubrieken “Financiële vast activa”, “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” die de interest rate swaps en de floor betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen
- de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen
- bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest hanteert interest rate swaps en floors ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps en floors worden als een kasstroomafdekking geclassificeerd. Intervest past geen hedge-accounting toe. De schommelingen in de reële waarde van de financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening op de lijn “Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)” in het financieel resultaat.

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2018 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten.

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
in duizenden €							Ja/Nee	
							2018	2017
1	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	0	-3
2	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-53	0
3	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-53	0
3	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	10.000	Nee	-46	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							-152	-3
Andere kortlopende financiële verplichtingen							-152	-3
1	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	0	-210
2	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	0	-210
3	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	-452	-423
4	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	-176	-241
5	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-308	-331
6	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Nee	0	-137
7	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	-117	-24
8	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	-140	-2
9	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Nee	-363	-302
10	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	-150	-49
11	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4675%	10.000	Nee	-160	-53
12	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	-130	-38
13	IRS	15.06.2018	15.01.2025	0,6600%	15.000	Nee	-287	0
14	IRS	15.06.2018	17.06.2024	0,5950%	10.000	Nee	-178	0
15	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Nee	-162	0
16	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Nee	-142	0
17	IRS	27.09.2018	27.09.2025	0,6800%	10.000	Nee	-211	0
18	IRS	28.09.2018	30.09.2025	0,7050%	10.000	Nee	-200	0
19	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Nee	-142	0
20	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Nee	-142	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							-3.460	-2.020
Andere langlopende financiële verplichtingen							-3.460	-2.020
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Nee	156	182
Financiële vaste activa							156	182
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							-3.456	-1.841
Boekhoudkundige verwerking op 31 december								
• In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-1.841	-2.960
• In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)							-1.615	1.119
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							-3.456	-1.841

De interest rate swaps hebben op 31 december 2018 een negatieve marktwaarde van € -3,5 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 250 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

In januari 2018 zijn interest rate swaps op vervaldatum gekomen voor een notioneel bedrag van € 10 miljoen met een rentevoet van 2,3775%. In het tweede semester van 2018 zijn voor een notioneel bedrag van € 100 miljoen nieuwe interest rate swaps aangekocht met een gemiddelde rentevoet van 0,63% (looptijd tussen de 5 en 7 jaar). Deze nieuwe interest rate swaps zijn deels gefloored en deels unfloored.

Beheer van de financiële risico's

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

Financieringsrisico

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

Intervest streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest ernaar door transparante informatievervalsing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2018 is 4,4 jaar. Ook heeft Intervest haar financieringsbronnen gedi-versifieerd door het gebruik van zeven Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Liquiditeitsrisico

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

De bankkredietovereenkomsten van Intervest zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2018 beschikt de vennootschap nog over € 113 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Renterisico

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

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2018 liggen de rentevoeten op de indekkingen (inclusief financieringen met vaste rentevoet) van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,7 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 17. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Netto-interestkosten" in het Financieel verslag.

Toelichting 19. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

in duizenden €	2018	2017
Voorziening voor uitgestelde belastingen mbt België	863	0
Voorziening voor uitgestelde belastingen mbt Nederland	2.045	192
Totaal	2.908	192

De uitgestelde belastingen bevatten een voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen eigendom van de perimetrovennootschappen van de Groep in België en Nederland.

Toelichting 20. Berekening schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2018	2017
Langlopende financiële schulden	17	288.573	252.371
Andere langlopende verplichtingen		3.010	1.001
Kortlopende financiële schulden	17	87.282	46.805
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	5.249	2.290
Andere kortlopende verplichtingen	16	1.774	217
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		385.888	302.684
Totaal activa (excl. financiële derivaten)		887.007	679.236
Schuldgraad		43,5%	44,6%

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de Financiële structuur in het Verslag van het directiecomité.

Toelichting 21. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar perimetrovennootschappen (zie Toelichting 22) en haar bestuurders en directieleden.

Relatie met verbonden ondernemingen

in duizenden €	2018	2017
Interest betaald op rekening courant JM Construct (medeaandeelhouder van Genk Green Logistics nv)	11	0

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten "Beheerskosten van het vastgoed" en "Algemene kosten" (zie Toelichting 5 en 6). Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de directieleden kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen".

in duizenden €	2018	2017
Bestuurders	125	125
Directieleden	1.015	1.020
Totaal	1.140	1.145

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

Toelichting 22. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

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

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Waarde van de deelneming in enkelvoudige jaarrekening	Minderheids- belangen (in duizenden €)	
					2018	2017
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	€ -646.337	0	0
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	€ 811.506	0	0
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	€ 4.133.133	0	0
Genk Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%	€ 590.965	-9	0
Edda21 nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0673.956.988	100%	€ 9.661.286	0	0
Intervest Nederland Coöperatief U.A	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857537349B01	100%	€ 50.638.408	0	0
Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A.*						
Intervest Tilburg 1 bv		NL857541122B01	100%			
Intervest Tilburg 2 bv		NL859485869B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 1 bv		NL857780001B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 2 bv		NL858924900B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 3 bv		NL859446013B01	100%			
Intervest Eindhoven 1 bv		NL858924894B01	100%			
Intervest Vuren 1 bv		NL856350412B01	100%			
Intervest Roosendaal 1 bv		NL859095277B01	100%			
Intervest Roosendaal 2 bv		NL859485778B01	100%			
Totaal minderheidsbelangen					-9	0

Als gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Intervest in Nederland is in het eerste semester van 2017 Intervest Nederland Coöperatief U.A. opgericht. De andere Nederlandse bv's zijn perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A. en houden het vastgoed aan.

* Alle vennootschappen van Intervest in Nederland zijn gevestigd op Verlengde Poolseweg 16, 4818 CL Breda .

Toelichting 23. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2018	2017
Excl. BTW		
Bezoldiging van de commissaris	68	66
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
Andere controleopdrachten	64	19
Belastingadviesopdrachten	44	5
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	176	90

Toelichting 24. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Betwiste belastingaanslagen

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhurings 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 nalatigheidsinteresten circa € 6,7 miljoen conform de ingekohierde aanslagen. Weliswaar is er nog geen ontlasting toegekend wat betreft de vaststaande bepaling (sinds de omzendbrief dd. 23 december 2004) dat voor de berekening van de exit taks de waarde Kosten Koper moet worden toegepast i.p.v. de waarde Vrij op Naam. Het echte fiscaal dispuut heeft dan volgens Intervest enkel betrekking op het standpunt dat de effectiseringspremie mee in aanmerking genomen moet worden bij de bepaling van de exit taks (de totale fiscale schuld bedraagt dan circa € 4 miljoen i.p.v. circa € 6,7 miljoen).

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

publiek werden aangeboden".

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

Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2018 heeft Intervest volgende verplichtingen:

Investeringsverplichtingen ten belope van € 57 miljoen voor drie projecten, waarvan twee projecten gelegen in Roosendaal en een project gelegen in Eindhoven.

Verder heeft Intervest onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics, een resultaatsverbintenis om in de context van het GGL project een minimum tewerkstelling te garanderen. De naleving van deze resultaatsverbintenis wordt gemeten op twee punten in de tijd, namelijk 31 december 2030 en 31 december 2036. Bij niet-naleving kan een boete van maximaal € 2 miljoen worden opgelegd op niveau van Genk Green Logistics.

Intervest heeft zich verder ook, samen met JM Construct, ten aanzien van de Vlaamse Waterweg

hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door GGL van kosten van bodemsanering en aanleg van infrastructuur ten belope van een bedrag van € 11 miljoen.

Intervest heeft een verplichting ten belope van € 1 miljoen in het kader van de verbouwing van Greenhouse Brussels.

Belangenconflicten

Hieronder worden specifieke belangenconflicten weergegeven die zich hebben voorgedaan in 2018 en die overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en/of de GVV-Wetgeving dienen te worden toegelicht in het Jaarverslag.

De raad van bestuur van 13 december 2018 nam een beslissing omtrent de acquisitie van een logistieke site gelegen in Roosendaal, waarbij onafhankelijk bestuurder Jacqueline Heeren - de Rijk een belang van vermogensrechtelijke aard heeft.

Uittreksel uit de notulen:

“Voorafgaandelijk aan de vergadering van de raad van bestuur heeft Jacqueline Heeren - de Rijk alle leden van de raad van bestuur per email ingelicht omtrent het gegeven dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, zijnde met betrekking tot de beslissing aangaande de goedkeuring van het investeringsvoorstel inzake de aankoop van een logistieke site gelegen in Roosendaal, verhuurd aan Jan de Rijk Logistics (punt 4 van de agenda).

Overeenkomstig artikel 523 §1 van het Wetboek van Vennootschappen, zal de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA vertegenwoordigd door Rik Neckebroek, op de hoogte worden gebracht van voormeld strijdig belang.

Verder zullen de notulen betreffende de beslissing aangaande de goedkeuring van het investeringsvoorstel inzake de aankoop van een logistieke site gelegen in Roosendaal, verhuurd aan Jan de Rijk Logistics (punt 4 van de agenda), worden opgenomen in het verslag van de raad van bestuur op te stellen in overeenstemming met artikel 95 van het Wetboek van Vennootschappen met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2018.

Jacqueline Heeren - de Rijk is niet aanwezig op de vergadering waardoor zij automatisch niet heeft deelgenomen aan de beraadslaging aangaande de verrichting of beslissing, noch heeft deelgenomen aan de stemming in dat verband. (...)”

“De raad van bestuur keurt met eenparigheid van stemmen het investeringsvoorstel van de logistieke site in Roosendaal goed mits het bekomen van de nodige garanties, zoals de hoofdelijke borgstelling van Jan de Rijk NV voor alle verplichtingen

van de huurder Jan de Rijk Vastgoed bv uit de huurovereenkomst en een instandhoudingsverklaring van de enige aandeelhouder van Jan de Rijk nv voor een periode van minimum 10 jaar (eventueel met een afbouwscenario in de tijd).”

In uitvoering van artikel 8 van het GVV-KB heeft Intervest op 20 december 2018 een persbericht uitgestuurd dat gold als publicatie uit hoofde van artikel 37 van de GVV-Wet. De vennootschap stelde daarin dat zij van mening is dat deze transactie in haar belang is, kadert in haar ondernemingsstrategie en wordt uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden. De in voormeld persbericht van 20 december 2018 geciteerde aankoop prijs van het vastgoed (exclusief mutatierechten) die werd betaald in het kader van de sale-and-lease backoperatie is lager dan de reële waarde van dat vastgoed zoals gewaardeerd door de vastgoeddeskundige minder dan één maand voor de verrichting (zodat artikel 49, § 2 van de GVV-Wet werd nageleefd).

Toelichting 25. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2018.

7. Verslag van de commissaris¹



Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2018

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 27 april 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht uitgevoerd gedurende 18 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2018 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van de geconsolideerde balans 887 164 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar (aandeel van de groep) van 34 114 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2018 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de internationale controlestandaarden toegepast zoals door IAASB van toepassing verklaard op de boekjaren afgesloten vanaf 15 december 2016 en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

¹ De commissaris heeft ingestemd met de opnemings van hun verslag in dit Jaarverslag. De informatie is correct weergegeven en, voorzover Intervest weet en heeft kunnen opmaken uit door de commissaris gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2018

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
Waardering van vastgoedbeleggingen - Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (866 504 (000) EUR) vertegenwoordigen 98% procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2018. Veranderingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. - De vastgoedportefeuille omvat voltooide investeringen en vastgoed in aanbouw. - Acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijke significante transacties. - De groep gebruikt professioneel gekwalificeerde externe taxateurs om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De taxateurs worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming volgens de professionele taxatienormen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'). De taxateurs die door de Groep worden gebruikt, hebben aanzienlijke ervaring in de markten waarin de groep actief is. - De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van de beleggingsmethode voor vastgoedbeleggingen. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te ronden, samen met een resterende voorziening voor risico's. De belangrijkste input voor de waarderingsoefening zijn de rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. - Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.	- We hebben de interne beheersingmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van controles rond vastgoedbeleggingen getest. - We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de externe taxateurs beoordeeld. - We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de prestaties van de portefeuille en belangrijke aannames en kritische assumpties, waaronder bezettingsgraden, rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling. - We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het rendement. - Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke taxateurs werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, essentiële huurkarakteristieken en bezettingsgraad. - We hebben de bedragen uit de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. - Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie over de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties. - Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2018

Verwijzing naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: Toelichting 2 Grondslagen voor de financiële verslaggeving en Toelichting 13 Vaste activa.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2018

- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, de verklaring van niet-financiële informatie gehecht aan dit jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, de verklaring van niet-financiële informatie gehecht aan dit jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2018

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Intervest Offices & Warehouses NV overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag: Risicofactoren, 2. Corporate Governance Verklaring, Verslag van het directiecomité - 2. Belangrijke ontwikkelingen in 2018, Verslag van het directiecomité - 3. Financiële resultaten 2018, Verslag van het directiecomité - 7. Vooruitzichten 2019, Financieel verslag, een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2018

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 8 maart 2019

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

8. Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap (www.intervest.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv.

8.1. Resultatenrekening

in duizenden €	2018	2017
Huurinkomsten	44.331	42.540
Met verhuur verbonden kosten	-48	-103
NETTOHUURRESULTAAT	44.283	42.437
Recuperatie van vastgoedkosten	729	881
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.800	12.852
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-529	-375
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.800	-12.852
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	606	116
VASTGOEDRESULTAAT	45.089	43.059
Technische kosten	-992	-1.322
Commerciële kosten	-166	-252
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-587	-634
Beheerskosten van het vastgoed	-3.699	-3.470
Andere vastgoedkosten	-522	-399
Vastgoedkosten	-5.966	-6.077
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	39.123	36.982
Algemene kosten	-2.649	-2.655
Andere operationele opbrengsten en kosten	27	-5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	36.501	34.322
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.253	-7.819
Ander portefeuilleresultaat	132	103
OPERATIONEEL RESULTAAT	38.886	26.606

in duizenden €	2018	2017
OPERATIONEEL RESULTAAT	38.886	26.606
Financiële opbrengsten	1.182	597
Netto-interestkosten	-8.098	-7.621
Andere financiële kosten	-9	-5
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.615	1.119
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	3.866	628
Financieel resultaat	-4.674	-5.282
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	34.212	21.324
Belastingen	-98	-138
NETTORESULTAAT	34.114	21.186
Toelichting:		
EPRA resultaat	31.168	27.430
Portefeuilleresultaat	4.561	-7.363
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.615	1.119

RESULTAAT PER AANDEEL	2018	2017
Aantal aandelen op jaareinde	24.288.997	18.405.624
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.288.997	17.740.407
Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 21	18.891.443	nvt
Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 22	24.288.997	nvt
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.176.981	17.409.850
Nettoresultaat (€)	1,78	1,22
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,78	1,22
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,63	1,58

8.2. Globaalresultaat

in duizenden €	2018	2017
NETTORESULTAAT	34.114	21.186
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	34.114	21.186

8.3. Balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2018	31.12.2017
VASTE ACTIVA		851.150	659.212
Immateriële vaste activa		508	501
Vastgoedbeleggingen	8.6	684.891	629.632
Andere materiële vaste activa		373	578
Financiële vaste activa	8.6	165.365	28.488
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	13
VLOTTENDE ACTIVA		33.031	19.614
Handelsvorderingen		9.827	9.575
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		19.523	7.790
Kas en kasequivalenten		1.339	501
Overlopende rekeningen		2.342	1.748
TOTAAL ACTIVA		884.181	678.826
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €		31.12.2018	31.12.2017
EIGEN VERMOGEN		479.890	359.366
Kapitaal		219.605	167.720
Uitgiftepremies		167.883	111.642
Reserves		58.288	58.818
Nettoresultaat van het boekjaar		34.114	21.186
VERPLICHTINGEN		404.291	319.460
Langlopende verplichtingen		299.012	255.392
Langlopende financiële schulden		288.573	252.371
<i>Kredietinstellingen</i>		253.725	192.675
<i>Andere</i>		34.848	59.696
Andere langlopende financiële verplichtingen		3.460	2.020
Andere langlopende verplichtingen		6.979	1.001
Kortlopende verplichtingen		105.279	64.068
Kortlopende financiële schulden		85.614	46.805
<i>Kredietinstellingen</i>		30.631	46.805
<i>Andere</i>		54.983	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen		152	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		2.511	2.136
Andere kortlopende verplichtingen		634	217
Overlopende rekeningen		16.368	14.907
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		884.181	678.826
SCHULDGRAAD in %		31.12.2018	31.12.2017
Schuldgraad (max. 65%)		43,5%	44,6%
NETTOWAARDE PER AANDEEL in €		31.12.2018	31.12.2017
Nettowaarde (reële waarde)		19,76	19,52
Nettowaarde (investeringswaarde)		20,48	20,35
Nettoactiefwaarde EPRA		19,99	19,62

8.4. Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk I van de Bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014)

in duizenden €	2018	2017
A. NETTORESULTAAT	34.114	21.186
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	-7.018	3.651
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde* van vastgoed (-/+):		
• Boekjaar	-15.308	4.985
• Vorige boekjaren	0	0
• Realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen (-/+)	10.747	2.378
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	1.615	-1.119
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-4.072	-2.593
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB	25.363	22.292
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	1.733	2.545

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

8.5. Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

In duizenden €

Balans op 31 december 2016

Globaalresultaat 2017

Overboekingen door resultaatverdeling 2016

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves

Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot (5 mei 2017)

Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel (5 mei 2017)

Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2016

Dividenden boekjaar 2016

Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik (22 december 2017)

Balans op 31 december 2017

Aanpassing van de begin toestand als gevolg van toepassing IFRS 16

Begintoestand 1 januari 2018

Globaalresultaat 2018

Overboekingen door resultaatverdeling 2017

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren

Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2017

Aandelenuitgifte naar aanleiding van kapitaalverhoging november 2018

Dividenden boekjaar 2017

Balans op 31 december 2018

	Kapitaal		Uitgiftepremies	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort kapitaal	Kosten kapitaal-verhoging				
	152.948	0	90.821	61.734	20.582	326.085
					21.186	21.186
				-15.980	15.980	0
				587	-587	0
				1.547	-1.547	0
				5.546	-5.546	0
				5.384	-5.384	0
	1.969		3.181			5.150
	2.906		4.694			7.600
	3.835		5.238			9.073
					-23.498	-23.498
	6.062		7.708			13.770
	167.720		111.642	58.818	21.186	359.366
	0			3.121		3.121
	167.720		111.642	61.939	21.186	362.487
					34.114	34.114
				-4.985	4.985	0
				-2.378	2.378	0
				1.119	-1.119	0
				2.593	2.593	0
	4.427		5.571			9.998
	49.185	-1.727	50.670			98.128
					-24.837	-24.837
	221.332	-1.727	167.883	58.288	34.114	479.890

Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €

Balans op 31 december 2016

Overboekingen door resultaatverdeling 2016

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves

Balans op 31 december 2017

Aanpassing van de begintoestand als gevolg van toepassing IFRS 16

Begintoestand op 1 januari 2018 na implementatie IFRS16

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren

Balans op 31 december 2018

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

	Wettelijke reserves	Reserve 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*				
	90	68.856	-15.640	-4.508	427	12.510	61.734
		-15.980					-15.980
			587				587
				1.547			1.547
						5.546	5.546
					5.384		5.384
	90	52.876	-15.053	-2.961	5.811	18.056	58.818
		3.347	-226				3.121
	90	56.223	-15.279	-2.961	5.811	18.056	61.939
		-4.985					-4.985
			-2.378				-2.378
				1.119			1.119
						2.593	2.593
	90	51.237	-17.657	-1.842	5.811	20.649	58.288

8.6. Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

Bewegingen van het aantal aandelen

	2018	2017
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	18.405.624	16.784.521
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng Aarschot op 5 mei 2017	0	216.114
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng Oevel op 5 mei 2017	0	318.925
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend op 22 mei 2017	0	420.847
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend op 22 mei 2018	485.819	0
Aantal dividendgerechtigde aandelen bij onthechting coupon 21 op 15 november 2018	18.891.443	0
Aantal uitgegeven aandelen bij kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten op 30 november 2018	5.397.554	0
Aantal dividendgerechtigde aandelen met coupon 22 voor boekjaar 2018 (Coupon 19 voor boekjaar 2017)	24.288.997	17.740.407
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng van vastgoed gelegen in Zellik op 22 december 2017 (dividendgerechtigd vanaf boekjaar 2018)	0	665.217
Aantal aandelen op jaareinde	24.288.997	18.405.624
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-5.112.106	-995.774
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.176.891	17.409.850

Het bedrag van het toe te kennen dividend over het boekjaar 2018 zal pro rata temporis worden verdeeld over coupon nr. 21 en coupon nr. 22:

- coupon nr. 21 werd onthecht op 15 november 2018 en geeft recht op een pro rata temporis brutodividend voor de periode vanaf 1 januari 2018 tot en met 29 november 2018, ter waarde van € 1,28 per aandeel.
- coupon nr. 22 geeft recht op een pro rata temporis brutodividend voor de periode vanaf 30 november 2018 tot 31 december 2018, ter waarde van € 0,12 per aandeel. De ex-dividend date voor coupon nr. 22 is voorzien op 3 mei 2019.

De in 2018 uitgegeven 5.397.554 nieuwe aandelen bij de kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten in november 2018 zijn uitgegeven zonder coupon nummer 21 en delen bijgevolg in het resultaat van het boekjaar 2018 vanaf 30 november 2018.

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2018 toegenomen met € 55 miljoen en bedraagt op 31 december 2018 € 685 miljoen (€ 630 miljoen op 31 december 2017).

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2018 toegenomen met circa € 4,7 miljoen of 1% door € 1 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille en € 3 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande portefeuille door aanscherping van de rendementen.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is ten opzichte van jaareinde 2017 toegenomen met € 50,5 miljoen of 17%. Hiervan betreft € 33,7 miljoen de aankoop van Ubicenter in Leuven. Daarnaast werden investeringen in de bestaande portefeuille uitgevoerd voor € 9,2 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL. De variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille bedragen € -1,2 miljoen in 2018.

Als gevolg van de toepassing van IFRS 16 werd de beginbalans op 1 januari 2018 met € 9,0 miljoen verhoogd. Dit betreft voor de kantoren het gebruiksrecht aangaande enkele gebouwen in Mechelen en Aartselaar voor € 8,8 miljoen en voor logistiek het gebruiksrecht voor de site in Oevel voor een bedrag van € 0,2 miljoen. Bij toepassing van IFRS 16 worden deze gebruiksrechten opgenomen op de balans onder de vastgoedbeleggingen als “via recht van gebruik gehouden vastgoed”.

in duizenden €	2018			2017		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	295.442	334.190	629.632	293.118	309.018	602.136
• Aanpassing begintoestand met recht van gebruik gehouden vastgoed - toepassing IFRS 16	8.808	228	9.036	0	0	0
Balans op 1 januari (herwerkt)	304.250	334.418	638.668	293.118	309.018	602.136
• Verwerving van vastgoedbeleggingen	33.723	0	33.723	0	27.985	27.985
• Investeringsen en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	9.158	1.089	10.247	878	6.452	7.330
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.152	3.405	2.253	1.446	-9.265	-7.819
Balans op 31 december	345.979	338.912	684.891	295.442	334.190	629.632
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	354.628	347.385	702.013	302.828	342.545	645.373

Intervest heeft op 31 december 2018 geen activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerp waar de maatschappelijke zetel van Intervest gevestigd is. Conform IAS 40.10 wordt deze ruimte opgenomen als een vastgoedbelegging. Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 9.

De vastgoedbeleggingen kunnen verder opgedeeld worden in:

in duizenden €	2018	2017
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	674.142	627.949
Grondreserves	1.787	1.683
Via recht van gebruik gehouden vastgoed	8.962	0
Totaal vastgoedbeleggingen	684.891	629.632

Op jaareinde 2018 heeft de vennootschap op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve van circa 8.000 m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Deze grondreserve wordt gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Op 31 december 2018 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat wordt verwezen naar Toelichting 24. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bevatten op 31 december 2018 de waarde van de deelnemingen in de perimetrovennootschappen van Intervest, de reële waarde van een financieel derivaat (floor) en de lening met perimetrovennootschap Intervest Nederland Coöperatief U.A, voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de Nederlandse dochtervennootschappen.

	2018	2017
Deelneming Aartselaar Business Center	-646	-350
Deelneming Mechelen Research Park	4.133	1.921
Deelneming Mechelen Business Center	812	2.974
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief U.A.	50.638	7.783
Deelneming Genk Green Logistics	591	0
Deelneming Edda21	9.661	0
Reële waarde financiële derivaten	156	182
Vorderingen op verbonden ondernemingen	100.020	15.978
Totaal financiële vaste activa	165.365	28.488

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB.

in duizenden €	2018	2017
Nettoresultaat	34.114	21.186
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat		
• Afschrijvingen	363	350
• Waardeverminderingen	75	36
• Terugnemingen van waardeverminderingen	-35	-54
• Andere niet-monetaire bestanddelen	-561	-1.472
• Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.253	7.819
Gecorrigeerd resultaat (A)	31.703	27.865
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden* op vastgoed	0	0
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A + B) x 80%	25.363	22.292
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	25.363	22.292

* Meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten.

Intervest heeft voor boekjaar 2018 een minimale uitkeringsplicht van € 25,4 miljoen.

Berekening van het resultaat per aandeel

	2018	2017
Nettoresultaat (€ 000)	34.114	21.186
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.176.981	17.409.850
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,78	1,22
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	1,78	1,22
EPRA resultaat (€ 000)	31.168	27.430
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.176.981	17.409.850
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,63	1,58

Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2018 een brutodividend aangeboden worden van € 1,40 per aandeel net zoals voor boekjaar 2017 en 2016. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,8% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2018 (€ 20,60).

Het bedrag van € 1,40 zal pro rata temporis verdeeld worden over twee coupons. Coupon nr 21 betreft de periode van 1 januari 2018 tot 29 november 2018. Coupon nr 22 betreft de periode vanaf 30 november 2018 tot het einde van boekjaar 2018.

Voor de uitbetaling van coupon nummer 21 voor een bedrag van € 1,28 per coupon komen 18.891.443 aandelen in aanmerking. Coupon nummer 22 zal voor een bedrag van € 0,12 per coupon worden uitbetaald aan 24.288.997 aandelen. Samengeteld komt dit neer op een vergoeding van het kapitaal van € 27,1 miljoen.

	2018	2017
EPRA resultaat per aandeel (€) op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	1,63	1,58
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	86%	89%
Brutodividend per aandeel volledig jaar in het bezit (€)	1,40	1,40
<i>Brutodividend per aandeel via coupon 21 (€)</i>	<i>1,28</i>	<i>nvt</i>
<i>Brutodividend per aandeel via coupon 22 (€)</i>	<i>0,12</i>	<i>nvt</i>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.288.997	17.740.407
<i>Aantal dividendgerechtigde aandelen met coupon 21</i>	<i>18.891.443</i>	<i>nvt</i>
<i>Aantal dividendgerechtigde aandelen met coupon 22</i>	<i>24.288.997</i>	<i>nvt</i>
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	27.096	24.837

Na afsluiting van het boekjaar wordt deze dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2019. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk IV van bijlage C van het GVV-KB.

in duizenden €	2018	2017
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	221.332	167.720
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	167.883	111.642
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	33.576	37.823
<i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i>	51.234	52.876
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-17.658	-15.053
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-1.841	-2.961
Wettelijke reserves	90	90
Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	15.308	-4.985
<i>Boekjaar</i>	15.308	-4.985
<i>Vorige boekjaren</i>	0	0
Variaties in de reële waarde* van vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	0	0
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-10.747	-2.378
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-1.615	1.119
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	423.986	308.070
Eigen vermogen enkelvoudig		
Geplande dividenduitkering	27.096	24.837
Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 21 (coupon 19 voor 2017)	18.891.443	17.740.407
Brutodividend per aandeel (€) coupon 21	1,28	1,40
Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 22	24.288.997	nvt
Brutodividend per aandeel (€) coupon 22	0,12	nvt
Eigen vermogen na dividenduitkering	452.794	334.529
Overblijvende reserve na uitkering	28.808	26.459

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

Voor het boekjaar 2018 wordt € 1,40 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering kent een toename met € 2,3 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar.

Algemene inlichtingen

1. Identificatie
2. Uittreksel uit de statuten
3. Commissaris
4. Liquidity provider
5. Vastgoeddeskundigen
6. Vastgoedbeheerders
7. GVV - wettelijk kader
8. GVV - fiscaal stelsel
9. Fiscaal stelsel in Nederland
10. Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2016 en 2017
11. Vereiste onderdelen van het jaarverslag
12. Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag



1. Identificatie

Naam

Intervest Offices & Warehouses nv is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

In het Jaarverslag 2018 wordt Intervest Offices & Warehouses ingekort tot 'Intervest' om de vennootschap aan te duiden.

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices". Op 27 oktober 2011 is bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/O174565, de naam gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses".

De statuten zijn gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-11-14/O207173 waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar de vennootschap een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is geworden zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de GVV-Wet (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak is) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd om te verwijzen naar de GVV-Wet in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

Op 15 maart 1999 werd Intervest Offices erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort "vastgoedbevak naar Belgisch recht". Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de "AIFMD-wet")¹, heeft de vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de vennootschap op 17 juli 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vergund op 9 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met 99,99% van de stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend,

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen-Berchem.

Telefonisch bereikbaar op het nummer 03 287 67 67.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0458.623.918.

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna 'Intervest' genoemd) is op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "Immo-Airway", bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleeckx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, is de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en is de naam gewijzigd in "PeriFund".

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "alternative investment funds managers", zodat deze richtlijn de "AIFMD-richtlijn" wordt genoemd en dat deze wet de "AIFMD-wet" wordt genoemd).

en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijzing door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Intervest vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is de vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij besluit van 30 november 2018, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen voor bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2018-12-10/O339459, waarbij de raad van bestuur het kapitaal heeft verhoogd in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, maar met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten.

De vennootschap is ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Inzage documenten

- De statuten van Intervest liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.

- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website www.intervest.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

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

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

- onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*
- optierechten op vastgoed;*
- aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;*
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- aandelen van openbare vastgoedbevaks;*
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare 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 gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- X. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een 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 verworft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwcomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

- 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.

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

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

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

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de 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 perimtervennootschap van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben

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

2. Uittreksel uit de statuten¹

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 - Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van (i) € 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 GVV-Wet) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en (ii) € 30.589.524,07, voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïsoleerd en goedgekeurd in punt (i) hierboven; en dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, door deze statuten en door de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze machtiging heeft slechts betrekking op het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

Artikel 8 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk en op hun kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd.

Artikel 11 - Transparantieregeling

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

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

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

Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 12 - Benoeming - ontslag - vacature

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

¹ Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten.

De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op www.intervest.be.

Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van de GVV-Wet, wordt de raad van bestuur van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd.

Er dienen minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

De effectieve leiding van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee personen.

Alle bestuurders moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding uitsluitend natuurlijke personen.

Artikel 15 - Overdracht van bevoegdheden

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Wanneer een directiecomité is aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze.

Indien een directiecomité werd aangesteld, kan enkel deze het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren zoals voorzien in artikel 13, vierde lid van de huidige statuten.

De raad, het directiecomité evenals de gedelegeerd bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van het directiecomité uitsluitend natuurlijke personen en dienen zij te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Artikel 17 - Belangenconflicten

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

Artikel 18 - Controle

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap.

De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

Algemene vergadering

Artikel 19 - Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om zestien uur dertig.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt. Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van de notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 22 - Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering van de vennootschap. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 26 - Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

Maatschappelijke bescheiden winstverdeling

Artikel 30 - Bestemming van de winst

Bij toepassing van artikel 45, 2° van de GVV-Wet verdeelt de vennootschap als kapitaal jaarlijks minstens 80% van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

3. Commissaris

Op 27 april 2016 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck met IBR lidmaatschap AO1529, met kantoor te 1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1 J, herbenoemd als commissaris van Intervest voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2019.

De vergoeding van de commissaris wordt bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van Intervest conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van Vennootschappen.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 68.000 (excl. BTW) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2018 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

4. Liquidity provider

Intervest heeft met ING Bank, Marnixlaan 24, 1000 Brussel en met Bank Degroef Petercam, Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel liquiditeitsovereenkomsten afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 15.000 per jaar.

5. Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedvennootschap op 31 december 2018.

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Fouad Ben Tato en Kris Peetermans. Zij waarden de kantorenportefeuille. De vergoeding voor boekjaar 2018 bedraagt € 71.258 (exclusief BTW).
- CBRE Valuation Services BVBA, met adres Avenue Lloyd George 7, 1000 Brussels, vertegenwoordigd door Pieter Paepen en Kevin Van de Velde. Zij waarden het logistiek vastgoed. De vergoeding voor boekjaar 2018 bedraagt € 40.250 (exclusief BTW)
- CBRE Valuation Advisory, met adres Symphony Offices - Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam vertegenwoordigd door H.W.B. Knol en W.F.A. Rodermond. Zij waarden het vastgoed in Nederland. De vergoeding voor boekjaar 2018 bedraagt € 6.000 (exclusief BTW)

Conform de GVV-Wet waarden zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen staan los van de waarde van het vastgoed en zijn gebaseerd op een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

6. Vastgoedbeheerders

Intervest oefent haar activiteiten zelf uit en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het facility management van Mechelen Campus dat wordt beheerd door de externe beheerder Quares Property and Facility Management nv. Dit facility management staat weliswaar onder het toezicht van de technisch directeur van Intervest, die de nodige interne controles heeft ingebouwd. Verder wordt het facility management van de Nederlandse vastgoedbeleggingen uitgevoerd door Storms International Property Services, onder toezicht van de cio van Intervest.

7. GVV – wettelijk kader

Het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland), de Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC – Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland.

De GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT-statuuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

De GVV staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.200.000
- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30% van de aandelen in het publiek
- de openbare GVV heeft tot uitsluitend doel (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, VI tot X van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardenketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken
- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het

geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %

- de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijks schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen
- een GVV mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten” tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- de mogelijkheid om perimervennootschappen op te richten, die de vorm kunnen aannemen van een “institutionele GVV”, waarin de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het maatschappelijk kapitaal aanhoudt, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde, en waarvan de financiële instrumenten enkel door volgende personen aangehouden mogen worden: (i) in aanmerking komende beleggers, of (ii) natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minimale bedrag van de inschrijving of van de prijs of tegenprestatie in hoofde van de verkrijger door de Koning is bepaald bij besluit genomen op advies van de FSMA, en voor zover de inschrijving of de overdracht overeenkomstig voornoemde regels gebeurt, die in beide gevallen voor eigen rekening handelen, en waarvan de effecten enkel door dergelijke beleggers mogen worden verworven
- ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur
- de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde EPRA resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

8. GVV - fiscaal stelsel

Met de GVV-Wet heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's.

Een GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn dus vrijgesteld van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het bedrag van de verplichte dividenduitkering conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB uitgekeerd wordt. Daarnaast kan de GVV worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is vanaf 1 januari 2017 gelijk aan 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV of een deel van haar onroerend vermogen afsplitst met overdracht naar een GVV of inbrengt in een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (de zogenaamde exit taks) van momenteel 12,75% (12,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 2%). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen.

De exit taks wordt verhoogd vanaf aanslagjaar 2021 tot 15% (zonder crisisbijdrage). Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap

het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend.

Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, §2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 12,75%.

De exit taks wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie op praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of BTW (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IAS 40.

Weliswaar is de fiscus wel nog steeds van oordeel (zie punt 3 van de omzendbrief van 23 december 2004) dat de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als GVV niet lager kan liggen dan een bedrag dat overeenstemt met de waarde van het maatschappelijk vermogen zoals dat zou bepaald zijn in vergelijking met de waarde van de uitgeven aandelen of de prijs van de aandelen die werden verworven of aangeboden aan het publiek, verminderd met de registratierechten en BTW die in de vastgoedsschattingsverslagen zijn opgenomen. Bedoeling is de zogenaamde effectiseringspremie in de belastbare basis van de exit taks op te nemen. De effectiseringspremie is de premie die beleggers in de GVV bereid zijn te betalen bovenop het netto-actief die de verwachte meerwaarde weerspiegelt die voortvloeit uit de erkenning van de GVV door de FSMA. Zoals nader omschreven in Toelichting 24 van het Financieel verslag betwist Intervest deze interpretatie.

9. Fiscaal stelsel in Nederland

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Intervest op 28 april 2017 een Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag opgericht genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse bv's.

Voormelde Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. alsook de Nederlandse bv's zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting als binnenlandse belastingplichtigen. Winstuitkeringen van de Nederlandse bv's aan de Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag zijn niet belast omdat zij onder de deelnemingsvrijstelling vallen.

11. Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 96 en 119 van het Wetboek van Vennootschappen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Intervest weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- Risicofactoren
- Verslag van de raad van bestuur - 2. Corporate Governance Verklaring
- Verslag van het directiecomité - 2. Belangrijke ontwikkelingen in 2018
- Verslag van het directiecomité - 3. Financiële resultaten 2018
- Verslag van het directiecomité - 7. Vooruitzichten 2019
- Financieel verslag

10. Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2016 en 2017

- Geconsolideerde jaarrekeningen 2016: p. 198 tot p. 249 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Beheersverslag over 2016: p. 40 tot p. 195 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Commissarisverslag over 2016: p. 250 tot p. 251 van het jaarlijks financieel verslag 2016
- Kerncijfers 2016: p. 22 tot p. 31
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2017: p. 208 tot p. 255 van het jaarlijks financieel verslag 2017
- Beheersverslag over 2017: p. 40 tot p. 205 van het jaarlijks financieel verslag 2017
- Commissarisverslag over 2017: p. 256 tot p. 261 van het jaarlijks financieel verslag 2017
- Kerncijfers 2017: p. 22 tot p. 31

VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE INHOUD VAN HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), Marleen Willekens, Chris Peeters, Jacqueline Heeren - de Rijk, Johan Buijs en Gunther Gielen, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de jaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden waarmee Intervest Offices & Warehouses nv geconfronteerd wordt, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de jaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden
- c. de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen.

Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in de financiële verslaggeving maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarverslag 2018, genaamd “Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven”. De alternatieve prestatimaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. Indien er overdrachtskosten betaald worden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde (GHW) van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring, op afsluitingsdatum.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Contractuele huren

Dit zijn de geïndexeerde brutohuren op jaarbasis, zoals contractueel bepaald, in de huurovereenkomsten, op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

EPRA en EPRA terminologie

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten.

In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹ gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatimaatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatimaatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit jaarverslag, i.e. hoofdstuk 6 van het Verslag van het directiecomité.

EPRA resultaat 	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.
EPRA Nettoactiefwaarde 	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn. In concreto: totaal eigen vermogen 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.
EPRA NNNAW 	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).
EPRA huurleegstands-percentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) 	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) 	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille 	Wordt ook EPRA Like-for-like Net Rental Growth genoemd. EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-likebasis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investeringen, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

¹ Het verslag kan geraadpleegd worden op www.epra.com.

EPRA resultaat[Ⓢ]

Definitie - Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv.

Toepassing - Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat	34.114	21.186
Elimineren uit het nettoresultaat (+/-)		
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.033	7.274
• Ander portefeuilleresultaat	2.472	89
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.615	-1.119
• Andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv.	0	0
EPRA resultaat	31.168	27.430

EPRA resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen[Ⓢ]

Definitie - Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Toepassing - Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

Reconciliatie		31.12.2018	31.12.2017
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	31.168	27.430
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	19.176.981	17.409.850
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,63	1,58

EPRA netto-actief waarde (EPRA NAW)

Definitie - 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.

Toepassing - 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.

Reconciliatie		31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (in duizenden €)	A	476.617	359.366
De reële waarde van financiële instrumenten en de uitgestelde belasting (in duizenden €)	B	6.364	1.842
Aantal aandelen op einde periode	C	24.288.997	18.405.624
EPRA NAW (in €)	=(A+B)/C	19,88	19,62

Free float

De free float is het percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen^o

Definitie - De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatieleningen, enz)).

Toepassing - De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2018	31.12.2017
Netto-interestkosten	A	8.039	7.616
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	B	326.575	292.129
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)	=A/B	2,4%	2,6%

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wetgeving

De GVV-Wet en het GVV-KB.

Intervest

Intervest is de ingekorte naam voor Intervest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten).

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term “waarde vrij op naam”.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Nettodividend

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

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huur verhoogd met geschatte huurwaarde op leegstand, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

Nettoresultaat per aandeel⁹

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

Reconciliatie		31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat (in duizenden €)	A	34.114	21.186
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	19.176.981	17.409.850
Nettoresultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,78	1,22

Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel⁹

Definitie - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen).

Toepassing - De nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Reconciliatie		31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	476.617	359.366
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	17.658	15.274
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)	C=A+B	494.275	374.640
Aantal aandelen op jaareinde	D	24.288.997	18.405.624
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)	=C/D	20,35	20,35

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

Operationele marge^o

Definitie - De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten.

Toepassing - De operationele marge geeft een indicatie over de mogelijkheid van de vennootschap om winst te genereren uit haar operationele activiteiten, zonder rekening te houden met het financieel resultaat, de belastingen en het portefeuilleresultaat.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2018	31.12.2017
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	39.554	35.077
Huurinkomsten	B	47.920	43.349
Operationele marge (%)	=A/B	83%	81%

Portefeullieresultaat^o

Definitie - Het portefeullieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeullieresultaat.

Toepassing - Het portefeullieresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2018	31.12.2017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		7.033	-7.274
Ander portefeullieresultaat		-2.472	-89
Portefeullieresultaat		4.561	-7.363

Reële waarde van een vastgoedbelegging

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten en eventuele kosten.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Voor de vastgoedbeleggingen van Intervest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse dochtervennootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,07.

Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Het betreft een brutorendement, zonder rekening te houden met de toewijsbare kosten.

Return van een aandeel

De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van (i) het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode en (ii) het bruto-dividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing).

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvennootschap vastgesteld op 65%.

Verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de resultatenrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Intervest Offices & Warehouses nv
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 88 69

R.P.R. Antwerpen

BTW BE 0458.623.918

www.intervest.be

Opmerkingen? Vragen?
contact@intervest.be



Dit jaarlijks financieel verslag is geen registratiedocument in de zin van art. 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Intervest Offices & Warehouses heeft haar jaarverslag in het Nederlands opgesteld. Intervest Offices & Warehouses heeft ook een Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag gemaakt. Zowel de Nederlandse, Franse als Engelse versie van dit jaarverslag zijn juridisch bindend. Intervest Offices & Warehouses, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

De Nederlandse versie en de Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag zijn beschikbaar op de website van de vennootschap (www.intervest.be).

Ce rapport annuel est également disponible en français.

This annual report is also available in English.



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

A photograph of a modern office lounge area. The room features large floor-to-ceiling windows that offer a view of a snowy outdoor area. Inside, there are several contemporary armchairs in shades of brown and tan, some with black metal frames. A small round table is also visible. The ceiling has a grid pattern with recessed lighting and a few pendant lights. The overall atmosphere is bright and professional.

BEYOND
REAL
ESTATE

INTERVEST
OFFICES &
WAREHOUSES

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67

F + 32 3 287 88 69

contact@intervest.be
www.intervest.be