

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN  
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS**

NAAM: **Intervest Offices & Warehouses**

Rechtsvorm: **Naamloze Vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **66**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **BERCHEM (Antwerpen)**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van: **Antwerpen**

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

Ondernemingsnummer **0458.623.918**

DATUM  Van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van Bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING

Voorgelegd aan de algemene vergadering van

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van  tot

Vorig boekjaar van  tot

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet** <sup>(1)</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

<sup>(3)</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: ..... Secties van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: .....



Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Jean-Pierre Blumberg**  
**Bestuurder**



Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Gielen Gunther**  
**Bestuurder**

(1) Facultatieve vermelding.  
(2) Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.  
(3) Schrappen wat niet van toepassing is

9

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS COMMISSARISSEN  
EN VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT  
VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie

*Jean-Pierre Blumberg  
Plataandreef 7, 2900 Schoten  
Functie: Onafhankelijk bestuurder  
Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019*

*Gunther Gielen  
Korte Welvaart 57, 3140 Keerbergen  
Functie: Bestuurder  
Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019*

*Johan Buijs  
Ijseldijk 438, 2921 BD Krimpen a/d IJssel (Nederland)  
Functie: Bestuurder  
Mandaat: 29/04/2018 – 28/04/2021*

*Chris Peeters  
August Van Landeghemstraat 72, 2830 Willebroek  
Functie: Onafhankelijk bestuurder  
Mandaat: 29/04/2019 – 24/04/2019*

*Marleen Willekens  
Edouard Remyvest 46 b1, 3000 Leuven  
Functie: Onafhankelijk bestuurder  
Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019*

*Jacqueline Heeren – de Rijk  
Stationsstraat 33, 2910 Essen  
Functie: Bestuurder  
Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019*

*Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v. CVBA – IBR nr 025 BE 0429.053.863  
vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck  
Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem  
Functie: Commissaris  
Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019*

Nr. 

VOL 2.2

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat er geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd aangegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~wordt~~**werd niet** <sup>4</sup> geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moet hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij in Instituut, evenals de aard van de opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming <sup>5</sup>
- B. Het opstellen van de jaarrekening
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of,
- D. Het corrigeren van de jaarrekening

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer in het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

<sup>4</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

<sup>5</sup> Facultatieve vermelding.

**ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Huurinkomsten	4	44.331	42.540
Met verhuur verbonden kosten	4	-48	-103
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>44.283</b>	<b>42.437</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	4	729	881
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	9.800	12.852
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling		-529	-375
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-9.800	-12.852
Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	4	606	116
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>45.089</b>	<b>43.059</b>
Technische kosten	5	-992	-1.322
Commerciële kosten	5	-166	-252
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-587	-634
Beheerskosten van het vastgoed	5	-3.699	-3.470
Andere vastgoedkosten	5	-522	-399
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-5.966</b>	<b>-6.077</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>39.123</b>	<b>36.982</b>
Algemene kosten	6	-2.649	-2.655
Andere operationele opbrengsten en kosten		27	-5
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>36.501</b>	<b>34.322</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	2.253	-7.819
Ander portefeuilleresultaat	10	132	103
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>38.886</b>	<b>26.606</b>
Financiële opbrengsten		1.182	597
Netto-interestkosten	11	-8.098	-7.621
Andere financiële kosten		-9	-5
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	19	-1.615	1.119
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		3.866	628
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-4.674</b>	<b>-5.282</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>34.212</b>	<b>21.324</b>
<b>Belastingen</b>	12	<b>-98</b>	<b>-138</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>34.114</b>	<b>21.186</b>
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) en andere niet-uitkeerbaar elementen		-1.615	1.119

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aantal aandelen op jaareinde	13	24.288.997	18.405.624
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	24.288.997	17.740.407
Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 21	13	18.891.443	Nvt
Aantal dividendgerechtigde aandelen coupon 22	13	24.288.997	Nvt
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	19.176.981	17.409.850
Nettoresultaat (€)	13	1,78	1,22
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	1,78	1,22
EPRA resultaat (€)	13	1,63	1,58

**ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>34.114</b>	<b>21.186</b>
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)		0	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>		<b>34.114</b>	<b>21.186</b>

**Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014)**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>34.114</b>	<b>21.186</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>-7.018</b>	<b>3.651</b>
1. Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>6</sup> van vastgoed:		
o Boekjaar	-15.308	4.985
o Vorige boekjaren	0	0
o 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
<b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 van het GVV-KB</b>	<b>25.363</b>	<b>22.292</b>
<b>D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C</b>	<b>1.733</b>	<b>2.545</b>

<sup>6</sup> Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

## ENKELVOUDIGE BALANS

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	Toelichting	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>851.150</b>	<b>659.212</b>
Immateriële vaste activa		508	501
Vastgoedbeleggingen	14	684.891	629.632
Andere materiële vaste activa		373	578
Financiële vaste activa	15	165.365	28.488
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	13
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>33.031</b>	<b>19.614</b>
Handelsvorderingen	16	9.827	9.575
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16	19.523	7.790
Kas en kasequivalenten		1.339	501
Overlopende rekeningen	16	2.342	1.748
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>884.181</b>	<b>678.826</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	Toelichting	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>479.890</b>	<b>359.366</b>
Kapitaal	17	219.605	167.720
Uitgiftepremies	17	167.883	111.642
Reserves	17	58.288	58.818
Nettoresultaat van het boekjaar		34.114	21.186
<b>Verplichtingen</b>		<b>404.291</b>	<b>319.460</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>299.012</b>	<b>255.392</b>
Langlopende financiële schulden	19	288.573	252.371
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>253.725</i>	<i>192.675</i>
<i>Andere</i>		<i>34.848</i>	<i>59.696</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	3.460	2.020
Andere langlopende verplichtingen		6.979	1.001
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>105.279</b>	<b>64.068</b>
Kortlopende financiële schulden	19	85.614	46.805
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>30.631</i>	<i>46.805</i>
<i>Andere</i>		<i>54.983</i>	<i>0</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	152	152	3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.511	2.136
Andere kortlopende verplichtingen	18	634	217
Overlopende rekeningen	18	16.368	14.907
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>884.181</b>	<b>678.826</b>

<b>SCHULDGRAAD in %</b>	<b>Toelichting 31.12.2018 31.12.2017</b>		
Schuldgraad (max. 65%)	21	43,5%	44,6%

<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL in €</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Nettowaarde (reële waarde)	19,76	19,52
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,48	20,35
Nettoactiefwaarde EPRA	19,99	19,62



## MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal		Uitgifte-premies	Totaal reserves	Netto-resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort kapitaal	Kosten kapitaalverhoging				
<b>Balans op 31 december 2016</b>	<b>152.948</b>	<b>0</b>	<b>90.821</b>	<b>61.734</b>	<b>20.582</b>	<b>326.085</b>
Globaalresultaat 2017					21.186	21.186
Overboekingen door resultaatverdeling 2016:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de -investeringswaarde van vastgoed				-15.980	15.980	0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				587	-587	0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				1.547	-1.547	0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				5.546	-5.546	0
Toevoeging aan de andere reserves				5.384	-5.384	0
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed geleend in Aarschot (5 mei 2017)	1.969		3.181			5.150
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed geleend in Oevel (5 mei 2017)	2.906		4.694			7.600
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2016	3.835		5.238			9.073
Dividenden boekjaar 2016					-23.498	-23.498
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed geleend in Zellik (22 december 2017)	6.062		7.708			13.770
<b>Balans op 31 december 2017</b>	<b>167.720</b>		<b>111.642</b>	<b>58.818</b>	<b>21.186</b>	<b>359.366</b>
Aanpassing van de begin toestand als gevolg van toevoering IFRS 16	0			3.121		3.121
<b>Begin-toestand 1 januari 2018</b>	<b>167.720</b>	<b>0</b>	<b>111.642</b>	<b>61.939</b>	<b>21.186</b>	<b>362.487</b>
Globaalresultaat 2018					34.114	34.114
Overboekingen door resultaatverdeling 2017:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de -investeringswaarde van vastgoed				-4.985	4.985	0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				-2.378	2.378	0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				1.119	-1.119	0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				2.593	-2.593	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2017	4.427		5.571			9.998
Aandelenuitgifte naar aanleiding van kapitaalverhoging november 2018	49.185	-1.727	50.870			98.128
Dividenden boekjaar 2017					-24.837	-24.837
<b>Balans op 31 december 2018</b>	<b>221.332</b>	<b>-1.727</b>	<b>167.883</b>	<b>58.288</b>	<b>34.114</b>	<b>479.890</b>

in duizenden €	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 afdekkings-instrumenten 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 investerings-waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde				
<b>Balans op 31 december 2016</b>	<b>90</b>	<b>68.856</b>	<b>-15.640</b>	<b>-4.508</b>	<b>427</b>	<b>12.510</b>	<b>61.734</b>
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de -investeringswaarde van vastgoed		-15.980					-15.980
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			587				587
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				1.547			1.547
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren						5.546	5.546
Toevoeging aan de andere reserves					5.384		5.384
<b>Balans op 31 december 2017</b>	<b>90</b>	<b>52.876</b>	<b>-15.053</b>	<b>-2.961</b>	<b>5.811</b>	<b>18.056</b>	<b>58.818</b>
Aanpassing van de begintoestand als gevolg van toepassing IFRS 16		3.347	-226				3.121
<b>Begintoestand 1 Januari 2018</b>	<b>90</b>	<b>56.223</b>	<b>-15.279</b>	<b>-2.981</b>	<b>5.811</b>	<b>18.056</b>	<b>61.939</b>
Overboekingen door resultaatverdeling 2017:							
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de -investeringswaarde van vastgoed		-4.985					-4.985
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-2.378				-2.378
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				1.119			1.119
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren						2.593	2.593
Dividenden boekjaar 2017							
<b>Balans op 31 december 2018</b>	<b>90</b>	<b>51.237</b>	<b>-17.657</b>	<b>-1.842</b>	<b>5.811</b>	<b>20.649</b>	<b>58.288</b>

## ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2018	2017
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>501</b>	<b>411</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>29.794</b>	<b>29.089</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>38.886</b>	<b>26.606</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-8.253</b>	<b>-7.802</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>1.075</b>	<b>455</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom- verrichtingen</b>		<b>-1.701</b>	<b>8.169</b>
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		363	350
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-2.253	7.819
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	321	103
• Ander portefeuilleresultaat	10	-132	-103
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>-213</b>	<b>1.661</b>
Beweging van activa		-2.484	-2.915
Beweging van verplichtingen		2.271	4.576
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-93.131</b>	<b>-16.230</b>
Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-10.247	-7.330
Aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen		-48.995	-7.041
Verwerving van vastgoedbeleggingen		-33.723	-1.464
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-166	-395
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>64.175</b>	<b>-12.769</b>
Terugbetaling van leningen		-51.155	-74.908
Opname van leningen		126.032	92.233
Kapitaalverhoging		98.127	0
Leningen verstrekt aan verbonden ondernemingen		-94.130	-15.750
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		139	81
Betaling van dividenden		-14.838	-14.425
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>1.339</b>	<b>501</b>

## **TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

### **TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gerelementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar enkelvoudige 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 gerelementeerde vastgoedvennootschappen is als Bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als 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 gerelementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest (de «Vennootschap») 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 enkelvoudige 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 Vennootschap 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: Opnamen en waardering.

Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van Financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachte kredietverliesmodel onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen 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 enkelvoudige jaarrekening beperkt.

### IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten

IFRS 15 voorziet een uniek 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 daarbij horende interpretaties.

IFRS 15 heeft geen enkele materiële impact op de enkelvoudige 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 IAS 15 over de tijd heen erkend worden, is ook hier geen materiele impact.

### **Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2018 maar wel reeds toegepast werden**

#### 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 – Leaseovereenkomsten 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 zijn 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 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 portefeuille resultaat 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, zij door Intervest nog niet toegepast: Amendments resulting from Annual Improvements 2015-2017 Cycle (1/1/2019); 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 definitions 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).

### **Voorstellingsbasis**

De enkelvoudige jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De enkelvoudige jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld.

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

### **Vreemde valuta**

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

### **Vastgoedresultaat**

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

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

De huurkortingen en –voordelen (incentives) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzeggemogelijkheid 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 enkelvoudige jaarrekening maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het moment van erkenning van de onroerende voorheffing: met de toepassing van IFRIC 21 wordt de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari van elk boekjaar en wordt tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders en de recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande panden bij de overheid volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare / recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari erkend wordt als kost en niet gespreid over het boekjaar.

### **Uitgestelde belastingen**

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening 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)**

#### ***a. Definitie***

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en 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 ook op latere verhuur en waardeverhogingen op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

#### ***b. Eerste opname en waardering***

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit 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.



### c. **Waardering na initiële opname**

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken:

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.
- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie [www.beama.be](http://www.beama.be) – publicaties – persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief 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 vastgoeddeskundigen<sup>7</sup> en de BE-REIT vereniging<sup>8</sup> gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt bij het verwerven van het vastgoed geboekt in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen."

<sup>7</sup> Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrugge (de Crombrugge & Partners).

<sup>8</sup> 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.

Na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar) wordt dit verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed toegewezen aan de reserve "c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

#### **d.     *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 facta die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

#### **e.     *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. 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 projectontwikkelingen zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Deze fair value-waardering 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.

#### **f.     *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 aangaande naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Bij de resultaatsbestemming de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen ten opzichte van de originele aanschaffingswaarde van die vastgoedbeleggingen overgeboekt worden naar de rubriek "m. Andere reserves". Op deze wijze worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen beschouwd als beschikbare reserves.

**g. 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****a. Definitie**

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

**b. Waardering**

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

**c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen**

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- |  |     |
|--|-----|
| • installaties, machines en uitrusting | 20% |
| • meubilair en rollend materieel       | 25% |
| • informaticamaterieel                 | 33% |
| • vastgoed voor eigen gebruik          |     |
| ○ terreinen                            | 0%  |
| ○ gebouwen                             | 5%  |
| • andere materiële vaste activa        | 16% |

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardevermindingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindingsverlies opgenomen.

**d. Vervreemding en buitengebruikstelling**

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de resultatenrekening opgenomen.

**Waardevermindingsverliezen**

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

**Financiële instrumenten****a. Handelsvorderingen**

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de 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.

#### ***b. 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 Vennootschap 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. 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.

#### ***c. Geldmiddelen en kasequivalenten***

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen vermits deze aangehouden zijn bij gerenommeerde financiële instellingen.

#### ***d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen***

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Vennootschap worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigen-vermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Vennootschap, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

#### ***e. Interestdragende leningen***

Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Vennootschap.

#### ***f. Handelsschulden***

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

#### ***g. Eigen-vermogensinstrumenten***

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

***h. Derivaten***

De Vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Vennootschap 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.

***i. Eigen aandelen***

Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

**Voorzieningen**

Een voorziening is een verplichting van een onzekere omvang of een onzeker tijdstip. Het bedrag dat wordt opgenomen is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen.

Voorzieningen worden slechts opgenomen als er een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting ontstaat ten gevolge van gebeurtenissen uit het verleden, die waarschijnlijk zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

**Vergoeding na 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

### **a. 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 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen" van het Financieel verslag. De vastgoedportefeuille wordt in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

### **b. 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 20. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

### **c. 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 verplichtingen" in het Financieel verslag"). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

**TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE****Per bedrijfssegment**

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- ✓ De categorie "kantoren" omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte.
- ✓ De categorie "logistiek vastgoed" betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen.

De categorie "corporate" omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die door de vennootschap gedragen worden.

**Resultatenrekening per segment**

BEDRIJFS- SEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	20.322	19.749	24.009	22.791			44.331	42.540
Met verhuur verbonden kosten	-9	-81	-39	-22			-48	-103
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>20.313</b>	<b>19.668</b>	<b>23.970</b>	<b>22.769</b>			<b>44.283</b>	<b>42.437</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	95	506	711	116			806	622
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>20.408</b>	<b>20.174</b>	<b>24.681</b>	<b>22.885</b>			<b>45.089</b>	<b>43.059</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>16.824</b>	<b>16.600</b>	<b>22.299</b>	<b>20.378</b>	<b>-2.622</b>	<b>-2.656</b>	<b>36.501</b>	<b>34.322</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.152	1.446	3.405	-9.265			2.253	-7.819
Ander portefeuilleresultaat	450	21	-318	82			132	103
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>16.122</b>	<b>18.067</b>	<b>25.386</b>	<b>11.195</b>	<b>-2.622</b>	<b>-2.656</b>	<b>38.886</b>	<b>26.606</b>
Financieel resultaat					-4.674	-5.282	-4.674	-5.282
Belastingen					-98	-138	-98	-138
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>16.122</b>	<b>18.067</b>	<b>25.386</b>	<b>11.195</b>	<b>-7.394</b>	<b>-8.076</b>	<b>34.114</b>	<b>21.186</b>

Voor de beschrijving van de risicospreiding naar de huurders per segment wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2018 - Vastgoedverslag.

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de **kantoren** is licht gestegen met € 0,2 miljoen. Het operationeel resultaat van het kantoorsegment daalt met € 2 miljoen als gevolg van een daling in de reële waarde van de kantoorportefeuille van 1% of € 3,1 miljoen (door de aanpassing van de rendementen, deels

gecompenseerd door een stijging in 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 € 2 miljoen gestegen. De toename volgt voornamelijk uit de in 2017 gerealiseerde acquisities en de uitbreidingen in de bestaande sites Herentals en Herstal.

### Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	345.979	295.442	338.912	334.190	684.891	629.632
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	0	27.985	33.723	27.985
Investeringswaarde van het vastgoed	354.628	302.828	347.385	342.545	702.013	645.373
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	237.732	210.457	550.820	550.603	788.552	761.060
Bezettingsgraad (%)	88%	76%	97%	98%	92%	86%
Bezettingsgraad excl. Herontwikkelingsproject Greenhouse BXL	Nvt	85%	Nvt	98%	Nvt	91%

### TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

#### Huurinkomsten

<i>in duizenden €</i>	2018	2017
Huur	46.092	44.318
Huurskortingen	-1.690	-1.888
Huurvoordelen ('incentives')	-115	-100
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	44	210
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>44.331</b>	<b>42.540</b>

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 211 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 36% (39% 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 kantoorsegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2018 6% van de jaarhuur (7% in 2017). In 2018 zijn er 2 huurders waarvan



de jaarhuur op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest (3 huurders in 2018). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2018 - Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor het boekjaar 2018 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 44,3 miljoen en zijn hiermee met 4 % gestegen ten opzichte van het boekjaar 2017 (€ 42,5 miljoen).

In de logistieke portefeuille nemen de huurinkomsten toe met € 1,2 miljoen. Dit is een stijging van 5 % ten opzichte van 2017. De toename volgt voornamelijk uit de investeringen in 2017 die in 2018 een volledig jaar bijdragen aan het resultaat. Ook de in 2017 gerealiseerde uitbreidingen in de bestaande sites in Herentals en Herstal dragen bij tot de toename van de huurinkomsten.

In het kantoorsegment nemen de huurinkomsten licht toe met € 0,6 miljoen door de nieuwe verhuringen van de 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 Ubicenter 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 werden 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 werd 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:

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	50.238	43.450
Tussen één en vijf jaar	109.809	98.712
Meer dan vijf jaar	22.347	21.703
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>182.394</b>	<b>163.865</b>

### Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-8	-120
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-75	-36
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	35	53
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-48</b>	<b>-103</b>

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	30
Recuperatie wederinstaatstellingskosten einde huur	253	368
Andere	476	483
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	<i>476</i>	<i>483</i>
<b>Totaal recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>729</b>	<b>881</b>

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten alsook de beheersvergoeding die 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

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.857	8.824
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.943	4.028
<b>Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>9800</b>	<b>12.852</b>

#### Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.857	-8.824
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.943	-4.028
<b>Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-9.800</b>	<b>-12.852</b>

<b>Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

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

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (voor Mechelen Campus).

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis. 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 de huurlasten gedragen door 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**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	340	48
Ontvangen coördinatievergoedingen turn-key solutions	61	19
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Greenhouse flex	-248	-211
Andere	453	308
<b>Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten</b>	<b>606</b>	<b>116</b>

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 huurcontracten afgesloten met coworkers en gebruikers van de 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**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-961</b>	<b>-1.307</b>
Onderhoud	-877	-1.266
Verzekeringspremies	-84	-41
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>-31</b>	<b>-15</b>
Schadegevallen	-243	-152
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	212	137
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-992</b>	<b>-1.322</b>

De technische kosten omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies. Onderhoud en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

### Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Makelaarscommissies	-10	0
Publiciteit	-107	-166
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-49	-86
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-166</b>	<b>-252</b>

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuur, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

### Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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
<b>Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-587</b>	<b>-634</b>

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2018 licht gedaald ten opzichte van boekjaar 2017. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2018 circa 1,3% 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 Belastingdienst Vlaanderen.

### Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Externe beheersvergoedingen	-9	-11
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-3.960	-3.459
<i>Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers</i>	<i>-2.545</i>	<i>-2.318</i>
<i>Vastgoedexpert</i>	<i>-132</i>	<i>-137</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-1.013</i>	<i>-1.004</i>
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-3.699</b>	<b>-3.470</b>

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, alsook afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

De beheerskosten van het vastgoed zijn met € 0,2 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

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kosten ten laste van de eigenaar	-204	-106
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van eigenaar	-279	-234
Overige andere vastgoedkosten	-39	-59
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-522</b>	<b>-399</b>

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Vennootschap 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).

### TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Belasting ICB	-332	-302
Ereloon commissaris	-87	-76
Bezoldigingen bestuurders	-63	-63
Liquidity provider	-13	-15
Financiële dienst	-36	-36
Personeelsbeloningen	-1.356	-1.332
Advieskosten	-458	-229
Overige kosten	-304	-602
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-2.649</b>	<b>-2.655</b>

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

De algemene kosten belopen € 2,6 miljoen en zijn stabiel gebleven ten opzichte van 2017.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar toelichting 24.

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**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>			<b>2017</b>		
	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootsc hap	<b>TOTAAL</b>	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootsc hap	<b>TOTAAL</b>
<b>Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers</b>	<b>2.063</b>	<b>820</b>	<b>2.883</b>	<b>1.812</b>	<b>818</b>	<b>2.630</b>
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	291	142	434	278	130	408
Variabele vergoedingen	88	34	122	59	27	86
Ontslagvergoedingen	13	0	13	28	4	32
Overige lasten	-91	-88	-179	116	11	127
<b>Vergoedingen directiecomité</b>	<b>483</b>	<b>536</b>	<b>1.019</b>	<b>506</b>	<b>514</b>	<b>1.020</b>
Voorzitter directiecomité	201	201	403	194	195	389
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>167</i>	<i>167</i>	<i>334</i>	<i>162</i>	<i>162</i>	<i>324</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>34</i>	<i>34</i>	<i>69</i>	<i>32</i>	<i>33</i>	<i>65</i>
Andere leden directiecomité	281	335	616	312	319	631
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>206</i>	<i>233</i>	<i>439</i>	<i>212</i>	<i>228</i>	<i>440</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>45</i>	<i>65</i>	<i>110</i>	<i>76</i>	<i>59</i>	<i>135</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>30</i>	<i>37</i>	<i>68</i>	<i>24</i>	<i>32</i>	<i>56</i>
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b>2.545</b>	<b>1.356</b>	<b>3.901</b>	<b>2.318</b>	<b>1.332</b>	<b>3.650</b>

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 3 personen op 31 december 2018 (3 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 € 125.000 (€ 125.000 in 2017). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2018 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

### **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**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	14.503	6.810
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-12.250	-14.629
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.253</b>	<b>-7.819</b>

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2018 bedragen € 2,3 miljoen (€ -7,8 miljoen). Deze positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk het gevolg van:

- De stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 1% of € 3,4 miljoen door het aanscherpen van de rendementen.
- De daling in de reële waarde van de kantoorportefeuille met € -1,2 miljoen, bestaande uit een algemene waardedaling van 1% of € 3,1 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 2018 voor € 1,9 miljoen.

### **TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Overige	132	103
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	<i>320</i>	<i>103</i>
<i>Andere</i>	<i>-188</i>	<i>0</i>
<b>Totaal ander portefeuilleresultaat</b>	<b>132</b>	<b>103</b>

**TOELICHTING 11. NETTO INTERESTKOSTEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Nominale interestlasten op leningen</b>	<b>-6.287</b>	<b>-5.884</b>
Leningen bij financiële instellingen	-3.677	-3.375
<i>Vastrentend</i>	-319	-319
<i>Variabel</i>	-3.358	-3.056
Obligatieleningen	-2.277	-2.277
Interestkosten op niet opgenomen kredieten en backup-lijnen commercial paper	-333	-232
<b>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>-1.558</b>	<b>-1.568</b>
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-1.558	-1.568
<b>Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>90</b>	<b>91</b>
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	90	91
<b>Andere interestkosten</b>	<b>-343</b>	<b>-260</b>
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-8.098</b>	<b>-7.621</b>

De netto-interestkosten bedragen in 2018 € -8,1 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 optimalisatie van de financieringsstructuur zorgen samen met het commercial paper programma dat werd uitgerold in juli 2018 voor een gedeeltelijke compensatie van de toegenomen kosten en een daling van de gemiddelde financieringskost van Interest.

**Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-6.430	-6.195
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.668	-1.426
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-8.098</b>	<b>-7.621</b>

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2018 2,4% inclusief bankmarges en renteafdekkingsinstrumenten vergeleken met 2,6% in 2017. De totale gemiddelde interestvoet voor 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 01 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 negatief (€ -0,6 miljoen in 2017). Een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% blijven de interestkosten stabiel.



**TOELICHTING 12. BELASTINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vennootschapsbelasting	-98	-138
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-98</b>	<b>-138</b>

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

**TOELICHTING 13. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL****Bewegingen van het aantal aandelen**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	18.405.624	16.784.521
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng van vastgoed gelegen in Aarschot op 5 mei 2017	0	216.114
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng van vastgoed gelegen in 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
<b>Aantal dividendgerechtigde aandelen bij onthechting coupon 21 op 15 november 2018</b>	<b>18.891.443</b>	<b>0</b>
Aantal uitgegeven aandelen bij kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten van 30 november 2018	5.397.554	0
<b>Aantal dividendgerechtigde aandelen met coupon 22 voor boekjaar 2018 (coupon 19 voor boekjaar 2017)</b>	<b>24.288.997</b>	<b>17.740.407</b>
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng van vastgoed gelegen in Zellik op 22 december 2017 (dividendgerechtigd vanaf boekjaar 2018)	0	665.217
<b>Aantal aandelen op jaareinde</b>	<b>24.288.997</b>	<b>18.405.624</b>
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-5.112.106	-995.774
<b>Gewogen gemiddeld aantal aandelen</b>	<b>19.176.891</b>	<b>17.409.850</b>

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.

**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.

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	<b>34.114</b>	<b>21.186</b>
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
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>31.703</b>	<b>27.865</b>
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde <sup>9</sup> op vastgoed	0	0
<b>Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal (A + B) x 80%</b>	<b>25.363</b>	<b>22.292</b>
<b>Schuldvermindering (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitkeringsplicht</b>	<b>25.363</b>	<b>22.292</b>

Intervest heeft voor boekjaar 2018 een minimale uitkeringsplicht van € 25,4 miljoen.

**Berekening van het resultaat per aandeel**

<i>in €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoresultaat ( <i>in € 000</i> )	34.114	21.186
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.176.981	17.409.850
Gewoon nettoresultaat per aandeel ( <i>in €</i> )	1,78	1,22
Verwaterd nettoresultaat per aandeel ( <i>in €</i> )	1,78	1,22
EPRA resultaat ( <i>in € 000</i> )	31.168	27.430
Aantal dividendgerechtigde aandelen	19.176.981	17.409.850
<b>EPRA resultaat per aandeel (<i>in €</i>)</b>	<b>1,63</b>	<b>1,58</b>

<sup>9</sup>Meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten.

**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 worden uitbetaald aan 24.288.997 aandelen. Samengeteld komt dit neer op een vergoeding van het kapitaal van € 27,1 miljoen.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aandeel (€)	1,63	1,58
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	86%	89%
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,40
<i>Brutodividend per aandeel met coupon 21</i>	<i>1,28</i>	<i>nvt</i>
<i>Brutodividend per aandeel met 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 4 van bijlage C van het GVV-KB.

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
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>	<i>51.234</i>	<i>52.876</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-17.658</i>	<i>-15.053</i>
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
<b>Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen <sup>10</sup>	-15.308	-4.985
<i>Boekjaar</i>	<i>-15.308</i>	<i>-4.985</i>
<i>Vorige boekjaren</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Variaties in de reële waarde <sup>11</sup> 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 – IAS 39)	-1.615	1.119
<b>Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>423.986</b>	<b>308.070</b>
<b>Eigen vermogen enkelvoudig</b>	<b>479.890</b>	<b>359.366</b>
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
<b>Eigen vermogen na dividenduitkering</b>	<b>452.794</b>	<b>334.529</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>28.808</b>	<b>26.459</b>

<sup>10</sup> Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>11</sup> Gebaseerd op 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.

#### **TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN**

##### **Investerings- en herwaarderings tabel**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>			<b>2017</b>		
	<b>Kantoren</b>	<b>Logistiek vastgoed</b>	<b>Totaal</b>	<b>Kantoren</b>	<b>Logistiek vastgoed</b>	<b>Totaal</b>
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>295.442</b>	<b>334.190</b>	<b>629.632</b>	<b>293.118</b>	<b>309.018</b>	<b>602.136</b>
✓ Aanpassingen begintoestand met recht van gebruik gehouden vastgoed – toepassing IFRS 16	<b>8.808</b>	<b>228</b>	<b>9.036</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balans op 1 januari (herwerkt)</b>	<b>304.250</b>	<b>334.418</b>	<b>638.668</b>	<b>293.118</b>	<b>309.018</b>	<b>602.136</b>
✓ Verwervingen van vastgoedbeleggingen	33.723	0	33.723	0	27.985	27.985
✓ Investerings 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
✓ <b>Balans op 31 december</b>	<b>345.979</b>	<b>338.912</b>	<b>684.891</b>	<b>295.442</b>	<b>334.190</b>	<b>629.623</b>
✓ OVERIGE INFORMATIE Investeringswaarde van het vastgoed	354.628	347.385	702.013	302.828	342.545	645.373

De vastgoedbeleggingen bestaan uit:

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vastgoed bestemd voor verhuring	674.142	627.949
Andere grondreserves	1.787	1.683
Via recht van gebruik gehouden vastgoed	8.962	0
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>684.891</b>	<b>629.632</b>

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 **reële waarde van de vastgoedportefeuille** 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 in 2018 toegenomen met circa € 50,5 miljoen of 17%, voor € 34 miljoen door de aankoop van Ubicenter in Leuven en voor € 9 miljoen investeringen voornamelijk in Greenhouse BXL. Ook de boekhoudkundige verwerking van de waarde van het gebruiksrecht voor het 'via recht van gebruik gehouden vastgoed' in Aartselaar, Mechelen en Oevel zorgt voor een toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen voor € 9 miljoen, conform IFRS 16 dat vanaf 1 januari 2018 van toepassing is.

Op jaareinde 2018 heeft de vennootschap op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve van circa 8.000 m<sup>2</sup> 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 25.

### **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 waarderings 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 waardebeoordeling 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 Intervest' gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

### **Waardering van vastgoedbeleggingen**

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen" – zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

De waarderingen gebeuren voornamelijk via de huurwaardekapitalisatiemethode, dit met uitzondering van de huurkortingen en fotovoltaïsche 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 en huurvrije perioden worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

Intervest heeft geen lopende projectontwikkelingen, wel een grondreserve namelijk in Herentals Logistics 3. Deze grondreserve is 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 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 8,4% (8,6% 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 hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m<sup>2</sup> (in €)</b>		
✓ Kantoren	127	132
✓ Logistiek vastgoed	48	48
<b>Gemiddeld brutorendement (in %)</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,5%</b>
✓ Kantoren	7,8%	7,2%
✓ Logistiek vastgoed	7,6%	7,7%
<b>Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (in %)</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,6%</b>
✓ Kantoren	8,9%	9,4%
✓ Logistiek vastgoed	7,8%	7,9%
<b>Gemiddeld nettorendement (in %)</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,4%</b>
✓ Kantoren	7,4%	7,7%
✓ Logistiek vastgoed	7,0%	7,0%
<b>Leegstandspercentage (%) inclusief Greenhouse BXL</b>	<b>8%</b>	<b>14%</b>
<b>Leegstandspercentage (%) exclusief Greenhouse BXL</b>	<b>nvt</b>	<b>9%</b>

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,70% naar 8,70% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 77 miljoen of 11%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 4,2% tot circa 48%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,70% naar 6,70% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 100 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 4,4% tot circa 39%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 52,1 miljoen naar € 51,1 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 0,6% tot 44,1%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 52,1 miljoen naar € 53,1 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 0,6% tot 42,8%.

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

### **Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige 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 leegstandsperiodes tussen zes en achttien maanden, in functie van 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, deze bedraagt 2%.

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 Jaarverslag van 2018 - Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de business analist van de vennootschap, alsook door de directie van de vennootschap. 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 wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2018 - Vastgoedverslag voor een overzicht van de gemiddelde resterende contractduur van de portefeuille.



Niet observeerbare parameters (Input op 31/12/2018)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2018	2017	2018	2017
<b>Geschatte huurwaarde (in € / m<sup>2</sup>)</b>				
✓ Kantoren	100 - 150 € / m <sup>2</sup>	100 - 155 € / m <sup>2</sup>	127 € / m <sup>2</sup>	126 € / m <sup>2</sup>
✓ Logistiek vastgoed	34 - 53 € / m <sup>2</sup>	37 - 53 € / m <sup>2</sup>	44 € / m <sup>2</sup>	65 € / m <sup>2</sup>
<b>Rendement gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)<sup>12</sup></b>				
✓ Kantoren	7,6% - 9,4%	7,8% - 10,3%	8,7%	8,9%
✓ Logistiek vastgoed	5,9% - 8,4%	5,9% - 8,1%	6,9%	7,1%

## **TOELICHTING 15. FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>165.365</b>	<b>28.488</b>

De financiële activa bevatten op 31 december 2018 de waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen op het einde van het boekjaar, de reële waarde van een financieel derivaat (floor) en de vordering op voornamelijk Intervest Nederland Coöperatief u.a.

De vorderingen op verbonden ondernemingen omvatten intragroepsleningen, voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de perimetervenootschappen.

## **TOELICHTING 16. VLOTTENDE ACTIVA**

### **Handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Handelsvorderingen	1.088	1.724
Vooruitfacturaties huren	7.794	6.554
Op te stellen facturen	823	1.072
Dubieuze debiteuren	391	350
Voorziening dubieuze debiteuren	-391	-350
Andere handelsvorderingen	122	225
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>9.827</b>	<b>9.575</b>

<sup>12</sup> In de weergave van de bandbreedte is telkens het hoogste en laagste getal geëlimineerd.

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 4,5 maanden (of circa € 9,2 miljoen).

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 factuurdatum. Op 31 december 2018 is dit slechts € 0,7 miljoen van de totaal uitstaande handelsvorderingen ook effectief vervallen.

#### Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vorderingen < 30 dagen	376	1.033
Vorderingen 30-90 dagen	411	452
Vorderingen > 90 dagen	301	239
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>1.088</b>	<b>1.724</b>

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk Risicofactoren in het Jaarverslag van 2018 - Operationele risico's - debiteurenrisico's.

#### Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Belastingen terug te vorderen	863	0
<i>BTW – raming regularisaties</i>	<i>863</i>	<i>0</i>
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Vennootschap)	3.455	3.455
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	<i>185</i>	<i>185</i>
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	<i>459</i>	<i>459</i>
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	<i>2.811</i>	<i>2.811</i>
Intercompany rekening courants	14.659	4.319
Andere	546	16
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>19.523</b>	<b>7.790</b>

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Vennootschap wordt verwezen naar Toelichting 25. Onder de rubriek "Andere" vallen de Rekening Couranten van de dochters van Intervest, de toename is voornamelijk te wijten aan de nieuwe vennootschappen Edda21 en Genk Green Logistics.

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.313	1.026
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	<i>1.313</i>	<i>1.017</i>
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	<i>0</i>	<i>9</i>
Voorafbetaalde vastgoedkosten	391	357
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	443	262
Andere	195	103
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>2.342</b>	<b>1.748</b>

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

**TOELICHTING 17. EIGEN VERMOGEN****Kapitaal**

<b>Evolutie van het kapitaal</b>		<b>Kapitaal- beweging</b>	<b>Totaal uitstaand kapitaal na verrichting</b>	<b>Aantal gecreëerde aandelen</b>	<b>Totaal aantal aandelen</b>
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>	<i>in duizenden €</i>		<i>in eenheden</i>	
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

				BE 0458.623.918	
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	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend	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
<b>30.11.2018</b>	<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>49.185</b>	<b>221.332</b>	<b>5.397.554</b>	<b>24.288.997</b>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2018 € 221.331.573 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, als volgt:

- 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 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.

## Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies <i>in duizenden</i>		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.15	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.435
25.05.16	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.17	Kapitaalsverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.17	Kapitaalsverhoging 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
22.05.18	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	0	9.998	5.571
<b>30.11.18</b>	<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>49.185</b>	<b>0</b>	<b>99.855</b>	<b>50.670</b>
<b>Totaal uitgiftepremies</b>					<b>167.883</b>

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 eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	33.576	37.819
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	<i>51.234</i>	<i>52.872</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>-15.053</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	5.811	5.812
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	20.652	18.058
<b>Totaal reserves</b>	<b>58.288</b>	<b>58.818</b>

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-15.053	-15.640
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-11	-241
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-1.691	0
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-677	-165
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	993
Impact implementatie IFRS 16	-226	0
<b>Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-17.658</b>	<b>-15.053</b>

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

**TOELICHTING 18. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN****Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Andere	2.511	2.136
<i>Leveranciers</i>	1.394	1.378
<i>Huurders</i>	415	304
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	702	454
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>2.511</b>	<b>2.136</b>

**Andere kortlopende verplichtingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Te betalen dividenden	178	179
Overige schulden	456	38
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>634</b>	<b>217</b>

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	12.979	11.926
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdige verbroken huurcontracten</i>	1.250	1.250
<i>Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling</i>	0	21
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	9.815	8.813
<i>Vooruitgefactureerde provisies</i>	874	732
<i>Vooruitgefactureerde – andere</i>	123	104
<i>Overige over te dragen vastgoedopbrengsten</i>	917	1.006
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.127	2.840
<i>Intresten m.b.t obligatieleningen</i>	1.710	1.710
<i>Andere intresten en financiële kosten</i>	553	649
<i>Toe te rekenen kosten mbt vastgoed</i>	864	481
Andere	262	141
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	262	141
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>16.368</b>	<b>14.907</b>

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2018 voor € 12,9 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomen en provisies voor het eerste kwartaal van het volgend boekjaar die samen € 11 miljoen bedragen.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2018 € 3,1 miljoen, en omvatten oa. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 1 april 2019 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014.

**TOELICHTING 19. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2018 - Verslag van het directiecomité.

**Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten***in duizenden €*

	2018				2017			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	30.631	154.084	99.641	<b>284.356</b>	46.805	119.984	72.691	<b>239.480</b>
Obligatielening	24.983	34.848	0	<b>59.831</b>	0	59.696	0	<b>59.696</b>
Commercial Paper	30.000	0	0	<b>30.000</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>85.614</b>	<b>188.932</b>	<b>99.641</b>	<b>374.187</b>	<b>46.805</b>	<b>179.680</b>	<b>72.691</b>	<b>299.176</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>23%</b>	<b>50%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>	<b>16%</b>	<b>60%</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>
								<b>Procentueel aandeel</b>

**Waarborgen inzake financiering**

De kredietovereenkomsten van Intervest zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GW-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			Schulden met een resterende looptijd van				
<i>in duizenden €</i>	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	30.631	153.632	100.093	46.805	119.984	72.691	<b>239.480</b>	<b>60%</b>
Obligatielening	24.983	34.848	0	0	59.696	0	<b>59.696</b>	<b>15%</b>
Commercial Paper: opgenomen	30.000	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>0%</b>
Niet-opgenomen kredietlijnen	12.479	77.968	22.500	19.300	7.150	75.000	<b>101.450</b>	<b>25%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>98.093</b>	<b>266.448</b>	<b>122.593</b>	<b>66.105</b>	<b>186.830</b>	<b>147.691</b>	<b>400.626</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>20%</b>	<b>55%</b>	<b>25%</b>	<b>16%</b>	<b>47%</b>	<b>37%</b>	<b>100%</b>	

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.

4

### Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening

in duizenden €	2018		2017	
	Totaal	Procentu eel aandeel	Totaal	Procentu eel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	57.355	15%	72.480	24%
Kredieten met vaste rentevoet	66.831	18%	66.696	22%
Kredieten ingedeekt door interest rate swaps en/of floors	250.000	67%	160.000	54%
<b>TOTAAL</b>	<b>374.186</b>	<b>100%</b>	<b>299.176</b>	<b>100%</b>

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

### Karakteristieken van de obligatieleningen: 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 ingedeekt door back-uplijnen 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 back-uplijn beschikbaar voor de verdere uitbreiding van het programma.

*P*

## TOELICHTING 20. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Samenvatting financiële instrumenten (in duizenden €)	Categ	Niveau	2018		2017		
			Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde	
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF</b>							
<b>Vaste activa</b>							
Financiële vaste activa	C	2	165.365	165.365	28.488	28.488	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	13	13	13	13	
<b>Viottende activa</b>							
Handelsvorderingen	A	2	9.827	9.827	9.575	9.575	
Belastingsvorderingen en andere viottende activa	A	2	19.523	19.523	7.790	7.790	
Kas en kasequivalenten	B	2	1.339	1.339	501	501	
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF</b>							
<b>Langlopende verplichtingen</b>							
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	6.979	6.979	1.001	1.001	
<b>Kortlopende verplichtingen</b>							
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	85.614	85.764	46.805	46.805	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	152	152	3	3	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.511	2.511	2.136	2.136	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	634	634	217	217	

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- 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 vaste 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 2017 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

In duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting  Ja/Nee	Reële waarde		
						2018	2017	
1	IRS	02.01.2012	02.01.2018	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
4	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	10.000	Nee	-46	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-152	-13
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-152</b>	<b>-13</b>
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
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-3.460	-2.020
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-3.460</b>	<b>-2.020</b>
1	Floor	01.12.2016	182	0,0%	27.500	Nee	156	182
<b>Financiële vaste activa</b>							<b>156</b>	<b>182</b>
<b>Totaal reële waarde van de financiële derivaten</b>							<b>-3.456</b>	<b>-1.841</b>

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 € -3,4 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 gemiddelde 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 5 en 7 jaar). Deze nieuwe interest rate swaps zijn geels gefloord en deels unfloored

## **Beheer van de financiële risico's**

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

- **Financieringsrisico**

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Jaarverslag van 2018 - Verslag van de raad van bestuur.

Intervest streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest ernaar door transparante informatieverstopping, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2018 is 4,4 jaar. Ook heeft Intervest haar financieringsbronnen gediversifieerd 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 van het jaarverslag 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 Jaarverslag van 2018 - 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 Offices & Warehouses 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 Jaarverslag van 2018 - Verslag van de raad van bestuur.

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 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 20. BEREKENING SCHULDGRAAD**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Langlopende financiële schulden	19	288.573	252.371
Andere langlopende verplichtingen		6.979	1.001
Kortlopende financiële schulden	19	85.614	46.805
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.511	2.136
Andere kortlopende verplichtingen	18	634	217
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>384.311</b>	<b>302.530</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>884.025</b>	<b>678.644</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>43,5%</b>	<b>44,6%</b>

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de financiële structuur in het Jaarverslag van 2018 - Verslag van het directiecomité.

## **TOELICHTING 22. VERBONDEN PARTIJEN**

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar perimetervenootschappen (zie Toelichting 23) en haar bestuurders en directieleden.

### **Relatie met verbonden ondernemingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Interest aangerekend op rekening courant dochters	1.129	437

## 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".

<i>in duizenden €</i>	2018	2017
Bestuurders	125	125
Directieleden	1.015	1.020
<b>Totaal</b>	<b>1.140</b>	<b>1.145</b>

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

## TOELICHTING 23. LIJST VAN DE PERIMETERVENNOOTSCHAPPEN

*in duizenden €*

		2018						
Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Eigen Vermogen	Netto Resultaat	Waarde deelneming	Vordering	
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	-457	-37	-646	1.487	
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	-772	-57	812	2.300	
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	-273	83	4.133	603	
Genk Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%	1.182	-18	591	1.128	
Edda21 nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0673.956.988	100%	3.605	33	9.661	9.141	
Intervest Nederland Coöperatief U.A	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857537349B01	100%	50.667	4.450	50.638	100.020	

### Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A

Intervest Tilburg 1 BV	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857541122B01	100%
Intervest Tilburg 2 BV	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL859485869B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 1 BV	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857780001B01	100%



Intervest Raamsdonkveer 2 BV	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL858924900B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 3 BV	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL858924900B01	100%
Intervest Eindhoven 1 BV	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL858924894B01	100%
Intervest Vuren 1 BV	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL856350412B01	100%
Intervest Roosendaal 1 BV	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL859095277B01	100%
Intervest Roosendaal 2 BV	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL859485778B01	100%

**TOELICHTING 24. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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
<b>Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten</b>	<b>176</b>	<b>90</b>

## **TOELICHTING 25. VOORWAARDELIJKE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

### **Betwiste belastingsaanslagen**

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 tax). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald. Het tarief van deze exit tax bedraagt sinds 1 januari 2005 16,995% (16,5% + 3% crisisbelasting).

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

Thans bedraagt de nog te betalen belasting plus nalatigheidsinteressen circa € 6,7 miljoen conform de ingekohierde aanslagen. Weliswaar is er nog geen ontlasting toegekend wat betreft de vaststaande bepaling (sinds de omzendbrief dd. 23 december 2004) dat voor de berekening van de exit taks de waarde Kosten Koper moet worden toegepast i.p.v. de waarde Vrij op Naam. Het echte fiscaal dispuut heeft dan volgens Intervest enkel betrekking op het standpunt dat de effectiseringspremie mee in aanmerking genomen moet worden bij de bepaling van de exit taks (de totale fiscale schuld bedraagt dan circa € 4 miljoen i.p.v. circa € 6,7 miljoen).

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

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

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

In 2013 heeft de fiscale overheid een van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest een verzoekschrift voor de Rechtbank in 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 Offices & Warehouses evenwel ongegrond heeft verklaard en het bestreden vonnis dd. 3 april 2014 heeft bevestigd. Het Arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest Offices & Warehouses heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen het 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 Logisitics , 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 eenbedrag van € 11 miljoen.
- Intervest heeft een verplichting ten belope van € 1 miljoen in het kader van de verbouwing van Greenhouse Brussels.

## **TOELICHTING 26. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2018.

**TOELICHTING 27. SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

100

218

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN  
WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF  
DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds	1001	27,9	8,3	19,7
Deeltijds	1002	6,2	0,8	5,4
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	32,7	8,7	24
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	43.152,8	13.368,4	29.784,4
Deeltijds	1012	6.910,9	632,0	6.278,9
Totaal	1013	50.063,7	14.000,4	36.036,3
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021	1.724.253	616.783	1.081.550
Deeltijds	1022	273.352	17.560	251.332
Totaal	1023	1.997.605	634.343	1.332.882
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon</b>	1033	45.136	12.645	32.491

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	31,1	7,1	24
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	49.758,6	11.491,2	38.267,4
Personeelskosten	1023	1.938.100	549.786	1.359.322
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	44.129	10.372	33.757

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers</b>	105	27	9	33,8
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	27	9	33,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen	120	9	2	10,2
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201	1		
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	1	2	
Universitair onderwijs	1203	7		
Vrouwen	121	18	7	23,6
Lager onderwijs	1210			
Secundair onderwijs	1211	4	3	
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	8	3	
Universitair onderwijs	1213	6	1	
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	27	9	33,8
Arbeiders	132			
Andere	133			

#### UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	1,00	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	1.978	
Kosten voor de onderneming	152	78.664	

**TABEL VAN HET PERSONEELVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR**

<b>INGETREDEN</b>	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b>	<b>205</b>	6	3	8,2
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	6	3	8,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

<b>UITGETREDEN</b>	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam</b>	<b>305</b>	3	1	3,8
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	3	1	3,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
<b>Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst</b>				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoelage	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343			
Waarvan het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

## INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801	11	5811	25
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	274	5812	490
Nettokosten voor de onderneming	5803	11.330	5813	20.798
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	11.330	58131	20.798
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	