

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

**ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S**

NAAM : **Intervest Offices & Warehouses NV**

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **66**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

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

Internetadres<sup>(3)</sup> : **http://www.intervestoffices.be**

Ondernemingsnummer

**0458.623.918**

DATUM

**18/12/2015**

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 goedgekeurd door de algemene vergadering van

**27/04/2016**

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**01/01/2015**

tot

**31/12/2015**

Vorig boekjaar van

**01/01/2014**

tot

**31/12/2014**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt: ja / neen<sup>(1)</sup>

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

*Johan Buijs*

*Ijseldijk 438, 2921 BD Krimpen a/d IJssel (Nederland)*

*Functie: Bestuurder*

*Mandaat: 29/04/2015 – 25/04/2018*

*Daniel van Dongen*

*Tulpweg 23, 2241 VM Wassenaar (Nederland)*

*Functie: Bestuurder*

*Mandaat: 29/04/2015 – 25/04/2018*

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

. het jaarverslag

. het verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen:

Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening

(naam en hoedanigheid)

**Buijs Johan**  
**Bestuurder**

Handtekening

(naam en hoedanigheid)

**van Dongen Daniel**  
**Bestuurder**

<sup>1</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

<sup>3</sup> Facultatieve vermelding

btw-nr. **458.623.918**

VOL 2/2.

Vervolg van de lijst der BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VOL 1.)

*Nicolaas J.M. van Ommen*  
*Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee (Nederland)*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 24/04/2013 – 27/04/2016*

*Paul Christiaens*  
*Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 24/04/2013 – 27/04/2016*

*European Maritime Surveys Organisation BVBA*  
*vertegenwoordigd door Chris Peeters*  
*Berchemstadionstraat 76 bus 6, 2600 Berchem*  
*Functie : Bestuurder*  
*Mandaat: 24/04/2013 – 27/04/2016*

*Thomas Dijkman*  
*Wagnerlaan 23, 3723 JT Bilthoven (Nederland)*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 29/04/2015 – 25/04/2018*

*Nico Tates*  
*Rozenpad 13, 2317 GJ Leiden*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 29/04/2015 – 25/04/2018*

*Deloitte bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA – IBR nr 025 BE 0429.053.863*  
*vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander*  
*Berkenlaan 8b, 1831 Diegem*  
*Functie: Commissaris*  
*Mandaat: 24/04/2013 – 27/04/2016*

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele verificatie- of correctietaak werd opgedragen 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.

Werd de jaarrekening geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet commissaris is? JA /NEEN <sup>1</sup>

Indien JA, moeten hierna worden vermeld : naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut der Accountants of het Instituut der Bedrijfsrevisoren, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het corrigeren van deze jaarrekening).

Indien taken bedoeld onder A. (Het voeren van de boekhouding van de onderneming) of onder B. (Het opstellen van de jaarrekening) uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of elke erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening).

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

<sup>1</sup> Schrappen wat niet van toepassing is

<sup>2</sup> Facultatieve vermelding.

## ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2015	2014
Huurinkomsten	4	43.778	40.037
Met verhuur verbonden kosten	4	29	-22
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>43.807</b>	<b>40.015</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	4	3.302	982
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	9.204	8.636
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling		-409	-217
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-9.204	-8.636
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	12	132
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>46.712</b>	<b>40.912</b>
Technische kosten	5	-1.084	-997
Commerciële kosten	5	-261	-209
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-784	-771
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.791	-2.406
Andere vastgoedkosten	5	-89	-48
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-5.009</b>	<b>-4.431</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>41.703</b>	<b>36.481</b>
Algemene kosten	6	-1.753	-1.656
Andere operationele opbrengsten en kosten		135	72
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>40.085</b>	<b>34.897</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	125	-589
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-5.396	-5.198
Ander portefeuilleresultaat	10	-464	-617
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>34.350</b>	<b>28.493</b>
Financiële opbrengsten		464	253
Netto-interestkosten	11	-10.979	-11.856
Andere financiële kosten		-6	-21
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	558	-344
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		1.607	-232
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-8.356</b>	<b>-12.200</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>25.994</b>	<b>16.293</b>
<b>Belastingen</b>	12	<b>-40</b>	<b>-36</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>25.954</b>	<b>16.257</b>
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	29.330	23.006
Portefeilleresultaat	8-10	-5.735	-6.405
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen		2.359	-344

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aantal aandelen op jaareinde	13	16.239.350	14.777.342
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	16.239.350	14.777.342
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	16.200.911	14.672.873
Nettoresultaat (€)	13	1,60	1,11
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	1,60	1,11
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	1,81	1,56

**ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>25.954</b>	<b>16.257</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen		0	180
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>		<b>25.954</b>	<b>16.437</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>2015</b>	<b>2014</b>
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>25.954</b>	<b>16.257</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>		
1. Toevoeging /onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>1</sup> van vastgoed:		
o Boekjaar	5.906	5.028
o Realisatie vastgoed	-34	655
2. Toevoeging /onttrekking aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-138	722
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-558	344
11. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-3.361	-2.318
<b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 van het GVV-KB</b>	<b>27.769</b>	<b>20.688</b>

<sup>1</sup> Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

**ENKELVOUDIGE BALANS**

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>623.002</b>	<b>609.689</b>
Immateriële vaste activa		3	16
Vastgoedbeleggingen	14	595.081	600.668
Andere materiële vaste activa		792	215
Financiële vaste activa	23	27.119	8.775
Handelsvorderingen en andere vaste activa		7	15
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>20.172</b>	<b>8.866</b>
Handelsvorderingen	15	6.652	3.861
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	10.960	1.655
Kas en kasequivalenten		527	1.257
Overlopende rekeningen	15	2.033	2.093
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>643.174</b>	<b>618.555</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>321.704</b>	<b>314.134</b>
Kapitaal	16	147.980	147.110
Uitgiftepremies	16	84.220	82.785
Reserves		63.550	67.982
Nettoresultaat van het boekjaar		25.954	16.257
<b>Verplichtingen</b>		<b>321.470</b>	<b>304.421</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>231.467</b>	<b>177.162</b>
Langlopende financiële schulden	19	226.054	171.478
<i>Kredietinstellingen</i>		166.625	112.184
<i>Obligatielening</i>		59.426	59.291
<i>Financiële leasing</i>		3	3
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	4.507	5.066
Andere langlopende verplichtingen		906	618
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>90.003</b>	<b>127.259</b>
Voorzieningen	17	0	172
Kortlopende financiële schulden	19	78.013	112.465
<i>Kredietinstellingen</i>		78.012	37.533
<i>Obligatielening</i>		0	74.925
<i>Financiële leasing</i>		1	7
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.817	3.656
Andere kortlopende verplichtingen		185	187
Overlopende rekeningen	18	8.988	10.779
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>643.174</b>	<b>618.555</b>

**SCHULDGRAAD in %****Toelichting 31.12.2015 31.12.2014**

Schuldgraad (max. 65%)

21

47,9%

46,6%

**NETTOWAARDE PER AANDEEL in €****31.12.2015 31.12.2014**

Nettowaarde per aandeel (reële waarde)

19,81

19,46

Nettowaarde per aandeel (investeringswaarde)

20,73

20,34

Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA

20,09

19,77

**MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN**

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves						Netto resultaat van het boek- jaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
			Wette- lijke reser- ves	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 afdekkingsboek houding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding	Andere reserves			Over- gedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserv es
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investerin- gs waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde <sup>2</sup>							
<b>Balans op 31 december 2013</b>	<b>131.447</b>	<b>65.190</b>	<b>90</b>	<b>71.552</b>	<b>-14.307</b>	<b>-180</b>	<b>-6.888</b>	<b>427</b>	<b>4.609</b>	<b>55.303</b>	<b>34.581</b>	<b>286.521</b>
Globaalresultaat 2014						180				180	16.257	16.437
Overboekingen door resultaatverdeling 2013:												
✓ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				7.827						7.827	-7.827	0
✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					14					14	-14	0
✓ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							2.166			2.166	-2.166	0
✓ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren									2.504	2.504	-2.504	0
✓ Onttrekking van de reserves									-12	-12		-12
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2013	3.211	3.864										7.075

<sup>2</sup> van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.



Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.452	13.731											26.183
Dividenden boekjaar 2013													-22.070
<b>Balans op 31 december 2014</b>	<b>147.110</b>	<b>82.785</b>	<b>90</b>	<b>79.379</b>	<b>-14.293</b>	<b>0</b>	<b>-4.722</b>	<b>427</b>	<b>7.101</b>	<b>67.982</b>	<b>16.257</b>	<b>314.134</b>	
Globaalresultaat 2015													25.954
Overboekingen door resultaatverdeling 2014:													
✓ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-5.683						-5.683			5.683
✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-722					-722			722
✓ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-344			-344			344
✓ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren									2.318	2.318			-2.318
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2014	870	1.435											2.305
Dividenden boekjaar 2014													-20.688
<b>Balans op 31 december 2015</b>	<b>147.980</b>	<b>84.220</b>	<b>90</b>	<b>73.695</b>	<b>-15.015</b>	<b>0</b>	<b>-5.066</b>	<b>427</b>	<b>9.419</b>	<b>63.550</b>	<b>29.954</b>	<b>321.704</b>	

## ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2015	2014
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>1.257</b>	<b>686</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>18.802</b>	<b>24.793</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>34.350</b>	<b>28.493</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-12.498</b>	<b>-9.855</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>2.584</b>	<b>-380</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom- verrichtingen</b>		<b>1.284</b>	<b>7.283</b>
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		165	132
- Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		8	589
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		9	5.198
- Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders		10	183
- Ander portefeullieresultaat		10	617
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		-1.202	232
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		20	344
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		0	-12
- Nog niet geïnde wederinstaatstellingsvergoeding		-2.500	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>-6.918</b>	<b>-748</b>
Beweging van activa		-5.802	-1.062
Beweging van verplichtingen		-1.116	315
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-21.571</b>	<b>-2.726</b>
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		14	-4.524
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen		14	-139
Opbrengsten/kosten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		8	2.038
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa			-101
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		14	0
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>2.038</b>	<b>-21.496</b>
Terugbetaling van leningen		-7.533	-122.092
Opname van leningen		102.663	56.325
Terugbetaling/uitgifte obligatielening		-75.000	59.190
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen		19	-7
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		297	82
Betaling van dividenden		-18.383	-14.994
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>527</b>	<b>1.257</b>

**TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING****TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 Offices & Warehouses is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 14 maart 2016 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2016.

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 2015.

**Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2015**

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: Annual Improvements to IFRSs (2010-2012) (1/2/2015); Annual Improvements to IFRSs (2011-2013) (1/1/2015); Amendments to IAS 19 Employee Benefits – Employee Contributions (1/2/2015); IFRIC 21 – Levies (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 gewijzigde 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 2015 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 2015. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare / recupereerbare onroerende voorheffing die voortaan vanaf 1 januari erkend wordt als kost in de plaats van gespreid over het boekjaar. De vennootschap kent geen andere overheidsheffingen waarbij de opname van een verplichting qua moment en omvang wijzigt onder toepassing van deze interpretatie.

### **Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2015**

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen materiële impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2017); Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants (1/1/2016); Annual Improvements to IFRSs (2012-2014) (1/1/2016); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (1/1/2016); Amendments to IFRS 10 and IAS 28 Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (not yet endorsed in the EU); Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements – Disclosure Initiative (1/1/2016); Amendments to IAS 27 Separate Financial Statements - Equity Method (1/1/2016), IFRS 16 Leases (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 opzegmogelijkheid van een contract.

De vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen in de periode waarin ze definitief verworven zijn.

### **Vastgoedkosten en algemene kosten**

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

## **Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen**

Het resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige op het einde van het vorige boekjaar), verminderd met de verkoopkosten.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

## **Financieel resultaat**

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

## **Belastingen**

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde 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.

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

## **Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel**

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de 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

### **a. Definitie**

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

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

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de 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 consulting kosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

### **c. Latere uitgaven**

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

Er worden vier soorten latere uitgaven met betrekking tot vastgoedbeleggingen onderscheiden: onderhouds- en herstellingskosten, wederinstaatstellingskosten, renovatiewerken en huurvoordelen.

- **Onderhouds- en herstellingskosten**

Dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de resultatenrekening in de post "Technische kosten".

- **Wederinstaatstellingskosten**

Het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt, enz.). Deze kosten komen ten laste van de resultatenrekening in de post "Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling". Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen.

- **Renovatiewerken**

Dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.

- **Huurvoordelen**

Het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van kantoren, dakreclame, creëren van bijkomende sociale ruimten, e.d. Deze kosten worden gespreid over de

periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

**d. Waardering na initiële opname**

Na 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 steekproef van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

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

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

Na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar) wordt dit verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed 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.

**e. Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces**

Vastgoedbeleggingen 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 facto 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.

**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 tegen geboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoops prijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Bij de resultaatsbestemming van het daaropvolgende jaar worden deze gerealiseerde winsten of verliezen 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.

**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 waardevermindervingsverliezen***

Andere materiële vaste activa worden afschreven 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. Financiële activa***

Alle financiële activa worden opgenomen of niet langer opgenomen in de balans op transactiedatum wanneer de inkoop of verkoop van een financieel actief op grond van een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is en worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de resultatenrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

Derivaten en deelnemingen in dochtervennootschappen behoren ook tot de categorie financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de resultatenrekening.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IAS 39 – Financiële instrumenten : opname en waardering afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

##### ***b. 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.

##### ***c. Beleggingen***

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

Schuldbewijzen waarvan de 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. 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.

**d. 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.

**e. 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 eigen-vermogensinstrument 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.

**f. Interestdragende leningen**

Interest dragende 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.

**g. Handelsschulden**

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

**h. Eigen vermogensinstrumenten**

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

**i. 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. 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.

**j. Eigen aandelen**

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

**Vorzieningen**

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.

Vorzieningen 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.

**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 Offices & Warehouses wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag en in "Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen" van het Financieel verslag. De vastgoedportefeuille wordt in de 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 Offices & Warehouses wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 20. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

**c. *Geschillen***

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest Offices & Warehouses is op 31 december 2015 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 (zie Toelichting 25. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen" in het Financieel verslag"). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

**TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE****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**

<b>BEDRIJFS- SEGMENTERING</b>	<b>Kantoren</b>		<b>Logistiek vastgoed</b>		<b>Corporate</b>		<b>TOTAAL</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	25.112	24.510	18.666	15.527			43.778	40.037
Met verhuur verbonden kosten	17	-3	12	-19			29	-22
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>25.129</b>	<b>24.507</b>	<b>18.678</b>	<b>15.508</b>			<b>43.807</b>	<b>40.015</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	2.687	819	218	78			2.905	897
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>27.816</b>	<b>25.326</b>	<b>18.896</b>	<b>15.586</b>			<b>46.712</b>	<b>40.912</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>24.186</b>	<b>22.193</b>	<b>17.518</b>	<b>14.288</b>	<b>-1.619</b>	<b>-1.584</b>	<b>40.085</b>	<b>34.897</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	172	0	-47	-589			125	-589
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.347	-6.971	3.951	1.773			-5.396	-5.198
Ander portefeuilleresultaat	-713	-266	249	-351			-464	-617
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>14.298</b>	<b>14.956</b>	<b>21.671</b>	<b>15.121</b>	<b>-1.619</b>	<b>-1.584</b>	<b>34.350</b>	<b>28.493</b>
Financieel resultaat					-8.356	-12.199	-8.356	-12.200
Belastingen					-40	-36	-40	-36
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>14.298</b>	<b>14.956</b>	<b>21.671</b>	<b>15.121</b>	<b>-10.015</b>	<b>-13.819</b>	<b>25.954</b>	<b>16.257</b>

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

**Kerncijfers per segment**

<b>BEDRIJFSSEGMENTERING</b>	<b>Kantoren</b>		<b>Logistiek vastgoed</b>		<b>TOTAAL</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	317.563	324.158	277.518	276.510	595.081	600.668
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	2.752	2.434	723	34.158	3.475	36.592
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	3.666	2.627	3.666	2.627
Investeringswaarde van het vastgoed	325.502	332.262	284.456	283.423	609.958	615.685
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	229.669	229.669	435.273	444.487	664.942	674.156
Bezettingsgraad (%)	84%	83%	95%	91%	89%	87%

**TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT****Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Huur	46.591	43.273
Huurskortingen	-3.100	-3.311
Huurvoordelen ('incentives')	-42	-53
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	329	128
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>43.778</b>	<b>40.037</b>

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

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over 197 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 47% (47% in 2014) 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 2015 8% van de jaarhuur (8% in 2014).

In 2015 zijn er 4 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest Offices & Warehouses (5 huurders in 2014).

De toename van de huurinkomsten in 2015 met € 3,7 miljoen of circa 9% ten opzichte van het boekjaar 2014 (€ 40,0 miljoen) is voornamelijk het gevolg van de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek in december 2014. De huurinkomsten van de kantorenportefeuille zijn licht toegenomen door indexaties en verhuringen.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2015 is bij 81% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (89% in 2014) van gemiddeld 11% van de jaarlijkse huurinkomsten (12% in 2014). Ook wordt veelal bedongen dat de huurder de huurvrije periode of 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 2015 gemiddeld bij 84% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (2014: 92%). Deze huurkorting bedraagt gemiddeld 11% van de jaarlijkse huurinkomsten (8% in 2014).

### Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De contante waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten tot aan de eerste vervaldag van de niet opzegbare contracten heeft onderstaande inningstermijnen:

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	36.642	41.267
Tussen één en vijf jaar	72.598	75.811
Meer dan vijf jaar	15.253	21.361
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>124.493</b>	<b>138.439</b>

De daling van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 14 miljoen ten opzichte van 31 december 2014 ligt in lijn met het korter worden van de gemiddelde looptijd van de contracten.

### Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-21	-20
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-14	-2
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	64	0
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>29</b>	<b>-22</b>

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2006-2015 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 herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

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 verhuur aan haar huurders.

**Recuperatie van vastgoedkosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Verkregen vergoedingen op huurschade	2.579	379
Andere	723	603
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	<i>723</i>	<i>603</i>
<b>Totaal recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>3.302</b>	<b>982</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 de Vennootschap ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.117	4.616
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.087	4.020
<b>Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>9.204</b>	<b>8.636</b>

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.117	-4.616
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.087	-4.020
<b>Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-9.204</b>	<b>-8.636</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 (kantoorgebouwen) 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 (met uitzondering van enkele kantoorgebouwen waar de afrekening op kwartaalbasis plaatsvindt). Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

**Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ontvangen coördinatievergoedingen turn-key solutions	32	68
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Reflex	-87	-69
Andere	67	133
<b>Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten</b>	<b>12</b>	<b>132</b>

**TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN****Technische kosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-1.078</b>	<b>-999</b>
Onderhoud	-1.053	-984
Verzekeringspremies	-26	-15
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>-6</b>	<b>2</b>
Schadegevallen	-155	-81
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	149	83
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-1.084</b>	<b>-997</b>

De technische kosten omvatten onder meer onderhoudskosten en verzekeringspremies. De toename volgt voornamelijk uit een uitgebreider onderhoudsprogramma voor de logistieke gebouwen van de vennootschap.

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>2015</b>	<b>2014</b>
Makelaarscommissies	0	-9
Publiciteit	-144	-149
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-117	-51
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-261</b>	<b>-209</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 herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.



**Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Leegstandslasten van het boekjaar	-730	-757
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	21	91
Onroerende voorheffing leegstand	-603	-657
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	528	552
<b>Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-784</b>	<b>-771</b>

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen blijven tijdens het boekjaar 2015 nagenoeg stabiel op € 0,8 miljoen. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2015 circa 1,8% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (boekjaar 2014: 1,9%).

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

**Beheerskosten van het vastgoed**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Externe beheersvergoedingen	-10	-15
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.781	-2.391
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-1.897</i>	<i>-1.611</i>
<i>Vastgoedexpert</i>	<i>-156</i>	<i>-156</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-728</i>	<i>-624</i>
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-2.791</b>	<b>-2.406</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.

**Andere vastgoedkosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Kosten ten laste van de eigenaar	-79	-39
Overige andere vastgoedkosten	-10	-9
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-89</b>	<b>-48</b>

De kosten ten laste van de eigenaar betreffen 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 2015 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 79.000 op jaarbasis of 0,2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap (boekjaar 2014: € 39.000 of 0,1%).

**TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Belasting ICB	-291	-265
Ereloon commissaris	-72	-74
Bezoldigingen bestuurders	-54	-30
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-18	-26
Personeelsbeloningen	-854	-698
Advieskosten	-145	-203
Overige kosten	-304	-345
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.753</b>	<b>-1.656</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 € 1,8 miljoen en zijn € 0,1 miljoen gestegen ten opzichte van 2014 (€ 1,7 miljoen) voornamelijk door hogere personeelskosten door een groter aantal medewerkers.

**TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>			<b>2014</b>		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	<b>TOTAAL</b>	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	<b>TOTAAL</b>
<b>Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers</b>	<b>1.590</b>	<b>607</b>	<b>2.197</b>	<b>1.302</b>	<b>433</b>	<b>1.735</b>
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	926	472	1.398	794	339	1.133
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	36	9	45	34	7	41
Sociale zekerheid	249	59	308	210	44	254
Variabele vergoedingen	82	19	101	119	25	144
Ontslagvergoedingen	122	0	122	0	0	0
Overige lasten	175	48	223	145	17	162
<b>Vergoedingen directiecomité</b>	<b>307</b>	<b>247</b>	<b>554</b>	<b>309</b>	<b>265</b>	<b>573</b>
Voorzitter directiecomité	85	86	171	104	104	208
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>73</i>	<i>74</i>	<i>147</i>	<i>92</i>	<i>92</i>	<i>184</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>24</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>24</i>
Andere leden directiecomité	222	161	383	205	161	365
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>187</i>	<i>120</i>	<i>307</i>	<i>185</i>	<i>119</i>	<i>304</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>35</i>	<i>24</i>	<i>59</i>	<i>20</i>	<i>24</i>	<i>44</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>17</i>	<i>17</i>	<i>0</i>	<i>17</i>	<i>17</i>
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b>1.897</b>	<b>854</b>	<b>2.751</b>	<b>1.611</b>	<b>698</b>	<b>2.308</b>

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2015, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 18 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2014: 17) en 7 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (2014: 6). Het aantal directieleden bedraagt 4 personen, waarvan 1 onbezoldigd.

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de Wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de Wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's in de 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 Offices & Warehouses 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 2015 bedragen deze bijdragen € 62.000 (2014: € 58.000). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2015 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

### **TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Aanschaffingswaarde	5.225	2.914
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderv verliezen	-1.559	-287
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>3.666</b>	<b>2.627</b>
Verkoopprijs	3.700	2.049
Verkoopkosten	-81	-11
Terugneming voorziening huurgaranties (toelichting 17)	172	0
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>3.791</b>	<b>2.038</b>
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>125</b>	<b>-589</b>

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2015 een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Duffel, Notmeir, voor een bedrag van € 3,7 miljoen verkocht aan de huurder/gebruiker van het pand. Het betreft een klein semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten (8.986 m<sup>2</sup>) en een beperkte kantooroppervlakte (228 m<sup>2</sup>). De verkoopprijs is circa aan de boekwaarde op 31 december 2014 gerealiseerd, die € 3,7 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap). Het gebouw maakt slechts 0,6% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap. Het betreft een transactie onder registratierechten.

### **TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	5.543	4.188
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-10.939	-9.386
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-5.396</b>	<b>-5.198</b>

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2015 negatief en bedragen - € 5,4 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van € 5,2 miljoen in 2014. De variaties in 2015 zijn het gecombineerd effect van een afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille en een toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille.

De afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille bedraagt € 9 miljoen of 2,9% ten opzichte van de reële waarde van de kantorenportefeuille op 31 december 2014. Deze afname is voornamelijk door aanpassing

van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen.

De toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille bedraagt € 4 miljoen of 1,4% ten opzichte van de reële waarde van de logistieke portefeuille op 31 december 2014 door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten.

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Portefeuilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	-108	-801
Overige	-356	182
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	<i>-356</i>	<i>182</i>
<i>In resultaatname van toekomstige spreidingen van huurkorting en tegemoetkomingen aan huurders door verkoop van vastgoedbeleggingen</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
<b>Totaal ander portefeuilleresultaat</b>	<b>-464</b>	<b>-617</b>

Het ander portefeuilleresultaat bevat naast de variaties in de spreiding van huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders hoofdzakelijk resterende erelonen betreffende de geruisloze fusie Duffel Real Estate op 22 december 2014 alsook resterende kosten verbonden aan de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek per 22 december 2014.

### **TOELICHTING 11. NETTO INTERESTKOSTEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nominale interestlasten op leningen	-8.269	9.097
Leningen bij financiële instellingen	-3.710	-3.099
<i>Vastrentend</i>	<i>-319</i>	<i>-190</i>
<i>Variabel</i>	<i>-3.391</i>	<i>-2.909</i>
Obligatieleningen	-4.164	-5.535
Interestkosten op niet opgenomen kredieten	-395	-463
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.317	-2.356
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-2.317</i>	<i>-2.356</i>
Andere interestkosten	-393	-403
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-10.979</b>	<b>-11.856</b>

De netto interestkosten bedragen in 2015 € -11,0 miljoen ten opzichte van € -11,9 miljoen in 2014. De daling van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de herfinanciering aan een lagere rentevoet van de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum gekomen is en terugbetaald is. Deze daling van de financieringskost wordt deels gecompenseerd door de acquisitie van de twee logistieke sites (in

Opglabbeek eind 2014 en in Luik in februari 2015) waardoor de kredietopname bij financiële instellingen in 2015 gemiddeld € 29 miljoen hoger is dan in 2014.

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-7.860	-8.125
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-3.119	-3.731
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-10.979</b>	<b>-11.856</b>

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2015 3,5% inclusief bankmarges vergeleken met 4,1% in 2014. De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2015 3,7% inclusief bankmarges (2014: 4,1%). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2015 3,0% inclusief bankmarges (2014: 4,2%).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2015 van de interestlasten van de op 31 december 2015 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2015 bedraagt € 8,3 miljoen (2014: € 10,2 miljoen). Deze daling is het gevolg van de herfinanciering van de obligatielening in 2014.

Voor het boekjaar 2015 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,4 miljoen negatief (2014: € -0,4 miljoen).

**TOELICHTING 12. BELASTINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Vennootschapsbelasting	-40	-36
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-40</b>	<b>-36</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>2015</b>	<b>2014</b>
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	16.143.906	14.424.982
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	95.444	352.360
Aantal uitgegeven aandelen door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	0	1.366.564
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	16.239.350	16.143.906
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-38.439	-104.469
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.200.911	14.672.873

**Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering**

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 13 §1, zesde lid van het GVV-KB en Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB.

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	<b>25.954</b>	<b>16.257</b>
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen en terugneming van afschrijvingen	165	132
✓ Waardeverminderingen	14	2
✓ Terugnemingen van waardeverminderingen	-64	0
✓ Andere niet-monetaire bestanddelen	-4.557	962
✓ Resultaat verkoop vastgoed	-125	589

✓ Variaties in de reële waarde van vastgoed	5.396	5.198
<b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>	<b>26.783</b>	<b>23.140</b>
<b>Verplichte uitkering: 80%</b>	<b>21.426</b>	<b>18.512</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat	29.330	23.006

De andere niet-monetaire bestanddelen bevatten in 2015 naast een toegekende nog niet ontvangen wederinstaatstellingsvergoeding van € 2,5 miljoen, de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa van € 1,6 miljoen, het ander portefeuilleresultaat van € -0,5 miljoen, spreiding van huurkorting en huurvoordelen opgenomen in de huurinkomsten voor € 0,3 miljoen en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van € 0,6 miljoen.

Het gecorrigeerde resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg is het gecorrigeerde resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkeringen van minimaal 80% conform artikel 45, 2° vab de GVV-wet.

Als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv, bedraagt € 29,3 miljoen in 2015 ten opzichte van € 23,0 miljoen in 2014.

### Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoresultaat ( <i>in € 000</i> )	25.954	16.257
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.200.911	14.672.873
Gewoon nettoresultaat per aandeel ( <i>in €</i> )	1,60	1,11
Verwaterd nettoresultaat per aandeel ( <i>in €</i> )	1,60	1,11
Operationeel uitkeerbaar resultaat ( <i>in € 000</i> )	29.330	23.006
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.239.350	14.777.342
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel ( <i>in €</i> )	1,81	1,56

### Voorgesteld dividend per aandeel

In de huidige competitieve omgeving is het echter essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investing in de kwaliteit en daarmee in de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het lange termijn waard potentieel van de vennootschap te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om, net zoals voor het boekjaar 2014, een uitkeringspercentage van 90% te hanteren zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.



Intervest Offices & Warehouses opteert ervoor om voor het boekjaar 2015 90% van het geconsolideerd operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders en doet bijgevolg een bijkomende uitkering uit de statutaire reserves van de vennootschap ten belope van het verschil tussen het enkelvoudige en het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat. Dit komt neer op een dividenduitkering van 95% van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat. Bijgevolg zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2015 een brutodividend aangeboden worden van € 1,71 per aandeel ten opzichte van € 1,40 voor 2014.

Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 7,0% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2015.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,81	1,56
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	95%	90%
Brutodividend per aandeel (€)	1,71	1,40
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	27.769	20.688

Na afsluiting van het boekjaar is deze dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2016. 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>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
Gestort kapitaal	147.980	147.110
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	84.220	82.785
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	73.695	79.379
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-15.015	-14.293
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-5.066	-4.722
Wettelijke reserves	90	90
<b>Resultaat van het boekjaar 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>3</sup>	-5.906	-5.028
Variaties in de reële waarde <sup>4</sup> vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	34	-655
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	138	-722
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	558	-344
<b>Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>280.728</b>	<b>283.600</b>
<b>Eigen vermogen enkelvoudig</b>	<b>321.704</b>	<b>314.134</b>
Geplande dividenduitkering	<b>27.769</b>	<b>20.688</b>
Aantal aandelen	16.239.350	14.777.342
Brutodividend per aandeel	1,71	1,56
<b>Eigen vermogen na dividenduitkering</b>	<b>293.935</b>	<b>293.446</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>13.207</b>	<b>9.846</b>

Op basis van het uitkeringspercentage van het dividend van 90% op het geconsolideerd operationeel uitkeerbaar resultaat of 95% van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat wordt voor het boekjaar 2015 € 1,71 per aandeel uitgekeerd ten opzichte van € 1,90 operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel.

<sup>3</sup> Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>4</sup> Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Voornamelijk hierdoor kent de overblijvende reserve na uitkering een toename met € 3,4 miljoen ten opzichte van het vorige boekjaar.

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

### **Investerings- en herwaarderingstabel**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>			<b>2014</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>324.277</b>	<b>276.391</b>	<b>600.668</b>	<b>328.695</b>	<b>243.087</b>	<b>571.782</b>
✓ Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	119	33.033	33.152
✓ Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	2.752	723	3.475	2.434	986	3.420
✓ Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	139	139
✓ Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-3.666	-3.666	0	-2.627	-2.627
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.466	4.070	-5.396	-6.971	1.773	-5.198
<b>Balans op 31 december</b>	<b>317.563</b>	<b>277.518</b>	<b>595.081</b>	<b>324.277</b>	<b>276.391</b>	<b>600.668</b>
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	325.502	284.456	609.958	332.262	283.423	615.685

De vastgoedbeleggingen bestaan uit:

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Vastgoed bestemd voor verhuring	589.525	595.213
Andere grondreserves	5.556	5.455
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>595.081</b>	<b>600.668</b>

Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2015 geen projectontwikkelingen noch activa voor eigen gebruik.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in 2015 afgenomen met circa € 6 miljoen en bedraagt op 31 december 2015 € 595 miljoen (€ 601 miljoen op 31 december 2014). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2015 volgende evoluties gekend:

- ✓ enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 1,1 miljoen of 0,4% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014, hoofdzakelijk voor:
  - € 4,1 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille
  - € 0,7 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
  - € -3,7 miljoen door de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel pand gelegen in Duffel
- ✓ anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 6,7 miljoen of 2% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2014 voornamelijk voor:
  - € -9,4 miljoen door de afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille door de aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen

- € 2,8 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille

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

Op 31 december 2015 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m<sup>2</sup> voor de toekomstige potentiële nieuwbouw van een kwalitatief nieuw logistiek vastgoed in de vorm van een opsplitsbare logistieke hal met een oppervlakte van circa 19.000 m<sup>2</sup>.

Op jaareinde 2015 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein met bouwvergunning.

Op 31 december 2015 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 26.

### **IFRS 13**

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverschaffing in IFRS 13 inzake 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 Offices & Warehouses' 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.

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.

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<sup>5</sup> beschreven in het Vastgoedverslag worden berekend door de (theoretische) brutohuur van het vastgoed te delen door de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2015 bedraagt 8,8% (31 december 2014: 8,8%).

Er worden per pand, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten.

De meest belangrijke hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Gemiddelde brutomarkthuurl per m <sup>2</sup> (in €)		
✓ Kantoren	140	142
✓ Logistiek vastgoed	48	48
Gemiddeld brutorendement <sup>6</sup> bij volledige verhuring (in %)	8,8%	8,8%
✓ Kantoren	9,8%	9,8%
✓ Logistiek vastgoed	7,6%	7,7%
Gemiddeld nettorendement <sup>7</sup> (in %)	7,8%	7,9%
✓ Kantoren	8,4%	8,6%
✓ Logistiek vastgoed	7,0%	7,0%
Leegstandspercentage (in %)	11,0%	13,5%

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,9% naar 8,9% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 67 miljoen of 11%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 53%.

<sup>5, 6, 7</sup> Het rendement werd tot het Jaarverslag 2014 berekend op de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen. Om uniformiteit met de berekeningswijze van het rendement in de sector te bekomen wordt het rendement in het Jaarverslag 2015 berekend op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De vergelijkende cijfers van 2014 zijn herberekend op basis van de reële waarde.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,9% naar 6,9% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 86 miljoen of 14%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot circa 42%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 47,2 miljoen naar € 46,2 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1% tot circa 49%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 47,2 miljoen naar € 48,2 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1% tot circa 47%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de 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 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.

Niet observeerbare parameters (Input op 31/12/2015)	Bandbreedte	Gewogen gemiddelde
<b>ERV (in € / m<sup>2</sup>)</b>		
✓ Kantoren	93 - 147 € / m <sup>2</sup>	127 € / m <sup>2</sup>
✓ Logistiek vastgoed	39 - 83 € / m <sup>2</sup>	45 € / m <sup>2</sup>
<b>Yield (in %)<sup>8</sup></b>		
✓ Kantoren	7,9% - 10,6%	8,9%
✓ Logistiek vastgoed	6,5% - 8,3%	7,1%

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

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de business analyst 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.

<sup>8</sup> In de weergave van de bandbreedte is telkens het hoogste en laagste getal geëlimineerd.

**TOELICHTING 15. VLOTTENDE ACTIVA****Handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Handelsvorderingen	892	568
Vooruitfacturaties huren	2.655	2.740
Op te stellen facturen	552	464
Dubieuze debiteuren	236	409
Voorziening dubieuze debiteuren	-236	-409
Niet ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen	-2.500	0
Andere handelsvorderingen	53	89
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>6.652</b>	<b>3.861</b>

Begin 2015 is Intervest Offices & Warehouses tot een akkoord gekomen met haar huurder Deloitte om de vertrekdata voor de 3 betreffende gebouwen (Diegem Campus 1 en 2 en Hermes Hills, in totaal circa 20.000 m2) die oorspronkelijk liepen tot 2016 en 2017, samen te laten vallen en vast te leggen op 31 december 2016. In dit kader is de wederinstaatstellingsvergoeding die ten laste valt van de huurder zoals voorzien in de huurcontracten, bepaald op € 2,5 miljoen en werd overeengekomen dat Deloitte dit bedrag betaalt in 2016.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 6 dagen.

**Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Vorderingen < 30 dagen	427	259
Vorderingen 30-90 dagen	155	117
Vorderingen > 90 dagen	310	192
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>892</b>	<b>568</b>

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

**Belastingsvorderingen en andere vlottende activa**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	3.485	1.552
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	215	215
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	459	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	2.811	878
Andere	7.475	103
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>10.960</b>	<b>1.655</b>

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

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.626	1.479
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	1.593	1.479
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	33	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	12	153
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	304	395
Andere	91	66
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>2.033</b>	<b>2.093</b>

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



**TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN****Kapitaal**

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

				BE 0458.623.918	
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	147.980	95.444	16.239.350

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2015 € 147.979.792,72 en is verdeeld in 16.239.50 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

### Uitgiftepremies

<b>Evolutie uitgiftepremies in duizenden</b>		<b>Kapitaal- verhoging</b>	<b>Opleg in geld</b>	<b>Waarde inbreng</b>	<b>Uitgifte- premies</b>
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>				
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
<b>Totaal uitgiftepremies</b>					<b>84.220</b>

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2015 € 84 miljoen.

**Reserves**

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2015 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed	73.695	79.379
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-15.015	-14.293
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	-5.066	-4.722
Andere reserves	427	427
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	9.419	7.101
<b>Totaal reserves</b>	<b>63.550</b>	<b>67.982</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>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-14.293	-14.307
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	24	-296
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-806	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	66	310
<b>Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-15.015</b>	<b>-14.293</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.

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

**TOELICHTING 17. VOORZIENINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Kortlopende voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>172</b>
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	172
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>172</b>

Tot 2014 bevatten de kortlopende voorzieningen de resterende huurgaranties die ontstaan zijn uit de verkoop van vastgoedbeleggingen.

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Exit taks	0	332
Andere	2.817	3.324
<i>Leveranciers</i>	<i>1.359</i>	<i>1.437</i>
<i>Huurders</i>	<i>690</i>	<i>1.417</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>768</i>	<i>470</i>
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>2.817</b>	<b>3.656</b>

**Andere kortlopende verplichtingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Te betalen dividenden	185	187
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>185</b>	<b>187</b>

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.816	4.442
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdige verbroken huurcontracten</i>	<i>1.250</i>	<i>1.200</i>
<i>Ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling</i>	<i>21</i>	<i>140</i>
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	<i>3.545</i>	<i>3.102</i>
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.748	4.571
<i>Intresten m.b.t obligatieleningen</i>	<i>1.710</i>	<i>3.648</i>
<i>Andere intresten en financiële kosten</i>	<i>1.038</i>	<i>923</i>
Andere	1.424	1.766

	BE 0458.623.918	
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	<i>426</i>	<i>693</i>
<i>Overige over te dragen opbrengsten</i>	<i>998</i>	<i>1.073</i>
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>8.988</b>	<b>10.779</b>

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2015 voor € 4,8 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, waaronder € 1,3 miljoen verplichtingen verbonden aan vergoedingen ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten door Tibotec-Virco in 2010 in Intercity Business Park in Mechelen en de vooruitfacturatie van de huurinkomsten voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar die € 3,5 miljoen bedraagt.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2015 € 2,7 miljoen, en omvatten oa. de interesten op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014. In 2014 bevat deze rubriek eveneens nog de interesten op de obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 werd terugbetaald.

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

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

**Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten**

<i>in duizenden €</i>	2015				2014					
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van					
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	78.012	159.092	7.533	<b>244.637</b>	<b>80%</b>	37.533	101.450	10.734	<b>149.717</b>	<b>53%</b>
Obligatielening	0	24.443	34.983	<b>59.426</b>	<b>20%</b>	74.925	24.702	34.589	<b>134.216</b>	<b>47%</b>
Financiële leasing	1	3	0	<b>4</b>	<b>0%</b>	7	3	0	<b>10</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>78.013</b>	<b>183.538</b>	<b>42.516</b>	<b>304.067</b>	<b>100%</b>	<b>112.465</b>	<b>126.155</b>	<b>45.323</b>	<b>283.943</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>26%</b>	<b>60%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>		<b>40%</b>	<b>44%</b>	<b>16%</b>	<b>100%</b>	

**Waarborgen inzake financiering**

De kredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuuat en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest Offices & Warehouses nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2015 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 2015. Indien Intervest Offices & Warehouses 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 vervalddag van de kredietlijnen

*in duizenden €*

	2015						2014			
	Schulden met een resterende looptijd van			Schulden met een resterende looptijd van			< 1 jaar	> 1 jaar	Totaal	Procent deel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar				
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	78.012	159.092	7.533	244.637	40%	37.533	101.450	10.734	149.717	40%
Niet-opgenomen kredietlijnen	35.225	0	0	35.225	24%	50.479	40.200	0	90.679	24%
Obligatielening	0	24.443	34.983	59.426	36%	74.925	24.702	34.589	134.216	36%
<b>TOTAAL</b>	<b>113.237</b>	<b>183.535</b>	<b>42.516</b>	<b>339.288</b>	<b>100%</b>	<b>162.937</b>	<b>166.352</b>	<b>45.323</b>	<b>374.612</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>33%</b>	<b>54%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>		<b>43%</b>	<b>45%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervalddag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 35 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 91 miljoen op 31 december 2014). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen, niet-opgenomen kredietlijnen en de uitstaande obligatielening.

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

<i>in duizenden €</i>	2015		2014	
	Totaal	Procentu eel aandeel	Totaal	Procentu eel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	77.637	<b>26%</b>	42.717	<b>15%</b>
Kredieten met vaste rentevoet	66.426	<b>22%</b>	141.216	<b>50%</b>
Kredieten ingedekt door interest rate swaps	160.000	<b>52%</b>	100.000	<b>35%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>304.063</b>	<b>100%</b>	<b>283.933</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 Offices & Warehouses 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.

### *Publieke obligatielening 2010-2015*

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

## **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).

Samenvatting financiële instrumenten (in duizenden €)	Categ orieën	Niveau	2015		2014		
			Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde	
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF</b>							
<b>Vaste activa</b>							
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	7	7	15	15	
<b>Vlottende activa</b>							
Handelsvorderingen	A	2	6.652	6.652	3.861	3.861	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	10.960	10.960	1.655	1.655	
Kas en kasequivalenten	B	2	527	527	1.259	1.259	
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF</b>							
<b>Langlopende verplichtingen</b>							
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	226.054	231.566	171.478	177.165	
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	4.507	4.507	5.066	5.066	
Andere langlopende verplichtingen	A	2	906	906	618	618	
<b>Kortlopende verplichtingen</b>							
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	78.013	78.013	112.465	113.811	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.817	2.817	3.656	3.656	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	185	185	187	187	

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

- ✓ voor de rubrieken "Andere langlopende financiële verplichtingen" en "Andere kortlopende financiële verplichtingen" die de interest rate swaps betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- ✓ de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele 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 Offices & Warehouses hanteert interest rate swaps ter dekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps worden als een kasstroomafdekking geclassificeerd waarbij wordt vastgesteld of de afdekkingen al dan niet effectief zijn.

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

## Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2015 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

	<i>in</i> <i>duizen</i> <i>den €</i>	Startdatum	Einddatum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/Nee	2015	2014
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	-1.280	-2.309
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	-236	-422
3	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	-515	-694
4	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Nee	-509	-681
5	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-437	-480
6	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-437	-480
7	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	-361	0
8	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	-249	0
9	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-306	0
10	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Nee	-177	0
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-4.507</b>	<b>-5.066</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	-5.066	-4.722
-	In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	558	-344
<b>Totaal reële waarde financiële derivaten</b>		<b>-4.507</b>	<b>-5.066</b>

Deze interest rate swaps hebben op 31 december 2015 een negatieve marktwaarde van € -4,5 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 160 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Intervest Offices & Warehouses classificeert op 31 december 2015 geen enkele renteswap meer als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt.

## Beheer van de financiële risico's

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

- **Financieringsrisico**

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

Intervest Offices & Warehouses streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest Offices & Warehouses ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2015 is 3,4 jaar. Ook heeft Intervest Offices & Warehouses haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 8 Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

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

- **Liquiditeitsrisico**

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

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest Offices & Warehouses of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2015 beschikt de vennootschap nog over € 35 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen.

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

- **Renterisico**

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

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden

afgeweken. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2015 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,5 jaar.

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

## **TOELICHTING 21. BEREKENING SCHULDGRAAD**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Langlopende financiële schulden	19	226.054	171.478
Andere langlopende verplichtingen		906	618
Kortlopende financiële schulden	19	78.013	112.465
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.817	3.656
Andere kortlopende verplichtingen	18	185	187
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>307.975</b>	<b>288.404</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>643.174</b>	<b>618.555</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>47,9%</b>	<b>46,6%</b>

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

## **TOELICHTING 22. VERBONDEN PARTIJEN**

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

### **Relatie met verbonden ondernemingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Interest betaald op rekening courant	5	5

## 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>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Bestuurders	109	61
Directieleden	554	573
<b>Totaal</b>	<b>663</b>	<b>634</b>

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

## **TOELICHTING 23. LIJST VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN**

*in duizenden €*

2015							
Naam vennootschap	Adres	Ondernemings-nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in%)	Eigen Vermogen	Netto Resultaat	Waarde deelneming	Vordering
ABC NV	Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem	466.516.748	99,00%	-326	-29	-206	1.240
MBC NV	Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem	467.009.765	99,00%	-564	-50	3.159	1.970
MRP NV	Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem	465.087.680	99,90%	-352	-36	1.895	718
Stockage Industriel NV	Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem	438.634.295	100%	4.075	202 <sup>9</sup>	22.272	3.439

<sup>9</sup> Betreft slechts 1 kwartaal daar Stockage Industriel NV onderworpen is aan een gebroken boekjaar per 30 september van ieder jaar

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	66	67
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	4	20
• Belastingadviesopdrachten	15	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	35 <sup>10</sup>	105
<b>Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten</b>	<b>120</b>	<b>192</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 Offices & Warehouses betwist deze interpretatie en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van circa € 4 miljoen.

Thans bedraagt de nog te betalen belasting plus 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 Offices & Warehouses enkel betrekking op het standpunt dat de effectiseringspremie mee in aanmerking genomen moet worden bij de bepaling van de exit taks (de totale fiscale schuld bedraagt dan circa € 4 miljoen i.p.v. circa € 6,7 miljoen).

<sup>10</sup> Inclusief due diligence opdrachten in het kader van mogelijke aquisities.



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 Offices & Warehouses uit deze verklaring rechten kan putten.

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

In de loop van 2013 heeft de fiscale overheid een van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest Offices & Warehouses in juli 2013 een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest Offices & Warehouses in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij de pleitdatum vastgelegd is in maart 2017.

De afhandeling van de andere bezwaarschriften is opgeschort in afwachting van de beslissing van het Hof van Beroep.

### **Voorwaardelijke rechten**

Intervest Offices & Warehouses heeft voorwaardelijke rechten aangaande te ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen en schadevergoedingen bij het vertrek van huurders. Het bedrag van de vergoedingen is sterk afhankelijk van een aantal opschortende voorwaarden die zich al dan niet kunnen realiseren in de loop van de komende jaren. De totale vergoeding zou zich kunnen situeren tussen € 2 miljoen en maximaal € 5 miljoen. Deze vergoedingen zullen zoveel mogelijk aangewend worden voor de wederinstaatstelling en renovatie van gebouwen.

### **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 2015, met uitzondering van de geruisloze fusie die heeft plaatsgevonden op 17 februari 2016 tussen Intervest Offices & Warehouses en haar 100% dochtervennootschap Stockage Industriel nv.

**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	20,2	7,3	12,8
Deeltijds	1002	5,0	0,1	4,9
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	23,8	7,4	16,5
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	33.257,6	12.494,4	20.763,2
Deeltijds	1012	6.096,7	38,0	6.058,7
Totaal	1013	39.354,3	12.532,4	26.821,9
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021	1.494.549	733.337	750.378
Deeltijds	1022	198.889	630	196.275
Totaal	1023	1.693.438	733.967	946.653
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon</b>	<b>1033</b>	20.593	7.424	13.169

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	18,8	6,8	12
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	31.200,2	11.639,7	19.560,5
Personeelskosten	1023	1.287.677	663.033	624.644
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	20.593	7.424	13.169

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers</b>	105	20	5	23,7
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	20	5	23,7
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	7		7,0
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201			
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	3		
Universitair onderwijs	1203	4		
Vrouwen	121	13	5	16,7
Lager onderwijs	1210			
Secundair onderwijs	1211	2	2	
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	9	3	
Universitair onderwijs	1213	2		
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	20	5	23,7
Arbeiders	132			
Andere	133			

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

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,05	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	91,6	
Kosten voor de onderneming	152	3.005	

**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		6,0
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	6		6,0
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>	4		4,0
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	4		4,0
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	4		4,0
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	9	5811	20
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	138	5812	324
Nettokosten voor de onderneming	5803	10.358	5813	13.765
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	10.358	58131	13.765
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	

