

					<b>EUR</b>	
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.: **18**

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  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

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

tot

Vorig boekjaar van

tot

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: 27/10/2011 – 29/04/2015*

*Daniel van Dongen*

*Tulpweg 23, 2241 VM Wassenaar (Nederland)*

*Functie: Bestuurder*

*Mandaat: 27/10/2011 – 29/04/2015*

(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. **431.391.860**

VOL 2/2.

Vervolg van de lijst der BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN (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**Jan Moorkensstraat 68, 2600 Antwerpen**Functie : Bestuurder**Mandaat: 24/04/2013 – 27/04/2016**Thomas Dijkman**Wagnerlaan 23, 3723 JT Bilthoven (Nederland)**Functie: Bestuurder**Mandaat: 25/04/2012 – 29/04/2015**Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA – IBR nr 025 BE 0429.053.863**vertegenwoordigd door Frank Verhaegen en 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 WINST- EN VERLIESREKENING**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Huurinkomsten	4	39.914	41.207
Met verhuur verbonden kosten	4	4	49
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>39.918</b>	<b>41.256</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	4	1.269	1.408
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	8.880	8.992
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-379	-652
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-8.880	-8.992
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	182	341
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>40.990</b>	<b>42.353</b>
Technische kosten	5	-721	-840
Commerciële kosten	5	-188	-286
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-777	-981
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.400	-2.293
Andere vastgoedkosten	5	-102	-358
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-4.188</b>	<b>-4.758</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>36.802</b>	<b>37.595</b>
Algemene kosten	6	-1.238	-1.624
Andere operationele opbrengsten en kosten		47	51
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>35.611</b>	<b>36.022</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	1.947	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	5.465	-13.953
Ander portefeuilleresultaat	10	429	-730
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>43.452</b>	<b>21.479</b>
Financiële opbrengsten		390	193
Netto interestkosten	11	-11.207	-11.165
Andere financiële kosten		-6	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	2.166	-3.128
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		-187	-178
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-8.844</b>	<b>-14.289</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>34.608</b>	<b>7.190</b>
<b>Belastingen</b>	12	<b>-27</b>	<b>-35</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>34.581</b>	<b>7.155</b>
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	24.574	24.826
Portefeulleresultaat	8-10	7.841	-14.543
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere elementen	20	2.166	-3.128

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	14.424.982	14.199.858
Nettoresultaat (€)	13	2,41	0,51
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	2,41	0,51
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	1,70	1,75

**ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>34.581</b>	<b>7.155</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)</b>			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen		472	32
Overboeking van niet effectief geworden afdekkingsinstrumenten naar het resultaat		241	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>		<b>35.294</b>	<b>7.187</b>

**Resultaatverwerking (volgens het schema van het KB van 7 december 2010)**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>34.581</b>	<b>7.155</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>		
1. Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>1</sup> van vastgoed:		
o Boekjaar	-6.190	14.656
o Realisatie vastgoed	-1.637	-31
2. Toevoeging aan /onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-14	-82
3. Toevoeging aan /onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.166	3.128
10. Onttrekking van andere reserves	0	0
11. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-2.504	166
<b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1</b>	<b>22.070</b>	<b>24.992</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>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Vaste activa</b>		<b>580.990</b>	<b>581.590</b>
Immateriële vaste activa		34	45
Vastgoedbeleggingen	14	571.782	572.354
Andere materiële vaste activa		228	248
Financiële vaste activa	23	8.931	8.928
Handelsvorderingen en andere vaste activa		15	15
<b>Vlottende activa</b>		<b>7.871</b>	<b>12.486</b>
Activa bestemd voor verkoop	15	0	1.225
Handelsvorderingen	15	3.800	4.860
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	1.654	3.211
Kas en kasequivalenten		686	750
Overlopende rekeningen	15	1.731	2.440
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>588.861</b>	<b>594.076</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>286.521</b>	<b>272.356</b>
Kapitaal	16	131.447	129.395
Uitgiftepremies	16	65.190	63.378
Reserves		55.303	72.428
Nettoresultaat van het boekjaar		34.581	7.155
<b>Verplichtingen</b>		<b>302.340</b>	<b>321.720</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>226.171</b>	<b>260.659</b>
Langlopende financiële schulden	19	221.251	252.253
<i>Kredietinstellingen</i>		146.467	177.617
<i>Obligatielening</i>		74.775	74.625
<i>Financiële leasing</i>		9	11
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	4.384	7.780
Andere langlopende verplichtingen		536	626
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>76.169</b>	<b>61.061</b>
Voorzieningen	17	172	172
Kortlopende financiële schulden	19	61.720	48.018
<i>Kredietinstellingen</i>		61.712	48.012
<i>Financiële leasing</i>		8	6
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20	517	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.920	2.821
Andere kortlopende verplichtingen	18	173	354
Overlopende rekeningen	18	10.667	9.696
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>588.861</b>	<b>594.076</b>

**SCHULDGRAAD**

	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Schuldgraad (max. 65 %)	21	48,7 %	51,2 %

**NETTOACTIEF PER AANDEEL *in €***

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	19,86	19,18
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	20,85	20,19
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA	20,20	19,73

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

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves								Netto- resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGE N
			Wette- lijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding	Andere reserves	Over- gedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves		
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *							
<b>Balans op 31 december 2011</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>	<b>84.329</b>	<b>-13.026</b>	<b>-925</b>	<b>415</b>	<b>650</b>	<b>7.129</b>	<b>78.662</b>	<b>17.794</b>	<b>284.018</b>
Globaalresultaat 2012						32				32	7.155	7.187
Overboekingen door resultaatverdeling 2011:												
✓ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				1.848						1.848	-1.848	0
✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-1.363					-1.363	1.363	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							-4.175			-4.175	4.175	0
✓ Overige mutaties								-223		-223	223	0
✓ Toevoeging aan de reserves en minderheidsbelangen									11	11	-11	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2011	2.666	2.545										5.211
Dividenden boekjaar 2011									-2.364	-2.364	-21.696	-24.060
<b>Balans op 31 december 2012</b>	<b>129.395</b>	<b>63.378</b>	<b>90</b>	<b>86.177</b>	<b>-14.389</b>	<b>-893</b>	<b>-3.760</b>	<b>427</b>	<b>4.776</b>	<b>72.428</b>	<b>7.155</b>	<b>272.356</b>

<b>Balans op 31 december 2012</b>	<b>129.395</b>	<b>63.378</b>	<b>90</b>	<b>86.177</b>	<b>-14.389</b>	<b>-893</b>	<b>-3.760</b>	<b>427</b>	<b>4.776</b>	<b>72.428</b>	<b>7.155</b>	<b>272.356</b>
Globaalresultaat 2013						713				713	34.581	35.294
Overboekingen door resultaatverdeling 2012:												
✓ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-14.625						-14.625	14.625	0
✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					82					82	-82	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							-3.128			-3.128	3.128	0
✓ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren									-24	-24	24	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2012	2.052	1.812										3.864
Dividenden boekjaar 2012									-143	-143	-24.850	-24.993
<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>



**ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>750</b>	<b>405</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>28.694</b>	<b>23.150</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>43.452</b>	<b>21.479</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-10.893</b>	<b>-10.433</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>2.523</b>	<b>-3.159</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom- verrichtingen</b>		<b>-9.788</b>	<b>17.100</b>
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		167	159
- Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-1.947	-140
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-5.465	13.953
- Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	243	-730
- Ander portefeuilleresultaat	10	-429	730
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		-187	0
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	-2.166	3.128
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		-4	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>3.400</b>	<b>-1.837</b>
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen		1.456	-28
- Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		1.557	-6
- Overlopende rekeningen		710	-597
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		-555	180
- Andere kortlopende verplichtingen		-180	-209
- Overlopende rekeningen		412	-1.177
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>9.912</b>	<b>-11.108</b>
Aankopen van vastgoedbeleggingen	14	0	-7.966
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen		-2.565	-5.198
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	14	-3.145	-1.849
Opbrengsten/kosten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		15.759	4.005
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-137	-100
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-38.670</b>	<b>-11.697</b>
Terugbetaling van leningen	19	-17.450	-38.033
Opname van leningen	19	0	45.000
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen	19	-1	-6
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-90	191
Betaling van dividenden		-21.129	-18.849
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>686</b>	<b>750</b>

## **TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

### **TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS**

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak 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 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks is een schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks 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 vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 12 maart 2014 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 30 april 2014.

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 7 december 2010. 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 2013.

#### **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2013**

De standaard IFRS 13 – Fair Value Measurement is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2013 of later. Deze standaard heeft de disclosure verplichtingen van de Vennootschap gewijzigd zoals opgenomen in toelichting 14 en 20.

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: IAS 27 – Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 – Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); Wijziging IAS 1 – Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); Wijzigingen IFRS 7 – Disclosures – Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Wijziging IFRS 1 – Government loans (1/1/2013); Wijziging IAS 19 – Employee Benefits (1/1/2013); Verbetering van IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2009-2011 (1/1/2013); IFRIC 20 – Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013).

## Nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2013

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Vennootschap: Wijziging IAS 36 Impairment of Assets - Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (1/1/2014); Wijziging IAS 39 Instruments financiers – Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (1/1/2014); IFRS 10 – Consolidated Financial Statements (1/1/2014); IFRS 11 – Joint Arrangements (1/1/2014); IFRS 12 – Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2014); Wijziging IAS 19 Employee Benefits - Defined Benefit Plans: Employee Contributions (1/7/2014); Wijziging IAS 32 Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014); IFRS 9 Financial instruments (Hedge Accounting and amendments to IFRS 9, IFRS 7 and IAS 39) (niet vroeger dan 1/1/2017); Wijziging IFRS 10 Consolidated Financial Statements, IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities en IAS 27 Separate Financial Statements (1/1/2014); Verbetering IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16 en 38, IAS 24 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2010 -2012 (1/7/2014); Verbetering IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject 2011 -2013 (1/7/2014); IFRIC 21 – Levies (1/1/2014).

### 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 winst- en verliesrekening 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 winst- en verliesrekening 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 winst- en verliesrekening 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 winst- en verliesrekening 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 tax. De belastinglast wordt in de winst- en verliesrekening 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 tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak 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 winst- en verliesrekening, 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 vastgoedbelegging worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

### **c. 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:

1. **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 winst- en verliesrekening in de post "technische kosten".
2. **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 winst- en verliesrekening 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.
3. **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.
4. **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 de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel

gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40 in de balans opgenomen aan reële waarde. Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aangaande de omvang van deze 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 vastgoedbevaks uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0 % tot 12,5 % naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5 %.

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 opgenomen in de post "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves.

De gebouwen voor eigen gebruik worden in de balans opgenomen aan reële waarde indien slechts een beperkt gedeelte door de entiteit wordt bezet voor haar eigen gebruik. In het andere geval wordt het gebouw geclassificeerd in de post "andere materiële vaste activa".

#### **e. Vervreemding van een vastgoedbelegging**

De commissies betaald aan makelaars in het kader van een verkoopmandaat komen ten laste van de gerealiseerde winst of verlies op de verkoop.

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post 'resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen' en worden bij de resultaatverdeling toegewezen aan de reserves.

**f. Activa bestemd voor verkoop**

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

**Andere materiële vaste activa****a. Definitie**

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

**b. Waardering**

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

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

**c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen**

Andere materiële vaste activa worden 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 winst- en verliesrekening 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 winst- en verliesrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

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

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

### ***b. 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 winst- en verliesrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindingsverliezen. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

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

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

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

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Vennootschap worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigen-vermogensinstrument. Een 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.

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

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

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

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

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

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

### ***h. Derivaten***

De Vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Vennootschap gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).



Derivaten worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en worden na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde.

✓ **Derivaten die niet geëvalueerd kunnen worden als afdekking**

Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie worden onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.

✓ **Hedge accounting**

De Venootschap heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat. Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)".

Bedragen die voorheen werden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen, worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening wanneer het afgedekte element wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, op dezelfde lijn van als het opgenomen afgedekte element. Indien de kasstroomafdekking van een vaststaande toezegging of een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, dan wordt op het moment dat het actief of de verplichting wordt geboekt, de winsten of verliezen op het afgeleide financiële instrument die eerder in het eigen vermogen werden verwerkt, opgenomen in de initiële waardering van het actief of de verplichting.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de Venootschap de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitvoert, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen blijft in het eigen vermogen zolang de toekomstige transactie waarschijnlijk is en wordt opgenomen in de verlies- en winstrekening wanneer de toekomstige transactie zich uiteindelijk voordoet. Wanneer de toekomstige transactie niet langer verwacht wordt, wordt de winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

***i. Eigen aandelen***

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

**Voorzieningen**

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

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

**Vergoeding na uitdiensttreding**

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers.

**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 winst- en verliesrekening verwerkt.

**Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden****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 geconsolideerde 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, en kan in de toekomst, verwikkeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest Offices & Warehouses is op 31 december 2013 betrokken bij een procedure voor de Rechtbank van Eerste Aanleg (zie Toelichting 25. Voorwaardelijke verplichtingen" in het Financieel verslag"). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de bevak.

**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.

**Winst- en verliesrekening per segment**

<b>BEDRIJFS- SEGMENTERING</b>	<b>Kantoren</b>		<b>Logistiek vastgoed</b>		<b>Corporate</b>		<b>TOTAAL</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	24.502	26.099	15.412	15.108			39.914	41.207
Met verhuur verbonden kosten	58	-44	-54	93			4	49
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>24.560</b>	<b>26.055</b>	<b>15.358</b>	<b>15.201</b>			<b>39.918</b>	<b>41.256</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	787	801	285	296			1.072	1.097
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>25.347</b>	<b>26.856</b>	<b>15.643</b>	<b>15.497</b>			<b>40.990</b>	<b>42.353</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>22.579</b>	<b>25.478</b>	<b>14.361</b>	<b>14.502</b>	<b>-1.329</b>	<b>-3.958</b>	<b>35.611</b>	<b>36.022</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	1.947	140			1.947	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.048	-21.898	20.513	7.945			5.465	-13.953
Ander portefeuilleresultaat	15	-631	414	-99			429	-730
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>7.546</b>	<b>3.059</b>	<b>37.235</b>	<b>22.378</b>	<b>-1.329</b>	<b>-3.958</b>	<b>43.452</b>	<b>21.479</b>
Financieel resultaat					-8.844	-14.289	-8.844	-14.289
Belastingen					-27	-35	-27	-35
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>7.546</b>	<b>3.059</b>	<b>37.235</b>	<b>22.378</b>	<b>-10.200</b>	<b>-18.282</b>	<b>34.581</b>	<b>7.155</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>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	328.695	343.047	243.087	229.307	571.782	572.354
Investeringswaarde van het vastgoed	336.912	351.622	249.165	235.040	586.077	586.662
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	696	3.342	5.669	11.671	6.365	15.013
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	12.402	1.085	12.402	1.085
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	229.669	231.109	374.759	383.199	604.428	614.308
Bezettingsgraad (%)	82 %	85 %	91 %	89 %	86 %	86 %

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Huur	43.390	43.772
Gegarandeerde opbrengsten	0	0
Huurkortingen	-2.728	-1.907
Huurvrije perioden	-700	-821
Huurvoordelen ('incentives')	-108	-156
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	60	319
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>39.914</b>	<b>41.207</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 huurkortingen en huurvoordelen (incentives). De huurkortingen 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 meer dan 174 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 49 % (48 % in 2012) van de huurinkomsten 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 2013 9 % van de huurinkomsten (10 % in 2012). In 2013 zijn er 5 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses (5 huurders in 2012).

De afname van de huurinkomsten in 2013 met € 1,3 miljoen of circa 3 % ten opzichte van boekjaar 2012 (€ 41,2 miljoen) is voornamelijk het gevolg van het nieuwe huurcontract met PwC aan lagere huurprijzen met een vaste looptijd tot eind 2021 in het kantoorgebouw Woluwe Garden. De vermindering van de huurinkomsten door de desinvestering van het semi-industrieel pand in Kortenberg in mei 2013 wordt gecompenseerd door de investering en uitbreiding van de logistieke gebouwen in Oevel en Wilrijk, alsook door de indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in boekjaar 2013 is geen huurvrije periode toegekend. Voor boekjaar 2012 was bij 7 % van de contractwaarde een gemiddelde huurvrije periode van 1,3 maand verstrekt. Er zijn in 2013 bij 27 % van deze nieuwe huurovereenkomsten huurkortingen toegekend (2012: 26 %) van gemiddeld 16 % van de jaarlijkse huurinkomsten (2012: 28 %).

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 boekjaar 2013 gemiddeld bij 4 % van de contractwaarde een huurvrije periode toegekend (2012: 7 %). Deze huurvrije periode bedraagt in dat geval gemiddeld 0,4 maand per jaar dat de huurovereenkomst duurt (2012: 2,5 maand).

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in boekjaar 2013 gemiddeld bij 9 % van de contractwaarde een huurkorting toegekend (2012: 53 % wegens het contract met PwC in Woluwe Garden) van gemiddeld 10 % (2012: 19 %).

### 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>2013</b>	<b>2012</b>
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	38.831	37.186
Tussen één en vijf jaar	68.621	80.322
Meer dan vijf jaar	24.038	31.157
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>131.490</b>	<b>148.665</b>

De daling van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 17 miljoen ten opzichte van 31 december 2012 is voor € 11 miljoen het gevolg van de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg waarvan het huurcontract met de Europese Commissie nog een looptijd had tot in 2022 en verder door het dichterbij komen van de eerstvolgende vervaldag van enkele huurcontracten.

### Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-21	-16
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-79	-54
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	104	119
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>4</b>	<b>49</b>

De met verhuur verbonden kosten betreffen voornamelijk de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden indien de boekwaarde

hoger is dan de geschatte realisatiewaarde. Deze rubriek bevat ook de kosten voor de huur van terreinen en gebouwen door de bevak voor verdere verhuring aan haar huurders.

### Recuperatie van vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Verkregen vergoedingen op huurschade	645	805
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	624	603
<b>Totaal recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>1.269</b>	<b>1.408</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>2013</b>	<b>2012</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.204	5.648
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.676	3.344
<b>Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>8.880</b>	<b>8.992</b>

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.204	-5.648
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.676	-3.344
<b>Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-8.880</b>	<b>-8.992</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, glazenwas, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen (kantoorgebouwen) of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (logistiek vastgoed tot 30 juni 2012 en 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>2013</b>	<b>2012</b>
Vergoedingen voor huurlasten en andere kosten ontvangen van huurders	0	119
Andere diverse opbrengsten	182	222
<b>Totaal andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	<b>182</b>	<b>341</b>

De andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven dalen ten opzichte van 2012 door de inwinstname van € 0,1 miljoen in 2012 van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de in 2012 gerealiseerde bijkomende verhuring aan Biocartis in Intercity Business Park.

### TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

#### Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-723</b>	<b>-834</b>
Onderhoud	-710	-797
Verzekeringspremies	-13	-37
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>2</b>	<b>-6</b>
Schadegevallen	-86	-69
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	88	63
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-721</b>	<b>-840</b>

De technische kosten omvatten onder meer onderhoudskosten en verzekeringspremies. Onderhoudskosten 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>2013</b>	<b>2012</b>
Makelaarscommissies	0	-3
Publiciteit	-106	-167
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-82	-116
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-188</b>	<b>-286</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 leegstandperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Leegstandslasten van het boekjaar	-809	-958
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	83	113
Onroerende voorheffing leegstand	-656	-697
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	605	561
<b>Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-777</b>	<b>-981</b>

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen dalen tijdens het boekjaar 2013 met circa € 0,2 miljoen voornamelijk als gevolg van de afname van de leegstand in Herentals Logistics 1 door het afronden van het renovatieproject. De leegstandskosten maken voor boekjaar 2013 circa 1,9 % van de totale huurinkomsten van de bevak uit (boekjaar 2012: 2,4 %).

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>2013</b>	<b>2012</b>
Externe beheersvergoedingen	-36	-84
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.364	-2.209
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-1.587</i>	<i>-1.421</i>
<i>Vastgoedexpert</i>	<i>-147</i>	<i>-169</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-630</i>	<i>-619</i>
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-2.400</b>	<b>-2.293</b>

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

De stijging van de beheerskosten in 2013 is in hoofdzaak het gevolg van de uitbreiding van het personeelsbestand.

**Andere vastgoedkosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kosten ten laste van de eigenaar	-67	-305
Overige andere vastgoedkosten	-35	-53
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-102</b>	<b>-358</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 boekjaar 2013 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 67.000 op jaarbasis of 0,2 % van de totale huurinkomsten van de bevak (boekjaar 2012: € 300.000 of circa 0,7 % van de totale huurinkomsten, voornamelijk te wijten aan een specifieke problematiek bij één bepaald logistiek pand).



**TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Belasting ICB	-263	-227
Ereloon commissaris	-78	-95
Bezoldigingen bestuurders	-30	-29
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-29	-28
Personeelsbeloningen	-558	-635
Advieskosten	-17	-291
Overige kosten	-248	-304
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.238</b>	<b>-1.624</b>

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vastgoedbevak 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 € 1,2 miljoen en zijn € 0,4 miljoen verminderd ten opzichte van 2012 (€ 1,6 miljoen) voornamelijk door minder personeels- en advieskosten.

**TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>			<b>2012</b>		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	<b>TOTAAL</b>	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	<b>TOTAAL</b>
<b>Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers</b>	<b>1.300</b>	<b>319</b>	<b>1.619</b>	<b>1.236</b>	<b>395</b>	<b>1.631</b>
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	838	227	1.065	865	213	1.078
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	33	7	40	29	9	38
Sociale zekerheid	221	47	268	195	58	253
Variabele vergoedingen	97	15	112	63	19	82
Ontslagvergoedingen	15	3	18	0	71	71
Overige lasten	96	20	116	84	25	109
<b>Vergoedingen directiecomité</b>	<b>287</b>	<b>239</b>	<b>526</b>	<b>185</b>	<b>240</b>	<b>425</b>
Voorzitter directiecomité	97	97	194	95	95	190
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>91</i>	<i>91</i>	<i>182</i>	<i>89</i>	<i>89</i>	<i>178</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>12</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
Andere leden directiecomité	190	142	332	90	145	235
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>180</i>	<i>108</i>	<i>288</i>	<i>90</i>	<i>116</i>	<i>206</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>10</i>	<i>18</i>	<i>28</i>	<i>0</i>	<i>12</i>	<i>12</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>0</i>	<i>17</i>	<i>17</i>
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b>1.587</b>	<b>558</b>	<b>2.145</b>	<b>1.421</b>	<b>635</b>	<b>2.056</b>

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2013, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 15 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2012: 15) en 5 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2012: 5). 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 winst- en verliesrekening 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" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegdebijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd

door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de Wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor boekjaar 2013 bedragen deze bijdragen € 56.000 (2012: € 55.000).

De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2013 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>2013</b>	<b>2012</b>
Aanschaffingswaarde	10.840	1.300
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	1.562	-215
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>12.402</b>	<b>1.085</b>
Verkoopprijs	14.845	1.300
Verkoopkosten	-496	-75
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>14.349</b>	<b>1.225</b>
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.947</b>	<b>140</b>

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2013 haar semi-industrieel gebouw Guldendelle, gelegen in Kortenberg, Jan-Baptist Vinkstraat 2 voor een bedrag van € 14,2 miljoen verkocht. De verkoopprijs is 11 % (na aftrek van verkoopkosten, resterende huurkortingen en BTW-herziening) boven de boekwaarde op 31 december 2012, die € 12,4 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak). Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bevat bijgevolg in 2013 de meerwaarde van € 1,3 miljoen gerealiseerd op deze verkoop alsook een meerwaarde van € 0,6 miljoen op de verkoop van een perceel grond gelegen in Merchtem.

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	26.561	12.732
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-21.096	-26.685
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.465</b>	<b>-13.953</b>

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2013 positief en bedragen € 5,5 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van - € 14,0 miljoen in 2012. De variaties in 2013 zijn het gecombineerd effect van:

- ✓ de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 20,5 miljoen of 9 % ten opzichte van de reële waarde van de logistieke portefeuille op 31 december 2012, voornamelijk door de stijgende vraag naar kwalitatief investeringsvastgoed.
- ✓ de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met - € 15,0 miljoen of 4 % ten opzichte van de reële waarde van de kantoorportefeuille op 31 december 2012, hoofdzakelijk door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017 (daling van de reële waarde van deze gebouwen met € 12,0 miljoen in 2013), de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie en de toegenomen leegstand in de gebouwen in Antwerpen.

**TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	243	-730
In resultaatname van toekomstige spreidingen van huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders door verkoop van vastgoedbeleggingen	186	0
<b>Totaal ander portefeullieresultaat</b>	<b>429</b>	<b>-730</b>

**TOELICHTING 11. NETTO INTERESTKOSTEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-7.115	-7.141
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-4.092	-4.024
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-11.207</b>	<b>-11.165</b>

De gemiddelde kredietopname van de bevak op jaarbasis is circa € 6 miljoen afgenomen in 2013 ten opzichte van 2012 door de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg voor een bedrag van € 14 miljoen in mei 2013, deels geherinvesteerd in de logistieke projecten te Oevel en Wilrijk.

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-9.311	-10.325
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.896	-840
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-11.207</b>	<b>-11.165</b>

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2013 3,8 % inclusief bankmarges vergeleken met 3,7 % in 2012. De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2013 4,1 % inclusief bankmarges (2012: 4,0 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2013 2,8 % inclusief bankmarges (2012: 2,0 %).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2014 van de interestlasten van de op 31 december 2013 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2013 bedraagt € 10,5 miljoen (2012: € 10,7 miljoen).

Voor het boekjaar 2013 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,9 miljoen negatief (2011: € 0,8 miljoen).

**TOELICHTING 12. BELASTINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vennootschapsbelasting	-27	-35
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-27</b>	<b>-35</b>

Met het KB van 7 december 2010 (voorheen het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevaks. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak 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>2013</b>	<b>2012</b>
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	14.199.858	13.907.267
Aantal uitgegeven aandelen	225.124	292.591
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	14.424.982	14.199.858
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddelde aantal aandelen	-89.305	-115.433
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.335.677	14.084.425

**Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering**

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform art 27 §1 en Hoofdstuk 3 van bijlage C van KB van 7 december 2010.

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	<b>34.581</b>	<b>7.155</b>
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen en terugnemingen van afschrijvingen	167	159
✓ Waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen	-25	-65
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.166	3.128
✓ Portefeuilleresultaat	-7.841	14.543
<b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>	<b>24.716</b>	<b>24.920</b>
<b>Verplichte uitkering: 80 %</b>	<b>19.773</b>	<b>19.935</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat	24.574	24.826

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet-vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg is het gecorrigeerd resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80 %.

### Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Gewoon nettoresultaat per aandeel	2,41	0,51
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	2,41	0,51
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,70	1,75

### Voorgesteld dividend per aandeel

Als gevolg van de in boekjaar 2011 gewijzigde waarderingsregels van de bevak en door het huidig economisch klimaat heeft Intervest Offices & Warehouses reeds in 2012 besloten om de uitkeringspolitiek van het dividend aan te passen zodat het uitkeringspercentage kan liggen tussen 80 % en 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, in functie van ontvangen schadevergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten en andere vergoedingen voor huurschade.

Intervest Offices & Warehouses acht het noodzakelijk om het uitkeringspercentage voor boekjaar 2013 naar 90 % te verlagen zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.

Op basis van een uitkeringspercentage van 90 % van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2013 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53 per aandeel ten opzichte van € 1,76 voor 2012.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,70	1,75
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel <sup>2</sup> (€)	0,00	0,01
Operationeel uitkeerbaar resultaat na aanpassing (€)	1,70	1,76
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	90 %	101 %
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,76
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	22.070	24.992

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 30 april 2014. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

<sup>2</sup> In boekjaar 2011 heeft er een verhoging van het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,17 per aandeel plaatsgevonden ten gevolge van een wijziging in de waarderingsregel voor vroegtijdig verbroken huurcontracten. Voor boekjaar 2012 heeft deze wijziging in waarderingsregel ook nog een beperkt positief effect gehad van € 0,01 per aandeel. Voor boekjaar 2013 is dergelijke aanpassing niet meer van toepassing.

**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 KB van 7 december 2010.

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
Gestort kapitaal	131.447	129.395
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	65.190	63.378
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	71.552	86.177
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.307	-14.389
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-180	-893
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-6.888	-3.760
Wettelijke reserves	90	90
<b>Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 7 december 2010 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>		
Portefeuilleresultaat	7.841	-14.543
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	2.166	-3.128
<b>Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>256.911</b>	<b>242.327</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>286.521</b>	<b>272.356</b>
Geplande dividenduitkering	<b>22.070</b>	<b>24.992</b>
Aantal aandelen	14.424.982	14.199.858
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,70	1,76
<b>Eigen vermogen na dividenduitkering</b>	<b>264.451</b>	<b>247.364</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>7.540</b>	<b>5.037</b>

Door het uitkeringspercentage van het dividend te verlagen naar 90 % wordt voor boekjaar 2013 € 1,53 per aandeel uitgekeerd te opzichte van € 1,70 operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel. Hierdoor kent de overblijvende reserve na uitkering een toename met € 2,5 miljoen ten opzichte van vorig boekjaar.

**TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN****Investerings- en herwaarderingstabel**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>			<b>2012</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>343.047</b>	<b>229.307</b>	<b>572.354</b>	<b>361.603</b>	<b>210.776</b>	<b>572.379</b>
✓ Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	7.966	7.966
✓ Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	696	2.524	3.220	3.342	1.856	5.198
✓ Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	0	3.145	3.145	0	1.849	1.849
✓ Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.402	-12.402	0	-1.085	-1.085
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.048	20.513	5.465	-21.898	7.945	-13.953
<b>Balans op 31 december</b>	<b>328.695</b>	<b>243.087</b>	<b>571.782</b>	<b>343.047</b>	<b>229.307</b>	<b>572.354</b>
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	336.912	249.165	586.077	351.622	235.040	586.662

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak is in 2013 stabiel gebleven en bedraagt op 31 december 2013 € 572 miljoen (€ 572 miljoen op 31 december 2012). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2013 volgende evoluties gekend:

- ✓ enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 13,8 miljoen of 6 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012, hoofdzakelijk voor:
  - € 20,5 miljoen of 9 %, door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille door de stijgende vraag naar kwalitatief investeringsvastgoed.
  - € 5,7 miljoen voor de uitbreiding met circa 5.000 m<sup>2</sup> van het distributiecentrum van Estée Lauder en haar logistieke dienstverlener UTi Belgium in Oevel en het herontwikkelingsproject in Neerland 1 in Wilrijk voor de omvorming/renovatie tot showroom en werkplaats van het voorste deel van het pand voor de Franse autobouwer Peugeot
  - - € 12,4 miljoen door de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel pand Guldendelle gelegen in Kortenberg
- ✓ anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantoorportefeuille** met € 14,3 miljoen of 4 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012, voornamelijk voor:
  - - € 15,0 miljoen door de afname van de reële waarde van de kantoorportefeuille door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017 (daling van de reële waarde van deze gebouwen met € 12,0 miljoen in 2013), de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie en de toegenomen leegstand in de gebouwen in Antwerpen
  - € 0,7 miljoen investeringen in de bestaande kantoorportefeuille.

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

Op 31 december 2013 heeft de bevak in Herentals op haar site Herentals Logistics 1 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 2013 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein met bouwvergunning.

Op 31 december 2013 zijn er geen vastgoedbeleggingen hypothecair tot zekerheid verstrekt voor opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, wordt verwezen naar toelichting 25.

### **IFRS 13**

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverstopping 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 informatieverstopping 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: Informatieverstopping.

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

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

### **Waardering van vastgoedbeleggingen**

Alle vastgoedbeleggingen van de bevak 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 waarderings tegen stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderings tegen 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 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 van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2013 bedraagt 8,5 % (31 december 2012: 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>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Gemiddelde brutomarkthuur per m <sup>2</sup> (in €)		
✓ Kantoren	142	145
✓ Logistiek vastgoed	49	50
Gemiddeld brutorendement (in %)		
✓ Kantoren	9,5 %	9,3 %
✓ Logistiek vastgoed	7,3 %	8,1 %
Gemiddeld nettorendement (in %)		
✓ Kantoren	8,4 %	8,3 %
✓ Logistiek vastgoed	6,7 %	7,2 %
Leegstandspercentage (in %)	14,5 %	13,9 %

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 7,3 % naar 8,3 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 70 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 7 % tot circa 55 %. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 7,3% naar 6,3 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 92 miljoen of 16 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 7 % tot circa 42 %.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de bevak (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 43,4 miljoen naar € 42,4 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 13 miljoen of 2 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 1 % tot circa 50 %. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de bevak (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 43,4 miljoen naar € 44,4 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 13 miljoen of 2 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 1 % tot circa 48 %.

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 bevak aangeleverd wordt, zoals lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de bevak en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.
- ✓ Door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen. De assumpties hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

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 bevak. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

## **TOELICHTING 15. VLOTTENDE ACTIVA**

### **Activa bestemd voor verkoop**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Antwerpen, Kaaien 218-220	0	1.225
<b>Totaal activa bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>1.225</b>

### **Handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Handelsvorderingen	495	1.284
Vooruitfacturaties huren	2.797	3.145
Op te stellen facturen	369	400
Dubieuze debiteuren	443	382
Voorziening dubieuze debiteuren	-443	-382
Andere handelsvorderingen	139	31
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>3.800</b>	<b>4.860</b>

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 4 dagen.

### **Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vorderingen < 30 dagen	191	328
Vorderingen 30-90 dagen	63	485
Vorderingen > 90 dagen	241	471
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>495</b>	<b>1.284</b>

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

**Belastingsvorderingen en andere vlottende activa**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	218	215
Terug te vorderen exit tax	459	248
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatieboni verbonden aan fusies	878	2.652
Overige vorderingen	99	96
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>1.654</b>	<b>3.211</b>

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

In boekjaar 2013 heeft de bevak € 1,8 miljoen roerende voorheffing gerecupereerd op de liquidatiebonus van de fusie met West-Logistics nv en MGF Limburg nv op 27 oktober 2011.

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Te recupereren onroerende voorheffing	1.330	1.580
Overige over te dragen kosten	401	627
<i>Kosten in verband met leningen</i>	205	416
<i>Overige over te dragen kosten</i>	196	211
Overige toe te rekenen opbrengsten	0	233
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>1.731</b>	<b>2.440</b>

Intervest Offices & Warehouses recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen. In de loop van boekjaar 2013 heeft de bevak € 0,7 miljoen onroerende voorheffing gerecupereerd voor aanslagjaren 2008 tot 2012. Voor de aanslagjaren 2011 tot 2013 zijn momenteel nog dossiers in behandeling bij de Belastingdienst Vlaanderen.

**TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN**

<b>Evolutie van het kapitaal</b>		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	<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
25.05.2012	Kapitaalsverhoging door keuzedividend	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalsverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	<b>131.447</b>	225.124	<b>14.424.982</b>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2013 € 131.446.507,79 en is verdeeld in 14.424.982 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

## **Toegestaan kapitaal**

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van € 126.728.870,79 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, artikel 7 van de statuten en het artikel 13 van het KB van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks.

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering dd. 24 april 2013, i.e. vanaf 26 juni 2013. Deze toelating geldt tot 26 juni 2018. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 26 juni 2016. Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De raad van bestuur heeft in 2013 gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten voor de uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend door inbreng in natura met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen.

## **Inkoop van eigen aandelen**

Conform artikel 9 van de statuten, kan de raad van bestuur overgaan tot de inkoop van eigen volgestorte aandelen door middel van aankoop of omwisseling binnen de wettelijk toegestane beperkingen, wanneer die aankoop noodzakelijk is om de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen.

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de algemene vergadering dd. 24 april 2013, i.e. vanaf 26 juni 2013. Deze toelating geldt tot 26 juni 2016 en is hernieuwbaar.

## **Kapitaalverhoging**

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

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in artikel 87 van de wet van 3 augustus 2012 en naar de artikelen 20 en volgende van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

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

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

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 13 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
- 3° behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- 4° het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

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

**Uitgiftepremies**

Evolutie uitgiftepremies <i>in duizenden</i>		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalsverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalsverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
<b>Totaal uitgiftepremies</b>					<b>65.190</b>

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-14.389	-13.026
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-27	-185
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	-1.276
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	109	98
<b>Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-14.307</b>	<b>-14.389</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 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 bevak.

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2013 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.



**TOELICHTING 17. VOORZIENINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Kortlopende voorzieningen</b>	<b>172</b>	<b>172</b>
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	172	172
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>172</b>	<b>172</b>

Onder de kortlopende voorzieningen zijn de resterende huurgaranties opgenomen die ontstaan zijn uit de verkoop van vastgoedbeleggingen in 2006.

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Handelsschulden	276	317
Voorschotten ontvangen van huurders	225	402
Te ontvangen facturen	1.514	1.368
Te betalen BTW	314	309
Andere kortlopende schulden	591	425
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>2.920</b>	<b>2.821</b>

**Andere kortlopende verplichtingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Te betalen dividenden	173	354
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>173</b>	<b>354</b>

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling	952	1.027
Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.200	1.200
Overige toe te rekenen kosten	3.774	2.984
Vooruitgefactureerde huurinkomsten	3.544	3.148
Overige over te dragen opbrengsten	1.197	1.337
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>10.667</b>	<b>9.696</b>

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2013 € 1,2 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.

De overige toe te rekenen kosten omvatten o.a. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 29 juni 2014.

De vooruitfacturatie van de huurinkomsten voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar is met € 0,4 miljoen toegenomen in vergelijking met 2012.

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

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de bevak wordt verwezen naar het verslag van het directiecomité.

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

*in duizenden €*

	2013					2012				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar			> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	61.712	142.200	4.267	<b>208.179</b>	<b>74 %</b>	48.012	169.950	7.667	<b>225.629</b>	<b>75 %</b>
Obligatielening	0	74.775	0	<b>74.775</b>	<b>26 %</b>	0	74.625	0	<b>74.625</b>	<b>25 %</b>
Financiële leasing	8	9	0	<b>17</b>	<b>0 %</b>	6	11	0	<b>17</b>	<b>0 %</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>61.720</b>	<b>216.984</b>	<b>4.267</b>	<b>282.971</b>	<b>100 %</b>	<b>48.018</b>	<b>244.586</b>	<b>7.667</b>	<b>300.271</b>	<b>100 %</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>22 %</b>	<b>77 %</b>	<b>1 %</b>	<b>100 %</b>		<b>16 %</b>	<b>82 %</b>	<b>2 %</b>	<b>100 %</b>	

**Waarborgen inzake financiering**

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn, naast de vereiste tot het behoud van het bevakstatuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het KB van 7 december 2010 op de vastgoedbevak, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het financiële schuldenniveau van de bevak of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeren 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 bevak zijn er op 31 december 2013 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 2013. Indien Intervest Offices & Warehouses deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de bevak worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

### Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

*in duizenden €*

	2013					2012				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar			> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	61.712	142.200	4.267	<b>208.179</b>	<b>66 %</b>	48.012	169.950	7.667	<b>225.629</b>	<b>70 %</b>
Niet-opgenomen kredietlijnen	11.300	19.450	0	<b>30.750</b>	<b>10 %</b>	10.000	13.700	0	<b>23.700</b>	<b>7 %</b>
Obligatielening	0	74.775	0	<b>74.775</b>	<b>24 %</b>	0	74.625	0	<b>74.625</b>	<b>23 %</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>73.012</b>	<b>236.425</b>	<b>4.267</b>	<b>313.704</b>	<b>100 %</b>	<b>58.012</b>	<b>258.275</b>	<b>7.667</b>	<b>323.954</b>	<b>100 %</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>23 %</b>	<b>76 %</b>	<b>1 %</b>	<b>100 %</b>		<b>18 %</b>	<b>80 %</b>	<b>2 %</b>	<b>100 %</b>	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 31 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 24 miljoen op 31 december 2012). 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**

*in duizenden €*

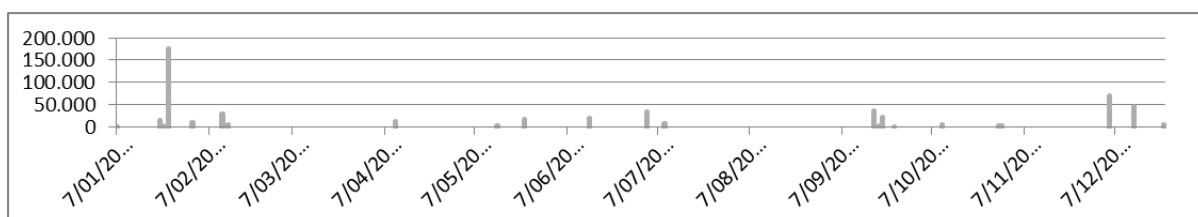
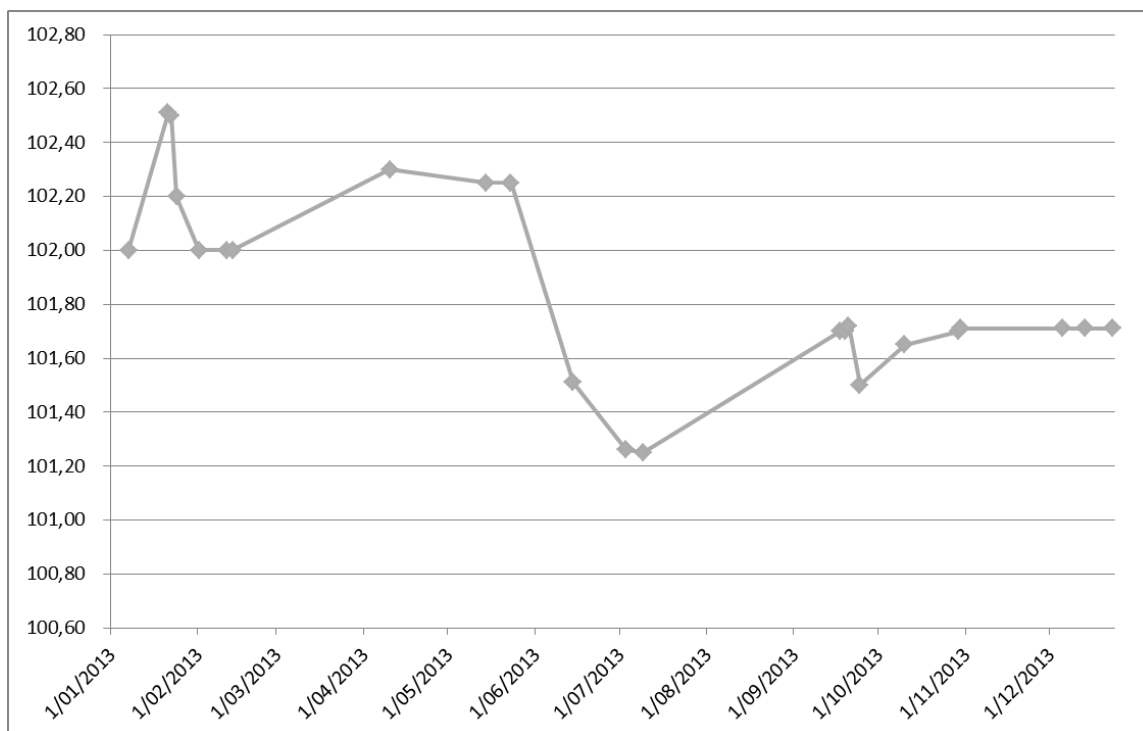
	<b>2013</b>		<b>2012</b>	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	88.179	<b>31 %</b>	105.629	<b>35 %</b>
Kredieten met vaste rentevoet of ingedekt door interest rate swaps	194.775	<b>69 %</b>	194.625	<b>65 %</b>
<b>TOTAAL</b>	282.954	<b>100 %</b>	300.254	<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 kredietlijnen en de financiële leasings.

### Karakteristieken van de obligatielening

In juni 2010 heeft Interinvest 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 NYSE Euronext Brussels. De obligatielening is in juni 2015 terugbetaalbaar aan nominale waarde van € 75 miljoen.

ISIN BE0002175413 (INTOFFI5,1%29JUN15)	2013	2012
<b>Beurskoers (%)</b>		
Beurskoers op afsluitingsdatum	101,71	102,51
Gemiddelde beurskoers	101,86	102,21
Hoogste beurskoers	102,51	107,27
Laagste beurskoers	101,25	99,37
<b>Aantal effecten</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
Aantal verhandelde effecten	549	425



## **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**

<i>(in duizenden €)</i>	<b>Categ orieën</b>	<b>Niveau</b>	<b>2013</b>		<b>2012</b>	
			<b>Boek- waarde</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>Boek- waarde</b>	<b>Reële waarde</b>
<b>Financiële instrumenten op actief</b>						
<b>Vaste activa</b>						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	15	15	15	15
<b>Vlottende activa</b>						
Handelsvorderingen	A	2	3.800	3.800	4.860	4.860
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	1.654	1.654	3.211	3.211
Kas en kasequivalenten	B	2	691	691	753	753
<b>Financiële instrumenten op passief</b>						
<b>Langlopende verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	221.251	224.498	252.253	257.356
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	4.384	4.384	7.780	7.780
Andere langlopende verplichtingen	A	2	536	536	626	626
<b>Kortlopende verplichtingen</b>						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	61.720	61.720	48.018	48.018
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	517	517	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.921	2.921	2.822	2.822
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	173	173	354	354

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via winst- en verliesrekening, 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 intrestvoet 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. Financiële schulden met een variabele rentevoet of ingedekt door een financieel derivaat zijn buiten beschouwing gelaten.

Intervest Offices & Warehouses hanteert interest rate swaps ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps 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 winst- en verliesrekening opgenomen worden.
- Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening 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 2013 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

	<i>in</i> duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rente-voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/nee	2013	2012
1	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-179	-446
2	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Nee	-179	-446
3	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-79	-327
4	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-80	-327
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-517</b>	
5	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350 %	50.000	Nee	-2.646	-3.815
6	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400 %	10.000	Nee	-470	-684
7	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775 %	10.000	Nee	-612	-886
8	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425 %	10.000	Nee	-600	-849
9	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725 %	10.000	Nee	-28	0
10	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725 %	10.000	Nee	-28	0
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-4.384</b>	<b>-7.780</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 onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-180	-893
-	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	-6.888	-3.760
-	In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128

**Totaal reële waarde financiële derivaten** **-4.901** **-7.780**

Deze interest rate swaps hebben op 31 december 2013 een negatieve marktwaarde van - € 4,9 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 140 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Intervest Offices & Warehouses classificeert op 31 december 2013 renteswap 1 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswap effectief is. IRS 2 was op 31 december 2012 een effectieve renteswap maar in het vierde kwartaal van 2013 is de hedgerelatie verbroken waardoor deze IRS ineffectief is geworden op 31 december 2013. De marktwaarde van deze renteswap is gerecycleerd in het globalresultaat van boekjaar 2013. De waardeschommelingen van renteswaps 3 tot en met 10 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening 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 langetermijn kredietovereenkomsten op 31 december 2013 is 2,1 jaar. Ook heeft Intervest Offices & Warehouses haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 5 Europese financiële instellingen en de uitgifte van een obligatielening van € 75 miljoen.

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 2013 beschikt de bevak nog over € 31 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 2013 liggen de rentevoeten op de kredieten van de bevak vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,5 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>2013</b>	<b>2012</b>
Langlopende financiële schulden	19	221.251	252.253
Andere langlopende verplichtingen		536	626
Kortlopende financiële schulden	19	61.720	48.018
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.920	2.821
Andere kortlopende verplichtingen	18	173	354
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>286.600</b>	<b>304.072</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>588.861</b>	<b>594.076</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>48,7 %</b>	<b>51,2 %</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 NSI nv, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar dochterondernemingen (zie toelichting 23) en haar bestuurders en directieleden.

### **Relatie met verbonden ondernemingen van NSI nv**

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Interest betaald op rekening courant	5	4

## 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>2013</b>	<b>2012</b>
Bestuurders	61	57
Directieleden	526	424
<b>Totaal</b>	<b>587</b>	<b>481</b>

Bvba Luc Feyaerts, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, chief operating officer, is lid van het directiecomité vanaf 1 juli 2012.

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

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

*in duizenden €*

2013							
Naam vennootschap	Adres	Ondernemings-nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Eigen Vermogen	Netto Resultaat	Waarde deelneming	Vordering
ABC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	466.516.748	99,00%	-272	-26	-86	1.120
MBC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	467.009.765	99,00%	-475	-42	3.381	1.780
MRP NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	465.087.680	99,90%	-284	-33	1.968	648
DRE NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	464.415.115	99,90%	-62	-11	-76	196

*in duizenden €*

2012							
Naam vennootschap	Adres	Ondernemings-nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Eigen Vermogen	Netto Resultaat	Waarde deelneming	Vordering
ABC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	466.516.748	99,00%	-248	-24	-31	1.064
MBC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	467.009.765	99,00%	-435	-40	3.469	1.692
MRP NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	465.087.680	99,90%	-253	-31	2.000	614
DRE NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	464.415.115	99,90%	-52	-10	-65	185

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

<i>in duizenden €</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Incl. niet aftrekbare BTW		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	78	95
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t. andere controleopdrachten	0	18
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is m.b.t. belastingadvies	0	0
<b>Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten</b>	<b>78</b>	<b>113</b>

## **TOELICHTING 25. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN**

### **Betwiste belastingaanslagen**

Met het KB van 7 december 2010 (voorheen het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevak. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak 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).

Op 2 april 2010 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg in Leuven in een rechtszaak tussen een andere Belgische openbare 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 één van de bezwaarschriften afgewezen en heeft de bevak een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg ingediend, waarbij de pleitdatum vastgelegd is in het eerste trimester van 2015. De afhandeling van de andere bezwaarschriften is opgeschort in afwachting van de beslissing van de Rechtbank van Eerste Aanleg.

## **TOELICHTING 26. BELANGENCONFLICTENREGELING**

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Tevens moet hier verwezen worden naar het KB van 7 december 2010, artikels 17 tot en met 19 aangaande de voorkoming van belangenconflicten.

NSI NV (via haar dochteronderneming VastNed Offices Benelux Holding BV), controlerende aandeelhouder van de vennootschap, heeft aan de raad van bestuur in juli 2013 het verzoek voorgelegd om bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap aan haar ter beschikking te stellen in het kader van een juridisch, financieel en boekhoudkundig due diligence onderzoek door potentiële investeerders in de vennootschap.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 11 juli 2013 een comité van drie onafhankelijke bestuurders aangesteld, in de persoon van Paul Christiaens, Nick van Ommen en de bvba EMSO, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, die op hun beurt een expert aanstelden in de persoon van Kris Verdoodt van Linklaters LLP. Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door Kris Verdoodt, een advies op, waarvan het besluit als volgt luidt:

*"Het Comité is van oordeel dat het op grond van het belang van de vennootschap kan worden verantwoord om gevolg te geven aan het verzoek van VastNed Offices Benelux Holding B.V. en dat de vennootschap hierdoor niet wordt benadeeld, op voorwaarde dat deze informatie wordt vrijgegeven onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald onder [4.2 - zie hierna, tekst hernomen in het besluit van de raad van bestuur]."*

De raad van bestuur heeft vervolgens op 11 juli 2013 beslist:

*"Due diligence op de vennootschap wordt in het kader van de procedure toegestaan, aangezien het principieel kan worden verantwoord op grond van het belang van de vennootschap. Niettemin meent de raad van bestuur dat deze toelating moet worden onderworpen aan strikte voorwaarden en modaliteiten.*

### *1. Contractuele waarborgen op het vlak van confidentialiteit*

*Kandidaat-overnemers moeten er zich toe verbinden om de confidentialiteit te bewaren van niet-publieke informatie betreffende de vennootschap die zij ontvangen in het kader van due diligence, en deze informatie niet te gebruiken voor andere doeleinden dan deze van de procedure.*

## *2. Gefaseerde terbeschikkingstelling van 'commercieel gevoelige informatie'*

*Commercieel gevoelige informatie kan niet onmiddellijk worden vrijgegeven. Bepaalde informatie zal slechts ter beschikking worden gesteld naar mate het vooruitzicht op een akkoord met een bepaalde kandidaat-overnemer concreter wordt. Het is niet uitgesloten dat bepaalde informatie zodanig gevoelig is dat zij helemaal niet ter beschikking kan worden gesteld.*

*De beoordeling of bepaalde informatie commercieel te gevoelig is om (in een bepaald stadium van de procedure) te worden vrijgegeven, is een feitelijke afweging die geval per geval moet worden gemaakt. Aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap wordt de bevoegdheid verleend om deze afweging te maken. Daarbij geldt als richtlijn dat de volgende informatie in principe commercieel gevoelig is: (i) financiële of fiscale informatie geïndividualiseerd per gebouw, (ii) geïndividualiseerde informatie rond duur en beëindigingsmodaliteiten van huurcontracten, (iii) arbeids- of managementcontracten van management en personeel, en (iv) elke informatie die financiële of commerciële prognoses inhoudt. De voorzitter van het directiecomité zal op eerste verzoek van de raad van bestuur verslag uitbrengen over de voortgang van het proces, op de wijze en in de vorm redelijkerwijze bepaald door de raad.*

## *3. Geen terbeschikkingstelling van 'voorkennis'*

*Indien de vennootschap in de loop van de procedure over voorkennis zou beschikken, en er conform de toepasselijke regels inzake marktmisbruik zou worden beslist om de openbaarmaking van deze voorkennis uit te stellen, dan mag de achtergehouden informatie niet worden meegedeeld aan kandidaat-overnemers zonder de uitdrukkelijke en specifieke instemming van de raad van bestuur, die bovendien enkel kan worden gegeven indien er aan de vennootschap afdoende garanties worden verleend dat de ontvanger van dergelijke informatie zich niet schuldig zal maken aan marktmisbruik op basis van dergelijke informatie."*

De raad van bestuur heeft tevens de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren, Burgl. Venn. ovv CVBA, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor, bij toepassing van artikel 524 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, verzocht om een oordeel te vellen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door de onafhankelijke expert. Het besluit van de commissaris dienaangaande luidde:

*"Op basis van bovenstaande werkzaamheden kunnen wij besluiten dat de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur getrouw zijn weergegeven. Dit houdt evenwel niet in dat wij een opportuniteitsbeoordeling over het advies van het comité en de beslissing van de raad van bestuur hebben uitgebracht."*

NSI NV (via haar dochteronderneming VastNed Offices Benelux Holding BV) heeft vervolgens aan de raad van bestuur in oktober 2013 opnieuw een verzoek voorgelegd om bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap aan haar ter beschikking te stellen in het kader van een juridisch, financieel en boekhoudkundig due diligence onderzoek door potentiële investeerders in NSI NV.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 2 oktober 2013 een comité van drie onafhankelijke bestuurders aangesteld, in de persoon van Paul Christiaens, Nick van Ommen en de bvba EMSO, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, die op hun beurt een expert aanstelden in de persoon van Filip Lecoutre van Linklaters LLP. Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door Filip Lecoutre, een advies op, waarvan het besluit als volgt luidt:

*"Het Comité is van oordeel dat het op grond van het belang van de vennootschap kan worden verantwoord om gevolg te geven aan het nieuwe verzoek van VastNed Offices Benelux Holding B.V. en dat de vennootschap hierdoor niet wordt benadeeld, op voorwaarde dat deze informatie wordt vrijgegeven onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald onder [4.2 - zie hierna, tekst hernomen in het besluit van de raad van bestuur]."*

De raad van bestuur heeft vervolgens op 2 oktober 2013 beslist:

*"Due diligence op de vennootschap wordt in het kader van de Procedure toegestaan, aangezien het principieel kan worden verantwoord op grond van het belang van de vennootschap. Niettemin meent de raad van bestuur dat deze toelating moet worden onderworpen aan strikte voorwaarden en modaliteiten.*

*1. Contractuele waarborgen op het vlak van confidentialiteit*

*Kandidaat-Investeerders moeten er zich toe verbinden om de confidentialiteit te bewaren van niet-publieke informatie betreffende de vennootschap die zij ontvangen in het kader van due diligence, en deze informatie niet te gebruiken voor andere doeleinden dan deze van de Procedure.*

*2. Gefaseerde terbeschikkingstelling van 'commercieel gevoelige informatie'*

*Commercieel gevoelige informatie kan niet onmiddellijk worden vrijgegeven. Bepaalde informatie zal slechts ter beschikking worden gesteld naar mate het vooruitzicht op een akkoord met een bepaalde Kandidaat-Investeerder concreter wordt. Het is niet uitgesloten dat bepaalde informatie zodanig gevoelig is dat zij helemaal niet ter beschikking kan worden gesteld.*

*De beoordeling of bepaalde informatie commercieel te gevoelig is om (in een bepaald stadium van de Procedure) te worden vrijgegeven, is een feitelijke afweging die geval per geval moet worden gemaakt. Aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap wordt de bevoegdheid verleend om deze afweging te maken. Daarbij geldt als richtlijn dat de volgende informatie in principe commercieel gevoelig is: (i) financiële of fiscale informatie geïndividualiseerd per gebouw, (ii) geïndividualiseerde informatie rond duur en beëindigingsmodaliteiten van huurcontracten, (iii) arbeids- of managementcontracten van management en personeel, en (iv) elke informatie die financiële of commerciële prognoses inhoudt. De voorzitter van het directiecomité zal op eerste verzoek van de raad van bestuur verslag uitbrengen over de voortgang van het proces, op de wijze en in de vorm redelijkerwijze bepaald door de raad.*

*3. Geen terbeschikkingstelling van 'voorkennis'*

*Indien de vennootschap in de loop van de Procedure over voorkennis zou beschikken, en er conform de toepasselijke regels inzake marktmisbruik zou worden beslist om de openbaarmaking van deze voorkennis uit te stellen, dan mag de achtergehouden informatie niet worden meegedeeld aan Kandidaat-Investeerders zonder de uitdrukkelijke en specifieke instemming van de raad van bestuur, die bovendien enkel kan worden gegeven indien er aan de vennootschap afdoende garanties worden verleend dat de ontvanger van dergelijke informatie zich niet schuldig zal maken aan marktmisbruik op basis van dergelijke informatie."*

De raad van bestuur heeft tevens opnieuw de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren, Burgl. Venn. ovv CVBA, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor, bij toepassing van artikel 524 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, verzocht om een oordeel te vellen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door de onafhankelijke expert. Het besluit van de commissaris dienaangaande luidde:

*"Op basis van bovenstaande werkzaamheden kunnen wij besluiten dat de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur getrouw zijn weergegeven. Dit houdt evenwel niet in dat wij een opportuniteitsbeoordeling over het advies van het comité en de beslissing van de raad van bestuur hebben uitgebracht."*

De raad vermeldt dat ook telkens de procedure opgelegd door artikel 18 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks werd nageleefd.



## **TOELICHTING 27. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2013.

**TOELICHTING 28. 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	16,0	10,0	6,0
Deeltijds	1002	4,4		4,4
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	19,2	10,0	9,2
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	26.562,0	17.008,8	9.553,2
Deeltijds	1012	5.367,2		5.367,2
Totaal	1013	31.929,2	17.008,8	14.920,4
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021	1.098.285	760.170	338.115
Deeltijds	1022	166.289		166.289
Totaal	1023	1.260.599	760.170	500.429
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon</b>	<b>1033</b>	20.887	10.689	10.198

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	18,7	10,0	6,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	30.010,5	16.811,2	13.199,3
Personeelskosten	1023	1.287.048	759.002	528.046
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	0	0	0

<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers</b>	105	15	5	18,7
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	15	5	18,7
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	8		10,0
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201			
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	5		
Universitair onderwijs	1203	3		
Vrouwen	121	7	5	8,7
Lager onderwijs	1210			
Secundair onderwijs	1211	1	2	
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	4	3	
Universitair onderwijs	1213	2		
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	15	5	18,7
Arbeiders	132			
Andere	133			

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

<b>Tijdens het boekjaar</b>	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	1,59	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	3.194,1	
Kosten voor de onderneming	152	91.773,5	

## 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>	1		1,0
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210			
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>	1		1,0
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310			
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 bedrijfstoelag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343			
Waarvan het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

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

<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801	1	5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	42,0	5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803	1.155,82	5813	166,63
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	905,66	58131	
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	250,16	58132	166,63
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	