

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

ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM : **Intervest Offices & Warehouses NV**

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **18**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

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

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

Ondernemingsnummer

0458.623.918

DATUM

22/12/2014

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

29/04/2015

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2014

tot **31/12/2014**

Vorig boekjaar van

01/01/2013

tot **31/12/2013**

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

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

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

¹ Schrappen wat niet van toepassing is.

³ Facultatieve vermelding

btw-nr. **458.623.918**

VOL 2/2.

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

*Nicolaas J.M. van Ommen**Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee (Nederland)**Functie: Bestuurder**Mandaat: 24/04/2013 – 27/04/2016**Paul Christiaens**Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg**Functie: Bestuurder**Mandaat: 24/04/2013 – 27/04/2016**European Maritime Surveys Organisation BVBA**vertegenwoordigd door Chris Peeters**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 BV o.v.v.e. CVBA – IBR nr 025 BE 0429.053.863**vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander**Berkenlaan 8b, 1831 Diegem**Functie: Commissaris**Mandaat: 24/04/2013 – 27/04/2016*

- Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele verificatie- of correctietaak werd opgedragen aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

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

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	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

¹ Schrappen wat niet van toepassing is

² Facultatieve vermelding.

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2014	2013
Huurinkomsten	4	40.037	39.914
Met verhuur verbonden kosten	4	-22	4
NETTOHUURRESULTAAT		40.015	39.918
Recuperatie van vastgoedkosten	4	982	1.269
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	8.636	8.880
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-217	-379
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-8.636	-8.880
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	132	182
VASTGOEDRESULTAAT		40.912	40.990
Technische kosten	5	-997	-721
Commerciële kosten	5	-209	-188
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-771	-777
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.406	-2.400
Andere vastgoedkosten	5	-48	-102
VASTGOEDKOSTEN		-4.431	-4.188
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.481	36.802
Algemene kosten	6	-1.656	-1.238
Andere operationele opbrengsten en kosten		72	47
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		34.897	35.611
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-589	1.947
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-5.198	5.465
Ander portefeuilleresultaat	10	-617	429
OPERATIONEEL RESULTAAT		28.493	43.452
Financiële opbrengsten		253	390
Netto interestkosten	11	-11.856	-11.207
Andere financiële kosten		-21	-6
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	-344	2.166
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		-232	-187
FINANCIËEL RESULTAAT		-12.200	-8.844
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		16.293	34.608
Belastingen	12	-36	-27
NETTORESULTAAT		16.257	34.581
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	23.006	24.574
Portefeilleresultaat	8-10	-6.405	7.841
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere elementen	20	-344	2.166

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2014	2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	14.777.342	14.424.982
Nettoresultaat (€)	13	1,11	2,41
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	1,11	2,41
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	1,56	1,70

ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2014	2013
NETTORESULTAAT		16.257	34.581
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen		180	472
Overboeking van niet effectief geworden afdekkingsinstrumenten naar het resultaat		0	241
GLOBAALRESULTAAT		16.437	35.294

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

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
A. NETTORESULTAAT	16.257	34.581
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES		
1. Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹ van vastgoed:		
o Boekjaar	5.028	-6.190
o Realisatie vastgoed	655	-1.637
2. Toevoeging aan /onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	722	-14
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	344	-2.166
10. Onttrekking van andere reserves	0	0
11. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-2.318	-2.504
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1	20.688	22.070

¹ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2014	31.12.2013
VASTE ACTIVA		609.689	580.990
Immateriële vaste activa		16	34
Vastgoedbeleggingen	14	600.668	571.782
Andere materiële vaste activa		215	228
Financiële vaste activa	23	8.775	8.931
Handelsvorderingen en andere vaste activa		15	15
VLOTTENDE ACTIVA		8.866	7.871
Handelsvorderingen	15	3.861	3.800
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	1.655	1.654
Kas en kasequivalenten		1.257	686
Overlopende rekeningen	15	2.093	1.731
TOTAAL ACTIVA		618.555	588.861
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2014	31.12.2013
Eigen vermogen		314.134	286.521
Kapitaal	16	147.110	131.447
Uitgiftepremies	16	82.785	65.190
Reserves		67.982	55.303
Nettoresultaat van het boekjaar		16.257	34.581
Verplichtingen		304.421	302.340
Langlopende verplichtingen		177.162	226.171
Langlopende financiële schulden	19	171.478	221.251
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>112.184</i>	<i>146.467</i>
<i>Obligatielening</i>		<i>59.291</i>	<i>74.775</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>3</i>	<i>9</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	5.066	4.384
Andere langlopende verplichtingen		618	536
Kortlopende verplichtingen		127.259	76.169
Voorzieningen	17	172	172
Kortlopende financiële schulden	19	112.465	61.720
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>37.533</i>	<i>61.712</i>
<i>Obligatielening</i>		<i>74.925</i>	<i>0</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>7</i>	<i>8</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20	0	517
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	3.656	2.920
Andere kortlopende verplichtingen	18	187	173
Overlopende rekeningen	18	10.779	10.667
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		618.555	588.861

SCHULDGRAAD	Toelichting	31.12.2014	31.12.2013
Schuldgraad (max. 65%)	21	46,6%	48,7%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2014	31.12.2013
Nettowaarde per aandeel (reële waarde)	19,46	19,86
Nettowaarde per aandeel (investeringswaarde)	20,34	20,85
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA	19,77	20,20

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves							Netto resultaat van het boek- jaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	
			Wette lijke reser ves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding	Andere reserves	Over- gedragen resultaten van vorige boekjaren			Totaal reserv es
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investerin gs waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *							
Balans op 31 december 2012	129.395	63.378	90	86.177	-14.389	-893	-3.760	427	4.776	72.428	7.155	272.356
Globaalresultaat 2013 Overboekingen door resultaatverdeling 2012: ✓ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed ✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen ✓ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ✓ Onttrekking van de overgedragen resultaten van vorige boekjaren Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2012 Dividenden boekjaar 2012	2.052	1.812				713				713	34.581	35.294
				-14.625						-14.625	14.625	0
					82					82	-82	0
							-3.128			-3.128	3.128	0
									-24	-24	24	0
									-143	-143	-24.850	-24.993
Balans op 31 december 2013	131.447	65.190	90	71.552	-14.307	-180	-6.888	427	4.609	55.303	34.581	286.521

<p>Globaalresultaat 2014</p> <p>Overboekingen door resultaatverdeling 2013:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed ✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen ✓ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ✓ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren ✓ Onttrekking van de reserves <p>Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2013</p> <p>Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)</p> <p>Dividenden boekjaar 2013</p>				180	16.257	16.437
				7.827	-7.827	0
			14	14	-14	0
			2.166	2.166	-2.166	
				2.504	-2.504	
				-12		-12
		3.864				7.075
		13.731				26.183
	147.110	82.785	90	79.379	-14.293	0
Balans op 31 december 2014				427	7.101	67.982
				-4.722		16.257
						314.134

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2014	2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		686	750
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		24.793	28.694
Operationeel resultaat		28.493	43.452
Betaalde interesten		-9.855	-10.893
Andere niet-operationele elementen		-380	2.523
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom- verrichtingen		7.283	-9.788
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		132	167
- Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	589	-1.947
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	5.198	-5.465
- Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	183	243
- Ander portefeuilleresultaat	10	617	-429
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		232	-187
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	344	-2.166
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		-12	-4
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-748	3.400
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen		-503	1.456
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-197	1.557
- Overlopende rekeningen		-362	710
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		1.058	-555
- Andere kortlopende verplichtingen		14	-180
- Overlopende rekeningen		-757	412
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.726	9.912
Investeringsactiviteiten			
- Investeringsactiviteiten in bestaande vastgoedbeleggingen		-4.524	-2.565
- Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	14	-139	-3.145
- Opbrengsten/kosten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		2.038	15.759
- Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-101	-137
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-21.496	-38.670
Financieringsactiviteiten			
- Terugbetaling van leningen		-122.092	-17.450
- Opname van leningen		56.325	0
- Uitgifte obligatielening		59.190	0
- Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen	19	-7	-1
- Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		82	-90
- Betaling van dividenden		-14.994	-21.129
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.257	686

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gerelementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar enkelvoudige jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie. In het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gerelementeerde vastgoedvennootschappen is als Bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als geconsolideerde jaarrekening van de GVV's gepubliceerd.

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat voornamelijk uit:

- Gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- Variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

Het resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar, of van, de reserves.

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

Intervest Offices & Warehouses is een openbare gerelementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 16 maart 2015 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2015.

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2014.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2014

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 GVV IFRS 10 *Consolidated Financial Statements*; IFRS 11 *Joint Arrangements*; IFRS 12 *Disclosures of Interests in Other Entities*; IAS 27 *Separate Financial Statements*; IAS 28 *Investments in Associates and Joint Ventures*; Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 – *Consolidated Financial Statements and Disclosure of Interests in Other Entities: Investment Entities*; Amendments to IAS 32 *Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities*; Amendments to IAS 36 – *Impairment of Assets – Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Asset*; Amendments to IAS 39 – *Financial Instruments – Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting*.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2014

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV IFRS 9 *Financial Instruments* and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* (1/1/2016); IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers* (1/1/2017); Improvements to IFRS (2010-2012) (1/2/2015); Improvements to IFRS (2011-2013) (1/1/2015); Amendments to IFRS 11 *Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations* (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 *Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation* (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 *Agriculture: Bearer Plants* (1/1/2016); Amendments to IAS 19 *Employee Benefits – Employee Contributions* (1/2/2015); IFRIC 21 – *Levies* (1/7/2014); Improvements to IFRS (2012-2014) (not yet endorsed in the EU); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception* (not yet endorsed in EU); Amendments to IFRS 10 and IAS 28 *Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture* (not yet endorsed in the EU); Amendments to IAS 1 *Presentation of Financial Statements – Disclosure Initiative* (not yet endorsed in EU); Amendments to IAS 27 *Separate Financial Statements - Equity Method* (not yet endorsed in the EU).

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 vastgoedvennootschap overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

Belastingvorderingen en –verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

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

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de 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 waardevermindervingsverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen

a. Definitie

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

b. Eerste opname en waardering

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedvennootschap worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

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

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

c. Latere uitgaven

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

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

- **Onderhouds_[ADM1]- 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".

- **Wederin staatstellingskosten**

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 wederin staatstelling". Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen.

- **Renovatiewerken**

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

- **Huurvoordelen**

Het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van kantoren, dakreclame, creëren van bijkomende sociale ruimten, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

Na 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 – publicaties - persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

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

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

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt 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 door desinvestering en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

Andere materiële vaste activa

a. Definitie

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

b. Waardering

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

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

c. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen

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

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

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

Waardeverminderingverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardeverminderingverliezen 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

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

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 geclassificeerd 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 Vennootschap 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 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 worden 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 Vennootschap de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitoefent, 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 schattingsonzekerheden**a. *Reële waarde van de vastgoedbeleggingen***

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag en in "Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen" van het Financieel verslag. De vastgoedportefeuille wordt in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

b. *Financiële derivaten*

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest Offices & Warehouses wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 20. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

c. *Geschillen*

De vennootschap is op heden verwikkeld, en kan in de toekomst verwikkeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest Offices & Warehouses is op 31 december 2014 betrokken bij een procedure voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit-taks aanslagjaar 1999 speciaal (zie Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen" in het Financieel verslag"). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE**Per bedrijfssegment**

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

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

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

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFS- SEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	24.510	24.502	15.527	15.412			40.037	39.914
Met verhuur verbonden kosten	-3	58	-19	-54			-22	4
NETTOHUURRESULTAAT	24.507	24.560	15.508	15.358			40.015	39.918
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	819	787	78	285			897	1.072
VASTGOEDRESULTAAT	25.326	25.347	15.586	15.643			40.912	40.990
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	22.193	22.579	14.288	14.361	-1.584	-1.329	34.897	35.611
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	-589	1.947			-589	1.947
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.971	-15.048	1.773	20.513			-5.198	5.465
Ander portefeuilleresultaat	-266	15	-351	414			-617	429
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	14.956	7.546	15.121	37.235	-1.584	-1.329	28.493	43.452
Financieel resultaat					-12.199	-8.844	-12.200	-8.844
Belastingen					-36	-27	-36	-27
NETTORESULTAAT	14.956	7.546	15.121	37.235	-13.819	-10.200	16.257	34.581

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

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	324.158	328.695	276.510	243.087	600.668	571.782
Investerings tijdens het boekjaar (reële waarde)	2.434	696	34.158	5.669	36.592	6.365
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	2.627	12.402	2.627	12.402
Investeringswaarde van het vastgoed	332.262	336.912	283.423	249.165	615.685	586.077
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	229.669	229.669	444.487	374.759	674.156	604.428
Bezettingsgraad (%)	83%	82%	91%	91%	87%	86%

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Huur	43.273	43.390
Huurskortingen	-2.822	-2.728
Huurvrije perioden	-489	-700
Huurvoordelen ('incentives')	-53	-108
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	128	60
Totaal huurinkomsten	40.037	39.914

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

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over 185 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 47% (49% in 2013) van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het kantoorsegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2014 8% van de jaarhuur (9% in 2013).

In 2014 zijn er 5 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest Offices & Warehouses (5 huurders in 2013).

De toename van de huurinkomsten in 2014 met € 0,1 miljoen of circa 0,3% ten opzichte van het boekjaar 2013 (€ 39,9 miljoen) is voornamelijk het gevolg van de stijging van de huurinkomsten voor de logistieke portefeuille. De huurinkomsten van de kantorenportefeuille zijn stabiel gebleven in 2014.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2014 is bij 8% van de contractwaarde een huurvrije periode van gemiddeld 1,1 maand toegekend. Voor het boekjaar 2013 was geen huurvrije periode verstrekt.

Er zijn in 2014 bij 81% van deze nieuwe huurovereenkomsten huurkortingen toegekend (2013: 27%) van gemiddeld 12% van de jaarlijkse huurinkomsten (2013: 16%).

Ook wordt veelal bedongen dat de huurder de huurvrije periode of de huurkortingen geheel of gedeeltelijk dient terug te betalen indien hij het contract zou verbreken bij de eerste break van de overeenkomst.

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in het boekjaar 2014 gemiddeld bij 2% van de contractwaarde een huurvrije periode toegekend (2013: 4%). Deze huurvrije periode bedraagt in dat geval gemiddeld 0,5 maand per jaar dat de huurovereenkomst duurt (2013: 0,4 maand).

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in het boekjaar 2014 gemiddeld bij 90% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (2013: 9%) van gemiddeld 8% (2013: 10%).

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>	2014	2013
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	41.267	38.831
Tussen één en vijf jaar	75.811	68.621
Meer dan vijf jaar	21.361	24.038
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	138.439	131.490

De stijging van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 7 miljoen ten opzichte van 31 december 2013 is voor € 3 miljoen het gevolg van de verwerving van het semi-industrieel pand in Opglabbeek en in 2014 heeft de vennootschap huurovereenkomsten verlengd met enkele belangrijke huurders, zoals Hewlett-Packard Belgium in Mechelen, Nike Europe in Herentals, CEVA Logistics Belgium in Boom en Sofidel Benelux in Duffel.

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-20	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-2	-79
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	104
Totaal met verhuur verbonden kosten	-22	4

De met verhuur verbonden kosten betreffen voornamelijk de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden indien de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde. Deze rubriek bevat ook de kosten voor de huur van terreinen en gebouwen door de vennootschap voor verdere verhuring aan haar huurders.

Recuperatie van vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Verkregen vergoedingen op huurschade	379	645
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	603	624
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	982	1.269

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>	2014	2013
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	4.616	5.204
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.020	3.676
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.636	8.880

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.616	-5.204
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.020	-3.676
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.636	-8.880
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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

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

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis (met uitzondering van enkele kantoorgebouwen waar de afrekening op kwartaalbasis plaatsvindt). Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN**Technische kosten**

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Recurrente technische kosten	-999	-723
Onderhoud	-984	-710
Verzekeringspremies	-15	-13
Niet-recurrente technische kosten	2	2
Schadegevallen	-81	-86
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	83	88
Totaal technische kosten	-997	-721

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

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>	2014	2013
Makelaarscommissies	-9	0
Publiciteit	-149	-106
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-51	-82
Totaal commerciële kosten	-209	-188

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

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Leegstandslasten van het boekjaar	-757	-809
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	91	83
Onroerende voorheffing leegstand	-657	-656
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	552	605
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-771	-777

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen blijven tijdens het boekjaar 2014 nagenoeg stabiel op € 0,8 miljoen. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2014 circa 1,9% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (boekjaar 2013: 1,9%).

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

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Externe beheersvergoedingen	-15	-36
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.391	-2.364
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-1.611</i>	<i>-1.587</i>
<i>Vastgoedexpert</i>	<i>-156</i>	<i>-147</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-624</i>	<i>-630</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.406	-2.400

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

Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Kosten ten laste van de eigenaar	-39	-67
Overige andere vastgoedkosten	-9	-35
Totaal andere vastgoedkosten	-48	-102

De kosten ten laste van de eigenaar betreffen uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Vennootschap vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor het boekjaar 2014 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 39.000 op jaarbasis of 0,1% van de totale huurinkomsten van de vennootschap (boekjaar 2013: € 67.000 of 0,2%).

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Belasting ICB	-265	-263
Ereloon commissaris	-74	-78
Bezoldigingen bestuurders	-30	-30
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-26	-29
Personeelsbeloningen	-698	-558
Advieskosten	-203	-17
Overige kosten	-345	-248
Totaal algemene kosten	-1.656	-1.238

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

De algemene kosten belopen € 1,7 miljoen en zijn € 0,5 miljoen gestegen ten opzichte van 2013 (€ 1,2 miljoen) voornamelijk door hogere personeelskosten door een groter aantal medewerkers en door hogere advieskosten en publicatiekosten in verband met het wijzigen van het statuut van de vennootschap naar gereguleerde vastgoedvennootschap.

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2014			2013		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.302	433	1.735	1.300	319	1.619
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	794	339	1.133	838	227	1.065
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	34	7	41	33	7	40
Sociale zekerheid	210	44	254	221	47	268
Variabele vergoedingen	119	25	144	97	15	112
Ontslagvergoedingen	0	0	0	15	3	18
Overige lasten	145	17	162	96	20	116
Vergoedingen directiecomité	309	265	573	287	239	526
Voorzitter directiecomité	104	104	208	97	97	194
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>92</i>	<i>92</i>	<i>184</i>	<i>91</i>	<i>91</i>	<i>182</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>24</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
Andere leden directiecomité	205	161	365	190	142	332
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>185</i>	<i>119</i>	<i>304</i>	<i>180</i>	<i>108</i>	<i>288</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>20</i>	<i>24</i>	<i>44</i>	<i>10</i>	<i>18</i>	<i>28</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>17</i>	<i>17</i>	<i>0</i>	<i>16</i>	<i>16</i>
Totaal personeelsbeloningen	1.611	698	2.308	1.587	558	2.145

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2014, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 17 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2013: 16) en 6 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (2013: 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 toegezegde bijdrageregeling 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 het boekjaar 2014 bedragen deze bijdragen € 58.000 (2013: € 56.000). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2014 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Aanschaffingswaarde	2.914	10.840
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervers verliezen	-287	1.562
Boekwaarde (reële waarde)	2.627	12.402
Verkoopprijs	2.049	14.845
Verkoopkosten	-11	-496
Netto verkoopopbrengst	2.038	14.349
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-589	1.947

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2014 een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Meer, Riyadhstraat, voor een bedrag van € 2 miljoen verkocht aan de huurder/gebruiker van het pand. Het betreft een klein semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten (7.431 m²) en een beperkte kantooroppervlakte (283 m²). De verkoopprijs is circa 22% onder de boekwaarde op 31 december 2013, die € 2,6 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Het betreft een transactie onder registratierechten. Het gebouw, dat van een mindere bouwtechnische kwaliteit is vergeleken met de andere panden in de portefeuille van Intervest Offices & Warehouses en waaraan op middellange termijn aanzienlijk grote onderhoudswerken noodzakelijk zijn, maakt slechts 0,5% uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	4.188	26.561
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-9.386	-21.096
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.198	5.465

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2014 negatief en bedragen - € 5,2 miljoen in vergelijking met positieve variaties van € 5,5 miljoen in 2013. De variaties in 2014 zijn het gecombineerd effect van een afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille en een toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille.

De afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille bedraagt € 7 miljoen of 2,1% ten opzichte van de reële waarde van de kantorenportefeuille op 31 december 2013. Deze afname is voornamelijk het gevolg van de aanpassing van de rendementen voor de kantoren alsook van noodzakelijke aanpassingswerken aan de HVAC-installaties van de kantoorgebouwen om niet-milieuvriendelijke koelmiddelen zoals R22 te vervangen, aangezien

de toepassing hiervan vanaf 2015 wettelijk sterk wordt beperkt. Tegelijkertijd werden ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties geoptimaliseerd.

De toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille bedraagt € 1,8 miljoen of 0,7% ten opzichte van de reële waarde van de logistieke portefeuille op 31 december 2013.

TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	182	243
In resultaatname van toekomstige spreidingen van huurkorting en tegemoetkomingen aan huurders door verkoop van vastgoedbeleggingen	2	186
Portefeuilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	-801	0
Totaal ander portefeuilleresultaat	-617	429

Het ander portefeuilleresultaat bevat voornamelijk de kosten verbonden met de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek en de exit tax ten gevolge van de fusie van de GVV met de 100% dochtervennootschap Duffel Real Estate op 22 december 2014.

TOELICHTING 11. NETTO INTERESTKOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-8.753	-7.115
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-3.103	-4.092
Totaal netto interestkosten	-11.856	-11.207

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)) bedraagt in 2014 - € 11,8 miljoen (- € 11,0 miljoen in 2013). De toename van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de uitgifte van de obligatielening in maart 2014 voor € 60 miljoen ter herfinanciering van de bestaande obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum komt en zal terugbetaald worden.

De gemiddelde kredietopname van de vennootschap op jaarbasis is in 2014 circa € 10 miljoen afgenomen ten opzichte van 2013 door de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenbergh voor een bedrag van € 14 miljoen in mei 2013, deels geherinvesteerd in de logistieke projecten te Oevel en Wilrijk en de noodzakelijke aanpassingen in de HVAC-installaties van de kantoorgebouwen.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-8.125	-9.311
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-3.731	-1.896
Totaal netto interestkosten	-11.856	-11.207

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2014 4,1% inclusief bankmarges vergeleken met 3,8% in 2013. De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2014 4,1% inclusief bankmarges (2013: 4,1%). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2014 4,2% inclusief bankmarges (2013: 2,8%).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2014 van de interestlasten van de op 31 december 2014 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2014 bedraagt € 10,2 miljoen (2013: € 10,5 miljoen), rekening houdend met de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015.

Voor het boekjaar 2014 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,4 miljoen negatief (2013: € 0,9 miljoen).

TOELICHTING 12. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Vennootschapsbelasting	-36	-27
Totaal belastingen	-36	-27

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

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

	2013	2012
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	14.424.982	14.199.858
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	352.360	225.124
Aantal uitgegeven aandelen door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	1.366.564	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	16.143.906	14.424.982
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-104.469	-89.305
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.672.873	14.335.677

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	16.257	34.581
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen en terugnemering van afschrijvingen	132	167
✓ Waardeverminderingen en terugnemeringen op handelsvorderingen	2	-25
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	344	-2.166
✓ Portefeuilleresultaat	6.405	-7.841
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	23.140	24.716

Verplichte uitkering: 80%	18.512	19.773
Operationeel uitkeerbaar resultaat	23.006	24.574

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 minimaal 80% conform artikel 45, 2° van de GVV-Wet.

Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	2014	2013
Gewoon nettoresultaat per aandeel	1,11	2,41
Nettoresultaat (<i>in € 000</i>)	16.257	34.581
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.672.873	14.335.677
Gewoon nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,11	2,41
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,11	2,41
Operationeel uitkeerbaar resultaat (<i>in € 000</i>)	23.006	24.574
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,56	1,70

Voorgesteld dividend per aandeel

In de huidige competitieve omgeving is het echter essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en daarmee in de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het lange-termijnwaardepotentieel van de vennootschap te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om, net zoals voor het boekjaar 2013, een uitkeringspercentage van 90% te hanteren 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 2014 een brutodividend aangeboden worden van € 1,40 per aandeel ten opzichte van € 1,53 voor 2013.

	2014	2013
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,56	1,70
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	90%	90%
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,53
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	20.688	22.070

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 29 april 2015. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

Bepaling van het bedrag conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het GVV-KB.

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	147.110	131.447
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	82.785	65.190
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	79.379	71.552
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.293	-14.307
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	-180
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-4.722	-6.888
Wettelijke reserves	90	90
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeullieresultaat	-6.405	7.841
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	-344	2.166
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	283.600	256.911
Eigen vermogen enkelvoudig	314.134	286.521
Geplande dividenduitkering	20.688	22.070
Aantal aandelen	14.777.342	14.424.982
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,56	1,70
Eigen vermogen na dividenduitkering	293.446	264.451
Overblijvende reserve na uitkering	9.846	7.540

Op basis van een uitkeringspercentage van het dividend van 90% wordt voor het boekjaar 2014 € 1,40 per aandeel uitgekeerd ten opzichte van € 1,56 operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel. Hierdoor kent de overblijvende reserve na uitkering een toename met € 2,3 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar.

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

<i>in duizenden €</i>	2014			2013		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	328.695	243.087	571.782	343.047	229.307	572.354
✓ Aankopen van vastgoedbeleggingen	119	33.033	33.152	0	0	0
✓ Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	2.434	986	3.420	696	2.524	3.220
✓ Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	0	139	139	0	3.145	3.145
✓ Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-2.627	-2.627	0	-12.402	-12.402
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.971	1.773	-5.198	-15.048	20.513	5.465
Balans op 31 december	324.277	276.391	600.668	328.695	243.087	571.782
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	332.262	283.423	615.685	336.912	249.165	586.077

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in 2014 toegenomen met circa € 29 miljoen en bedraagt op 31 december 2014 € 601 miljoen (€ 572 miljoen op 31 december 2013). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2014 volgende evoluties gekend:

- ✓ enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 33,3 miljoen of 14% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2013, hoofdzakelijk voor:
 - € 33,0 miljoen door de verwerving van de logistieke site in Opglabbeek voor circa 77.000 m²
 - € 1,8 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille
 - € 1,1 miljoen door investeringen in de bestaande logistieke portefeuille
 - - € 2,7 miljoen door de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel pand gelegen in Meer
- ✓ anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 4,4 miljoen of 1% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2013 voornamelijk voor:
 - - € 7,0 miljoen door de afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille door de aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie en door nieuwe huurovereenkomsten aan lagere huurprijzen
 - € 2,6 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille voor noodzakelijke aanpassingswerken aan de HVAC-installaties om niet-milieuvriendelijke koelmiddelen zoals R22, te vervangen, aangezien de toepassing hiervan vanaf 2015 wettelijk sterk wordt beperkt. Tegelijkertijd zijn ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties geoptimaliseerd.

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

Op 31 december 2014 heeft de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m² 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 m².

Op jaareinde 2014 is deze grondreserve gewaardeerd als bouwrijp terrein met bouwvergunning.

Op 31 december 2014 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, en op het logistiek pand in Wilrijk wordt verwezen naar Toelichting 26.

IFRS 13

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverschaffing over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverschaffing in IFRS 13 inzake waarderings tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing.

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

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

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

Waardering van vastgoedbeleggingen

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

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderings tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderings 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 opzeggingsmogelijkheid 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 bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2014 bedraagt 8,6% (31 december 2013: 8,5%).

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:

	31.12.2014	31.12.2013
Gemiddelde brutomarkthuur per m ² (in €)		
✓ Kantoren	142	142
✓ Logistiek vastgoed	48	49
Gemiddeld brutorendementbij volledige verhuring (in %)	8,6%	8,5%
✓ Kantoren	9,6%	9,5%
✓ Logistiek vastgoed	7,5%	7,3%
Gemiddeld nettorendement (in %)	7,7%	7,7%
✓ Kantoren	8,3%	8,4%
✓ Logistiek vastgoed	6,8%	6,7%
Leegstandspercentage (in %)	13,5%	14,5%

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,5% naar 8,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 72 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 53%. In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,5% naar 6,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 95 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot circa 40%.

In geval van een hypothetische daling van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 46,6 miljoen naar € 45,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1% tot circa 48%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 46,6 miljoen naar € 47,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1% tot circa 46%.

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

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt, omvat lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt.

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 analist van de vennootschap, alsook door de directie van de vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

TOELICHTING 15. VLOTTENDE ACTIVA

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Handelsvorderingen	568	495
Vooruitfacturaties huren	2.740	2.797
Op te stellen facturen	464	369
Dubieuze debiteuren	409	443
Voorziening dubieuze debiteuren	-409	-443
Andere handelsvorderingen	89	139
Totaal handelsvorderingen	3.861	3.800

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

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Vorderingen < 30 dagen	259	191
Vorderingen 30-90 dagen	117	63
Vorderingen > 90 dagen	192	241
Totaal openstaande handelsvorderingen	568	495

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>	2014	2013
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	215	215
Terug te vorderen exit tax	459	459
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatieboni verbonden aan fusies	878	878
Overige vorderingen	103	102
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.655	1.654

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Vennootschap wordt verwezen naar Toelichting 26.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Te recupereren onroerende voorheffing	1.479	1.329
Overige over te dragen kosten	614	402
<i>Kosten in verband met leningen</i>	395	265
<i>Overige over te dragen kosten</i>	66	137
<i>Kosten met betrekking tot investeringsdossiers</i>	153	0
Totaal overlopende rekeningen	2.093	1.731

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

TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN**Kapitaal**

Evolutie van het kapitaal		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

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2014 € 147.110.066,82 en is verdeeld in 16.143.906 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 26 van de GVV-Wet.

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 2014 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 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad 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 de artikelen 26 en 27 van de GVV-Wet.

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

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; 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 26 §2 van de GVV-Wet, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum; voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.
- 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-waarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

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

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies in duizenden		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	0	26.183	13.730
Totaal uitgiftepremies					82.785

Op 22 december 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses een kapitaalverhoging doorgevoerd door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen). Hierbij is het maatschappelijk kapitaal verhoogd met € 12.452.706,39 om het te brengen van € 134.657.360,43 op € 147.110.066,82 door een inbreng in natura met een overeengekomen netto-inbrengwaarde van € 26.183.370,00. Als vergoeding voor de inbreng in natura zijn 1.366.564 nieuwe aandelen zonder nominale waarde uitgegeven, waaraan dezelfde rechten zijn verbonden als aan de bestaande aandelen en die in de resultaten delen met ingang van 1 januari 2015. De uitgifteprijs bedroeg € 19,16 per aandeel, en het verschil tussen de totale uitgifteprijs ten belope van € 26.183.370,00 en de kapitaalverhoging ten belope van € 12.452.706,39, hetzij een bedrag van € 13.730.663,61, is geboekt op de onbeschikbare passiefrekening "Uitgiftepremies".

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2014 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

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

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-14.307	-14.389
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-296	+167
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	-194
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	310	109
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.293	-14.307

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

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

TOELICHTING 17. VOORZIENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Kortlopende voorzieningen	172	172
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	172	172
Totaal voorzieningen	172	172

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

TOELICHTING 18. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Handelsschulden	539	276
Voorschotten ontvangen van huurders	1.062	225
Te ontvangen facturen	898	1.514
Te betalen BTW	113	314
Andere kortlopende schulden	1.044	591
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.656	2.920

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling	140	952
Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.200	1.200
Overige toe te rekenen kosten	5.264	3.774
Vooruitgefactureerde huurinkomsten	3.102	3.544
Overige over te dragen opbrengsten	1.073	1.197
Totaal overlopende rekeningen	10.779	10.667

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2014 € 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 2015 alsook de interesten die verschuldigd zijn op 1 april 2015 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014.

De vooruitfacturatie van de huurinkomsten voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar bedraagt € 3,1 miljoen.

TOELICHTING 19. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

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

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

<i>in duizenden €</i>	2014				2013					
	Schulden met een resterende looptijd van		Schulden met een resterende looptijd van		Schulden met een resterende looptijd van		Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	37.533	101.450	10.734	149.717	53%	61.712	142.200	4.267	208.179	74%
Obligatielening	74.925	24.702	34.589	134.216	47%	0	74.775	0	74.775	26%
Financiële leasing	7	3	0	10	0%	8	9	0	17	0%
TOTAAL	112.465	126.155	45.323	283.943	100%	61.720	216.984	4.267	282.971	100%
Procentueel aandeel	40%	44%	16%	100%		22%	77%	1%	100%	

Waarborgen inzake financiering

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

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2014 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 2014. Indien Intervest Offices & Warehouses deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

<i>in duizenden €</i>	2014				2013				
	Schulden met een resterende looptijd van		Schulden met een resterende looptijd van		< 1 jaar en < 5 jaar		> 1 jaar > 5 jaar		
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel	< 1 jaar en < 5 jaar	> 1 jaar > 5 jaar	Totaal	Procentueel aandeel
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	37.533	101.450	10.734	149.717	40%	61.712	142.200	208.179	66%
Niet-opgenomen kredietlijnen	50.479	40.200	0	90.679	24%	11.300	19.450	30.750	10%
Obligatielening	74.925	24.702	34.589	134.216	36%	0	74.775	74.775	24%
TOTAAL	162.937	166.352	45.323	374.612	100%	73.012	236.425	313.704	100%
Procentueel aandeel	43%	45%	12%	100%		23%	76%	1%	100%

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 91 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 31 miljoen op 31 december 2013). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen, niet-opgenomen kredietlijnen en de uitstaande obligatielening.

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

<i>in duizenden €</i>	2014		2013	
	Totaal	Procentu eel aandeel	Totaal	Procentu eel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	42.717	15%	88.179	31%
Kredieten met vaste rentevoet of ingedekt door interest rate swaps	241.216	85%	194.775	69%
TOTAAL	283.933	100%	282.954	100%

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

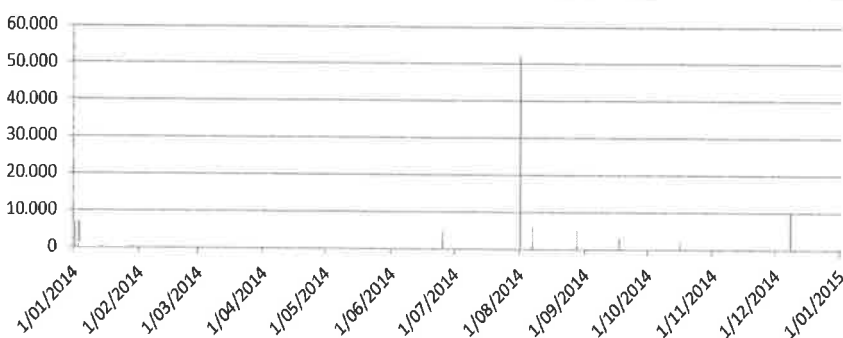
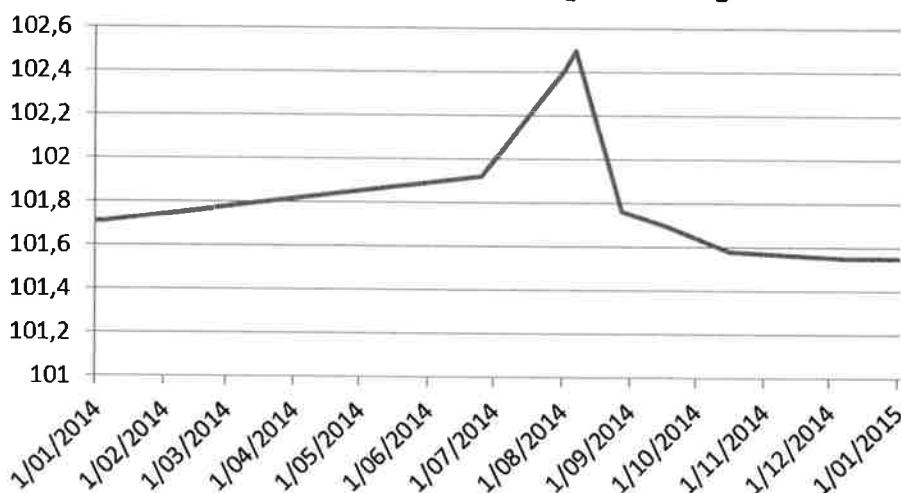
Karakteristieken van de obligatieleningen

Publieke obligatielening 2010

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

ISIN BE0002175413 (INTOFFI5,1%29JUN15)	2014	2013
Beurskoers (€)		
Beurskoers op afsluitingsdatum	101,55	101,71
Gemiddelde beurskoers	101,89	101,86
Hoogste beurskoers	102,50	102,51
Laagste beurskoers	101,55	101,25
Aantal effecten	75.000	75.000
Aantal verhandelde effecten (in duizenden)	90	549

Evolutie beurskoers obligatielening



Private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen

Op 19 maart 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van respectievelijk 5 jaar (€ 25 miljoen) en 7 jaar (€ 35 miljoen) en vervallen op respectievelijk 1 april 2019 en 1 april 2021. De obligaties met vervaldatum 1 april 2019 genereren een vast jaarlijks brutorendement van 3,430%, de obligaties met vervaldatum 1 april 2021 een vast jaarlijks brutorendement van 4,057%.

De uitgifteprijs van de obligaties is gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000. De obligaties zijn geplaatst bij institutionele investeerders.

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>				2014		2013	
	Categ	Niveau	Boek-	Reële	Boek-	Reële	
	orieën		waarde	waarde	waarde	waarde	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF							
Vaste activa							
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	15	15	15	15	
Vlottende activa							
Handelsvorderingen	A	2	3.861	3.861	3.800	3.800	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	1.655	1.655	1.654	1.654	
Kas en kasequivalenten	B	2	1.259	1.259	691	691	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF							
Langlopende verplichtingen							
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	171.478	177.165	221.251	224.498	
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	5.066	5.066	4.384	4.384	
Andere langlopende verplichtingen	A	2	618	618	536	536	
Kortlopende verplichtingen							
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	112.465	113.811	61.720	61.720	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	517	517	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	3.656	3.656	2.921	2.921	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	187	187	173	173	

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- B. Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via 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 interestvoet dragen.
- ✓ Bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest Offices & Warehouses hanteert interest rate swaps ter 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 2014 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

in duizen den €	Startdatum	Einddatum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting Ja/Nee	Reële waarde		
						2014	2013	
1	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150%	10.000	Ja	0	-179
2	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150%	10.000	Nee	0	-179
3	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300%	10.000	Nee	0	-79
4	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300%	10.000	Nee	0	-80
Andere kortlopende financiële verplichtingen							0	-517
5	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	-2.309	-2.646
6	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	-422	-470
7	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	-694	-612
8	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Nee	-681	-600
9	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-480	-28
0	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-480	-28
Andere langlopende financiële verplichtingen							-5.066	-4.384

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	0	-180
-	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	-4.722	-6.888
-	In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-344	2.166

Totaal reële waarde financiële derivaten	-5.066	-4.901
---	---------------	---------------

Deze interest rate swaps hebben op 31 december 2014 een negatieve marktwaarde van - € 5,0 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 100 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Intervest Offices & Warehouses classificeert op 31 december 2014 geen enkele renteswap meer als kasstroomafdekking. De waardeschommelingen van alle bestaande renteswaps 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 langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2014 is 3,9 jaar. Ook heeft Intervest Offices & Warehouses haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 6 Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

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

- **Liquiditeitsrisico**

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

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest Offices & Warehouses of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2014 beschikt de vennootschap nog over € 91 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 2014 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,9 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>	Toelichting	2014	2013
Langlopende financiële schulden	19	171.478	221.251
Andere langlopende verplichtingen		618	536
Kortlopende financiële schulden	19	112.465	61.720
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	3.656	2.920
Andere kortlopende verplichtingen	18	187	173
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		288.404	286.600
Totaal activa		618.555	588.861
Schuldgraad		46,6%	48,7%

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>	2014	2013
Interest betaald op rekening courant	5	5

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten "Beheerskosten van het vastgoed" en "Algemene kosten" (zie Toelichting 5 en 6). Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de directieleden kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen".

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Bestuurders	61	61
Directieleden	573	526
Totaal	634	587

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

TOELICHTING 23. LIJST VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN

in duizenden €

2014							
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%	-298	-28	-145	1.179
MBC NV	Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem	467.009.765	99,00%	-517	-46	3.255	1.873
MRP NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	465.087.680	99,90%	-317	-35	1.931	682

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

TOELICHTING 24. FUSIES EN GELIJKGESTELDE VERRICHTINGEN

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemings- nummer	Type	Datum	Percentage verworven Aandelen	Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde uitgegeven aandelen
Duffel Real Estate nv	0464.415.115	Fusie	22.12.2014	100%	0	0
Partiële splitsing van Machiels Real Estate nv	0421.095.113	Met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	22.12.2014	NVT	1.366.564	26.183.370
TOTAAL					1.366.564	26.183.370

TOELICHTING 25. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

<i>in duizenden €</i>	2014	2013
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	67	73
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	20	4
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	105 ²	0
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	192	77

TOELICHTING 26. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

Betwiste belastingsaanslagen

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald. Het tarief van deze exit tax bedraagt sinds 1 januari 2005 16,995% (16,5% + 3% crisisbelasting).

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

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

² Inclusief due diligence opdrachten in het kader van mogelijke aquisities.

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

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

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

In de loop van 2013 heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest Offices & Warehouses op 8 juli 2013 een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg ingediend, waarbij de pleitdatum vastgelegd is op 6 maart 2015. De afhandeling van de andere bezwaarschriften is opgeschort in afwachting van de beslissing van de Rechtbank van Eerste Aanleg.

Voorwaardelijke rechten

Intervest Offices & Warehouses heeft voorwaardelijke rechten aangaande te ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen en schadevergoedingen bij het vertrek van huurders. Het bedrag van de vergoedingen is sterk afhankelijk van een aantal opschortende voorwaarden die zich al dan niet kunnen realiseren in de loop van de komende jaren. De totale vergoeding zou zich kunnen situeren tussen € 4,0 miljoen en maximaal € 7,5 miljoen. Deze vergoedingen zullen zoveel mogelijk aangewend worden voor de wederinstaatstelling en renovatie van gebouwen.

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 2014, met uitzondering van de verwerving begin 2015 van de aandelen van Stockage Industriel sa, eigenaar van de logistieke site in Luik³.

³ Zie persbericht van 5 februari 2015 voor verdere informatie.

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
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	15,1	6,7	8,4
Deeltijds	1002	5,2	0,4	4,8
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	18,8	6,8	12,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	25.406,80	11.339,20	14.067,60
Deeltijds	1012	5.793,40	300,50	5.492,90
Totaal	1013	31.200,20	11.639,70	19.560,50
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.115.005	648.140	466.865
Deeltijds	1022	172.672	14.893	157.779
Totaal	1023	1.287.677	663.033	624.644
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	20.593	7.424	13.169

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	19,2	10,0	9,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	31.929,2	17.008,8	14.920,4
Personeelskosten	1023	1.260.599	760.170	500.429
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	20.887	10.689	10.198

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	19	4	21,9
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	19	4	21,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	8		8,0
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201			
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	3		
Universitair onderwijs	1203	5		
Vrouwen	121	11	4	13,9
Lager onderwijs	1210			
Secundair onderwijs	1211	2	1	
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	7	3	
Universitair onderwijs	1213	2		
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	19	4	21,9
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	1,48	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	3.004,4	
Kosten voor de onderneming	152	85.625,7	

TABEL VAN HET PERSONEELVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	9		9,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	9		9,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			
UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	5	1	5,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	5	1	5,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoelage	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	5	1	5,5
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

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	2
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	126
Nettokosten voor de onderneming	5803	192,92	5813	2.987,05
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	2.799,10
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	192,92	58132	187,95
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	