

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

ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM : *Intervest Offices & Warehouses NV*
Rechtsvorm: *Naamloze vennootschap*
Adres: *Uitbreidingstraat* Nr.: *66*
 Gemeente: *Berchem*
 Postnummer: *2600* (Antwerpen)

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : **Antwerpen**
 Internetadres⁽³⁾ : **http://www.intervest.be**

Ondernemingsnummer **0458.623.918**

DATUM 22/12/2017 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

25/04/2018

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2017 tot 31/12/2017

Vorig boekjaar van

01/01/2016 tot 31/12/2016

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

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

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

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

(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)
Gielen Gunther
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 COMMISSARISEN (VOL 1.)

Johan Buijs

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

Functie: Bestuurder

Mandaat: 29/04/2015 – 25/04/2018

Chris Peeters

August Van Landeghemstraat 72, 2830 Willebroek

Functie: Onafhankelijk bestuurder

Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019

Marleen Willekens

Edouard Remyvest 46, bus 1, 3000 Leuven

Functie: Onafhankelijk bestuurder

Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019

Jacqueline de Rijk - Heeren

Stationsstraat 33, 2910 Essen

Functie: Onafhankelijk Bestuurder

Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v. CVBA – IBR nr 025 BE 0429.053.863

vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Luchthaven Nationaal 1J, 1930 Zaventem

Functie: Commissaris

Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019

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

¹ Schrappen wat niet van toepassing is

² Facultatieve vermelding.

ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2017	2016
Huurinkomsten	4	42.540	44.930
Met verhuur verbonden kosten	4	-103	-164
NETTOHUURRESULTAAT		42.437	44.766
Recuperatie van vastgoedkosten	4	881	700
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	12.852	7.873
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-375	-412
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-12.852	-7.873
Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	4	116	215
VASTGOEDRESULTAAT		43.059	45.269
Technische kosten	5	-1.322	-1.093
Commerciële kosten	5	-252	-336
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-634	-475
Beheerskosten van het vastgoed	5	-3.470	-2.978
Andere vastgoedkosten	5	-399	-301
VASTGOEDKOSTEN		-6.077	-5.183
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.982	40.086
Algemene kosten	6	-2.655	-2.218
Andere operationele opbrengsten en kosten		-5	87
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		34.322	37.955
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	0	-12.798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-7.819	2.425
Ander portefeuilleresultaat	10	103	368
OPERATIONEEL RESULTAAT		26.606	27.949
Financiële opbrengsten		597	419
Netto-interestkosten	11	-7.621	-9.327
Andere financiële kosten		-5	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	19	1.119	1.547
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		628	55
FINANCIEEL RESULTAAT		-5.282	-7.316
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		21.324	20.633
Belastingen	12	-138	-51
NETTORESULTAAT		21.186	20.582
Toelichting:			
EPRA resultaat		27.430	29.044
Portefeilleresultaat		-7.363	-10.009
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) en andere niet-uitkeerbaar elementen		1.119	1.547

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2017	2016
Aantal aandelen op jaareinde	13	18.405.624	16.784.521
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	17.740.407	16.784.521
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	17.409.850	16.784.521
Nettoresultaat (€)	13	1,22	1,23
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	1,22	1,23
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	13	1,58	1,73
EPRA resultaat op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen (€)	13	1,55	1,73

ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2017	2016
NETTORESULTAAT		21.186	20.582
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)		0	0
GLOBAALRESULTAAT		21.186	20.582

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

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
A. NETTORESULTAAT	21.186	20.582
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	3.651	2.916
1. Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹ van vastgoed:		
o Boekjaar	4.985	-3.194
o Vorige boekjaren	0	5.384
o Realisatie vastgoed	0	13.790
2. Toevoeging aan /onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen (-/+)	2.378	-587
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	-1.119	-1.547
10. Toevoeging aan /onttrekking van andere reserves (-/+)	0	-5.384
11. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-2.539	-5.546
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 van het GVV-KB	0	0
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	24.837	23.498

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

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2017	31.12.2016
VASTE ACTIVA		659.212	608.223
Immateriële vaste activa		501	331
Vastgoedbeleggingen	14	629.632	602.136
Andere materiële vaste activa		578	702
Financiële vaste activa	15	28.488	5.041
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	13
VLOTTENDE ACTIVA		19.614	16.865
Handelsvorderingen	16	9.575	6.601
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16	7.790	7.989
Kas en kasequivalenten		501	411
Overlopende rekeningen	16	1.748	1.864
TOTAAL ACTIVA		678.826	625.088
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen		359.366	326.085
Kapitaal	17	167.720	152.948
Uitgiftepremies	17	111.642	90.821
Reserves	17	58.818	61.734
Nettoresultaat van het boekjaar		21.186	20.582
Verplichtingen		319.460	299.003
Langlopende verplichtingen		255.392	223.953
Langlopende financiële schulden	19	252.371	219.703
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>192.675</i>	<i>160.142</i>
<i>Obligatielening</i>		<i>59.696</i>	<i>59.561</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	2.020	3.330
Andere langlopende verplichtingen		1.001	920
Kortlopende verplichtingen		64.068	75.050
Kortlopende financiële schulden	19	46.805	62.012
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>46.805</i>	<i>62.012</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen		3	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.136	2.655
Andere kortlopende verplichtingen	18	217	232
Overlopende rekeningen	18	14.907	10.138
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		678.826	625.088

SCHULDGRAAD in %	Toelichting 31.12.2017 31.12.2016		
Schuldgraad (max. 65%)	21	44,6%	45,7%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2017	31.12.2016
Nettowaarde (reële waarde)	19,52	19,43
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,35	20,36
Nettoactiefwaarde EPRA	19,62	19,60

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves					Totaal reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
			Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de investerings- waarde van vastgoed	Reserve voor de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onder- worpen zijn aan een afdekkings- boekhouding				Andere reserves	Over- gedragen resultaten van vorige boekjaren
				Reserve voor de variaties in de investerings- waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde ²							
	90	73.695	-15.015	-5.066	427	9.419	63.550	25.954	321.704			
Balans op 31 december 2015	147.980	84.220							321.704			
Globaalresultaat 2016								20.582	20.582			
Overboekingen door resultaatverdeling 2015:												
✓ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-5.872					5.872	0			
✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				138				-138	0			
✓ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding					558			-558	0			
✓ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren						3.361		-3.361	0			
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2015	4.968	6.601							11.569			
Fusie met perimetevennootschap Stockage Industriel NV			1.033	-763				0	0			
Dividenden boekjaar 2015								-27.769	-27.769			
Balans op 31 december 2016	152.948	90.821	90	68.856	-15.640	-4.508	427	12.510	61.734	326.085		

² van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

Balans op 31 december 2016	152.948	90.821	90	68.856	-15.640	-4.508	427	12.510	61.734	20.582	326.085
Globaalresultaat 2017										21.186	21.186
Overboekingen door resultaatverdeling 2016:											
✓ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-15.980					-15.980	15.980	0
✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische verreemding van vastgoedbeleggingen				587					587	-587	0
✓ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding					1.547				1.547	-1.547	0
✓ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren								5.546	5.546	-5.546	0
✓ Toevoeging aan de andere reserves							5.384		5.384	-5.384	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2016	3.835										9.073
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot (5 mei 2017)	1.969										5.150
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel (5 mei 2017)	2.906										7.600
Aandelenuitgifte n.a.v. inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik (22 december 2017)	6.062										13.770
Dividenden boekjaar 2016											-23.498
Balans op 31 december 2017	167.720	111.642	90	52.876	-15.053	-2.961	5.811	18.056	58.818	21.186	359.366

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2017	2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		411	526
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		29.089	30.158
Operationeel resultaat		26.606	27.949
Betaalde interesten		-7.802	-9.227
Andere niet-operationele elementen		455	358
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom- verrichtingen		8.169	13.154
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		350	274
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	0	12.798
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	7.819	-2.425
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	103	375
• Ander portefeuilleresultaat	10	-103	-368
• Toegekende wederinstaatstellingsvergoeding		0	2.500
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		1.661	-2.077
Beweging van activa		-2.915	-1.819
Beweging van verplichtingen		4.576	-258
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-16.230	9.408
Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-7.330	-6.502
Aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen		-7.041	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	0	26.920
Betaalde exit taks bij fusie van vastgoedvennootschappen		0	-3.173
Verwerving van vastgoedbeleggingen		-1.464	-7.319
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-395	-518
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-12.769	-39.681
Terugbetaling van leningen		-74.908	-83.624
Opname van leningen		92.233	60.135
Leningen verstrekt aan verbonden ondernemingen		-15.750	0
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen	19	0	-4
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		81	13
Betaling van dividenden		-14.425	-16.201
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		501	411

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN

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

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

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

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

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

Intervest is een openbare gerelementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 8 maart 2018 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2018.

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 2017.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2017

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: IAS7 Statement of cash flows-Amendments as result of the Disclosure initiative (1/1/2017); IAS 12 Income Taxes-Amendments regarding the recognition of deferred tax assets for unrealised losses (1/1/2017).

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2017

Intervest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast: IFRS 2 Share-based Payment-Amendments to clarify the classification and measurement of share-based payment transactions (1/1/2018); IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018); Amendments resulting from Annual Improvements 2014-2016 Cycle (1/1/2018); IFRS 16 Leases (1/1/2019); Amendments resulting from Annual Improvements 2015-2017 Cycle (1/1/2019); IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures – Amendments regarding long-term interests in associates and joint ventures (1/1/2019); IFRS 4 Insurance Contracts-Amendments regarding the interaction of IFRS 4 and IFRS 9 (1/1/2019); IAS 40 Investment Property-Amendments to clarify transfers or property to, or from, investment property (1/1/2018); IFRS 17 Insurance contracts (1/1/2021).

De Vennootschap bepaalt momenteel wat de gevolgen van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen zouden kunnen zijn. Voor Intervest zijn de volgende wijzigingen de meeste relevante:

IFRS 9 – Financiële instrumenten

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en waardering.

Op basis van een analyse van Intervest 's situatie per 31 december 2017 wordt verwacht dat IFRS 9 geen materiële impact zal hebben op de enkelvoudige jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen, zal de initiële toepassing van het te verwachte kredietverliesmodel onder IFRS 9 resulteren in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het huidige toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Rekening houdende met het relatief beperkte bedrag van uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Intervest de impact op de enkelvoudige jaarrekening beperkt.

IFRS 15 – Opbrengsten uit contracten met klanten

IFRS 15 voorziet een uniek allesomvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en daarbij horende interpretaties.

Er wordt niet verwacht dat IFRS 15 een materiële impact op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest zal hebben aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten van Intervest vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten die kunnen vervat zijn in een lease-overeenkomst of in afzonderlijke overeenkomsten, zoals bijvoorbeeld onderhoudgerelateerde diensten aangerekend aan de huurder. Rekening houdende met het feit dat dergelijke niet-lease componenten relatief beperkt zijn qua bedrag en doorgaans diensten betreffen die zowel onder IAS 18 als onder IFRS 15 over de tijd heen erkend worden, verwacht Intervest ook hier geen materiële impact.

IFRS 16 – Lease-overeenkomsten

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor kortetermijn leases of activa met lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Intervest nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever (en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17), wordt verwacht dat IFRS 16 geen materiële impact zal hebben op de enkelvoudige jaarrekening. In de beperkte gevallen waar Intervest de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren, zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichtingen dienen erkend te worden in de enkelvoudige jaarrekening

Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Vreemde valuta

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

Vastgoedresultaat

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

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

De huurkortingen en –voordelen (incentives) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzeggemogelijkheid van een contract.

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

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

Financieel resultaat

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

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, alsmede de verschuldigde exit taks. De belastinglast wordt in de resultatenrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

De exit taks, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedvennootschap overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

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

IFRIC 21 – Levies (van toepassing vanaf 1/7/2014) geeft aan in welke omstandigheden een heffing opgelegd door de overheid moet worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de enkelvoudige jaarrekening maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het moment van erkenning van de onroerende voorheffing: met de toepassing van IFRIC 21 wordt de onroerende voorheffing volledig als schuld en kost erkend op 1 januari van elk boekjaar en wordt tevens de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders en de recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande panden bij de overheid volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare / recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari erkend wordt als kost en niet gespreid over het boekjaar.

Uitgestelde belastingen

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

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

a. Definitie

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

b. Eerste opname en waardering

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

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

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

c. *Waardering na initiële opname*

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

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

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen³ en de BE-REIT vereniging⁴ gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

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

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

³ Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrugge (de Crombrugge & Partners).

⁴ De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

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

d. *Aanhouden van vastgoed en waarderingproces*

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield facto die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

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

e. *Vervreemding van een vastgoedbelegging*

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". De mutatierechten worden in de resultatenrekening tegengeboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Tot en met boekjaar 2016 werden deze gerealiseerde winsten of verliezen toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed" bij de resultaatsbestemming van het daaropvolgende jaar. Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

Vanaf boekjaar 2017 worden bij de resultaatsbestemming deze gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen ten opzichte van de originele aanschaffingswaarde van die vastgoedbeleggingen overgeboekt worden naar de rubriek "m. Andere reserves". Op deze wijze worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen beschouwd als beschikbare reserves i.p.v. onbeschikbare 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 waardevermindingsverliezen

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

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

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

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

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

Waardevermindingsverliezen

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

Financiële instrumenten

a. Financiële activa

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

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

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IAS 39 – Financiële

instrumenten : opname en waardering afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

b. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de resultatenrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

c. Beleggingen

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

Schuldbewijzen waarvan de Vennootschap stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardevermindingsverliezen ten einde rekening te houden met niet-realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindingsverliezen. Dergelijke bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindingsverliezen. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

d. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

e. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

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

f. Interestdragende leningen

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

g. Handelsschulden

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

h. Eigen-vermogensinstrumenten

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

i. Derivaten

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

Derivaten worden niet geclassificeerd als afdekkingstransacties omdat ze aan de IAS 39 maatstaf niet beantwoorden. Ze worden initieel en na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat worden onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

j. Eigen aandelen

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

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

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

Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd.

Dividenduitkering

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Dividenden worden bijgevolg erkend als een verplichting in de jaarrekening in de periode waarin de dividenduitkering goedgekeurd wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de resultatenrekening verwerkt.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden**a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen**

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

b. Financiële derivaten

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

c. Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest was in 2017 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit-taks aanslagjaar 1999 speciaal. Intervest overweegt op 31 december 2017 een voorziening voor het Hof van Cassatie in te dienen. (zie Toelichting 25. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen" in het Financieel verslag"). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE**Per bedrijfssegment**

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

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

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

Resultatenrekening per segment

BEDRIJFS- SEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	19.749	23.740	22.791	21.190			42.540	44.930
Met verhuur verbonden kosten	-81	-38	-22	-126			-103	-164
NETTOHUURRESULTAAT	19.668	23.702	22.769	21.064			42.437	44.766
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	506	403	116	100			622	503
VASTGOEDRESULTAAT	20.174	24.105	22.885	21.164			43.059	42.269
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.600	20.948	20.378	19.015	-2.656	-2.008	34.322	37.955
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-11.296	0	-1.502			0	-12.798
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.446	-1.354	-9.265	3.779			-7.819	2.425
Ander portefeuilleresultaat	21	184	82	184			103	368
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	18.067	8.482	11.195	21.476	-2.656	-2.008	26.606	27.950
Financieel resultaat					-5.282	-7.317	-5.282	-7.317
Belastingen					138	-51	138	-51
NETTORESULTAAT	18.067	8.482	11.195	21.476	-8.076	-9.376	21.186	20.582

Voor de beschrijving van de risicospreiding naar de huurders per segment wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2017 - Vastgoedverslag.

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de **kantoren** gedaald met € 4 miljoen. Dit is voornamelijk het gevolg van het vertrek van Deloitte eind januari 2017 en de verkoop van 5 niet-strategische gebouwen midden 2016. Het operationeel resultaat van het kantoorsegment stijgt daarentegen met € 9 miljoen als gevolg van het resultaat op verkopen die in 2016 een minderwaarde van € -11 miljoen bevat, gerealiseerd op de desinvesteringen van de vijf niet-strategische gebouwen.

Het operationeel resultaat op portefeuille van het **logistiek** segment is met € 1 miljoen gestegen, als gevolg van de aankoop van 3 logistieke gebouwen in de loop van 2017. De daling van het operationeel resultaat van het logistiek segment is een gevolg van de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille voornamelijk door de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging in de huursituatie in Wommelgem.

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Reële waarde van het vastgoed	295.442	293.118	334.190	309.018	629.632	602.136
Fusie Stockage Industriel nv 17 februari 2016	0	0	0	30.527	0	30.527
Investeringen en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	878	3.824	6.452	2.678	7.330	6.502
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	7.319	27.985	0	27.985	7.319
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	34.234	0	5.484	0	39.718
Investeringswaarde van het vastgoed	302.828	300.446	342.545	316.743	645.373	617.189
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	210.457	208.716	550.603	496.352	761.060	705.068
Bezettingsgraad (%)	76%	86%	98%	96%	86%	91%
Bezettingsgraad excl. Herontwikkelingsproject Greenhouse BXL	85%	85%	98%	96%	91%	90%

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

Huurinkomsten

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Huur	44.318	47.338
Huurkortingen	-1.888	-2.695
Huurvoordelen ('incentives')	-100	-36
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	210	323
Totaal huurinkomsten	42.540	44.930

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken

huurcontracten, verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen (incentives). De huurkortingen en huurvoordelen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract door de huurder.

De huurinkomsten van Intervest zijn verspreid over 191 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 39% (44% in 2016) 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 2017 7% van de jaarhuur (7% in 2016). In 2017 zijn er 3 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest (3 huurders in 2016). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2017 - Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor het boekjaar 2017 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 42,5 miljoen en zijn hiermee met 5% verminderd ten opzichte van het boekjaar 2016 (€ 44,9 miljoen). De afname met € 2,4 miljoen volgt voornamelijk uit de desinvesteringen van een portefeuille van vijf niet-strategische gebouwen in de Brusselse Periferie in juni 2016 en het reeds aangekondigde einde van de huurcontracten met Deloitte in Diegem op 31 januari 2017. Deze daling wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de in 2017 uitgevoerde acquisities in het logistiek segment

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2017 is bij 78% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (91% in 2016) Gemiddeld werden in 2017 bij nieuwe contracten huurkortingen toegekend voor 9% van de jaarhuur (8% in 2016).

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

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in het boekjaar 2017 gemiddeld bij 73% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (23% in 2016). Er werd in 2017 gemiddeld 5% huurkorting op de jaarhuur gegeven bij uitbreidingen en/of verlengingen (2% in 2016).

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>	2017	2016
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	43.450	42.349
Tussen één en vijf jaar	98.712	97.883
Meer dan vijf jaar	21.703	28.965
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	163.865	169.197

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-120	-27
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-36	-137
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	53	0
Totaal met verhuur verbonden kosten	-103	-164

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.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2007-2017 slechts 0,1% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedvennootschap beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een hervhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

Recuperatie van vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Verkregen vergoedingen op huurschade	30	0
Recuperatie wederinstaatstellingskosten einde huur	368	119
Andere	483	581
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	<i>483</i>	<i>581</i>
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	881	700

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten alsook de beheersvergoeding die Intervest ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Recuperatie van huurlasten en belastingen

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

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	8.824	4.159
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.028	3.714
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.852	7.873

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.824	-4.159
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.028	-3.714
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12.852	-7.873
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.

Als gevolg van een eenmalige verschuiving in het afrekeningsmoment bevatten de huurlasten gedragen door de eigenaar en de recuperatie van de huurlasten gedragen door eigenaar in 2017 naast de kosten en opbrengsten met betrekking tot boekjaar 2017 nog kosten en opbrengsten van het tweede semester 2016. Deze wijziging heeft geen financiële impact voor Intinvest of haar huurders.

Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Ontvangen coördinatievergoedingen turn-key solutions	19	22
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating RE:flex	-211	-41
Andere	308	234
Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	116	215

De kosten en opbrengsten met betrekking tot de uitbating van RE:flex omvatten alle werkingskosten zoals catering (met uitzondering van personeelskosten) en de gedeeltelijke recuperatie van deze kosten. De inkomsten uit huurcontracten afgesloten met coworkers en gebruikers van de managed offices en de opbrengt uit de verhuring van de vergaderzalen van RE:flex zijn opgenomen onder huurinkomsten en bedragen € 0,3 miljoen (€ 0,1 miljoen voor 2016).

De toename van de kosten en opbrengsten met betrekking tot de uitbating RE:flex is het gevolg van de opening van Greenhouse Antwerp in 2016.

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Recurrente technische kosten	-1.307	-1.096
Onderhoud	-1.266	-998
Verzekeringspremies	-41	-98
Niet-recurrente technische kosten	-15	3
Schadegevallen	-152	-110
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	137	113
Totaal technische kosten	-1.322	-1.093

De technische kosten stijgen met € 0,2 miljoen als gevolg van een uitgebreider onderhoudsbudget en omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies.

Onderhoud en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Makelaarscommissies	0	-115
Publiciteit	-166	-136
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-86	-85
Totaal commerciële kosten	-252	-336

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>	2017	2016
Leegstandslasten van het boekjaar	-680	-612
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	0	-32
Onroerende voorheffing leegstand	-696	-521
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	622	484
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	120	206
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-634	-475

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2017 gestegen ten opzichte van boekjaar 2016 voornamelijk als gevolg van het vertrek van huurder Deloitte in januari 2017 en de hierop volgende herontwikkeling van Greenhouse BXL in 2017. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2017 circa 1,5% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,1% in 2016).

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

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Externe beheersvergoedingen	-11	-13
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-3.459	-2.965
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-2.318</i>	<i>-2.001</i>
<i>Vastgoedexpert</i>	<i>-137</i>	<i>-140</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-1.004</i>	<i>-824</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-3.470	-2.978

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

De beheerskosten van het vastgoed zijn met € 0,5 miljoen toegenomen als gevolg van toegenomen kosten van het (intern) beheer van het patrimonium door een uitgebreider personeelsbestand in het kader van het groeiplan van de vennootschap.

Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Kosten ten laste van de eigenaar	-106	-109
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van eigenaar	-234	-186
Overige andere vastgoedkosten	-59	-6
Totaal andere vastgoedkosten	-399	-301

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Vennootschap vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor het boekjaar 2017 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,4 miljoen op jaarbasis of 0,9% van de totale huurinkomsten van de vennootschap (€ 0,3 miljoen of 0,7% in boekjaar 2016).

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Belasting ICB	-302	-298
Ereloon commissaris	-76	-75
Bezoldigingen bestuurders	-63	-51
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-36	-40
Personeelsbeloningen	-1.332	-1.052
Advieskosten	-229	-190
Overige kosten	-602	-497
Totaal algemene kosten	-2.655	-2.218

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

De algemene kosten belopen € 2,7 miljoen en zijn ruim € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van 2016 (€ 2,2 miljoen) voornamelijk door toegenomen personeels-, huisvestings- en kantoorkosten, als gevolg van een

uitgebreider directiecomité en personeelsbestand alsook de hogere advieskosten in het kader van het groeiplan van de vennootschap.

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

Een overzicht van de uitbetaalde vergoedingen aan de bestuurders wordt weergegeven in het Verslag van de raad van bestuur - Remuneratieverslag.

50% van de bezoldigingen aan de bestuurders wordt opgenomen onder de algemene kosten, de overige 50% van hun werkzaamheden worden beschouwd als beheerskosten van het vastgoed.

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2017			2016		
	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.812	818	2.630	1.535	718	2.253
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	1.284	624	1.908	1.100	593	1.693
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	47	22	69	42	17	59
Sociale zekerheid	278	130	408	248	99	347
Variabele vergoedingen	59	27	86	62	25	87
Ontslagvergoedingen	28	4	32	0	0	0
Overige lasten	116	11	127	83	-16	67
Vergoedingen directiecomité	506	514	1.020	466	334	800
Voorzitter directiecomité	194	195	389	131	132	263
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>162</i>	<i>162</i>	<i>324</i>	<i>121</i>	<i>122</i>	<i>243</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>32</i>	<i>33</i>	<i>65</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>20</i>
Andere leden directiecomité	312	319	631	335	202	537
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>212</i>	<i>228</i>	<i>440</i>	<i>302</i>	<i>164</i>	<i>466</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>76</i>	<i>59</i>	<i>135</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>40</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>24</i>	<i>32</i>	<i>56</i>	<i>13</i>	<i>18</i>	<i>31</i>
Totaal personeelsbeloningen	2.318	1.332	3.650	2.001	1.052	3.053

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2017, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 26 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (20 in 2016) en 11 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (10 in 2016). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen op 31 december 2017 (4 personen op jaareinde 2016).

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de wet op de

arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geclassificeerd te worden als een "defined benefit" plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de resultatenrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2017 bedragen deze bijdragen € 125.000 (€ 89.000 in 2016). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2017 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Aanschaffingswaarde	0	41.300
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	0	-1.582
Boekwaarde (reële waarde)	0	39.718
Verkoopprijs	0	27.000
Verkoopkosten	0	-80
Terugneming voorziening huurgaranties (toelichting 18)	0	0
Netto verkoopopbrengst	0	26.920
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-12.798

In 2017 vonden er geen desinvesteringen plaats.

TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	6.810	9.819
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-14.629	-7.394
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.819	2.425

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2017 negatief en bedragen € -7,8 miljoen wat een afname van 1,2% van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met nieuwe acquisities en met desinvesteringen) is. Deze negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk het gevolg van:

- € 1,4 miljoen toename van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met circa 1%,
- € -9,2 miljoen of 2,8% door de afname van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille voornamelijk door de toekomstige verwachte leegstandperiode in Puurs en de wijzigingen van de huursituatie in Wommelgem.

TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Portefeuilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	0	-7
Overige	103	375
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	<i>103</i>	<i>437</i>
<i>In resultaatname van toekomstige spreidingen van huurkorting en tegemoetkomingen aan huurders door verkoop van vastgoedbeleggingen</i>	<i>0</i>	<i>-62</i>
Totaal ander portefeuilleresultaat	103	368

Het ander portefeuilleresultaat bevat in 2017 voornamelijk de variaties in de spreiding van huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders.

TOELICHTING 11. NETTO INTERESTKOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Nominale interestlasten op leningen	-5.884	-6.186
Leningen bij financiële instellingen	-3.243	-3.551
<i>Vastrentend</i>	<i>-319</i>	<i>-320</i>
<i>Variabel</i>	<i>-2.924</i>	<i>-3.231</i>
Obligatieleningen	-2.277	-2.277
Interestkosten op niet opgenomen kredieten	-364	-358
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.568	-2.883
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-1.568</i>	<i>-2.883</i>
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	91	7
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>91</i>	<i>7</i>
Andere interestkosten	-260	-265
Totaal netto interestkosten	-7.621	-9.327

De netto-interestkosten bedragen in 2017 € -7,6 miljoen ten opzichte van € -9,3 miljoen in 2016. De afname van de netto-interestkosten volgt voornamelijk uit de inwerkingtreding van interest rate swaps aan lagere rentevoeten.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-6.195	-6.364
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.426	-2.963
Totaal netto interestkosten	-7.621	-9.327

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2017 2,6% inclusief bankmarges en renteaafdekkingsinstrumenten vergeleken met 3,1% in 2016. De totale gemiddelde interestvoet voor impact van de renteaafdekkingsinstrumenten bedraagt in 2017 2,1% (2,1% in 2016).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2017 2,9% inclusief bankmarges (3,2% in 2016). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2017 1,8% inclusief bankmarges (3,0% in 2016).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2017 van de interestlasten van de op 31 december 2017 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2017 bedraagt € 6,9 miljoen (€ 7,2 miljoen in 2016).

Voor het boekjaar 2017 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,6 miljoen negatief (€ -0,5 miljoen in 2016). Een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% zou een effect hebben van ongeveer € -0,1 miljoen.

TOELICHTING 12. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Vennootschapsbelasting	-138	-51
Totaal belastingen	-138	-51

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

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

	2017	2016
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	16.784.521	16.239.350
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng van vastgoed gelegen in Aarschot op 5 mei 2017	216.114	0
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng van vastgoed gelegen in Oevel op 5 mei 2017	318.925	0
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend op 22 mei 2017	420.847	545.171
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.740.407	16.784.521
Aantal uitgegeven aandelen naar aanleiding van inbreng van vastgoed gelegen in Zellik op 22 december 2017 (dividendgerechtigd vanaf boekjaar 2018)	665.217	0
Aantal aandelen op jaareinde	18.405.624	16.784.521
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-995.774	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521

De aandelen uitgegeven naar aanleiding van de Inbreng van Zellik op 22 december 2017 werden uitgegeven zonder coupon 19 en werden pas dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018. Bijgevolg is het aantal dividendgerechtigde aandelen per 31 december 2017 afwijkend van het aantal aandelen op jaareinde.

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	21.186	20.582
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen	350	274
✓ Waardeverminderingen	36	136
✓ Terugnemingen van waardeverminderingen	-54	0
✓ Andere niet-monetaire bestanddelen	-1.472	889
✓ Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	12.798
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.819	-2.425
Gecorrigeerd resultaat (A)	27.865	32.254
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde ⁵ op vastgoed	0	-14.378
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	-14.378
Totaal (A + B) x 80%	22.292	14.301
Schuldvermindering (-)	0	-22.453
Uitkeringsplicht	22.292	0

⁵Meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten.

Intervest heeft voor boekjaar 2017 een minimale uitkeringsplicht van € 22,3 miljoen.

Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	2017	2016
Nettoresultaat (<i>in € 000</i>)	21.186	20.582
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	17.409.850	16.784.521
Gewoon nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,22	1,23
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,22	1,23
EPRA resultaat (<i>in € 000</i>)	27.430	29.044
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.409.850	16.784.521
EPRA resultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,58	1,73

Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2017 een brutodividend aangeboden worden van € 1,40 per aandeel net zoals voor het boekjaar 2016. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,2% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2017 (€ 22,49).

	2017	2016
EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aandeel (€)	1,58	1,73
EPRA resultaat per dividendgerechtigd aandeel (€)	1,55	1,73
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	91%	81%
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,40
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	24.837	23.498

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 25 april 2018. 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>	2017	2016
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	167.720	152.948
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	111.642	90.821
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	37.823	53.216
<i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i>	<i>52.876</i>	<i>68.856</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-15.053</i>	<i>-15.640</i>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.961	-4.508
Wettelijke reserves	90	90
Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ⁶	-4.985	-2.190
<i>Boekjaar</i>	<i>-4.985</i>	<i>3.194</i>
<i>Vorige boekjaren</i>	<i>0</i>	<i>-5.384</i>
Variaties in de reële waarde ⁷ vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	0	-13.791
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-2.378	587
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	1.119	1.547
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	308.070	278.720
Eigen vermogen enkelvoudig		
Geplande dividenduitkering	24.837	23.498
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.740.407	16.784.521
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,40
Eigen vermogen na dividenduitkering	334.529	302.587
Overblijvende reserve na uitkering	26.459	23.867

Voor het boekjaar 2017 wordt € 1,40 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering kent een toename met € 2,6 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar.

⁶ Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

⁷ Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN**Investerings- en herwaarderings tabel**

<i>in duizenden €</i>	2017			2016		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	293.118	309.018	602.136	317.563	277.518	595.081
✓ Fusie Stockage Industriel nv 17 februari 2016	0	0	0	0	30.527	30.527
✓ Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	27.985	27.985	7.319	0	7.319
✓ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	878	6.452	7.330	3.824	2.678	6.502
✓ Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	-34.234	-5.484	-39.718
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.446	-9.265	-7.819	-1.354	3.779	2.425
Balans op 31 december	295.442	334.190	629.632	293.118	309.018	602.136
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	302.828	342.545	645.373	300.446	316.743	617.189

De vastgoedbeleggingen bestaan uit:

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Vastgoed bestemd voor verhuring	627.949	599.074
Andere grondreserves	1.683	3.062
Totaal vastgoedbeleggingen	629.632	602.136

Intervest heeft op 31 december 2017 geen projectontwikkelingen noch activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerp waar de maatschappelijke zetel van Intervest gevestigd is. Conform IAS 40.10 wordt deze ruimte opgenomen als een vastgoedbelegging. De herontwikkeling van Greenhouse BXL is opgenomen onder de kantoren conform IAS 40.

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

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in 2017 toegenomen met circa € 28 miljoen en bedraagt op 31 december 2017 € 630 miljoen (€ 602 miljoen op 31 december 2016).

De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is in 2017 toegenomen met circa 25 miljoen of 8% door € 28 miljoen acquisities van 3 logistieke gebouwen, € 6 miljoen door investeringen en uitbreidingen in de bestaande logistieke portefeuille en € -9 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande portefeuille voornamelijk door de toekomstige verwachte leegstandsperiode in Puurs en de wijziging van de huursituatie in Wommelgem.

De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is in 2017 toegenomen met circa € 2 miljoen of 1% voornamelijk door de investeringen en uitbreidingen in Greenhouse BXL. De reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille is in 2017 stabiel gebleven.

Op jaareinde 2017 heeft de vennootschap op haar site Herentals Logistics 3 een resterend grondreserve van circa 8.000 m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Deze grondreserve wordt gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Op 31 december 2017 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat wordt verwezen naar Toelichting 25.

IFRS 13

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

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

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

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Voor de waardebeoordeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen werden de aard, de kenmerken en de risico's van deze gebouwen en de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van Intervest' gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

Waardering van vastgoedbeleggingen

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

Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderingen tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderingen worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen en huurvrije perioden worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder pand. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis. Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen beschreven in het Vastgoedverslag worden berekend door de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van het vastgoed te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van de totale vastgoedportefeuille per 31 december 2017 bedraagt 8,4% (8,3% op 31 december 2016).

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:

	31.12.2017	31.12.2016
Gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m² (in €)		
✓ Kantoren	132	128
✓ Logistiek vastgoed	48	48
Gemiddeld brutorendement (in %)	7,5%	7,6%
✓ Kantoren	7,2%	7,7%
✓ Logistiek vastgoed	7,7%	7,5%
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (in %)	8,6%	8,3%
✓ Kantoren	9,4%	8,9%
✓ Logistiek vastgoed	7,9%	7,8%
Gemiddeld nettorendement (in %)	7,4%	7,4%
✓ Kantoren	7,7%	7,8%
✓ Logistiek vastgoed	7,0%	7,0%
Leegstandspercentage (%) inclusief Greenhouse BXL	14%	9%
Leegstandspercentage (%) exclusief Greenhouse BXL	9%	

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,45% naar 8,45% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 75 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5,4% tot circa 50%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,45% naar 6,45% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 98 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5,6% tot circa 39%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 46,9 miljoen naar € 45,9 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 45,5%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 46,9 miljoen naar € 47,9 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 44%.

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 vastgoedschatteurs. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

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

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

Niet observeerbare parameters (Input op 31/12/2017)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2017	2016	2017	2016
Geschatte huurwaarde (in € / m²)				
✓ Kantoren	100 - 155 € / m ²	96 - 145 € / m ²	126 € /m ²	126 € /m ²
✓ Logistiek vastgoed	37 - 53 € / m ²	36 - 83 € /m ²	43 € /m ²	44 € /m ²
Rendement gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)⁸				
✓ Kantoren	7,8% - 10,3%	7,8% - 9,9%	8,9%	8,7%
✓ Logistiek vastgoed	5,9% - 8,1%	6,1% - 8,2%	7,1%	7,1%

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Jaarverslag van 2017 - 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.

⁸ In de weergave van de bandbreedte is telkens het hoogste en laagste getal geëlimineerd.

TOELICHTING 15. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Deelneming Aartselaar Business Center	-350	-288
Deelneming Mechelen Research Park	1.921	1.865
Deelneming Mechelen Business Center	2.974	3.081
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief u.a.	7.783	0
Reële waarde financiële derivaten	182	383
Vorderingen op verbonden ondernemingen	15.978	0
Totaal handelsvorderingen	28.488	5.041

De financiële activa bevatten op 31 december 2017 de waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen op het einde van het boekjaar, de reële waarde van een financieel derivaat (floor) en de vordering op Intervest Nederland Coöperatief u.a.

De vorderingen op verbonden ondernemingen omvatten intragroepsleningen, ontstaan ter financiering van de verwervingen van het vastgoed gelegen in Tilburg en Raamsdonksveer.

TOELICHTING 16. VLOTTENDE ACTIVA**Handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Handelsvorderingen	1.724	2.050
Vooruitfacturaties huren	6.554	3.823
Op te stellen facturen	1.072	640
Dubieuze debiteuren	350	425
Voorziening dubieuze debiteuren	-350	-372
Andere handelsvorderingen	225	35
Totaal handelsvorderingen	9.575	6.601

Intervest hanteert duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. Op 31 december 2017 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 6,1 maanden (of circa € 10,4 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2017 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 4,4 maanden (of circa € 9,5 miljoen).

Vanaf boekjaar 2017 hanteert Intervest voor al haar uitgaande facturen een standaard betalingstermijn van 30 dagen. Gezien de huur contractueel betaalbaar is de eerste dag van de termijn worden voortaan alle huurcontracten vooruitgefactureerd. Dit verklaart de toename van € 3 miljoen in de nog niet vervallen vooruitfacturaties. De nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2018.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Vorderingen < 30 dagen	1.033	1.164
Vorderingen 30-90 dagen	452	446
Vorderingen > 90 dagen	239	440
Totaal openstaande handelsvorderingen	1.724	2.050

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk Risicofactoren in het Jaarverslag van 2017 - Operationele risico's - debiteurenrisico's.

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Vennootschap)	3.455	3.893
<i>Terug te vorderen BTW</i>	0	408
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	185	215
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	459	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	2.811	2.811
Andere	4.335	4.096
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	7.790	7.989

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Vennootschap wordt verwezen naar Toelichting 25. Onder de rubriek "Andere" vallen de Rekening Couranten van de dochters van Intervest.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.026	921
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	1.017	871
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	9	50
Voorafbetaalde vastgoedkosten	357	534
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	262	288
Andere	103	121
Totaal overlopende rekeningen	1.748	1.864

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

TOELICHTING 17. EIGEN VERMOGEN**Kapitaal**

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	<i>in duizenden €</i>		<i>in eenheden</i>	
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	147.980	95.444	16.239.350

				BE 0458.623.918	
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	152.948	545.171	16.784.521
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	154.917	216.114	17.000.635
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	157.823	318.925	17.319.560
22.05.2017	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	161.658	420.847	17.740.407
22.12.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	167.720	665.217	18.405.624

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2017 € 167.719.793 en is verdeeld in 18.405.624 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

In boekjaar 2017 hebben vier kapitaalsverhogingen plaatsgevonden door inbreng in natura met toepassing van artikel 26, § 2, eerste lid, 2°, tweede zin, van de GVV-wet, onder volgende financiële voorwaarden:

- ✓ 5 mei 2017: verwerving van de logistieke site in Aarschot met uitgifte van 216.114 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 5,2 miljoen, meer bepaald € 2,0 miljoen in kapitaal en € 3,2 miljoen in uitgiftepremie. De uitgifteprijs bedraagt € 23,83 per aandeel wat circa 29% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest op 31 maart 2017 en 6% hoger dan de openingskoers van het aandeel op 4 mei 2017. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.
- ✓ 5 mei 2017: verwerving van de logistieke site in Oevel met uitgifte van 318.925 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 7,6 miljoen, meer bepaald € 2,9 miljoen in kapitaal en € 4,7 miljoen in uitgiftepremie. De uitgifteprijs bedraagt € 23,83 per aandelen wat circa 29% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest op 31 maart 2017 en 6% hoger dan de openingskoers van het aandeel op 4 mei 2017. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.
- ✓ 22 mei 2017: keuzedividend over boekjaar 2016 met uitgifte van 420.847 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 9,1 miljoen, meer bepaald € 3,8 miljoen in kapitaal en € 5,2 miljoen in uitgiftepremie. De uitgifteprijs bedraagt € 21,56 per aandeel wat circa 9% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest op 31 maart 2017 en 4% lager dan de openingskoers van het aandeel op 3 mei 2017. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2017.
- ✓ 22 december 2017: verwerving van de logistieke site in Zellik met de uitgifte van 665.217 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 13,8 miljoen, meer bepaald € 6,1 miljoen in kapitaal en € 7,7 miljoen in uitgiftepremie. De uitgifteprijs bedraagt € 20,70 per aandeel wat circa 8% hoger is dan de nettowaarde (reële waarde) van Intervest op 30 september 2017 en quasi gelijk aan de openingskoers van het aandeel op 22 december 2017. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2018.

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
28.05.15	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.435
25.05.16	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.17	Kapitaalsverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.17	Kapitaalsverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.17	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	0	9.074	5.238
22.12.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	0	13.770	7.708
Totaal uitgiftepremies					111.642

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2017 € 112 miljoen.

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2017 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	37.819	53.215
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	<i>52.872</i>	<i>68.855</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-15.053</i>	<i>-15.640</i>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.961	-4.508
Andere reserves	5.812	427
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	18.058	12.510
Totaal reserves	58.818	61.734

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

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-15.640	-15.015
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-241	46
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-165	-763
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	993	92
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-15.053	-15.640

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

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

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Andere	2.136	2.655
<i>Leveranciers</i>	<i>1.378</i>	<i>2.205</i>
<i>Huurders</i>	<i>304</i>	<i>82</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>454</i>	<i>368</i>
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.136	2.655

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Te betalen dividenden	179	183
Overige schulden	38	49
Totaal andere kortlopende verplichtingen	217	232

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	11.926	6.623
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdige verbroken huurcontracten</i>	<i>1.250</i>	<i>1.250</i>
<i>Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling</i>	<i>21</i>	<i>21</i>
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	<i>8.813</i>	<i>4.430</i>
<i>Vooruitgefactureerde provisies</i>	<i>732</i>	<i>73</i>
<i>Vooruitgefactureerde – andere</i>	<i>104</i>	<i>0</i>
<i>Overige over te dragen vastgoedopbrengsten</i>	<i>1.006</i>	<i>849</i>
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.840	3.282
<i>Intresten m.b.t obligatieleningen</i>	<i>1.710</i>	<i>1.710</i>
<i>Andere intresten en financiële kosten</i>	<i>649</i>	<i>989</i>
<i>Toe te rekenen kosten mbt vastgoed</i>	<i>481</i>	<i>583</i>
Andere	141	233
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	<i>141</i>	<i>233</i>
Totaal overlopende rekeningen	14.907	10.138

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2017 voor € 11,9 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomen en provisies voor het eerste kwartaal van het volgend boekjaar die samen € 10 miljoen bedragen.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2017 € 2,8 miljoen, en omvatten oa. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 1 april 2018 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014.

TOELICHTING 19. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2017 - Verslag van het directiecomité.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

<i>in duizenden €</i>	2017				2016			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	46.805	119.984	72.691	239.480	62.012	152.475	7.667	222.154
Obligatielening	0	59.696	0	59.696	0	59.561	0	59.561
Financiële leasing	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	46.805	179.680	72.691	299.176	62.012	212.036	7.667	281.715
Procentueel aandeel	16%	60%	24%	100%	22%	75%	3%	100%

Waarborgen inzake financiering

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

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2017 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 2017. Indien Intervest deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

<i>in duizenden €</i>	2017				2016			
	Schulden met een resterende looptijd van				Schulden met een resterende looptijd van			
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	46.805	119.984	72.691	239.480	62.012	152.475	7.667	222.154
Niet-opgenomen kredietlijnen	19.300	7.150	75.000	101.450	0	38.175	0	38.175
Obligatielening	0	59.696	0	59.696	0	59.561	0	59.561
TOTAAL	66.105	186.830	147.691	400.626	62.012	250.211	7.667	319.890
Procentueel aandeel	16%	47%	37%	100%	19%	78%	3%	100%
				Procentueel aandeel				Procentueel aandeel

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 101 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 38 miljoen op 31 december 2016). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen, niet-opgenomen kredietlijnen en de uitstaande obligatielening.

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

in duizenden €	2017		2016	
	Totaal	Procentu eel aandeel	Totaal	Procentu eel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	72.480	24%	25.154	9%
Kredieten met vaste rentevoet	66.696	22%	66.561	24%
Kredieten ingedekt door interest rate swaps en/of floors	160.000	54%	190.000	67%
TOTAAL	299.176	100%	281.715	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

Private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen

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

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

TOELICHTING 20. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

Samenvatting financiële instrumenten (in duizenden €)	Categ	Niveau	2017		2016	
			Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	28.488	28.488	5.041	5.041
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	13	13	13	13
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	9.575	9.575	6.601	6.601
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	7.790	7.790	7.989	7.989
Kas en kasequivalenten	B	2	501	501	411	411
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	252.371	256.845	219.703	225.542
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	2.020	2.020	3.330	3.330
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.001	1.001	920	920
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	46.805	46.805	62.012	62.012
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	3	3	13	13
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.136	2.136	2.655	2.655
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	217	217	232	232

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

- ✓ voor de rubrieken "Financiële vaste activa", "Andere langlopende financiële verplichtingen" en "Andere kortlopende financiële verplichtingen" die de interest rate swaps en de floor betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- ✓ de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen.
- ✓ bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest hanteert interest rate swaps en floors ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps en floors worden als een kasstroomafdekking geclassificeerd. Intervest past geen hedge-accounting toe. De schommelingen in de reële waarde van de financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)" in het financieel resultaat.

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2017 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

In duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting Ja/Nee	Reële waarde		
						2017	2016	
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	0	-11
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	0	-2
3	IRS	02.01.2012	02.01.2018	2.3775%	10.000	Nee	-3	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-3	-13
Andere kortlopende financiële verplichtingen							-3	-13
1	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	0	-274
2	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Nee	0	-271
3	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-210	-362
4	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-210	-362
5	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	-423	-661
6	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	-241	-368
7	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-331	-506
8	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Nee	-137	-219
9	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	-24	-143
10	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	-2	-164
11	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Nee	-302	0
12	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	-49	0
13	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4675%	10.000	Nee	-53	0
14	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	-38	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-2.020	-3.330
Andere langlopende financiële verplichtingen							-2.020	-3.330
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Nee	182	383
Financiële vaste activa							182	383
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							-1.841	-2.960

Boekhoudkundige verwerking op 31 december:

- In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-2.960	-4.507
- In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.119	1.547
Totaal reële waarde van de financiële derivaten	-1.841	-2.960

De interest rate swaps hebben op 31 december 2017 een negatieve marktwaarde van € -1,8 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 160 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

In januari 2017 zijn interest rate swaps op vervaldatum gekomen voor een notioneel bedrag van € 60 miljoen met een gemiddelde rentevoet van 2,3%. In het eerste semester van 2017 zijn voor een notioneel bedrag van € 30 miljoen nieuwe interest rate swaps aangekocht met een gemiddelde rentevoet van 0,4% (looptijd 6 en 7 jaar). Verder is een bestaande interest rate swap met een notioneel bedrag van € 10 miljoen en een rentevoet van 2,3425% omgevormd naar een interest rate swap met een looptijd van 7 jaar aan 0,85%.

Beheer van de financiële risico's

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

- **Financieringsrisico**

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Jaarverslag van 2017 - Verslag van de raad van bestuur.

Intervest streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest ernaar door transparante 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 2017 is 4,6 jaar. Ook heeft Intervest haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 7 Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité van het jaarverslag alsook in "Toelichting 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 Jaarverslag van 2017 - Verslag van de raad van bestuur.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2017 beschikt de vennootschap nog over € 101 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 Jaarverslag van 2017 - 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 2017 liggen de

rentevoeten op de indekkingen (inclusief financieringen met vaste rentevoet) van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,4 jaar.

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

TOELICHTING 20. BEREKENING SCHULDGRAAD

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2017	2016
Langlopende financiële schulden	19	252.371	219.703
Andere langlopende verplichtingen		1.001	920
Kortlopende financiële schulden	19	46.805	62.012
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.136	2.655
Andere kortlopende verplichtingen	18	217	232
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		302.530	285.522
Totaal activa		678.644	624.705
Schuldgraad		44,6%	45,7%

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de financiële structuur in het Jaarverslag van 2017 - Verslag van het directiecomité.

TOELICHTING 22. VERBONDEN PARTIJEN

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

Relatie met verbonden ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Interest aangerekend op rekening courant dochters	437	226

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>	2017	2016
Bestuurders	125	105
Directieleden	1.020	800
Totaal	1.145	905

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

TOELICHTING 23. LIJST VAN DE PERIMETERVENNOOTSCHAPPEN*in duizenden €*

2017								
Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Eigen Vermogen	Netto Resultaat	Waarde deelneming	Vordering	
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	-420	-34	-350	1.420	
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	-715	-53	2.974	2.187	
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	-356	63	1.921	712	
Intervest Nederland Coöperatief U.A	Verlengde Poolseweg 16 4818 CL Breda Nederland	NL857537349B01	100%	15.745	1.605	7.783	0	

Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A

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

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

<i>in duizenden €</i>	2017	2016
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	66	65
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	19	4
• Belastingadviesopdrachten	5	8
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	90	77

TOELICHTING 25. VOORWAARDELIJKE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Betwiste belastingsaanslagen

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

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

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

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

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

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

In 2013 heeft de fiscale overheid een van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest een verzoekschrift voor de Rechtbank in Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij het Hof van Beroep in haar arrest dd. 25 april 2017 het beroep van Intervest Offices & Warehouses evenwel ongegrond heeft verklaard en het bestreden vonnis dd. 3 april 2014 heeft bevestigd. Het Arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest Offices & Warehouses heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen het voormeld Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017.

De afhandeling van de andere bezwaarschriften is voorlopig opgeschort.

Voorwaardelijke verplichtingen

Intervest heeft in het kader van haar nieuwbouwprojecten en uitbreidingen voor circa € 8 miljoen investeringsverplichtingen. Het betreft investeringsuitgaven die zijn afgesloten maar op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd.

TOELICHTING 26. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2017.

TOELICHTING 27. SOCIALE BALANS

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

100

218

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	27,6	6,7	20,9
Deeltijds	1002	4,7	0,8	3,8
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	31,1	7,1	24
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	43.958,4	10.647,6	33.310,8
Deeltijds	1012	5.800,2	843,6	4.956,6
Totaal	1013	49.758,6	11.491,2	38.267,4
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.710.036	490.818	1.193.488
Deeltijds	1022	228.064	58.968	165.833
Totaal	1023	1.938.100	549.786	1.359.322
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	44.129	10.372	33.757

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	27	7,3	19,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	44.077,6	12.068,8	32.008,8
Personeelskosten	1023	1.689.182	633.871	1.027.042
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	37.132	10.164	26.968

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	27	4	30,2
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	27	4	30,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	7		7,0
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201	1		
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	1		
Universitair onderwijs	1203	5		
Vrouwen	121	20	4	23,2
Lager onderwijs	1210			
Secundair onderwijs	1211	6	1	
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	8	3	
Universitair onderwijs	1213	6		
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	27	4	30,2
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	1,83	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	3.614	
Kosten voor de onderneming	152	116.151	

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	10		10,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	10		10,0
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	9	1	9,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	9	1	9,6
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			
Waarvan het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801	8	5811	16
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	200	5812	548
Nettokosten voor de onderneming	5803	8.342	5813	13.940
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	8.342	58131	13.940
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
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	