

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

ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

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

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

Ondernemingsnummer **0458.623.918**

DATUM **25/05/2016** 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 **26/04/2017**

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2016** tot **31/12/2016**

Vorig boekjaar van **01/01/2015** tot **31/12/2015**

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 COMMISSARISSEN (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

Koning Leopold I-straat 22 bus 101, 3000 Leuven

Functie: Onafhankelijk bestuurder

Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019

Jacqueline Heeren – De Rijk

Stationsstraat 33, 2910 Essen

Functie: Bestuurder

Mandaat: 27/04/2016 – 24/04/2019

Thomas Dijkman

Wagnerlaan 23, 3723 JT Bilthoven (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 29/04/2015 – 27/04/2016

Nico Tates

Rozenpad 13, 2317 GJ Leiden

Functie: Bestuurder

Mandaat: 29/04/2015 – 27/04/2016

Daniel van Dongen

Tulpweg 23, 2241 VM Wassenaar (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 29/04/2015 – 27/04/2016

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	2016	2015
Huurinkomsten	4	44.930	43.778
Met verhuur verbonden kosten	4	-164	29
NETTOHUURRESULTAAT		44.766	43.807
Recuperatie van vastgoedkosten	4	700	3.302
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	7.873	9.204
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-412	-409
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-7.873	-9.204
Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	4	215	12
VASTGOEDRESULTAAT		45.269	46.712
Technische kosten	5	-1.093	-1.084
Commerciële kosten	5	-336	-261
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-475	-784
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.978	-2.791
Andere vastgoedkosten	5	-301	-89
VASTGOEDKOSTEN		-5.183	-5.009
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		40.086	41.703
Algemene kosten	6	-2.218	-1.753
Andere operationele opbrengsten en kosten		87	135
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		37.955	40.085
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-12.798	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	2.425	-5.396
Ander portefeuilleresultaat	10	368	-464
OPERATIONEEL RESULTAAT		27.950	34.350
Financiële opbrengsten		419	464
Netto-interestkosten	11	-9.327	-10.979
Andere financiële kosten		-10	-6
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	19	1.547	558
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		54	1.607
FINANCIEEL RESULTAAT		-7.317	-8.356
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		20.633	25.994
Belastingen	12	-51	-40
NETTORESULTAAT		20.582	25.954
Toelichting:			
EPRA resultaat	13	29.044	29.330
Portefeilleresultaat	8-10	-10.009	-5.735
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) en andere niet-uitkeerbare elementen		1.547	2.359

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2016	2015
Aantal aandelen op jaareinde	13	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	16.784.521	16.239.350
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	16.784.521	16.200.911
Nettoresultaat (€)	13	1,23	1,60
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	1,23	1,60
EPRA resultaat (€)	13	1,73	1,81

ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2016	2015
NETTORESULTAAT		20.582	25.954
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)			
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen		0	0
GLOBAALRESULTAAT		20.582	25.954

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>	2016	2015
A. NETTORESULTAAT	20.582	25.954
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	2.916	1.815
1. Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹ van vastgoed:		
o Boekjaar	-3.194	5.906
o Vorige boekjaren	5.384	0
o Realisatie vastgoed	13.790	-34
2. Toevoeging aan /onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen (-/+)	-587	-138
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 (-)	-1.547	-558
10. Toevoeging aan /onttrekking van andere reserves (-/+)	-5.384	0
11. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-5.546	-3.361
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 van het GVV-KB	0	21.426
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	23.498	6.343

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

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
VASTE ACTIVA		608.223	623.002
Immateriële vaste activa		331	3
Vastgoedbeleggingen	14	602.136	595.081
Andere materiële vaste activa		702	792
Financiële vaste activa	22	5.041	27.119
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	7
VLOTTENDE ACTIVA		16.865	20.172
Handelsvorderingen	15	6.601	6.652
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	7.989	10.960
Kas en kasequivalenten		411	527
Overlopende rekeningen	15	1.864	2.033
TOTAAL ACTIVA		625.088	643.174
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
Eigen vermogen		326.085	321.704
Kapitaal	16	152.948	147.980
Uitgiftepremies	16	90.821	84.220
Reserves		61.734	63.550
Nettoresultaat van het boekjaar		20.582	25.954
Verplichtingen		299.003	321.470
Langlopende verplichtingen		223.953	231.467
Langlopende financiële schulden	18	219.703	226.054
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>160.142</i>	<i>166.625</i>
<i>Obligatielening</i>		<i>59.561</i>	<i>59.426</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>0</i>	<i>3</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	19	3.330	4.507
Andere langlopende verplichtingen		920	906
Kortlopende verplichtingen		75.050	90.003
Kortlopende financiële schulden	18	62.012	78.013
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>62.012</i>	<i>78.012</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>0</i>	<i>1</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen		13	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.655	2.817
Andere kortlopende verplichtingen		232	185
Overlopende rekeningen	17	10.138	8.988
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		625.088	643.174

SCHULDGRAAD in %	Toelichting 31.12.2016 31.12.2015		
Schuldgraad (max. 65%)	20	45,7%	47,9%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2016	31.12.2015
Nettowaarde (reële waarde)	19,43	19,81
Nettowaarde (investeringswaarde)	20,36	20,73
Nettoactiefwaarde EPRA	19,60	20,09

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 reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves				Overgedragen resultaten van vorige boekjaren
				Reserve voor de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de variaties in de reële investeringswaarde van vastgoed						
Balans op 31 december 2014	147.110	82.785	90	79.379	-14.293	-4.722	427	7.101	67.982	16.257	314.134
Globaalresultaat 2015										25.954	25.954
Overboekingen door resultaatverdeling 2014:											
✓ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				-5.683					-5.683	5.683	0
✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-722				-722	722	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							-344		-344	344	0
✓ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren								2.318	2.318	-2.318	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2014	870	1.435									2.305
Dividenden boekjaar 2014										-20.688	-20.688
Balans op 31 december 2015	147.980	84.220	90	73.695	-15.015	-5.066	427	9.419	63.550	25.954	321.704

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

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2016	2015
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		526	1.257
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		30.158	18.802
Operationeel resultaat		27.949	34.350
Betaalde interesten		-9.227	-12.498
Andere niet-operationele elementen		1.959	2.584
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom- verrichtingen		11.553	1.284
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		274	165
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	12.798	-125
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-2.425	5.396
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	375	-356
• Ander portefeuilleresultaat	10	-368	464
• Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		-54	-1.202
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	19	-1.547	-558
• Toegekende wederinstandstellingsvergoeding		2.500	-2.500
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-2.077	-6.918
Beweging van activa		-1.819	-5.802
Beweging van verplichtingen		-258	-1.116
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		9.408	-21.571
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-5.343	-3.475
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	14	-1.159	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	26.920	3.619
Betaalde exit taks bij fusie van vastgoedvennootschappen		-3.173	0
Verwerving van vastgoedbeleggingen		-7.319	0
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-518	-728
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen	14	0	-20.987
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-39.681	-2.038
Terugbetaling van leningen		-83.624	-7.533
Opname van leningen		60.135	102.663
Terugbetaling/uitgifte obligatielening		0	-75.000
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen	18	-4	-6
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		13	297
Betaling van dividenden		-16.201	-18.383
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		411	526

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

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

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

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

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

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING**Verklaring van overeenstemming**

Intervest Offices & Warehouses is een openbare gerelementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 14 maart 2017 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 26 april 2017.

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 2016.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2016

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016); Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants (1/1/2016); Annual Improvements to IFRSs (2012-2014) (1/1/2016); Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 Investment Entities: Applying the Consolidation Exception (1/1/2016); Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements – Disclosure Initiative (1/1/2016); Amendments to IAS 27 Separate Financial Statements - Equity Method (1/1/2016).

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2016

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen materiële impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de GVV: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (1/1/2018); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2018); IFRS 16 Leases (1/1/2019); IAS 7 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); Amendments resulting from Annual Improvements 2014–2016 Cycle (removing short-term exemptions) (1/1/2018).

Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Vreemde valuta

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

Vastgoedresultaat

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

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

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

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

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

Financieel resultaat

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

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

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

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

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

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

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

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

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 in de plaats van gespreid over het boekjaar.

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte

toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen

a. Definitie

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

b. Eerste opname en waardering

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

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

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

c. Latere uitgaven

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

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

- **Onderhouds- en herstellingskosten**

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

- **Wederin staatstappingskosten**

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

- **Renovatiewerken**

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

- **Huurvoordelen**

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

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

d. Waardering na initiële opname

Na 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 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 rombrugghe (de Crombrugghe & 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.

e. Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

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

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

f. Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". De mutatierechten worden in de resultatenrekening tegen geboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangaande 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 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 zullen bij de resultaatsbestemming (winstverdeling over boekjaar 2016) 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.

g. Activa bestemd voor verkoop

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

Andere materiële vaste activa

a. Definitie

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

b. Waardering

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

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

c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen

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

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

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

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

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

Waardevermindingsverliezen

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

Financiële instrumenten

a. Financiële activa

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

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

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

b. Handelsvorderingen

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

c. Beleggingen

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

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

d. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

e. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

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

f. Interestdragende leningen

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

g. Handelsschulden

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

h. Eigen-vermogensinstrumenten

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

i. Derivaten

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

Derivaten worden niet geclassificeerd als afdekkingstransacties 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 schattingonzekerheden**a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen**

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

b. Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest Offices & Warehouses wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 19. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

c. Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest Offices & Warehouses is op 31 december 2016 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit-taks aanslagjaar 1999 speciaal (zie Toelichting 24. 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	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	23.740	25.112	21.190	18.666			44.930	43.778
Met verhuur verbonden kosten	-38	17	-126	12			-164	29
NETTOHUURRESULTAAT	23.702	25.129	21.064	18.678			44.766	43.807
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	403	2.687	100	218			503	2.905
VASTGOEDRESULTAAT	24.105	27.816	21.164	18.896			42.269	46.712
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	20.948	24.186	19.015	17.518	-2.008	-1.619	37.955	40.085
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-11.296	172	-1.502	-47			-12.798	125
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.354	-9.347	3.779	3.951			2.425	-5.396
Ander portefeuilleresultaat	184	-713	184	249			368	-464
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	8.482	14.298	21.476	21.671	-2.008	-1.619	27.950	34.350
Financieel resultaat					-7.317	-8.356	-7.317	-8.356
Belastingen					-51	-40	-51	-40
NETTORESULTAAT	8.482	14.298	21.476	21.671	-9.376	-10.015	20.582	25.954

Voor de beschrijving van de risicospreiding naar de huurders per segment wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2016 - Vastgoedverslag.

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Reële waarde van het vastgoed	293.118	317.563	309.018	277.518	602.136	595.081
Fusie Stockage Industriel nv 17 februari 2016	0	0	30.527	0	30.527	0
Investeringswaarde van het vastgoed	3.824	2.752	1.519	723	5.343	3.475
Uitbreiding van bestaande vastgoedbeleggingen	0	0	1.159	0	1.159	0
Verwerving van vastgoedbeleggingen	7.319	0	0	0	7.319	0
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	34.234	0	5.484	3.666	39.718	3.666
Investeringsswaarde van het vastgoed	300.446	325.502	316.743	284.456	617.189	609.958
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	208.716	229.669	496.352	435.273	705.068	664.942
Bezettingsgraad (%)	86%	84%	96%	95%	91%	89%

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Huur	47.338	46.591
Huurkortingen	-2.695	-3.100
Huurvoordelen ('incentives')	-36	-42
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	323	329
Totaal huurinkomsten	44.930	43.778

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

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over 180 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 44% (47% in 2015) 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 2016 7% van de jaarhuur (8% in 2015).

In 2016 zijn er 3 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis meer dan 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest Offices & Warehouses (4 huurders in 2015). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2016 - Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor het boekjaar 2016 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 44,9 miljoen en zijn hiermee met 3% gestegen ten opzichte van het boekjaar 2015 (€ 43,8 miljoen). De toename met € 1,1 miljoen volgt voornamelijk uit de fusie met Stockage Industriel nv op 17 februari 2016, deze toename wordt deels gecompenseerd door de heroriëntering van de kantorenportefeuille die geleid heeft tot de desinvestering van een portefeuille van vijf niet strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016. Deze desinvestering heeft gezorgd voor een afname van de huurinkomsten van de vennootschap met € 1,5 miljoen in 2016.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2016 is bij 91% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (81% in 2015) van gemiddeld 8% van de jaarlijkse huurinkomsten (11% in 2015).

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 2016 gemiddeld bij 23% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (84% in 2015). Deze huurkorting bedraagt gemiddeld 2% van de jaarlijkse huurinkomsten (11% in 2015).

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>	2016	2015
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	42.349	42.753
Tussen één en vijf jaar	97.883	91.316
Meer dan vijf jaar	28.965	31.429
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	169.197	165.498

De stijging van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 4 miljoen ten opzichte van 31 december 2015 is hoofdzakelijk te wijten aan de fusie met Stockage Industriel nv op 17 februari 2016. Deze toename wordt deels gecompenseerd met de desinvestering van een portefeuille van vijf niet strategische gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016.

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-27	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-137	-14
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	64
Totaal met verhuur verbonden kosten	-164	29

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2007-2016 slechts 0,1% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedvennootschap beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

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

Recuperatie van vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Verkregen vergoedingen op huurschade	119	2.579
Andere	581	723
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	<i>581</i>	<i>723</i>
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	700	3.302

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

Recuperatie van huurlasten en belastingen

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

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	4.159	5.117
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.714	4.087
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.873	9.204

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2015	2015
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.159	-5.117
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.714	-4.087
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.873	-9.204
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.

De afname van de huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen is voornamelijk het gevolg van de desinvestering van vijf panden in de Brusselse periferie in juni 2016.

Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Ontvangen coördinatievergoedingen turn-key solutions	22	32
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating RE:flex	-41	-87
Andere	234	67
Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	215	12

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Recurrente technische kosten	-1.096	-1.078
Onderhoud	-998	-1.053
Verzekeringspremies	-98	-26
Niet-recurrente technische kosten	3	-6
Schadegevallen	-110	-155
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	113	149
Totaal technische kosten	-1.093	-1.084

De technische kosten omvatten onder meer onderhoudskosten 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>	2016	2015
Makelaarscommissies	-115	0
Publiciteit	-136	-144
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-85	-117
Totaal commerciële kosten	-336	-261

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

Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Leegstandslasten van het boekjaar	-612	-730
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	-32	21
Onroerende voorheffing leegstand	-521	-603
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	484	481
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	206	47
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-475	-784

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2016 gedaald ten opzichte van boekjaar 2015 door de desinvestering van vijf gebouwen met leegstand in juni 2016 en door de hogere recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande ruimten. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2016 circa 1,1% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,8% in 2015).

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

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Externe beheersvergoedingen	-13	-10
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.965	-2.781
<i>Personeelsbeloningen</i>	-2.001	-1.897
<i>Vastgoedexpert</i>	-140	-156
<i>Overige kosten</i>	-824	-728
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.978	-2.791

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

Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Kosten ten laste van de eigenaar	-109	-79
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van eigenaar	-186	0
Overige andere vastgoedkosten	-6	-10
Totaal andere vastgoedkosten	-301	-89

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 2016 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,3 miljoen op jaarbasis of 0,7% van de totale huurinkomsten van de vennootschap (€ 0,1 miljoen of 0,2% in boekjaar 2015).

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Belasting ICB	-298	-291
Ereloon commissaris	-75	-72
Bezoldigingen bestuurders	-51	-54
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-40	-18
Personeelsbeloningen	-1.052	-854
Advieskosten	-190	-145
Overige kosten	-497	-304
Totaal algemene kosten	-2.218	-1.753

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 € 2,2 miljoen en zijn ruim € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van 2015 (€ 1,8 miljoen) voornamelijk door een uitgebreider directiecomité en personeelsbestand, alsook van hogere huisvestingskosten en toegenomen marketing- en publiciteitsactiviteiten.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar toelichting 23.

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>	2016			2015		
	Kosten van het intern beheer van het patrimoniu m	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootsc hap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimoni um	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootsc hap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.535	718	2.253	1.590	607	2.197
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	1.100	593	1.693	926	472	1.398
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	42	17	59	36	9	45
Sociale zekerheid	248	99	347	249	59	308
Variabele vergoedingen	62	25	87	82	19	101
Ontslagvergoedingen	0	0	0	122	0	122
Overige lasten	83	-16	67	175	48	223
Vergoedingen directiecomité	466	334	800	307	247	554
Voorzitter directiecomité	131	132	263	85	86	171
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>121</i>	<i>122</i>	<i>243</i>	<i>73</i>	<i>74</i>	<i>147</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>20</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>24</i>
Andere leden directiecomité	335	202	537	222	161	383
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>302</i>	<i>164</i>	<i>466</i>	<i>187</i>	<i>120</i>	<i>307</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>20</i>	<i>20</i>	<i>40</i>	<i>35</i>	<i>24</i>	<i>59</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>13</i>	<i>18</i>	<i>31</i>	<i>0</i>	<i>17</i>	<i>17</i>
Totaal personeelsbeloningen	2.001	1.052	3.053	1.897	854	2.751

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2016, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 20 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (18 in 2015) en 10 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (7 in 2015). Het aantal directieleden bedraagt 4 personen op 31 december 2016 (4 personen op jaareinde 2015, waarvan 1 onbezoldigd.)

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest 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 2016 bedragen deze bijdragen € 89.000 (€ 62.000 in 2015). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2016 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

De vergoedingen van het directiecomité worden toegelicht in het Verslag van de raad van bestuur - Remuneratieverslag.

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Aanschaffingswaarde	41.300	5.225
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderv verliezen	-1.582	-1.559
Boekwaarde (reële waarde)	39.718	3.666
Verkoopprijs	27.000	3.700
Verkoopkosten	-80	-81
Terugneming voorziening huurgaranties (toelichting 17)	0	172
Netto verkoopopbrengst	26.920	3.791
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-12.798	125

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt in 2016 € -12,8 miljoen en bevat de minderwaarde gerealiseerd op de desinvestering van vijf gebouwen in de Brusselse periferie in juni 2016. De desinvestering betreft de kantoorgebouwen "Brussels 7" in Strombeek-Bever, "Park Station" en "Hermes Hills" in Diegem en "3T Estate" in Vilvoorde. Het semi-industrieel gebouw "Berchem Technology Center" is gelegen in Sint-Agatha-Berchem. De totale oppervlakte van de gedesinvesteerde gebouwen is circa 32.900 m² kantoren, 4.000 m² opslagruimte, 2.500 m² archieftruimte en 770 parkeerplaatsen.

Intervest heeft deze vijf gebouwen gedesinvesteerd gezien deze panden een uitzonderlijk risicoprofiel hadden in vergelijking met andere gebouwen in de portefeuille. De gebouwen hebben een leeftijd tussen 15 en 25 jaar en zouden renovatiewerken vereisen in de toekomst, zonder dat deze renovatiewerken uitzicht gaven op hogere huurprijzen in de toekomst omwille van de aanzienlijke leegstand in deze delen van de Brusselse periferie. Verder waren deze gebouwen voor Intervest arbeidsintensieve gebouwen op vlak van asset management door het aantal huurders en de lage bezettingsgraad.

Intervest heeft deze gebouwen gedesinvesteerd met een aanzienlijke minderwaarde ten opzichte van de taxatiewaarde. De verkoopprijs bedraagt € 27 miljoen (exclusief taksen en aankoopkosten) wat 32% lager is dan de boekwaarde (reële waarde) van deze panden op 31 december 2015 die € 40 miljoen bedroeg (zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de vennootschap).

TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	9.819	5.543
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-7.394	-10.939
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.425	-5.396

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2016 positief en bedragen € 2,4 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van € -5,4 miljoen in 2015. Deze toename met 0,4% van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille (zonder rekening te houden met nieuwe acquisities en met desinvesteringen) is voornamelijk het gevolg van:

- € -1,4 miljoen door de afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille met 0,6%, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie
- € 3,8 miljoen of 1,2% door de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke vastgoedportefeuille door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurcontracten, alsook door de aanscherping van de rendementen voor bepaalde toppanden van de vennootschap.

TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Portefeuilleresultaat als gevolg van fusie verrichtingen en daarmee gelijkgestelde verrichtingen	-7	-108
Overige	375	-356
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	<i>437</i>	<i>-356</i>
<i>In resultaatname van toekomstige spreidingen van huurkorting en tegemoetkomingen aan huurders door verkoop van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-62</i>	<i>0</i>
Totaal ander portefeuilleresultaat	368	-464

Het ander portefeuilleresultaat bevat in 2016 voornamelijk de variaties in de spreiding van huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders.

TOELICHTING 11. NETTO INTERESTKOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Nominale interestlasten op leningen	-6.186	-8.269
Leningen bij financiële instellingen	-3.551	-3.710
<i>Vastrentend</i>	-320	-319
<i>Variabel</i>	-3.231	-3.391
Obligatieleningen	-2.277	-4.164
Interestkosten op niet opgenomen kredieten	-358	-395
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.876	-2.317
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-2.876	-2.317
Andere interestkosten	-265	-393
Totaal netto interestkosten	-9.327	-10.979

De netto-interestkosten bedragen in 2016 € -9,3 miljoen ten opzichte van € -11,0 miljoen in 2015. De daling van de financieringskosten volgt hoofdzakelijk uit de desinvestering van vijf gebouwen in juni 2016 voor een bedrag van € 27 miljoen en de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-6.364	-7.860
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-2.963	-3.119
Totaal netto interestkosten	-9.327	-10.979

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2016 3,1% inclusief bankmarges en renteaftdekkingsinstrumenten vergeleken met 3,5% in 2015. De totale gemiddelde interestvoet voor impact van de renteaftdekkingsinstrumenten bedraagt in 2016 2,1%.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2016 3,2% inclusief bankmarges (3,7% in 2015). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2016 3,0% inclusief bankmarges (3,0% in 2015).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2016 van de interestlasten van de op 31 december 2016 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2016 bedraagt € 7,2 miljoen (€ 8,3 miljoen in 2015). Deze daling is voornamelijk het gevolg van de herfinanciering van financiële derivaten eind 2016, begin 2017.

Voor het boekjaar 2016 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,5 miljoen negatief (€ -0,4 miljoen in 2015).

TOELICHTING 12. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Vennootschapsbelasting	-51	-40
Totaal belastingen	-51	-40

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**

	2015	2015
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	16.239.350	16.143.906
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	545.171	95.444
Aantal uitgegeven aandelen door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	0	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	16.784.521	16.239.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	0	-38.439
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.784.521	16.200.911

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenuitkering

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>	2016	2015
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	20.582	25.954
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen	274	165
✓ Waardeverminderingen	136	14
✓ Terugnemingen van waardeverminderingen	0	-64
✓ Andere niet-monetaire bestanddelen	889	-4.557
✓ Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12.798	-125
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.425	5.396
Gecorrigeerd resultaat (A)	32.254	26.783

Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde ⁵ op vastgoed	-14.378	0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	-14.378	0
Totaal (A + B) x 80%	14.301	21.426
Schuldvermindering (-)	-22.453	0
Uitkeringsplicht	0	21.426

Intervest heeft voor boekjaar 2016 geen uitkeringsplicht door de schuldvermindering als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen.

Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	2016	2015
Nettoresultaat (<i>in € 000</i>)	20.582	25.954
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	16.784.521	16.200.911
Gewoon nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,23	1,60
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,23	1,60
EPRA resultaat (<i>in € 000</i>)	29.044	29.330
Aantal dividendgerechtigde aandelen	16.784.521	16.239.350
EPRA resultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,73	1,81

Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2016 een brutodividend aangeboden worden van € 1,40 per aandeel ten opzichte van € 1,71 voor 2015. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 5,9% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2016 (€ 23,90).

	2016	2015
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,73	1,81
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	81%	95%
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,71
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	23.498	27.769

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 26 april 2017. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

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

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>	2016	2015
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	152.948	147.980
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	90.821	84.220
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	53.216	58.680
<i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i>	<i>68.856</i>	<i>73.695</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-15.640</i>	<i>-15.015</i>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-4.508	-5.066
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	-2.190	-5.906
<i>Boekjaar</i>	<i>3.194</i>	<i>-5.906</i>
<i>Vorige boekjaren</i>	<i>-5.384</i>	<i>0</i>
Variaties in de reële waarde ⁷ vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	-13.791	34
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	587	138
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	1.547	558
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	278.720	280.728
Eigen vermogen enkelvoudig	326.085	321.704
Geplande dividenduitkering	23.498	27.769
Aantal aandelen	16.784.521	16.239.350
Brutodividend per aandeel (€)	1,40	1,71
Eigen vermogen na dividenduitkering	302.587	293.935
Overblijvende reserve na uitkering	23.867	13.207

⁶ Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

⁷ Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Voor het boekjaar 2016 wordt € 1,40 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering kent een toename met € 5,5 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar. De overige toename is te verklaren door de reclassificatie in de resultaatsverwerking van de gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen. Voor de toelichting van deze reclassificatie wordt verwezen naar de 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).

TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN

Investerings- en herwaarderingstabel

<i>in duizenden €</i>	2016			2015		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	317.563	277.518	595.081	324.277	276.391	600.668
✓ Fusie Stockage Industriel nv 17 februari 2016	0	30.527	30.527	0	0	0
✓ Aankopen van vastgoedbeleggingen	7.319	0	7.319	0	0	0
✓ Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	3.824	1.519	5.343	2.752	723	3.475
✓ Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	0	1.159	1.159	0	0	0
✓ Verkopen van vastgoedbeleggingen	-34.234	-5.484	-39.718	0	-3.666	-3.666
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.354	3.779	2.425	-9.466	4.070	-5.396
Balans op 31 december	293.118	309.018	602.136	317.563	277.518	595.081
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	300.446	316.743	617.189	325.502	284.456	609.958

De vastgoedbeleggingen bestaan uit:

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Vastgoed bestemd voor verhuring	599.074	589.525
Andere grondreserves	3.062	5.556
Totaal vastgoedbeleggingen	602.136	595.081

Intervest heeft op 31 december 2016 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. 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 2016 toegenomen met circa € 7 miljoen en bedraagt op 31 december 2016 € 602 miljoen (€ 595 miljoen op 31 december 2015). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2016 volgende evoluties gekend:

- ✓ enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 32 miljoen of 11,5% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2015, hoofdzakelijk door:
 - € 30,5 miljoen door de fusie met Stockage Industriel nv per 2 februari 2016
 - € 3,8 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille

- € 2,7 miljoen door investeringen en uitbreiding in bestaande logistieke portefeuille
- € -5,4 miljoen door de desinvestering van een semi-industrieel gebouw in de Brusselse periferie
- ✓ anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantorenportefeuille** met € 24 miljoen of 8% ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2015 voornamelijk voor:
 - € -34,2 miljoen door de desinvestering van vier kantoorgebouwen in de Brusselse periferie die op 31 december 2015 een reële waarde hadden van 34 miljoen
 - € -1,4 miljoen als gevolg van de lichte afname van de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille, voornamelijk door aanpassing van de rendementen voor bepaalde kantoorgebouwen in de Brusselse periferie
 - € 7,3 miljoen door de verwerving van 2 uitbreidingen op Intercity Business Park
 - € 3,8 miljoen investeringen in de bestaande kantorenportefeuille

Op 31 december 2015 had de vennootschap in Herentals op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve met een oppervlakte van 32.100 m² voor de toekomstige potentiële nieuwbouw van een kwalitatief nieuw logistiek vastgoed in de vorm van een opsplitsbare logistieke hal met een oppervlakte van circa 19.000 m².

In de loop van 2016 werden plannen tot gedeeltelijke herontwikkeling van deze reserve geconcretiseerd tot een nieuwbouw distributiecentrum van circa 12.200 m² voor Schrauwen Sanitair en Verwarming.

Op jaareinde 2016 is de resterende grondreserve van circa 8.000m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een bijkomend magazijn biedt, gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Op 31 december 2016 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 24.

IFRS 13

IFRS 13 is van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2013 en introduceert een uniform raamwerk voor waardering tegen reële waarde en informatieverstopping over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverstopping in IFRS 13 inzake waarderungen 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 Offices & Warehouses' gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen" – zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingdatum 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 2016 bedraagt 8,3% (8,8% op 31 december 2015).

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:

	31.12.2016	31.12.2015
Gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m² (in €)		
✓ Kantoren	128	140
✓ Logistiek vastgoed	48	48
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (in %)	8,3%	8,8%
✓ Kantoren	8,9%	9,8%
✓ Logistiek vastgoed	7,8%	7,6%
Gemiddeld nettorendement (in %)	7,4%	7,8%
✓ Kantoren	7,8%	8,4%
✓ Logistiek vastgoed	7,0%	7,0%
Leegstandspercentage (in %)	9%	11,0%

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 7,6% naar 8,6% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 71 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6% tot circa 52%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,6% naar 6,6% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 93 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6% tot circa 40%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 46,3 miljoen naar € 45,3 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 47%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 46,3 miljoen naar € 47,3 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 45%.

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

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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 2016 - Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de business analist van de vennootschap, alsook door de directie van de vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

TOELICHTING 15. VLOTTENDE ACTIVA

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Handelsvorderingen	2.050	892
Vooruitfacturaties huren	3.823	2.655
Op te stellen facturen	640	552
Dubieuze debiteuren	425	236
Voorziening dubieuze debiteuren	-372	-236
Niet ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen	0	2.500
Andere handelsvorderingen	35	53
Totaal handelsvorderingen	6.601	6.652

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

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 2016 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5,6 maanden (of circa € 10,9 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2016 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 4,3 maanden (of circa € 8,1 miljoen).

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Vorderingen < 30 dagen	1.164	427
Vorderingen 30-90 dagen	446	155
Vorderingen > 90 dagen	440	310
Totaal openstaande handelsvorderingen	2.050	892

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk Risicofactoren in het Jaarverslag van 2016 - Operationele risico's - debiteurenrisico's.

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Vennootschap)	3.485	3.485
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	215	215
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	459	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	2.811	2.811
Andere	4.504	7.475
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	7.989	10.960

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Vennootschap wordt verwezen naar Toelichting 24.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	921	1.626
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	871	1.593
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	50	33
Voorafbetaalde vastgoedkosten	534	12
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	288	304
Andere	121	91
Totaal overlopende rekeningen	1.864	2.033

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

TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN**Kapitaal**

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

					BE 0458.623.918
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	147.980	95.444	16.239.350
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	152.948	545.171	16.784.521

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2016 € 152.947.620,35 en is verdeeld in 16.784.521 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies <i>in duizenden</i>		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.15	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.435
25.05.16	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
Totaal uitgiftepremies					90.821

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2016 € 91 miljoen.

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2016 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	53.215	58.680
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	<i>68.855</i>	<i>73.695</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-15.640</i>	<i>-15.015</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	-4.508	-5.066
Andere reserves	427	427
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	12.510	9.419
Totaal reserves	61.734	63.550

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

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-15.015	-14.293
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	46	24
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-763	-806
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	92	66
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-15.640	-15.015

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

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

TOELICHTING 17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Andere	2.655	2.817
<i>Leveranciers</i>	2.205	1.359
<i>Huurders</i>	82	690
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	368	768
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.655	2.817

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Te betalen dividenden	183	185
Overige schulden	49	0
Totaal andere kortlopende verplichtingen	232	185

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5.701	4.816
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdige verbroken huurcontracten</i>	1.250	1.250
<i>Ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling</i>	21	21
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	4.430	3.545
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.699	2.748
<i>Intresten m.b.t obligatieleningen</i>	1.710	1.710
<i>Andere intresten en financiële kosten</i>	989	1.038
Andere	1.738	1.424
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	889	426
<i>Overige over te dragen opbrengsten</i>	849	998
Totaal overlopende rekeningen	10.138	8.988

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2016 voor € 5,7 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, waaronder € 1,3 miljoen verplichtingen verbonden aan vergoedingen ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten door Tibotec-Virco in 2010 in Intercity Business Park in Mechelen en de vooruitfacturatie van de huurinkomsten voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar die € 4,4 miljoen bedraagt. De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2016 € 2,7 miljoen, en omvatten oa. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 1 april 2017 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014.

TOELICHTING 18. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2016 - Verslag van het directiecomité.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

<i>in duizenden €</i>	2016				2015			
	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	62.012	152.475	7.667	222.154	78.012	159.092	7.533	244.637
Obligatielening	0	59.561	0	59.561	0	24.443	34.983	59.426
Financiële leasing	0	0	0	0	1	3	0	4
TOTAAL	62.012	212.036	7.667	281.715	78.013	183.538	42.516	304.067
Procentueel aandeel	22%	75%	3%	100%	26%	60%	14%	100%

Waarborgen inzake financiering

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

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2016 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 2016. Indien Intervest Offices & Warehouses deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geeïst dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

<i>in duizenden</i> €	2016				2015			
	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	62.012	152.475	7.667	222.154	78.012	159.092	7.533	244.637
Niet-opgenomen kredietlijnen	0	38.175	0	38.175	35.225	0	0	35.225
Obligatielening	0	59.561	0	59.561	0	24.443	34.983	59.426
TOTAAL	62.012	250.211	7.667	319.890	113.237	183.535	42.516	339.288
Procentueel aandeel	19%	78%	3%	100%	33%	54%	13%	100%
				69%				40%
				12%				24%
				19%				36%

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 38 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 35 miljoen op 31 december 2015). 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 €	2016		2015	
	Totaal	Procentu eel aandeel	Totaal	Procentu eel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	25.154	9%	77.637	26%
Kredieten met vaste rentevoet	66.561	24%	66.426	22%
Kredieten ingedeekt door interest rate swaps en/of floors	190.000	67%	160.000	52%
TOTAAL	281.715	100%	304.063	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 Offices & Warehouses een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van respectievelijk 5 jaar (€ 25 miljoen) en 7 jaar (€ 35 miljoen) en vervallen op respectievelijk 1 april 2019 en 1 april 2021. De obligaties met vervaldatum 1 april 2019 genereren een vast jaarlijks brutorendement van 3,430%, de obligaties met vervaldatum 1 april 2021 een vast jaarlijks brutorendement van 4,057%.

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

TOELICHTING 19. 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 <i>(in duizenden €)</i>	Categ	Niveau	2016		2015	
	orieën		Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	383	383	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	13	13	7	7
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	6.601	6.601	6.652	6.652
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	7.988	7.988	10.960	10.960
Kas en kasequivalenten	B	2	412	412	527	527
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	219.703	225.542	226.054	231.566
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	3.330	3.330	4.507	4.507
Andere langlopende verplichtingen	A	2	920	920	906	906
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	62.012	62.012	78.013	78.013
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	13	13	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.655	2.655	2.817	2.817
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	232	232	185	185

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

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

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

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

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

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

Intervest 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 geïnclassificeerd. 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 2016 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

In duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting Ja/Nee	Reële waarde		
						2016	2015	
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	-11	0
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	-2	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-13	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen							-13	0
1	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350%	50.000	Nee	0	-1.280
2	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400%	10.000	Nee	0	-236
3	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775%	10.000	Nee	-274	-515
4	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425%	10.000	Nee	-271	-509
5	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-362	-437
6	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	-362	-437
7	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	-661	-361
8	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	-368	-249
9	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-506	-306
10	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Nee	-219	-177
11	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	-143	0
12	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	-164	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-3.330	-4.507
Andere langlopende financiële verplichtingen							-3.330	-4.507
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0%	27.500	Nee	383	0
Financiële vaste activa							383	0
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							-2.960	-4.507

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	-4.507	-5.066
- In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	1.547	558
Totaal reële waarde financiële derivaten	-2.960	-4.507

De interest rate swaps hebben op 31 december 2016 een negatieve marktwaarde van € -3,0 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 190 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

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 2016 - Verslag van de raad van bestuur.

Intervest Offices & Warehouses streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest Offices & Warehouses ernaar door transparante informatievervalsing, 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 2016 is 2,9 jaar. Ook heeft Intervest Offices & Warehouses haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van 6 Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 18. 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 2016 - Verslag van de raad van bestuur.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest Offices & Warehouses of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2016 beschikt de vennootschap nog over € 38 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 18. 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 2016 - 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 2016 liggen de rentevoeten op de kredieten van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,8 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Interinvest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Netto interestkosten" in het Financieel verslag.

TOELICHTING 20. BEREKENING SCHULDGRAAD

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2016	2015
Langlopende financiële schulden	18	219.703	226.054
Andere langlopende verplichtingen		920	906
Kortlopende financiële schulden	18	62.012	78.013
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.655	2.817
Andere kortlopende verplichtingen	17	232	185
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		285.613	307.975
Totaal activa		625.088	643.174
Schuldgraad		45,7%	47,9%

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de financiële structuur in het Jaarverslag van 2016 - Verslag van het directiecomité.

TOELICHTING 21. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar dochterondernemingen (zie Toelichting 22) en haar bestuurders en directieleden.

Relatie met verbonden ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Interest betaald op rekening courant	3	5

Bestuurders en directieleden

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

<i>in duizenden €</i>	2016	2015
Bestuurders	105	109
Directieleden	800	554
Totaal	905	663

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

Uitzondering hierop is Johan Buijs die in 2016 zijn mandaat als bestuurder onbezoldigd heeft uitgeoefend. Hij ontving een vergoeding voor zijn werkzaamheden in een interne werkgroep die investeringsbeslissingen voorbereidt, voor een bedrag van € 20.000.

TOELICHTING 22. LIJST VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN

in duizenden €

2016							
Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in%)	Eigen Vermogen	Netto Resultaat	Waarde deelneming	Vordering
ABC NV	Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem	466.516.748	100%	-355	-31	-288	1.320
MBC NV	Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem	467.009.765	100%	-614	-48	3.081	2.079
MRP NV	Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem	465.087.680	100%	-388	-31	1.865	676

TOELICHTING 23. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

in duizenden €

	2016	2015
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	65	66
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	4	4
• Belastingadviesopdrachten	8	15
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	35 ⁹

⁹ Inclusief due diligence opdrachten in het kader van mogelijke acquisities.

TOELICHTING 24. VOORWAARDELIJKE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Betwiste belastingsaanslagen

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

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

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

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

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

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

In de loop van 2013 heeft de fiscale overheid een van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest Offices & Warehouses in juli 2013 een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis

van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest Offices & Warehouses in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij de pleitdatum vastgelegd is in maart 2017.

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

Voorwaardelijke rechten

Intervest Offices & Warehouses heeft voorwaardelijke rechten aangaande te ontvangen wederinstateeringsvergoedingen en schadevergoedingen bij het vertrek van huurders. Het bedrag van de vergoedingen is sterk afhankelijk van een aantal opschortende voorwaarden die zich al dan niet kunnen realiseren in de loop van de komende jaren. De totale vergoeding zou zich kunnen situeren tussen € 2 miljoen en maximaal € 3 miljoen. Deze vergoedingen zullen zoveel mogelijk aangewend worden voor de wederinstateering en renovatie van gebouwen.

Voorwaardelijke verplichtingen

Intervest heeft in het kader van haar nieuwbouwprojecten en uitbreidingen voor circa € 3 miljoen investeringsverplichtingen. Het betreft investeringsuitgaven die zijn afgesloten maar op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd.

TOELICHTING 25. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2016, met uitzondering van de huurcontracten van huurder Deloitte in Greenhouse BXL die op 31 januari 2017 beëindigd zijn.

TOELICHTING 26. 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	23,8	7,1	16,8
Deeltijds	1002	4,1	0,3	3,8
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	27,0	7,3	19,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	39.390,8	11.734,4	27.656,4
Deeltijds	1012	4.686,8	334,4	4.352,4
Totaal	1013	44.077,6	12.068,8	32.008,8
Personeelskosten				
Voltijds	1021	1.535.066	618.528	891.527
Deeltijds	1022	154.116	15.343	135.515
Totaal	1023	1.689.182	633.871	1.027.042
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	37.132	10.164	26.968

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	6	1	6,8
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201			
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	4		
Universitair onderwijs	1203	2	1	
Vrouwen	121	21	3	23,4
Lager onderwijs	1210			
Secundair onderwijs	1211	3	1	
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	14	2	
Universitair onderwijs	1213	4		
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	27	4	30,2
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	2,69	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	5.300	
Kosten voor de onderneming	152	179.343	

TABEL VAN HET PERSONEELVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	9	1	9,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	9	1	9,8
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	4		4,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	4		4,0
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 bedrijfstoelag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	4		4,0
Waarvan het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	1
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	16
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	349
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	349
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	219	58132	369
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	