

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

ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM : **Intervest Offices & Warehouses NV**

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **18**

Bus:

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

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

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

Ondernemingsnummer

0458.623.918

DATUM **8/08/1996** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

25/04/2012

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2011

tot

31/12/2011

Vorig boekjaar van

01/01/2010

tot

31/12/2010

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

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

Buijs Johan

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

Functie: Bestuurder

Mandaat: 27/10/2011 - 29/04/2015

van Dongen Daniel

Tulpweg 23 2241 VM Wassenaar (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 27/10/2011 - 29/04/2015

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening: . het jaarverslag
. het verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen:

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

Handtekening

Buijs Johan
Bestuurder

Handtekening

van Dongen Daniel
Bestuurder

¹ Schrappen wat niet van toepassing is.

⁴ Een consortium dient de staat IV (blad CONSO 9) in te vullen.

³ Facultatieve vermelding

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

van Ommen Nicolaas J.M. Nick
Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee, Nederland
Functie: Bestuurder
Mandaat: 07/04/2010 - 24/04/2013

Blumberg Jean-Pierre
Plataandreef 7 2900 Schoten
Functie: Bestuurder
Mandaat: 07/04/2010 - 24/04/2013

Christiaens Paul
Vijverstraat 53
3040 Huldenberg
Functie: Bestuurder
Mandaat: 07/04/2010 - 24/04/2013

van Gerrevink Reinier
Bankastraat 123, 2585 EL 's-Gravenhage, Nederland
Functie: Bestuurder
Mandaat: 06/04/2011 - 27/10/2011

Fiegggen Wim
Julianalaan 34, 3116 JR Schiedam, Nederland
Functie: Bestuurder
Mandaat: 06/04/2011 - 27/10/2011

-
- 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 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; 2 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.

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

de Groot Taco
Schubertlaan 16, 3723 LN Bilthoven, Nederland
Functie: Bestuurder
Mandaat: 06/04/2011 - 27/10/2011

Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA, IBR nr 025 BE0429.053.863
vertegenwoordigd door Frank Verhaegen en Kathleen De Brabander
Berkenlaan 8b 1831 Diegem
Functie: Commissaris
Mandaat: 07/04/2010 - 24/04/2013

-
- 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 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; ² 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 WINST- EN VERLIESREKENING

Toelichtende nota: het symbool π

Wijziging waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten

In augustus 2011 heeft de EECS (European Enforcers Coordination Cession), een door de ESMA (European Securities and Markets Authorities) georganiseerd forum, nadere informatie verschaft over de toepassing van IFRS met betrekking tot vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten (ter compensatie van huurdering). De EECS heeft bepaald dat volgens IFRS vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten in de jaarrekening volledig als inkomsten moeten worden verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen en niet mogen worden gespreid in resultaat genomen over de resterende looptijd van het oorspronkelijke huurcontract.

Op basis hiervan heeft de Financial Services and Markets Authority (FSMA) Intervest Offices & Warehouses geadviseerd om haar waarderingsregels hieromtrent te wijzigen. Conform IAS 8 moet deze wijziging in waarderingsregels retroactief worden doorgevoerd waardoor de vergelijkende cijfers van 2010 dienen te worden aangepast. Hierdoor wordt in de vergelijkende cijfers de vergoeding ontvangen in september 2010 van Tibotec-Virco (exclusief de retrocessieverplichting om 50 % van alle toekomstige huurinkomsten terug te betalen in het geval van een verhuring vóór afloop van de looptijd van het oorspronkelijke huurcontract) in 2010 als winst verwerkt.

Om de leesbaarheid van deze jaarrekening te bevorderen, is besloten om bij alle vergelijkende cijfers van boekjaar 2010, die ten gevolge van de gewijzigde waarderingsregel aangepast zijn ten opzichte van de neergelegde jaarrekening van 2010, het symbool π te plaatsen.

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2011	2010^π
Huurinkomsten	4	37.747	41.068
Met verhuur verbonden kosten	4	-76	-94
NETTOHUURRESULTAAT		37.671	40.974
Recuperatie van vastgoedkosten	4	1.261	761
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	6.667	9.763
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-142	-72
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-6.656	-9.760
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	1.296	129
VASTGOEDRESULTAAT		40.097	41.795
Technische kosten	5	-934	-514
Commerciële kosten	5	-262	-274
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-1.404	-674
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.179	-1.738
Andere vastgoedkosten	5	-352	-24
VASTGOEDKOSTEN		-5.131	-3.224
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		34.966	38.571
Algemene kosten	6	-1.268	-1.049
Andere operationele opbrengsten en kosten		30	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		33.728	37.527
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	64	464
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	2.216	-8.525
Ander portefeuilleresultaat	10	-1.795	-614
OPERATIONEEL RESULTAAT		34.213	28.852
Financiële opbrengsten		232	200
Netto interestkosten	11	-12.006	-9.543
Andere financiële kosten		-19	-10
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	-4.175	655
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		-393	-161
FINANCIEEL RESULTAAT		-16.361	-8.859
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		17.852	19.993
Belastingen	12	-58	-17
NETTORESULTAAT		17.794	19.976
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	21.707	27.996
Portefeilleresultaat	8-10	485	-8.675
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) en andere elementen		-4.398	655
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de vennootschap		17.794	19.976

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2011	2010 ^π
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (in €)	13	1,28	1,44
Verwaterd nettoresultaat (in €)	13	1,28	1,44
Operationeel uitkeerbaar resultaat (in €)	13	1,56	2,01

GBAALRESULTAAT in duizenden €	2011	2010 ^π	
NETTORESULTAAT	17.794	19.976	
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	20	2.561	1.260
GBAALRESULTAAT	20.355	21.236	

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

<i>in duizenden €</i>	2011	2010^π
A. NETTORESULTAAT	17.794	19.976
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES		
1. Toevoeging/onttrekking aan de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ¹ van vastgoed:		
o Boekjaar	-1.882	9.332
o Realisatie vastgoed	34	-464
2. Toevoeging/onttrekking aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	1.363	-193
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	0	-655
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (+)	4.175	0
10. Onttrekking van andere reserves (-/+)	223	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	2.353	-2.546
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1	24.060	25.450

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

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	2011	2010^π
Vaste Activa		581.674	527.185
Immateriële vaste activa		37	47
Vastgoedbeleggingen	14	572.378	517.753
Andere materiële vaste activa		316	218
Financiële vaste activa		8.929	9.153
Handelsvorderingen en andere vaste activa		14	14
Vlottende Activa		12.460	5.641
Activa bestemd voor verkoop	15	4.005	0
Handelsvorderingen	15	1.687	1.726
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	4.520	1.943
Kas en kasequivalenten		405	813
Overlopende rekeningen	15	1.843	1.159
TOTAAL ACTIVA		594.134	532.826
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	2011	2010^π
Eigen vermogen		284.018	289.113
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders		284.018	289.113
Kapitaal	16	126.729	126.729
Uitgiftepremies	16	60.833	60.833
Reserves		78.662	81.575
Nettoresultaat van het boekjaar		17.794	19.976
Verplichtingen		310.116	243.713
Langlopende verplichtingen		264.426	177.239
Voorzieningen	17	0	990
Langlopende financiële schulden	19	259.143	175.407
<i>Kredietinstellingen</i>		184.650	101.070
<i>Obligatielening</i>		74.475	74.325
<i>Financiële leasing</i>		18	12
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	4.685	252
Andere langlopende verplichtingen		598	590
Kortlopende verplichtingen		45.690	66.474
Voorzieningen	17	172	426
Kortlopende financiële schulden	19	34.018	50.606
<i>Kredietinstellingen</i>		34.012	50.600
<i>Financiële leasing</i>		6	6
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20	0	2.819
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.640	2.110
Andere kortlopende verplichtingen	18	399	455
Overlopende rekeningen	18	8.461	10.058
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		594.134	532.826

SCHULDGRAAD	2011	2010^π
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	49,9 %	43,0 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL <i>in €</i>	2011	2010^π
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	20,42	20,79
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	21,36	21,75

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgift e- premie s	Wet telij ke res erv es	Reserves						Nettores ultaat van het boek- jaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	
				Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekho uding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhoudin g	Ander e reser ves	Over- gedrag en resultat en van vorige boekjaar en			Totaal reserves
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							
Balans op 31 december 2009	126.729	60.833	90	125.645	-13.383	-4.746	0	650	4.534	112.790	-2.574	297.778
Globaalresultaat 2010						1.260				1.260	17.431	18.691
Overboekingen door resultaatverwerking 2009:												
- Overboeking van portefeuille- resultaat naar reserves				-32.285						-32.285	32.285	0
- Overboeking van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							-240			-240	240	0
Overige mutaties									50	50	-51	-1
Dividend boekjaar 2009											-29.900	-29.900
Balans op 31 december 2010	126.729	60.833	90	93.360	-13.383	-3.486	-240	650	4.584	81.575	17.431	286.568
Wijziging waarderingsregel ^π											2.545	2.545
Balans op 31 december 2010 ^π	126.729	60.833	90	93.360	-13.383	-3.486	-240	650	4.584	81.575	19.976	289.113
Globaalresultaat 2011						2.561				2.561	17.794	20.355
Overboekingen door resultaatverwerking 2010:												0
- Overboeking van portefeuille- resultaat naar reserves				-8.675						-8.675	8.675	0
- Overboeking van de impact op de reële waarde *				-193	193					0		0
- Overboeking van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-163	164		655			655	-655	0
Overige mutaties											-1	0
Toewijzing van extra resultaat 2010 door wijziging waarderingsregels aan overgedragen resultaat									2.545	2.545	-2.545	0
Dividend boekjaar 2010												-25.450
Balans op 31 december 2011	126.729	60.833	90	84.329	-13.026	-925	415	650	7.129	78.662	17.794	284.018

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT*in duizenden €*

	Toelichting	2011	2010 ^π
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		813	731
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		16.913	33.820
Operationeel resultaat		34.213	28.852
Betaalde intresten		-12.033	-7.547
Andere niet operationele elementen		-4.393	670
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen:		1.557	5.002
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		170	144
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	8	-64	-464
- Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	-476	-614
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-2.216	8.525
- Ander portefeuilleresultaat	10	1.795	614
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		393	0
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	20	4.175	-655
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		-2.220	-2.548
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-2.431	6.843
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen		307	-323
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-2.180	51
- Overlopende rekeningen		-508	-616
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		116	164
- Andere kortlopende verplichtingen		584	-180
- Overlopende rekeningen		-750	7.747
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-51.648	5.935
Verwerving aandelen van vastgoedvennootschappen		-26.775	0
Betaalde exit taks bij fusie met vastgoedvennootschappen		-3.219	0
Verwerving van vastgoedbeleggingen		-16.346	0
Investering in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-5.038	-944
Opbrengsten/kosten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	-12	7.021
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-258	-142
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		34.327	-39.673
Terugbetaling van leningen	19	-60.600	-84.159
Opname van leningen	19	120.526	0
Uitgifte obligatielening	19	0	74.325
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen	19	6	-6
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-155	67
Betaling van dividenden	13	-25.450	-29.900
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		405	813

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENINGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht haar enkelvoudige jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie. In het KB van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks is een schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

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

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

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

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

Intervest Offices & Warehouses is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 13 februari 2012 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2012.

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van Intervest Offices & Warehouses en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2011.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2011

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 Intervest Offices & Warehouses

- Wijziging IAS 32 - Classification of Rights Issues
- Wijziging IAS 24 - Related Party Disclosures
- Wijziging IAS 19 en IFRIC 14 - Prepayments of a Minimum Funding Requirement
- Aanpassing IFRS 1 - Limited Exemption from Comparative IFRS 7 Disclosures for First-time Adopters
- Verbetering van IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34 en IFRIC 13 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject (Mei 2010)
- IFRIC 19 - Extinguishing Liabilities with Equity Instruments

Nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2011

De wijzigingen aan IFRS 7 - Financiële instrumenten: Informatieverschaffing - Overdrachten van financiële activa die vanaf volgend jaar van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichtingen of de resultaten van de Intervest Offices & Warehouses.

De andere publicaties van het IASB zijn nog niet door de Europese Commissie goedgekeurd. Het gaat om: Wijziging IFRS 1 - Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (1/7/2011); Wijziging aan IAS 12 - Recovery of Underlying Assets (1/1/2012); IAS 1 - Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); IFRS 10 - Consolidated Financial Statements (1/1/2013); IFRS 11 - Joint Arrangements (1/1/2013); IFRS 12 - Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2013); IAS 27 - Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 - Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); IFRS 13 - Fair Value Measurement (1/1/2013); Wijziging IAS 19 - Employee Benefits (1/1/2013); IFRIC 20 - Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013 - not endorsed); Wijzigingen aan IFRS 7 - Disclosures - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Wijziging IAS 32 - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014 - not endorsed); IFRS 9 - Financial instruments (1/1/2015).

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 met uitzondering van de wijziging van de waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

In augustus 2011 heeft de EECS (European Enforcers Coordination Session), een door de ESMA (European Securities and Markets Authorities) georganiseerd forum, nadere informatie verschaft over de toepassing van IFRS met betrekking tot vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten (ter compensatie van huurderiving). De EECS heeft bepaald dat volgens IFRS vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten in de jaarrekening volledig als inkomsten moeten worden verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen en niet mogen worden gespreid in resultaat genomen over de resterende looptijd van het oorspronkelijke huurcontract.

Op basis hiervan heeft de Financial Services and Markets Authority (FSMA) Intervest Offices & Warehouses geadviseerd om haar waarderingsregels hieromtrent te wijzigen. Conform IAS 8 moet deze wijziging in waarderingsregels retroactief worden doorgevoerd waardoor de vergelijkende cijfers van 2010 dienen te worden aangepast. Hierdoor wordt in de vergelijkende cijfers de vergoeding ontvangen in september 2010 van Tibotec-Virco (exclusief de retrocessieverplichting om 50 % van alle toekomstige huurinkomsten terug te betalen in het geval van een verhuring vóór afloop van de looptijd van het oorspronkelijke huurcontract) in 2010 als winst verwerkt, wat onderstaand beeld geeft:

<i>In duizenden €</i>	31.12.2010		
	Gepubliceerde cijfers	Na wijziging waarderingsregel	Vershil
Huurinkomsten	38.523	41.068	2.545
Nettoresultaat	17.431	19.976	2.545
Operationeel uitkeerbaar resultaat	25.451	27.996	2.545
Eigen vermogen	286.324	288.869	2.545
Overlopende rekeningen van het passief	12.603	10.058	-2.545
Per aandeel (in €)			
Nettoresultaat	1,25	1,44	0,18
Operationeel uitkeerbaar resultaat	1,83	2,01	0,18
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	20,59	20,77	0,18
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	21,57	21,75	0,18

Het extra operationeel uitkeerbaar resultaat dat door wijziging van de waarderingsregel getoond wordt in 2010 zal overeenkomstig de oorspronkelijke boekhoudkundige methode, worden toegerekend aan het dividend van de jaren 2011-2013/2014. Door de herverhuring van de vrijgekomen ruimtes die Intervest Offices & Warehouses heeft weten te realiseren in 2011 aan Biocartis en Galapagos kan de bevak reeds in boekjaar 2011 € 2,4 miljoen extra dividend uitkeren. Per saldo betekent dit dat er op 31 december 2011 slechts € 0,1 miljoen nog uit te keren dividend naar aanleiding van de gewijzigde waarderingsregel overblijft voor de jaren 2012/2014.

Om de leesbaarheid van deze jaarrekening te bevorderen, is besloten om bij alle vergelijkende cijfers van boekjaar 2010, die ten gevolge van de gewijzigde waarderingsregel aangepast zijn ten opzichte van de neergelegde jaarrekening 2010, het symbool n te plaatsen.

Vreemde valuta

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

Vastgoedresultaat ^π

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

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

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

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

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

Financieel resultaat

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

Belastingen

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

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

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

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

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

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

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen

a. Definitie

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

b. Eerste opname en waardering

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

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

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

c. Latere uitgaven

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

Er worden vier soorten latere uitgaven met betrekking tot vastgoedbeleggingen onderscheiden:

1. **onderhouds- en herstellingskosten:** dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "technische kosten".
2. **wederinstaatstellingskosten:** het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt, enz). Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling". Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen.
3. **renovatiewerken:** dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.
4. **huurvoordelen:** het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van kantoren, dakreclame, creëren van bijkomende sociale ruimten, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

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

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40 in de balans opgenomen aan reële waarde.

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

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be – publicaties - persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

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

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

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

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in de post "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

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

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

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

f. Activa bestemd voor verkoop

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

Andere materiële vaste activa

a. Definitie

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

b. Waardering

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

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

c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen

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

- installaties, machines en uitrusting 20 %

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

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

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

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

Waardevermindingsverliezen

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

Financiële instrumenten

a. Handelsvorderingen

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

b. Beleggingen

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

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

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door Intervest Offices & Warehouses 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 Intervest Offices & Warehouses, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

e. Interestdragende leningen

Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijvingen 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 Intervest Offices & Warehouses.

f. Handelsschulden

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

g. Eigen-vermogensinstrumenten

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

h. Derivaten

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

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

- **Derivaten die niet geclassificeerd kunnen worden als afdekking**

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

- **Hedge accounting**

Intervest Offices & Warehouses heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

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

Bedragen die voorheen werden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen, worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening wanneer het afgedekte element wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, op dezelfde lijn van als het opgenomen afgedekte element. Indien de kasstroomafdekking van een vaststaande toezegging of een

verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, dan wordt op het moment dat het actief of de verplichting wordt geboekt, de winsten of verliezen op het afgeleide financiële instrument die eerder in het eigen vermogen werden verwerkt, opgenomen in de initiële waardering van het actief of de verplichting.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer Intervest Offices & Warehouses de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitoefent, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen blijft in het eigen vermogen wanneer de toekomstige transactie uiteindelijk wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. Wanneer de toekomstige transactie niet langer verwacht wordt, wordt de winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

i. Eigen aandelen

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

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

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

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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 gedragen worden.

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2011	2010 ^π	2011	2010	2011	2010	2011	2010 ^π
Huurinkomsten	26.132	30.423	11.615	10.644			37.747	41.067
Met verhuur verbonden kosten	11	-17	-87	-77			-76	-94
NETTOHUURRESULTAAT	26.143	30.406	11.528	10.567			37.671	40.973
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	2.342	802	84	20			2.426	822
VASTGOEDRESULTAAT	28.485	31.208	11.612	10.587			40.097	41.795
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	26.829	30.263	10.479	10.151	-3.580	-2.887	33.728	37.527
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	464	64	0			64	464
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.000	-9.059	-3.784	534	0	0	2.216	-8.525
Ander portefeuilleresultaat	-89	-110	-1.706	-504	0	0	-1.795	-614
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	32.740	21.558	5.053	10.181	-3.580	-2.887	34.213	28.852
Financieel resultaat					-16.361	-8.859	-16.361	-8.859
Belastingen					-58	-17	-58	-17
NETTORESULTAAT	32.740	21.559	5.053	10.180	-19.999	-11.763	17.794	19.976

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Reële waarde van het vastgoed	361.602	354.548	210.776	163.205	572.378	517.753
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	6.557	3.929	0	3.929	6.557
Investeringswaarde van het vastgoed	370.642	363.412	216.127	167.367	586.769	530.779
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	231.109	231.109	395.987	304.311	627.096	535.420
Bezettingsgraad (%)	84 %	85%	91 %	84%	86 %	85%

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2011	2010^π
Huur	38.431	38.996
Gegarandeerde opbrengsten	-74	565
Huurskortingen	-2.042	-1.573
Huurvoordelen ('incentives')	-194	-174
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.626	3.254
Totaal huurinkomsten	37.747	41.068

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

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over bijna 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 45 % (48 % in 2010) van de huurinkomsten uit, en, naast de Europese Commissie, zijn het vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 10 % van de huurinkomsten (11 % in 2010). In 2011 zijn er 4 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses (4 huurders in 2010).

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>	2011	2010^π
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	36.023	29.964
Tussen één en vijf jaar	70.552	60.566
Meer dan 5 jaar	7.595	9.785
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	114.170	100.315

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-33	-33
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-76	-108
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	33	47
Totaal met verhuur verbonden kosten	-76	-94

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

Recuperatie van vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Verkregen vergoedingen op huurschade	705	162
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	556	599
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	1.261	761

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft in 2011 voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten (in hoofdzaak van Tibotec-Virco) alsook de beheersvergoeding die Intervest Offices & Warehouses ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

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

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3.379	4.555
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.288	5.208
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.667	9.763

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3.368	-4.555
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.288	-5.205
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.656	-9.760
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	11	3

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

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

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

In 2010 was de doorrekening van de voorheffingen en belastingen hoger dan in 2011 daar in 2010 de aanslagbiljetten voor de onroerende voorheffing met betrekking tot boekjaar 2009 voor een totaal bedrag van € 2,1 miljoen pas in 2010, en dus met een jaar vertraging, zijn ontvangen van de Belastingdienst Vlaanderen.

Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Vergoedingen voor huurlasten en andere kosten ontvangen van huurders	943	0
Andere diverse opbrengsten	353	129
Totaal andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.296	129

De andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven bevatten in 2011 een opbrengst van € 0,9 miljoen door de inresultaatname van de vergoedingen voor huurlasten, (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de verhuring aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park.

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Recurrente technische kosten	-914	-498
<i>Onderhoud</i>	-890	-474
<i>Verzekeringspremies</i>	-24	-24
Niet recurrente technische kosten	-20	-16
<i>Schadegevallen</i>	-45	-18
<i>Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars</i>	25	2
Totaal technische kosten	-934	-514

De technische kosten omvatten onder meer onderhoudskosten en verzekeringspremies. Onderhoudskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

De stijging van de kosten voor onderhouds- en herstellingswerken met € 0,4 miljoen zijn het gevolg van een uitgebreider onderhoudsprogramma in 2011.

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Makelaarscommissies	-6	-38
Publiciteit	-85	-126
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-171	-110
Totaal commerciële kosten	-262	-274

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

Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Leegstandslasten van het boekjaar	-1.246	-714
Leegstandslasten van het vorige boekjaar	-14	87
Onroerende voorheffing leegstand	-770	-622
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	626	575
Totaal kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	-1.404	-674

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

De toename van de kosten en taken van niet verhuurde gebouwen met € 0,7 miljoen ten opzichte van boekjaar 2010 is voornamelijk te wijten aan de toegenomen leegstand in Herentals Logistics 1 en op Mechelen Campus.

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Externe beheersvergoedingen	-70	-69
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.109	-1.669
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-1.262</i>	<i>-1.039</i>
<i>Vastgoedexpert</i>	<i>-142</i>	<i>-149</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-705</i>	<i>-481</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.179	-1.738

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

De stijging van de beheerskosten met € 0,5 miljoen in 2011 is in hoofdzaak het gevolg van de uitbreiding van het personeelsbestand.

Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Kosten ten laste van de eigenaar	-318	-3
Overige andere vastgoedkosten	-34	-21
Totaal andere vastgoedkosten	-352	-24

De kosten ten laste van de eigenaar betreffen uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de groep vallen.

De stijging in de kosten ten laste van de eigenaar met € 0,3 miljoen in 2011 is toe te wijzen aan de commerciële tussenkomsten die aan huurders verstrekt zijn.

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Belasting ICB	-229	-238
Bewaarhoudende bank	-0	-11
Ereloon commissaris	-86	-85
Bezoldigingen bestuurders	-25	-37
Liquidity provider	-15	-14
Financiële dienst	-33	-35
Personeelsbeloningen	-558	-426
Overige kosten	-322	-203
Totaal algemene kosten	-1.268	-1.049

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

TOELICHTING 7. PERSONEELSELONINGEN

	2011			2010		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL
<i>in duizenden €</i>						
Vergoedingen van de werknemers en zelfstandige medewerkers	1.171	356	1.527	951	234	1.185
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	821	254	1.075	686	166	852
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	26	7	33	22	6	28
Sociale zekerheid	172	50	222	152	41	193
Variabele vergoedingen	55	16	71	55	11	66
Overige lasten	97	29	126	36	10	46
Vergoedingen van het directiecomité	91	202	293	87	193	280
Voorzitter directiecomité	91	92	183	87	87	174
<i>Vaste vergoeding</i>	85	86	171	82	83	165
<i>Variabele vergoeding</i>	6	6	12	5	4	9
Andere leden directiecomité	0	110	110	0	105	105
<i>Vaste vergoeding</i>	0	87	87	0	85	85
<i>Variabele vergoeding</i>	0	10	10	0	8	8
<i>Pensioenverplichtingen</i>	0	13	13	0	12	12
Totaal personeelsbeloningen	1.262	558	1.820	1.039	426	1.465

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2011, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 14 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2010: 11) en 6 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2010: 4). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen, waarvan 1 onbezoldigd.

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

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest Offices & Warehouses heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegde bijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen.

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Aanschaffingswaarde	3.278	5.986
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	651	571
Boekwaarde (reële waarde)	3.929	6.557
Verkoopprijs	4.100	7.200
Verkoopkosten	-107	-179
Netto verkoopopbrengst	3.993	7.021
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	64	464

Intervest Offices & Warehouses heeft in december 2011 een principeakkoord bereikt voor de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel complex gelegen te Sint-Niklaas, Eigenlostraat 25, gekend als "Eigenlo". Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bestaat in 2011 uit de meerwaarde gerealiseerd bij deze transactie. Op 31 december 2011 is deze transactie geboekt bij de activa bestemd voor verkoop. De notariële akte is verleden in januari 2012 en de koopsom is ontvangen van de koper.

TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	14.706	3.523
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-12.490	-12.048
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.216	-8.525

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2011 positief en bedragen € 2,2 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van € 8,5 miljoen in 2010. De positieve variaties in 2011 zijn hoofdzakelijk het gevolg van verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's en van de verhuring in Herentals Logistics 2 aan Nike Europe, deels gecompenseerd door de renovatiekosten van Herentals Logistics 1.

TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-476	-614
Prijsverschil op verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	-1.319	0
Totaal ander portefeuilleresultaat	-1.795	-614

Het ander portefeuilleresultaat bevat hoofdzakelijk de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van - € 1,3 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschappen MGMF Limburg nv (eigenaar van de logistieke site in Houthalen) en West-Logistics nv (eigenaar van de logistieke site in Oevel) op 1 juli 2011. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwervingen.

TOELICHTING 11. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Interestkosten met vaste interestvoet	-9.203	-8.771
Interestkosten met variabele interestvoet	-2.803	-772
Totaal financieel resultaat	-12.006	-9.543

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-11.424	-6.815
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-582	-2.728
Totaal interestkosten	-12.006	-9.543

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2011 4,8 % inclusief bankmarges (2010: 4,6 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2011 2,5 % inclusief bankmarges (2010: 3,0 %). De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2011 4,6 % inclusief bankmarges vergeleken met 4,0 % in 2010.

De (hypothetische) toekomstige cash outflow van de interestlasten van de op 31 december 2011 opgenomen leningen aan vaste rentevoeten of aan de variabele rentevoet op 31 december 2011 bedraagt € 9,2 miljoen (2010: € 10,7 miljoen).

Voor het boekjaar 2011 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 1 miljoen negatief (2010: € 0,4 miljoen).

TOELICHTING 12. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Vennootschapsbelasting	-58	-17
Totaal belastingen	-58	-17

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

Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

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

	2011	2010
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	13.907.267	13.907.267
Aantal uitgegeven aandelen	0	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	13.907.267	13.907.267
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Aanpassingen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	13.907.267	13.907.267

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

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

<i>in duizenden €</i>	2011	2010^π
Nettoresultaat	17.794	19.976
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
Afschrijvingen en terugneming van afschrijvingen	170	144
Waardeverminderingen en terugnemingen	43	61
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	4.175	-655
Portefeuilleresultaat	-485	8.675
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	21.697	28.201
Verplichte uitkering 80 %	17.358	22.561
Operationeel uitkeerbaar resultaat	21.707	27.996

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

Intervest Offices & Warehouses opteert ervoor om 100 % van het enkelvoudig operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders.

Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	2011	2010^π
Gewone nettoresultaat per aandeel	1,28	1,44
Verwaterde nettoresultaat per aandeel	1,28	1,44
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,56	2,01

Voorgesteld dividend per aandeel

Het extra operationeel uitkeerbaar resultaat dat door wijziging van de waarderingsregel getoond wordt in 2010 wordt overeenkomstig de oorspronkelijke boekhoudkundige methode toegerekend aan het dividend van de jaren 2011-2013/2014. Door de herverhuring van de vrijgekomen ruimtes die Intervest Offices & Warehouses heeft gerealiseerd in 2011 kan de bevak reeds in boekjaar 2011 € 2,4 miljoen extra dividend uitkeren of € 0,17 per aandeel.

Na afsluiting van het boekjaar is onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 25 april 2012. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2011	2010 ^π
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,56	2,01
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel (€)	0,17	-0,18
Dividend per aandeel (in €)	1,73	1,83
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	24.060	25.450
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	111 %	91 %

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

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van Bijlage C van het KB van 7 december 2010.

<i>in duizenden €</i>	2011	2010 ^π
Niet uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	126.729	126.729
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	84.329	93.360
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.026	-13.383
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-925	-3.486
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	415	-240
Wettelijke reserves	90	90
Resultaat van het boekjaar dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 7 december 2010 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Portefeuilleresultaat	485	-8.675
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	-4.175	655
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	254.755	255.883
Eigen vermogen enkelvoudig	284.018	289.113
Geplande dividenduitkering	24.060	25.450
Aantal aandelen	13.907.267	13.907.267
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,73	1,83
Eigen vermogen na dividenduitkering	259.958	263.663
Overblijvende reserve na uitkering	5.203	7.780

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

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Saldo per einde van het vorige boekjaar	517.753	531.890
Investerings in de portefeuille	5.038	944
Aankopen van vastgoedbeleggingen	42.690	0
Uitbreiding van bestaande vastgoedbeleggingen	8.610	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-3.929	-6.556
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.216	-8.525
Saldo per einde van het boekjaar	572.378	517.753
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	586.769	530.779

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2011 toegenomen met € 55 miljoen en bedraagt € 572 miljoen (€ 518 miljoen op 31 december 2010). Deze toename van de reële waarde is het gecombineerde effect van:

- de verwerving van 3 logistieke sites met een totale reële waarde van € 43 miljoen (Huizingen, Houthalen en Oevel)
- de uitbreiding van de logistieke site Herentals Logistics 2 door de nieuwbouw van magazijnruimte, kantoren en mezzanine, voor reeds € 9 miljoen
- investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 5 miljoen, voornamelijk voor € 4 miljoen in Herentals Logistics 1 voor renovatiewerken en voor € 1 miljoen in 3T Estate in Vilvoorde
- de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 2 miljoen of circa 1 % ten opzichte van de totale reële waarde op 31 december 2010 (exclusief de investeringen in boekjaar 2011) door de verhuringen van de logistieke site Herentals Logistics 2 aan Nike Europe en van Intercity Business Park in Mechelen aan Biocartis en Galapagos
- de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel complex gelegen te Sint-Niklaas, gekend als "Eigenlo" met een boekwaarde van € 4 miljoen

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

Voor de sensitiviteitsanalyse van de vastgoedwaardering wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

TOELICHTING 15. VLOTTENDE ACTIVA**Activa bestemd voor verkoop**

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Eigenlo, semi-industrieel complex in Sint-Niklaas	4.005	0
Totaal activa bestemd voor verkoop	4.005	0

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Openstaande handelsvorderingen	1.320	812
Op te stellen facturen	359	783
Te ontvangen creditnota's	0	155
Dubieuze debiteuren	388	360
Voorziening dubieuze debiteuren	-388	-360
Andere handelsvorderingen	8	16
Totaal handelsvorderingen	1.687	1.726

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 12 dagen.

Ouderdomsstructuur van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
vorderingen < 30 dagen	700	388
vorderingen 30-90 dagen	226	62
vorderingen > 90 dagen	394	362
Totaal openstaande handelsvorderingen	1.320	812

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

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	215	217
Terug te vorderen exit taks	248	217
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatieboni verbonden aan fusies	2.652	1.348
Overige vorderingen	1.405	161
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	4.520	1.943

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Intervest Offices & Warehouses wordt verwezen naar toelichting 26.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Te recupereren onroerende voorheffing	1.109	736
Overige over te dragen kosten	635	421
<i>Kosten in verband met leningen</i>	<i>534</i>	<i>326</i>
<i>Overige over te dragen kosten</i>	<i>101</i>	<i>95</i>
Overige toe te rekenen opbrengsten	99	2
Totaal overlopende rekeningen	1.843	1.159

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

TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN**Evolutie van het kapitaal**

Datum	Verrichting	Kapitaal- beweging <i>in duizenden €</i>	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting <i>in duizenden €</i>	Aantal gecreëerde aandelen <i>in eenheden</i>	Totaal aantal aandelen <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 nv Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2011 € 126.728.781 en is verdeeld in 13.907.267 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Toegestaan kapitaal

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

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering dd. 7 april 2010, i.e. vanaf 28 april 2010. Deze toelating geldt tot 28 april 2015. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 28 april 2013. Deze toelating is hernieuwbaar.

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

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

De raad van bestuur maakte in 2011 geen gebruik van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

Inkoop van eigen aandelen

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

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de algemene vergadering dd. 7 april 2010, i.e. vanaf 28 april 2010. Deze toelating geldt tot 28 april 2013 en is hernieuwbaar.

Kapitaalverhoging

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

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in artikel 75 van de ICB-wet van 20 juli 2004 en naar de artikelen 20 en volgende van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de Vastgoedbevaks.

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

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

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

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

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

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies <i>in duizenden</i>		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
Totaal uitgiftepremies					60.833

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

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-13.383	-13.383
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	193	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	164	0
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.026	-13.383

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

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

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2011 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

TOELICHTING 17. VOORZIENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Langlopende voorzieningen	0	990
Voorziening fiscale discussies	0	920
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	70
Kortlopende voorzieningen	172	426
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	172	426
Totaal voorzieningen	172	1.416

In boekjaar 2011 zijn fiscale geschillen afgehandeld voor een bedrag van € 0,9 miljoen i.v.m. de niet aftrekbaarheid van voorzieningen, de retroactiviteit van fusies en de behandeling van het recht van opstal met betrekking tot het aanslagjaar 1999, ingevolge de bijkomende aanslagbiljetten in hoofde van Siref nv, Beheer Onroerend Goed nv, Neerland nv en Immo Semi-Indus nv, waarvan Intervest Offices & Warehouses nv telkens de rechtsopvolger ten algemene titel is. Tegen deze bijkomende aanslagbiljetten zijn op 15 maart 2002 bezwaarschriften ingediend. Op 6 juni 2003 is het voor Siref nv ingediende bezwaarschrift (ten bedrage van € 137.718,51) bij beslissing van de Gewestelijke Directie ongegrond verklaard. Deze beslissing is middels een verzoekschrift bij de Rechtbank van Eerste Aanleg aangevochten. Op 4 januari 2006 heeft de Rechtbank Intervest Offices & Warehouses nv in het ongelijk gesteld. Tegen deze beslissing is beroep aangetekend. Intervest Offices & Warehouses is op 22 mei 2007 in het ongelijk gesteld voor het Hof van Beroep en heeft vervolgens een procedure voor het Hof van Cassatie ingeleid. Op 15 april 2010 heeft het Hof van Cassatie in haar arrest geoordeeld dat het aangetekende beroep werd verworpen. In 2011 heeft Intervest Offices & Warehouses het totaalbedrag van de fiscale geschillen van € 0,9 miljoen deels betaald en deels gecompenseerd met reeds eerder ingehouden belastingvorderingen.

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

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

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Handelsschulden	197	108
Voorschotten ontvangen van huurders	490	679
Te ontvangen facturen	1.225	1.101
Te betalen BTW	349	0
Andere kortlopende schulden	379	222
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.640	2.110

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Te betalen dividenden	399	455
Totaal andere kortlopende verplichtingen	399	455

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2011	2010^π
Ontvangen schadevergoedingen voor de wederinstaatstelling	2.471	3.251
Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.807	2.629
Overige toe te rekenen kosten	2.629	2.422
Overige over te dragen opbrengsten	1.554	1.756
Totaal overlopende rekeningen	8.461	10.058

De ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling zijn met € 0,8 miljoen gedaald in 2011 door de uitgevoerde werkzaamheden voor wederverhuring van bepaalde kantoorruimten.

De overige toe te rekenen kosten omvatten o.a. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 29 juni 2012.

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2011 € 1,8 miljoen verplichtingen verbonden aan vergoedingen ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten. De afname van deze verplichtingen in 2011 is het gevolg van verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's.

TOELICHTING 19. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

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

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

	2011						2010				
	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	34.012	176.450	8.200	218.662	75%		50.600	72.420	28.650	151.670	67%
Obligatielening	0	74.475	0	74.475	25%		0	74.325	0	74.325	33%
Financiële leasing	6	18	0	24	0%		6	12	0	18	0%
TOTAAL	34.018	250.943	8.200	293.161	100%		50.606	146.757	28.650	226.013	100%
Procentueel aandeel	12 %	85 %	3 %	100 %			22 %	65 %	13 %	100 %	

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

	2011						2010				
	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 gelden)	34.012	176.450	8.200	218.662	67%		50.600	72.420	28.650	151.670	46 %
Niet opgenomen kredietlijnen	14.000	17.200	0	31.200	10%		17.479	82.580	0	100.059	31 %
Obligatielening	0	74.475	0	74.475	23%		0	74.325	0	74.325	23 %
TOTAAL	48.012	268.125	8.200	324.337	100%		68.079	229.325	28.650	326.054	100%
Procentueel aandeel	15 %	83 %	2 %	100 %			21 %	70 %	9 %	100 %	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 31 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 100 miljoen op 31 december 2010). 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.

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

<i>in duizenden €</i>	2011		2010	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	98.662	34 %	41.670	18 %
Kredieten met vaste rentevoet of ingedekt door interest rate swaps	194.475	66 %	184.325	82 %
TOTAAL	293.137	100 %	225.995	100 %

Wegens de inwerkingtreding van 4 interest rate swaps op 2 januari 2012 (zie toelichting 20) voor een notioneel bedrag van € 80 miljoen is bovenstaande tabel opgesteld met inachtnaam van deze nieuwe interest rate swaps. Zonder rekening te houden met deze swaps zou de verdeling variabel/vaste rentevoeten 65/35 bedragen.

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

Karakteristieken van de obligatielening

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

ISIN BE0002175413 (INTOFFI5,1%29JUN15)	2011	2010
Beurskoers (%)		
Beurskoers op afsluitingsdatum	100,00	102,50
Gemiddelde beurskoers	100,03	101,19
Interestcoupon (%)		
Bruto (per schijf van € 1 000)	5,10 %	5,10 %
Netto (per schijf van € 1 000)	4,34 %	4,34 %
Effectief rendement bij de uitgifte (%)	4,90 %	4,90 %
Aantal effecten	75.000	75.000

TOELICHTING 20. FINANCIËLE DERIVATEN

Intervest Offices & Warehouses hanteert rente swaps ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de korte termijn Euribor).

Intervest Offices & Warehouses classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij wordt vastgesteld of de afdekkingen al dan niet effectief waren.

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

Reële waarde van de financiële derivaten op jaareinde

Op 31 december 2011 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

	<i>in duizenden</i> €	Startdatum	Einddatum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/nee	2011	2010
1	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-462	-333
2	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-462	-333
3	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-366	-275
4	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-366	-275
5	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350 %	50.000	Nee	-1.985	965
6	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400 %	10.000	Nee	-302	0
7	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775 %	10.000	Nee	-383	0
8	IRS	02.01.2012	02.01.2018	2,3425 %	10.000	Nee	-357	0
Andere langlopende financiële verplichtingen					120.000		-4.685	-252
	IRS	27.12.2006	30.12.2011	3,4725 %	60.000	Nee	0	-1.429
	IRS	18.12.2006	18.12.2011	3,4700 %	60.000	Nee	0	-1.390
Andere kortlopende financiële verplichtingen							0	-2.819
Totaal reële waarde financiële derivaten							-4.685	-3.071

Boekhoudkundige verwerking op 31 december:

- In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-925	-3.486
- 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	415	-240
- In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-4.175	655
Totaal reële waarde financiële derivaten	-4.685	-3.071

Deze renteswaps hebben op 31 december 2011 een negatieve marktwaarde van - € 4,7 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 120 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. Renteswaps 6, 7 en 8 zijn aangekocht in het derde kwartaal van 2011.

De reële waarde van de derivaten wordt uitsluitend bepaald aan de hand van gegevens die observeerbaar zijn voor het derivaat (ofwel rechtstreeks of wel onrechtstreeks) maar die geen genoteerde prijzen zijn in een actieve markt en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in IFRS 7.

Intervest Offices & Warehouses classificeert op 31 december 2011 renteswaps 1 en 2 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. De waardeschommelingen van renteswaps 3 tot en met 8 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Voor een beschrijving van de financiële risico's verbonden aan de financiële derivaten wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

Reële waarde en de boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

	2011		2010	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
<i>in duizenden €</i>				
Financiële schulden	293.137	297.858	225.995	236.655

Bij de berekening van de reële waarde van de financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen. Financiële schulden met een variabele rentevoet of ingedekt door een financieel derivaat zijn buiten beschouwing gelaten.

TOELICHTING 21. BEREKENING SCHULDGRAAD

<i>In duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2011	31.12.2010
Langlopende financiële schulden	19	259.143	175.407
Andere langlopende verplichtingen		598	590
Kortlopende financiële schulden	19	34.018	50.606
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.640	2.110
Andere kortlopende verplichtingen	18	399	455
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		296.798	229.168
Totaal activa		594.134	532.826
Schuldgraad		49,9 %	43,0 %

TOELICHTING 22. VERBONDEN PARTIJEN

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

Relatie met verbonden ondernemingen van NSI nv

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Interest betaald op rekening courant	5	7

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):

<i>in duizenden €</i>	2011	2010
Bestuurders	49	74
Directieleden	293	280
Totaal	342	354

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

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

2011							
Naam vennoot schap	Adres	Ondernemings -nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Eigen Vermogen	Netto Resultaat	Waarde deelneming	Vordering
ABC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	466.516.748	99,00%	-225	-23	22	1.010
MBC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	467.009.765	99,00%	-397	-38	3.553	1.608
MRP NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	465.087.680	99,90%	-223	-30	2.031	584
DRE NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	464.415.115	99,90%	-42	-10	-55	175

in duizenden €

2010							
Naam vennoot schap	Adres	Ondernemings -nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Eigen Vermogen	Netto Resultaat	Waarde deelneming	Vordering
ABC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	466.516.748	99,00%	-203	-21	99	960
MBC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	467.009.765	99,00%	-361	-36	3.762	1.529
MRP NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	465.087.680	99,90%	-196	-28	2.126	554
DRE NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	464.415.115	99,90%	-33	-9	-42	165

TOELICHTING 24. FUSIES

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemings- nummer	Type	Datum	Percentage verworven Aandelen	Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde uitgegeven aandelen
West-Logistics	0882.812.935	Fusie	27.10.2011	100 %	0	0
MGMF Limburg	0440.304.972	Fusie	27.10.2011	100 %	0	0
TOTAAL					0	0

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

<i>Incl. niet-aftrekbare BTW; in duizenden €</i>	2011	2010
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	87	76
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t. andere controleopdrachten	24	17
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is m.b.t. belastingsadvies	24	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	135	93

TOELICHTING 26. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

Obligatielening: putoptie toegekend aan elke obligatiehouder in geval van controlewijziging

Bij de uitgifte van de obligatielening in juni 2010 voor een bedrag van € 75 miljoen heeft Intervest Offices & Warehouses aan elke obligatiehouder een "putoptie" verleend op alle of een gedeelte van de obligaties die hij aanhoudt, indien een controlewijziging plaatsvindt. Deze putoptie in geval van een controlewijziging is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses nv tijdens de algemene vergadering van 6 april 2011 en het goedkeuringsbesluit is conform Artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen ter griffie neergelegd.

Betwiste belastingsaanslagen

Met het KB van 10 april 1995 heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevaks. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van 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 +/- € 4 miljoen. In 2008 heeft de fiscale overheid op één logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, een wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld. Een deel van deze belastingschulden wordt gewaarborgd door de vroegere promotoren van Siref. Er werd hiervoor geen voorziening aangelegd.

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

Waarborgen inzake financiering

Ten behoeve van de financiering van de bevak zijn er op 31 december 2011 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vastgoedbevak blijvend ten minste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de KB's op de Vastgoedbevaks. 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).

Bodem

Intervest Offices & Warehouses heeft op 31 december 2011 geen bodemsaneringsverplichtingen.

Intervest Offices & Warehouses heeft wel middels de fusie met Herentals Logistic Center nv in 2007, de verplichting tot het uitvoeren van een bodemsaneringsproject voor een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt. Voor het bodemsaneringsproject dat dd. 13 juni 2005 bij de OVAM ingediend werd, is een conformiteitsattest door de OVAM afgeleverd op 9 september 2005. Jegens de OVAM werd de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en werden financiële zekerheden gesteld. Deze verbintenis en de financiële zekerheden zijn gewaarborgd door de verkoper in het kader van de aandelenoverdracht van Herentals Logistic Center in november 2007. De sanering is intussen uitgevoerd en bevindt zich in de fase van monitoring.

TOELICHTING 27. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2011.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 100 218

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER**

	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar					
Gemiddeld aantal werkmers	100	13,8	4,1	16,8 (VTE)	13,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	22.754	4.904	27.658 (T)	22.435 (T)
Personeelskosten	102			1.383 (T)	1.039 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	(T)	(T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar**Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister****Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens geslacht**Mannen**

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Vrouwen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel

Bedienden

Arbeiders

Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	15	4	17,9
110	15	4	17,9
111			
112			
113			
120	10		10,0
1200			
1201			
1202	6		
1203	4		
121	5	4	7,9
1200			
1201		1	
1202	2	3	
1203	3		
130			
134	14	4	16,9
132			
133	1		1

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN**Tijdens het boekjaar**

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	1,26	
151	2.079	
152	50	

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROORLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN****Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven****Volgens de aard van de overeenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	6		6,0
210	6		6,0
211			
212			
213			

UITGETREDEN**Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam****Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Brugpensioen

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	1		1,0
310	1		1,0
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	1		1,0
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdrage en storting aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	7	5811	7
5802	176	5812	178
5803	17.073	5813	13.370
58031	16.941	58131	13.316
58032	132	58132	54
58033		58133	

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

5821	5831
5822	5832
5823	5833

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

5841	5851
5842	5852
5843	5853