

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

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMING OF VAN HET CONSORTIUM^{1,2}:

Intervest Offices & Warehouses NV

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **18**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van :0431391860- **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.

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

24/04/2013

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2012

tot

31/12/2012

Vorig boekjaar van

01/01/2011

tot

31/12/2011

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 van de geconsolideerde onderneming

Johan Buijs

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

Functie: Bestuurder

Mandaat: 27/10/2011 – 29/04/2015

Daniel van Dongen

Tulpweg 23, 2241 VM Wassenaar (Nederland)

Functie: Bestuurder

Mandaat: 27/10/2011 – 29/04/2015

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

. het geconsolideerde jaarverslag

. het verslag van de commissarissen over de geconsolideerde jaarrekening

ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VAN EEN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAP DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD:

Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht (artikel 113, § 2,4°a van het Wetboek van vennootschappen):

Btw- of nationaal nummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht

Totaal aantal neergelegde bladen:

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

Handtekening

(naam en hoedanigheid)

Johan Buijs

Bestuurder

Handtekening

(naam en hoedanigheid)

Daniel van Dongen

Bestuurder

¹ Schrappen wat niet van toepassing is.

² Een consortium dient de staat IV (blad conso 9) in te vullen

³ Facultatieve vermelding

btw-nr. **431.391.860**

CONSO 2.

Vervolg van de lijst der BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van blz. CONSO 2.)

*Nicolaas J.M. van Ommen**Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee (Nederland)**Functie: Bestuurder**Mandaat: 07/04/2010 – 24/04/2013**Paul Christiaens**Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg**Functie: Bestuurder**Mandaat: 07/04/2010 – 24/04/2013**Jean-Pierre Blumberg**Plataandreef 7, 2900 Schoten**Functie : Bestuurder**Mandaat : 07/04/2010 – 24/04/2013**Thomas Dijkman**Wagnerlaan 23, 3723 JT Bilthoven (Nederland)**Functie: Bestuurder**Mandaat: 25/04/2012 – 29/04/2015**Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA – IBR nr 025 BE 0429.053.863**vertegenwoordigd door Frank Verhaegen en Kathleen De Brabander**Berkenlaan 8b, 1831 Diegem**Functie: Commissaris**Mandaat: 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 bedrijfsrevisor die niet commissaris is? **JA / NEEN** ¹

Indien JA, moeten hierna worden vermeld : naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut der Accountants of het Instituut der Bedrijfsrevisoren, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het corrigeren van deze jaarrekening).

Indien taken bedoeld onder A. (Het voeren van de boekhouding van de onderneming) of onder B. (Het opstellen van de jaarrekening) uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of elke erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening).

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

¹ Schrappen wat niet van toepassing is

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2012	2011
Huurinkomsten	4	41.207	38.587
Met verhuur verbonden kosten	4	49	-76
NETTOHUURRESULTAAT		41.256	38.511
Recuperatie van vastgoedkosten	4	1.408	1.261
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	8.992	6.700
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-652	-142
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-8.992	-6.680
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	341	1.296
VASTGOEDRESULTAAT		42.353	40.946
Technische kosten	5	-840	-940
Commerciële kosten	5	-286	-263
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-981	-1.404
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.293	-2.184
Andere vastgoedkosten	5	-359	-354
VASTGOEDKOSTEN		-4.759	-5.145
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		37.594	35.801
Algemene kosten	6	-1.628	-1.274
Andere operationele opbrengsten en kosten		51	30
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		36.017	34.557
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	140	64
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-13.953	2.294
Ander portefeuilleresultaat	10	-730	-2.478
OPERATIONEEL RESULTAAT		21.474	34.437
Financiële opbrengsten		20	72
Netto interestkosten	11	-11.165	-12.070
Andere financiële kosten		-11	-20
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	-3.128	-4.175
FINANCIEEL RESULTAAT		-14.284	-16.193

RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		7.190	18.244
<i>Belastingen</i>	12	-35	-227
NETTORESULTAAT		7.155	18.017

Toelichting:

Operationeel uitkeerbaar resultaat	13	24.826	21.707
Portefeuilleresultaat	8-10	-14.543	-120
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	-3.128	-4.175
Andere niet-uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)		0	605
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		7.156	18.018
Minderheidsbelangen		-1	-1

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	14.199.858	13.907.267
Nettoresultaat (€)	13	0,51	1,30
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	0,51	1,30
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	13	1,75	1,56

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2012	2011
NETTORESULTAAT		7.155	18.017
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	20	32	2.561
GLOBAALRESULTAAT		7.187	20.578
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		7.188	20.579
Minderheidsbelangen		-1	-1

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2012	31.12.2011
Vaste activa		581.588	581.672
Immateriële vaste activa		45	37
Vastgoedbeleggingen	14	581.280	581.305
Andere materiële vaste activa		248	316
Handelsvorderingen en andere vaste activa		15	14
Vlottende activa		12.489	12.462
Activa bestemd voor verkoop	15	1.225	4.005
Handelsvorderingen	15	4.860	1.687
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	3.211	4.520
Kas en kasequivalenten		753	407
Overlopende rekeningen	15	2.440	1.843
TOTAAL ACTIVA		594.077	594.134
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2012	31.12.2011
Eigen vermogen		272.356	284.018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		272.318	283.978
Kapitaal	16	129.395	126.729
Uitgiftepremies	16	63.378	60.833
Reserves		72.389	78.398
Nettoresultaat van het boekjaar		7.156	18.018
Minderheidsbelangen	23	38	40
Verplichtingen		321.721	310.116
Langlopende verplichtingen		260.659	264.426
Langlopende financiële schulden	19	252.253	259.143
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>177.617</i>	<i>184.650</i>
<i>Obligatielening</i>		<i>74.625</i>	<i>74.475</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>11</i>	<i>18</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	7.780	4.685
Andere langlopende verplichtingen		626	598
Kortlopende verplichtingen		61.062	45.690
Voorzieningen	17	172	172
Kortlopende financiële schulden	19	48.018	34.018
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>48.012</i>	<i>34.012</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>6</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.822	2.641
Andere kortlopende verplichtingen	18	354	399
Overlopende rekeningen	18	9.696	8.460
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		594.077	594.134

SCHULDGRAAD**Toelichting 31.12.2012 31.12.2011**

Schuldgraad (max. 65 %)	21	51,2 %	49,9 %
-------------------------	----	--------	--------

NETTOACTIEF PER AANDEEL *in €***31.12.2012 31.12.2011**

Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	19,18	20,42
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	20,21	21,37
Nettoactiefwaarde per aandeel EPRA	19,73	20,76

BE 0458.623.918

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves								Netto- resultaat van het boek- jaar	Minder- heids- belang en	TOTAAL EIGEN VERMOG EN
			Wette- lijke reser- ves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding	Andere reserves	Over- gedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves			
				Reserve voor het saldo van de variaties in de investerin- gs waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde *								
Balans op 31 december 2010	126.729	60.833	90	94.594	-13.606	-3.486	-240	650	3.287	81.289	19.977	41	288.869
Globaalresultaat 2011						2.561				2.561	18.018	-1	20.578
Overboekingen door resultaatverwerking 2010:													
- Overboeking naar reserves				-8.675						-8.675	8.675		0
- Overboeking van de impact op de reële waarde*				-193	193					0			0
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva							655			655	-655		0
Overige mutaties				-142	165					23	-2		21
Toewijzing van extra resultaat 2010 door wijziging waarderingsregels aan overgedragen resultaat									2.545	2.545	-2.545		0
Dividend boekjaar 2010											-25.450		-25.450
Balans op 31 december 2011	126.729	60.833	90	85.584	-13.248	-925	415	650	5.832	78.398	18.018	40	284.018

BE 0458.623.918

Balans op 31 december 2011	126.729	60.833	90	85.584	-13.248	-925	415	650	5.832	78.398	18.018	40	284.018
Globaalresultaat 2012						32				32	7.156	-1	7.187
Overboekingen door resultaatverdeling 2011:													
✓ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				1.245						1.245	-1.245		0
✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					-1.365					-1.365	1.365		0
✓ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-4.175			-4.175	4.175		0
✓ Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren									605	605	-605		0
✓ Toevoeging aan de reserves en minderheidsbelangen									13	13	-12	-1	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2011	2.666	2.545											5.211
Dividenden boekjaar 2011									-2.364	-2.364	-21.696		-24.060
Balans op 31 december 2012	129.395	63.378	90	86.829	-14.613	-893	-3.760	650	4.086	72.389	7.156	38	272.356

* van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2012	2011
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		407	816
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		23.151	16.913
Operationeel resultaat		21.474	34.437
Betaalde interesten		-10.433	-12.079
Andere niet-operationele elementen		-3.154	-4.349
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom-verrichtingen		17.100	1.814
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		159	170
- Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-140	-64
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	13.953	-2.294
- Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	-730	-476
- Ander portefeuilresultaat	10	730	2.478
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	20	3.128	4.175
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		0	-2.175
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-1.836	-2.910
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen		-28	448
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa		-6	-2.180
- Overlopende rekeningen		-597	-468
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden		181	421
- Andere kortlopende verplichtingen		-209	-239
- Overlopende rekeningen		-1.177	-892
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-11.108	-51.648
Aankopen van vastgoedbeleggingen	14	-7.966	-7.736
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-5.198	-5.038
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	14	-1.849	-8.610
Verwerving aandelen van vastgoedvennootschappen		0	-26.775
Betaalde exit taks bij fusie met vastgoedvennootschappen		0	-3.219
Opbrengsten/kosten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	4.005	-12
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-100	-258
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-11.697	34.326
Terugbetaling van leningen	19	-38.033	-57.992
Opname van leningen	19	45.000	117.917
Aflossing/opname van financiële leaseverplichtingen	19	-6	6
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		191	-155
Betaling van dividenden	13	-18.849	-25.450
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		753	407

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

TOELICHTING 1. JAARREKENINGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht haar geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2012 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 4 maart 2013 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2013.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2012.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2012

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep: IFRS 7 – Financiële instrumenten: Informatieverschaffing (1/7/2011).

Nieuwe of gewijzigde standaarden of interpretaties die nog niet van toepassing zijn in 2012

IFRS 13 – Fair Value Measurement is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2013 of later. Deze standaard zal de disclosure verplichtingen van de bevak wijzigingen, afhankelijk van de classificatie van de vastgoedbeleggingen in level 1, 2 of 3. Deze disclosures zullen opgenomen worden in het jaarverslag over boekjaar 2013.

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, zullen geen impact hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de Groep: IAS 1 – Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); Wijziging IAS 12 – Recovery of Underlying Assets (1/1/2013); Wijziging IAS 19 – Employee Benefits (1/1/2013); IAS 27 – Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 – Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); 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); Wijziging IFRS 1 – Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (1/1/2013); Wijziging IFRS 1 – Government loans (1/1/2013); IFRS 9 – Financial instruments (1/1/2015); 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); Verbetering van IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 als gevolg van het jaarlijks verbeteringsproject (1/1/2013); IFRIC 20 – Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013).

Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Consolidatieprincipes

a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochterondernemingen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

b. Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in toelichting 23 opgenomen.

Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde combinatie van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van bedrijf overeenkomstig IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties*, worden activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf, apart opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt de positieve variatie tussen enerzijds de som van de aanschaffingswaarde, het voormalig aangehouden belang in de entiteit die voorheen niet gecontroleerd was (indien van toepassing) en de erkende minderheidsbelangen (indien van toepassing) en anderzijds de reële waarde van de aangeschafte netto-activa. Indien dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk opgenomen in het resultaat na bevestiging van de waarden. Alle transactiekosten worden onmiddellijk ten laste genomen en vormen geen onderdeel van de bepaling van de aanschaffingswaarde.

Overeenkomstig IFRS 3, kan de goodwill bepaald worden op voorlopige basis op de aanschaffingsdatum en aangepast worden binnen de 12 volgende maanden.

Na zijn eerste opname, wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest (impairment test) die ten minste elk jaar wordt uitgevoerd voor kasstroomgenererende entiteiten waaraan de goodwill was toegekend. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende entiteit haar gebruikswaarde overschrijdt, wordt de daaruit voortvloeiende waardevermindering opgenomen in het resultaat en eerst toegewezen als vermindering van de eventuele goodwill en dan toegewezen aan de andere activa van de entiteit, in verhouding tot hun boekwaarde. Een waardeverminderingverlies geboekt op goodwill wordt niet teruggeboekt tijdens een volgende jaar.

In het geval van de verkoop of in het geval van verlies van controle bij een gedeeltelijke verkoop van een dochteronderneming, wordt het bedrag van de goodwill dat is toegekend aan deze entiteit inbegrepen in de bepaling van het resultaat op de verkoop.

Wanneer de Groep een bijkomend belang verwerft in een dochteronderneming die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een dochteronderneming verkoopt zonder de controle te verliezen, wordt de goodwill erkend op het moment van het verwerven van controle niet beïnvloed. De transactie met de minderheidsbelangen beïnvloedt de overgedragen resultaten van de Groep.

Vreemde valuta

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

Vastgoedresultaat

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

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

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

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

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

Financieel resultaat

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

Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastinglast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die

onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

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

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

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

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

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

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen

a. Definitie

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

b. Eerste opname en waardering

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak 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 waardevermindingsverliezen

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

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

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

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

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

Waardevermindingsverliezen

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

Financiële instrumenten

a. Handelsvorderingen

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

b. Beleggingen

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

Schuldbewijzen waarvan de Groep 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

waardeverminderingverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

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

e. Interestdragende leningen

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

f. Handelsschulden

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

g. Eigen vermogensinstrumenten

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

h. Derivaten

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

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

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

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

✓ **Hedge accounting**

De Groep heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

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

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

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

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

i. Eigen aandelen

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

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

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

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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 op groepsniveau gedragen worden.

Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Huurinkomsten	26.099	26.132	15.108	12.455			41.207	38.587
Met verhuur verbonden kosten	-44	11	93	-87			49	-76
NETTOHUURRESULTAAT	26.055	26.143	15.201	12.368			41.256	38.511
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	801	2.342	296	93			1.097	2.435
VASTGOEDRESULTAAT	26.856	28.485	15.497	12.461			42.353	40.946
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	25.478	26.829	14.502	11.316	-3.963	-3.588	36.017	34.557
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	140	64			140	64
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21.788	6.000	7.835	-3.706			-13.953	2.294
Ander portefeuilresultaat	-631	-89	-99	-2.389			-730	-2.478
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	3.059	32.740	22.378	5.285	-3.963	-3.588	21.474	34.437
Financieel resultaat					-14.284	-16.193	-14.284	-16.193
Belastingen					-35	-227	-35	-227
NETTORESULTAAT	3.059	32.740	22.378	5.285	18.282	20.008	7.155	18.017

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

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Reële waarde van het vastgoed	351.854	370.410	229.426	210.895	581.280	581.305
Investeringswaarde van het vastgoed	360.650	379.670	235.162	216.249	595.812	595.919
Investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	3.342	1.058	11.671	55.202	15.013	56.260
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	1.085	3.929	1.085	3.929
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	231.109	231.109	383.199	395.987	614.308	627.096
Bezettingsgraad (%)	85 %	84 %	89 %	91 %	86 %	86 %

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Huur	43.772	39.271
Gegarandeerde opbrengsten	0	-74
Huurskortingen	-1.907	-1.384
Huurvrije perioden	-821	-658
Huurvoordelen ('incentives')	-156	-194
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	319	1.626
Totaal huurinkomsten	41.207	38.587

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 meer dan 180 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 48 % (45 % in 2011) van de huurinkomsten uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het kantoorsegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2012 10 % van de huurinkomsten (10 % in 2011). In 2012 zijn er 5 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses (4 huurders in 2011).

De toename van de huurinkomsten in 2012 met € 2,6 miljoen of circa 7 % ten opzichte van boekjaar 2011 (€ 38,6 miljoen) is voornamelijk het gecombineerd effect van:

- ✓ de investeringen in logistieke sites in Huizingen, Houthalen en Oevel gerealiseerd in 2011 die in 2012 leiden tot € 1,4 miljoen meer huurinkomsten
- ✓ de bouw van Herentals Logistics 2 in de loop van 2011 en 2012, verhuurd aan Nike Europe, met een positief effect op de huurinkomsten van 2012 ten belope van € 1,6 miljoen
- ✓ de investering in mei 2012 in de erfpachtrechten van het tweede distributiecentrum in Oevel wat in 2012 € 0,4 miljoen huurinkomsten gegenereerd heeft
- ✓ de daling van de huurinkomsten in de bestaande logistieke portefeuille met € 0,6 miljoen voornamelijk door het vertrek van een huurder in een logistiek pand in Duffel
- ✓ stabiele huurinkomsten in de kantoorportefeuille
- ✓ de verkoop van een niet-strategisch pand in Sint-Niklaas in januari 2012 wat leidt tot € 0,2 miljoen minder inkomsten.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten is in boekjaar 2012 gemiddeld bij 7 % van de contractwaarde een huurvrije periode toegekend. Deze huurvrije periode bedraagt in dat geval gemiddeld 1,3 maand per jaar dat de huurovereenkomst duurt. Voor boekjaar 2011 betrof het 36 % van de contractwaarde (voornamelijk ten gevolge van de overeenkomsten met Biocartis in Intercity Business Park in Mechelen) met een gemiddelde huurvrije periode van 1,8 maand.

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

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in boekjaar 2012 ook gemiddeld bij 7 % van de contractwaarde een huurvrije periode toegekend (boekjaar 2011: 4 %). Deze huurvrije periode bedraagt in dat geval gemiddeld 2,5 maand per jaar dat de huurovereenkomst duurt (boekjaar 2011: 1,0 maand).

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>	2012	2011
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	37.186	36.023
Tussen één en vijf jaar	80.322	70.552
Meer dan vijf jaar	31.157	7.595
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	148.665	114.170

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-16	-33
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-54	-76
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	119	33
Totaal met verhuur verbonden kosten	49	-76

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>	2012	2011
Verkregen vergoedingen op huurschade	805	705
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	603	556
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	1.408	1.261

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten alsook de beheersvergoeding die de Groep 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>	2012	2011
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	5.648	3.412
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.344	3.288
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.992	6.700

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-5.648	-3.391
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.344	-3.289
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.992	-6.680
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	20

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

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, glazenwas, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen (kantoorgebouwen) of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (logistiek vastgoed tot 30 juni 2012 en Mechelen Campus).

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

Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Vergoedingen voor huurlasten en andere kosten ontvangen van huurders	119	943
Andere diverse opbrengsten	222	353
Totaal andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	341	1.296

De andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven bevatten een opbrengst van € 0,1 miljoen (€ 0,9 miljoen in 2011) door de inresultaatname van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de in 2012 gerealiseerde bijkomende verhuring aan Biocartis in Intercity Business Park.

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Recurrente technische kosten	-834	-920
Onderhoud	-797	-891
Verzekeringspremies	-37	-29
Niet-recurrente technische kosten	-6	-20
Schadegevallen	-69	-45
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	63	25
Totaal technische kosten	-840	-940

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

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Makelaarscommissies	-3	-6
Publiciteit	-167	-85
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-116	-172
Totaal commerciële kosten	-286	-263

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>	2012	2011
Leegstandslasten van het boekjaar	-958	-1.246
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	113	-14
Onroerende voorheffing leegstand	-697	-770
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	561	626
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-981	-1.404

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen dalen tijdens het boekjaar 2012 met circa € 0,4 miljoen) voornamelijk als gevolg van de afname van de leegstand in Herentals Logistics 1 en in Mechelen Campus Toren. De leegstandskosten maken voor boekjaar 2012 circa 2,4 % van de totale huurinkomsten van de bevak uit (boekjaar 2011: 3,6 %).

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

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Externe beheersvergoedingen	-84	-75
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.209	-2.109
<i>Personeelsbeloningen</i>	<i>-1.421</i>	<i>-1.262</i>
<i>Vastgoedexpert</i>	<i>-169</i>	<i>-142</i>
<i>Overige kosten</i>	<i>-619</i>	<i>-705</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.293	-2.184

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

De stijging van de beheerskosten in 2012 is in hoofdzaak het gevolg van de uitbreiding van het personeelsbestand.

Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Kosten ten laste van de eigenaar	-305	-318
Overige andere vastgoedkosten	-54	-36
Totaal andere vastgoedkosten	-359	-354

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. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor boekjaar 2012 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 300.000 op jaarbasis of 0,7 % van de totale huurinkomsten van de bevak, voornamelijk te wijten aan een specifieke problematiek bij één bepaald logistiek pand (boekjaar 2011: 0,8 % van de totale huurinkomsten).

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Belasting ICB	-227	-229
Ereloon commissaris	-95	-87
Bezoldigingen bestuurders	-29	-25
Liquidity provider	-15	-15
Financiële dienst	-28	-33
Personeelsbeloningen	-635	-558
Advieskosten	-291	-36
Overige kosten	-308	-291
Totaal algemene kosten	-1.628	-1.274

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

De algemene kosten belopen € 1,6 miljoen en zijn € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van 2011 (€ 1,2 miljoen) voornamelijk door toegenomen personeels- en advieskosten.

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2012			2011		
	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
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.236	395	1.631	1.171	356	1.527
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	865	213	1.078	821	254	1.075
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	29	9	38	26	7	33
Sociale zekerheid	195	58	253	172	50	222
Variabele vergoedingen	63	19	82	55	16	71
Ontslagvergoedingen	0	71	71	0	0	0
Overige lasten	84	25	109	97	29	126
Vergoedingen directiecomité	185	240	425	91	202	293
Voorzitter directiecomité	95	95	190	91	92	183
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>89</i>	<i>89</i>	<i>178</i>	<i>85</i>	<i>86</i>	<i>171</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>12</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>12</i>
Andere leden directiecomité	90	145	235	0	110	110
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>90</i>	<i>116</i>	<i>206</i>	<i>0</i>	<i>87</i>	<i>87</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>0</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>10</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>17</i>	<i>17</i>	<i>0</i>	<i>13</i>	<i>13</i>
Totaal personeelsbeloningen	1.421	635	2.056	1.262	558	1.820

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2012, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 15 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2011: 14) en 5 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2011: 6). Het aantal directieleden bedraagt 4 personen, waarvan 1 onbezoldigd.

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

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

de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor boekjaar 2012 bedragen deze bijdragen € 55.000 (2011: € 46.000).

TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Aanschaffingswaarde	1.300	3.278
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-215	651
Boekwaarde (reële waarde)	1.085	3.929
Verkoopprijs	1.300	4.100
Verkoopkosten	-75	-107
Netto verkoopopbrengst	1.225	3.993
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	140	64

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 een onderhandse akte getekend voor de verkoop van een niet-strategisch logistiek pand dat werd opgericht in 1997, gelegen te Antwerpen, Kaaien 218-220. Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bestaat in 2012 uit de meerwaarde gerealiseerd bij deze transactie. Op 31 december 2012 is deze transactie geboekt bij de activa bestemd voor verkoop.

De verkoopprijs bedraagt € 1,2 miljoen en de koper is een eigenaar-gebruiker. De verkoopprijs is circa 10 % boven de boekwaarde op 31 december 2011 die € 1,1 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak).

TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	12.732	14.787
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-26.685	-12.493
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.953	2.294

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2012 negatief en bedragen - € 14,0 miljoen in vergelijking met positieve variaties van € 2,3 miljoen in 2011. De negatieve variaties in 2012 zijn het gecombineerd effect van:

- ✓ de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 21,9 miljoen of 5,9 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de in oktober 2012 afgesloten huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden (tot eind 2021), het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016 en de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie.
- ✓ de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 7,9 miljoen of 3,8 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de verlenging van de huurovereenkomsten met Estée Lauder en UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023, een contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocetlaan en de gedeeltelijke meerwaarde op de lopende renovatie-, herontwikkelings- en uitbreidingsprojecten in Herentals Logistics 1, Neerland 1 en Oevel.

TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-730	-476
Prijsverschil op verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	-2.002
Totaal ander portefeuilleresultaat	-730	-2.478

In 2011 bevatte het ander portefeuilleresultaat hoofdzakelijk de eenmalige inresultaatname van het prijsverschil van - € 2,0 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vastgoedvennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv (eigenaars van de logistieke sites in Houthalen en Oevel) op 1 juli 2011. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwervingen.

TOELICHTING 11. NETTO INTERESTKOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Netto interestkosten met vaste interestvoet	-7.141	-9.203
Netto interestkosten met variabele interestvoet	-4.024	-2.867
Totaal netto interestkosten	-11.165	-12.070

De gemiddelde kredietopname van de bevak op jaarbasis is circa € 36 miljoen toegenomen in 2012 ten opzichte van 2011 door de financiering van de in 2011 en 2012 uitgevoerde acquisities in vastgoedbeleggingen. Ondanks deze hogere kredietopname zijn de netto interestkosten van de bevak in 2012 met € 0,9 miljoen gedaald als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten, alsook door de verdere daling van de rentevoeten op de financiële markt.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-10.325	-11.488
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-840	-582
Totaal netto interestkosten	-11.165	-12.070

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2012 3,7 % inclusief bankmarges vergeleken met 4,6 % in 2011. De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2012 4,0 % inclusief bankmarges (2011: 4,8 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2012 2,0 % inclusief bankmarges (2011: 2,5 %).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2013 van de interestlasten van de op 31 december 2012 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan de variabele rentevoet op 31 december 2012 bedraagt € 10,7 miljoen (2011: € 9,2 miljoen).

Voor het boekjaar 2012 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,8 miljoen negatief (2011: € 1 miljoen).

TOELICHTING 12. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Vennootschapsbelasting	-35	-227
Totaal belastingen	-35	-227

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

Voor het boekjaar 2011 hadden de belastingen betrekking op de vennootschapsbelasting op het fiscaal resultaat van de dochtervennootschappen MGMT Limburg nv en West-Logistics nv voor de periode van 1 juli 2011 tot 27 oktober 2011.

TOELICHTING 13. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL

Bewegingen van het aantal aandelen

	2012	2011
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	13.907.267	13.907.267
Aantal uitgegeven aandelen	292.591	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	14.199.858	13.907.267
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	-115.433	0
Gewogen gemiddeld aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	14.084.425	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 KB van 7 december 2010.

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	7.155	17.794
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen en terugnemingen van afschrijvingen	159	170
✓ Waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen	-65	43
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	3.128	4.175
✓ Portefeuilleresultaat	14.543	-485
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	24.920	21.697
Verplichte uitkering: 80 %	19.935	17.358
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	24.826	21.707
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	24.826	21.707

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 %.

Als gevolg van de in boekjaar 2011 gewijzigde waarderingsregels van de bevak en door het huidige economisch klimaat heeft Intervest Offices & Warehouses in 2012 besloten om de uitkeringspolitiek van het dividend aan te passen zodat het uitkeringspercentage kan liggen tussen 80 % en 100 % van het operationeel uitkeerbaar

resultaat, in functie van ontvangen schadevergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten en andere vergoedingen voor huurschade.

Intervest Offices & Warehouses 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>	2012	2011
Gewoon nettoresultaat per aandeel	0,51	1,30
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	0,51	1,30
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,75	1,56

Voorgesteld dividend per aandeel

In boekjaar 2011 heeft er een wijziging in de waarderingsregel voor vroegtijdig verbroken huurcontracten plaatsgevonden. Hierdoor is er een extra operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,18 per aandeel toegevoegd aan de reserves van de bevak per 31 december 2010. Dit extra operationeel uitkeerbaar resultaat is overeenkomstig de oorspronkelijke boekhoudkundige methode toegerekend aan het dividend van de jaren 2011 tot 2014.

Door de herverhuring van de vrijgekomen ruimtes die Intervest Offices & Warehouses heeft gerealiseerd in 2011 heeft de bevak reeds in boekjaar 2011 € 0,17 per aandeel extra dividend kunnen uitkeren.

Voor boekjaar 2012 kan nu, door verdere verhuringen van de vrijgekomen ruimtes in 2012, de resterende € 0,01 per aandeel uitgekeerd worden.

Na herwerking van het operationeel uitkeerbaar resultaat zoals blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening van de bevak betekent dit voor boekjaar 2012 een brutodividend per aandeel van € 1,76 ten opzichte van € 1,73 voor boekjaar 2011.

Na afsluiting van het boekjaar is deze dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2013. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2012	2011
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	1,75	1,56
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel (€)	0,01	0,17
Dividend per aandeel (€)	1,76	1,73
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	24.992	24.060
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	101 %	111 %

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>	2012	2011
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	129.395	126.729
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	63.378	60.833
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	86.177	84.329
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.389	-13.026
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-893	-925
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-3.760	415
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	-14.543	485
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	-3.128	-4.175
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	242.327	254.755
Eigen vermogen enkelvoudig		
Geplande dividenduitkering	24.992	24.060
Aantal aandelen	14.199.858	13.907.267
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,76	1,73
Eigen vermogen na dividenduitkering	247.364	259.958
Overblijvende reserve na uitkering	5.037	5.203

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

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Saldo per einde van het vorige boekjaar	581.305	526.680
Aankopen van vastgoedbeleggingen	7.966	42.612
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	5.198	5.038
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	1.849	8.610
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.085	-3.929
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.953	2.294
Saldo per einde van het boekjaar	581.280	581.305
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	595.812	595.919

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak is in 2012 stabiel gebleven en bedraagt op 31 december 2012 € 581 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2011). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2012 echter volgende evoluties gekend:

- ✓ enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 18,5 miljoen of 9 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, hoofdzakelijk voor:
 - € 8,0 miljoen door de aankoop van de erfpachtrechten van het tweede distributiecentrum in Oevel
 - € 3,5 miljoen door de verlenging van de huurovereenkomsten met Estée Lauder en UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023
 - € 1,8 miljoen door de oplevering aan Nike Europe van een tweede kantoorblok met aanhorigheden in Herentals Logistics 2
 - € 5,5 miljoen door de gedeeltelijke meerwaarde op de lopende renovatie-, herontwikkelings- en uitbreidingsprojecten in Herentals Logistics 1, Neerland 1 en Oevel
 - € 0,9 miljoen ten gevolge van het contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan
 - - € 1,1 miljoen door de verkoop van een niet-strategisch logistiek pand gelegen aan Kaaïen 218-220 in Antwerpen
- ✓ anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantoorportefeuille** met € 18,6 miljoen of 5 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de in oktober 2012 afgesloten huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden (tot eind 2021), het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016 en de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie.

Voor de verklaring van de 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>	2012	2011
Antwerpen, Kaaien 218-220	1.225	0
Eigenlo, semi-industrieel complex in Sint-Niklaas	0	4.005
Totaal activa bestemd voor verkoop	1.225	4.005

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Handelsvorderingen	1.284	1.282
Vooruitfacturaties huren	3.145	38
Op te stellen facturen	400	359
Dubieuze debiteuren	382	388
Voorziening dubieuze debiteuren	-382	-388
Andere handelsvorderingen	31	8
Totaal handelsvorderingen	4.860	1.687

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 8 dagen.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Vorderingen < 30 dagen	328	662
Vorderingen 30-90 dagen	485	226
Vorderingen > 90 dagen	471	394
Totaal openstaande handelsvorderingen	1.284	1.282

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>	2012	2011
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	215	215
Terug te vorderen exit tax	248	248
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatieboni verbonden aan fusies	2.652	2.652
Overige vorderingen	96	1.405
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.211	4.520

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

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Te recupereren onroerende voorheffing	1.580	1.109
Overige over te dragen kosten	627	635
<i>Kosten in verband met leningen</i>	<i>416</i>	<i>534</i>
<i>Overige over te dragen kosten</i>	<i>211</i>	<i>101</i>
Overige toe te rekenen opbrengsten	233	99
Totaal overlopende rekeningen	2.440	1.843

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

TOELICHTING 16. EIGEN VERMOGEN**Kapitaal**

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2012 € 129.395.212 en is verdeeld in 14.199.858 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 heeft in 2012 gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten voor de uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend door inbreng in natura met toepassing van artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen.

Inkoop van eigen aandelen

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

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de algemene vergadering dd. 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 87 van de wet van 3 augustus 2012 en naar de artikelen 20 en volgende van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de

bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

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

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

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

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies <i>in duizenden</i>		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalsverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
Totaal uitgiftepremies					63.378

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

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-13.248	-13.606
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-187	193
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	1.776	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	98	165
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.610	-13.248

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

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

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2012 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

TOELICHTING 17. VOORZIENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Kortlopende voorzieningen	172	172
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	172	172
Totaal voorzieningen	172	172

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

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

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Handelsschulden	297	197
Voorschotten ontvangen van huurders	402	490
Te ontvangen facturen	1.368	1.225
Te betalen BTW	309	349
Andere kortlopende schulden	446	380
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.822	2.641

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Te betalen dividenden	354	399
Totaal andere kortlopende verplichtingen	354	399

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling	1.027	2.471
Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.200	1.807
Overige toe te rekenen kosten	2.984	2.629
Vooruitgefactureerde huurinkomsten	3.148	508
Overige over te dragen opbrengsten	1.337	1.045
Totaal overlopende rekeningen	9.696	8.460

De ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling zijn met € 1,4 miljoen gedaald in 2012 door de uitgevoerde werkzaamheden voor wederverhuring van bepaalde kantoorruimten.

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2012 € 1,2 miljoen verplichtingen verbonden aan vergoedingen ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten. De afname van deze verplichtingen in 2012 is het gevolg van bijkomende verhuringen aan Biocartis in Intercity Business Park in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's.

Om de inning van de handelsvorderingen te versnellen worden sinds het eerste kwartaal van 2012 de huurders van de logistieke gebouwen vooruitgefactureerd.

De overige toe te rekenen kosten omvatten o.a. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 29 juni 2013.

TOELICHTING 19. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

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

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

in duizenden €	2012					2011				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	48.012	169.950	7.667	225.629	75 %	34.012	176.450	8.200	218.662	75 %
Obligatielening	0	74.625	0	74.625	25 %	0	74.475	0	74.475	25 %
Financiële leasing	6	11	0	17	0 %	6	18	0	24	0 %
TOTAAL	48.018	244.586	7.667	300.271	100 %	34.018	250.943	8.200	293.161	100 %
Procentueel aandeel	16 %	82 %	2 %	100 %		12 %	85 %	3 %	100 %	

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn, naast de vereiste tot het behoud van het bevakstatuut, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de bevak of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest Offices & Warehouses nog zou kunnen lenen.

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2012. Indien Intervest Offices & Warehouses deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de bevak worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

BE 0458.623.918

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2012					2011				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen: opgenomen kredieten	48.012	169.950	7.667	225.629	70 %	34.012	176.450	8.200	218.662	67 %
Niet-opgenomen kredietlijnen	10.000	13.700	0	23.700	7 %	14.000	17.200	0	31.200	10 %
Obligatielening	0	74.625	0	74.625	23 %	0	74.475	0	74.475	23 %
TOTAAL	58.012	258.275	7.667	323.954	100 %	48.012	268.125	8.200	324.337	100 %
Procentueel aandeel	18 %	80 %	2 %	100 %		15 %	83 %	2 %	100 %	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 24 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 31 miljoen op 31 december 2011). Deze vormen op afsluitsdatum 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.

BE 0458.623.918

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

in duizenden €

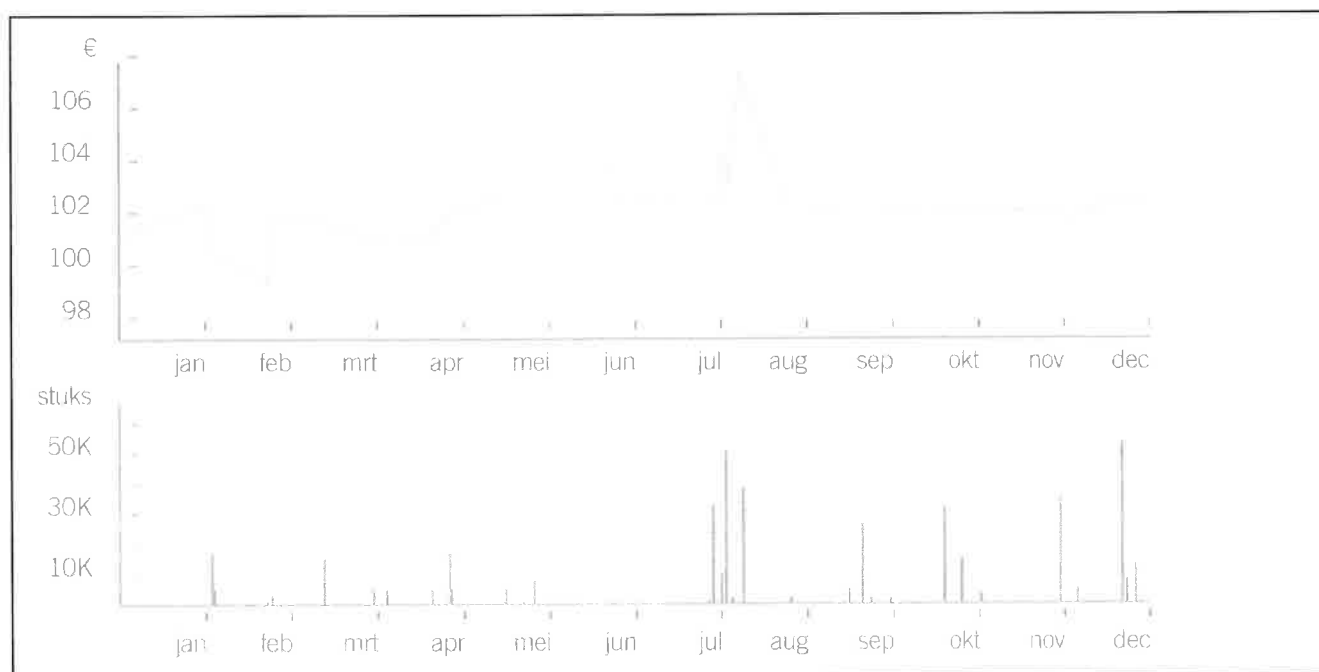
	2012		2011	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	105.629	35 %	98.662	34 %
Kredieten met vaste rentevoet of ingedeckt door interest rate swaps	194.625	65 %	194.475	66 %
TOTAAL	300.254	100 %	293.137	100 %

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de 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 bij uitgifte bedraagt 4,90 % bruto (op de uitgifteprijs van 100,875 %). De obligatielening is genoteerd op NYSE Euronext Brussels. De obligatielening is in juni 2015 terugbetaalbaar aan nominale waarde van € 75 miljoen.

ISIN BE0002175413 (INTOFFI5,1%29JUN15)	2012	2011
Beurskoers (%)		
Beurskoers op afsluitingsdatum	102,51	100,00
Gemiddelde beurskoers	102,21	100,03
Hoogste beurskoers	107,27	100,50
Laagste beurskoers	99,37	100,00
Aantal effecten	75.000	75.000
Aantal verhandelde effecten	425	38



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 31 december 2012 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

	<i>in duizen den €</i>	Startdatum	Einddatum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/nee	2012	2011
1	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-446	-462
2	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-446	-462
3	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-327	-366
4	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-327	-366
5	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350 %	50.000	Nee	-3.815	-1.985
6	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400 %	10.000	Nee	-684	-302
7	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775 %	10.000	Nee	-886	-383
8	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425 %	10.000	Nee	-849	-357
Andere langlopende financiële verplichtingen							-7.780	-4.685

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	-893	-925
- 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	-3.760	415
- In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-4.175
Totaal reële waarde financiële derivaten	-7.780	-4.685

Deze renteswaps hebben op 31 december 2012 een negatieve marktwaarde van - € 7,8 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 120 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

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 2012 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 boekwaarde van de bankverplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2012		2011	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	300.254	305.357	293.137	297.858

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 GECONSOLIDEERDE SCHULDGRAAD

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2012	2011
Langlopende financiële schulden	19	252.253	259.143
Andere langlopende verplichtingen		626	598
Kortlopende financiële schulden	19	48.018	34.018
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	2.822	2.641
Andere kortlopende verplichtingen	18	354	399
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		304.073	296.799
Totaal activa		594.077	594.134
Schuldgraad		51,2 %	49,9 %

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de financiële structuur in het verslag van het directiecomité.

TOELICHTING 22. VERBONDEN PARTIJEN

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

Relatie met verbonden ondernemingen van NSI nv

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Interest betaald op rekening courant	4	5

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten "Beheerskosten van het vastgoed" en "Algemene kosten" (zie toelichting 5 en 6).

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Bestuurders	57	49
Directieleden	424	293
Totaal	481	342

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

TOELICHTING 23. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

Naam vennoot schap	Adres	Ondernemings nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen <i>in duizenden €</i>	
				2012	2011
ABC nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00 %	1	1
MBC nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00 %	36	38
MRP nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0465.087.680	99,90 %	1	1
DRE nv	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0464.415.115	99,90 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				38	40

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

<i>in duizenden €</i>	2012	2011
Incl. niet aftrekbare BTW		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	95	87
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t. andere controleopdrachten	18	24
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is m.b.t. belastingadvies	0	24
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	113	135

TOELICHTING 25. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN**Betwiste belastingsaanslagen**

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

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

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

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

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

Intervest Offices & Warehouses wacht momenteel op de verdere behandeling van haar bezwaarschriften door de fiscale overheid en verwacht dat de Gewestelijk Directeur een beslissing zal nemen inzake de rechtmatige vraag vanwege Intervest Offices & Warehouses dat minstens een ontlasting zou worden toegekend wat betreft de vaststaande bepaling (sinds de omzendbrief dd. 23 december 2004) dat voor de berekening van de exit taks de waarde Kosten Koper moet worden toegepast i.p.v. de waarde Vrij op Naam zodat in de toekomst enkel het dispuut met de fiscus betrekking zal hebben op het standpunt dat de effectiseringspremie mee in aanmerking genomen moet worden bij de bepaling van de exit taks.

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

Overeenkomsten tot uitbreiding of herontwikkeling van logistieke sites

Op 31 december 2012 heeft de bevak onderstaande overeenkomsten tot uitbreiding of herontwikkeling van logistieke sites afgesloten:

- ✓ de overeenkomst met Peugeot afgesloten in juli 2012 voor de herontwikkeling van een gedeelte van de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk tot showroom, waardoor de bevak een voorwaardelijke verplichting heeft aangegaan van circa € 3,3 miljoen
- ✓ de overeenkomst met Estée Lauder en UTi Belgium afgesloten in juli 2012 voor de uitbreiding van de logistieke site in Oevel waardoor de bevak een voorwaardelijke verplichting heeft aangegaan van circa € 3,3 tot € 3,8 miljoen.

Waarborgen inzake financiering

Ten behoeve van de financiering van de bevak zijn er op 31 december 2012 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 het KB van 7 december 2010 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 2012 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. Er zijn hierbij voor Intervest Offices & Warehouses geen voorwaardelijke verplichtingen meer.

TOELICHTING 26. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2012.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2012, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 594.077 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 7.156 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk om een geconsolideerde jaarrekening op te stellen die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, alsook voor het implementeren van een interne controle die het nodig acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van het maken van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of het maken van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting beoordeelt de commissaris de interne controle van de entiteit met betrekking tot het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking van de interne controle van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de toepasselijkheid van het gehanteerde stelsel inzake financiële verslaggeving, de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde

jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Opinie zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Intervest Offices & Warehouses NV per 31 december 2012 een getrouw beeld van de financiële positie van de groep, en van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van onze opdracht, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 5 maart 2013

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren /Reviseurs d'Entreprises

BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL

Vertegenwoordigd door

Frank Verhaegen

Kathleen De Brabander