

# JAARVERSLAG 2007



**INTERVEST**  
OFFICES

## FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2007: dinsdag 19 februari 2008

Algemene vergadering van aandeelhouders: woensdag 2 april 2008 om 16u30

Betalbaarstelling dividend: vanaf vrijdag 18 april 2008

Bekendmaking resultaten per 31 maart 2008: dinsdag 13 mei 2008

Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2008: dinsdag 5 augustus 2008

Bekendmaking resultaten per 30 september 2008: maandag 3 november 2008

## KERNCIJFERS

<b>VASTGOEDPATRIMONIUM</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	505.363	452.168
Bezettingsgraad (%)	92 %	92 %
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	565.043	506.741
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	579.475	519.653

<b>BALANSGEGEVENS</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Eigen vermogen (€ 000)	348.521	333.102
Schuldgraad KB 21 juni 2006 (max. 65%) (%)	39 %	45 %

<b>RESULTATEN (€ 000)</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>41.083</b>	<b>42.414</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	445	590
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>41.528</b>	<b>43.004</b>
Vastgoedkosten	-4.040	-3.840
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.241	-1.344
<b>Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille</b>	<b>36.247</b>	<b>37.820</b>
Portefeuilleresultaat	13.036	18.464
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>49.283</b>	<b>56.284</b>
Financieel resultaat	-9.556	-12.041
Belastingen	-29	-38
<b>Nettowinst</b>	<b>39.698</b>	<b>44.205</b>

<b>GEGEVENS PER AANDEEL</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Aantal aandelen	13.900.902	13.882.662
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.900.902	13.882.662
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	25,07	23,99
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	26,11	24,92
Brutodividend (€)	1,94	1,87
Nettodividend (€)	1,65	1,59
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	29,65	28,47
Premie t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	18 %	19 %

# INHOUD



## 4 Verslag van de raad bestuur

- 6 Profiel
- 6 Investeringsbeleid
- 7 Corporate governance
- 11 Risicomanagement

## 14 Verslag van het directiecomité

- 16 Marktrapport
- 19 Belangrijke ontwikkelingen in 2007
- 22 Samenvatting van de cijfers
- 24 Commentaar op de cijfers
- 26 Winstbestemming 2007
- 27 Vooruitzichten voor 2008

## 28 Verslag betreffende het aandeel

- 30 Beursgegevens
- 33 Dividend en aantal aandelen
- 33 Aandeelhouders



## 34 Vastgoedverslag

- 36 Samenstelling van de portefeuille
- 38 Eindvervaldatum van contracten van de volledige portefeuille
- 38 Eerste tussentijdse vervaldatum van contracten in de portefeuille
- 39 Risicospreiding van gebouwen en complexen naar omvang
- 39 Risicospreiding naar huurders
- 40 Beschrijving van de kantorenportefeuille
- 48 Beschrijving van het semi-industrieel vastgoed
- 56 Evolutie van de vastgoedportefeuille
- 56 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

## 58 Financieel verslag

- 60 Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- 62 Geconsolideerde balans
- 64 Mutatie-overzicht van het eigen vermogen
- 66 Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 67 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
- 102 Verslag van de commissaris

## 104 Algemene inlichtingen

- 106 Identificatie
- 108 Uittreksel uit de statuten
- 111 Commisaris
- 111 Bewaarhoudende bank
- 111 Vastgoeddeskundigen
- 112 Liquidity provider
- 112 Vastgoedbeheerders
- 112 Vastgoedbevak - wettelijk kader
- 113 Begrippenlijst

## BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

---

Geachte aandeelhouder,

De financiële en operationele resultaten van Intervest Offices voor het jaar 2007 zijn zeer bevredigend.

De bevak is erin geslaagd om de vastgoedportefeuille verder te laten groeien met een totale investeringswaarde van € 43 miljoen. In het eerste semester van 2007 hebben we het gebouw Exiten (3.881 m<sup>2</sup>) te Zellik verworven evenals het torengedouw van Mechelen Campus (15.400 m<sup>2</sup>). In het tweede semester van 2007 zijn we erin geslaagd om de Siemens Site in Herentals (40.000 m<sup>2</sup>) te verwerven. Deze investering levert een gegarandeerde nettohuuropbrengst tot eind 2010 en biedt een interessant ontwikkelingspotentieel.

De waarde van de portefeuille, zonder deze nieuwe investeringen, kent in 2007 een aanzienlijke opwaardering (€ 13 miljoen). De semi-industriële panden stijgen met € 10 miljoen in waarde. De kantorenportefeuille neemt in waarde toe met € 3 miljoen.

De bezettingsgraad van Intervest Offices is stabiel gebleven op 92 %, dankzij een actief asset management. De aflopende huurovereenkomsten zijn volledig gecompenseerd door nieuwe verhuringen. Intervest Offices heeft ook de permanent hoge bezettingsgraad van haar semi-industriële portefeuille van 96 % kunnen handhaven in 2007 en presteert hiermee boven het gemiddelde. In dit logistieke segment heeft de bevak één van de belangrijkste verhuurtransacties in de markt gerealiseerd met de herverhuring van het semi-industriële gebouw te Wommelgem (24.719 m<sup>2</sup>) aan marktconforme huurprijzen.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat (exclusief portefeuilleresultaat) bedraagt € 26,7 miljoen waardoor we u voor 2007 een brutodividend kunnen aanbieden van € 1,94 per aandeel vergeleken met € 1,87 in 2006. Dit betekent een stijging van het dividend met bijna 4 % per aandeel. Hiermee bedraagt voor 2007 het bruto dividendrendement van de bevak 6,7 %.

Het afgelopen beursjaar en in bijzonder de tweede jaarhelft zijn zeer bewogen geweest. De sub-prime crisis gaf aanleiding tot felle koerscorrecties waar ook de defensieve waarden zoals vastgoedbevaks niet aan ontsnapten. De koers van Intervest Offices heeft binnen deze context opvallend goed standgehouden.

De schuldgraad bedraagt 39 % op 31 december 2007. Ingevolge de wijzigingen door het KB van 21 juni 2006 is de maximale schuldgraad voor de vastgoedbevaks verhoogd tot 65 %. Dit biedt ons voor de toekomst een interessant investeringspotentieel zonder beroep te moeten doen op de kapitaalmarkt.

Op korte termijn zal Intervest Offices er eens temeer naar streven om de inkomstenstroom uit de bestaande gebouwen voor langere tijd veilig te stellen door de duurtijd van huurovereenkomsten in overleg met de huurders te verlengen. De groei van de huurinkomsten staat eveneens hoog op de agenda, wat onder meer gerealiseerd zal worden door het verder terugdringen van de leegstand en het aantrekken van nieuwe huurders.

De komende jaren wensen wij de positie van Intervest Offices, als belangrijke speler de kantorenmarkt en semi-industriële markt, verder uit te bouwen.

Wij danken onze aandeelhouders voor het vertrouwen dat zij aan ons beleid hebben geschonken en onze medewerkers voor hun permanente inspanningen.

De raad van bestuur



Reinier van Gerrevink  
Gedelegeerd bestuurder

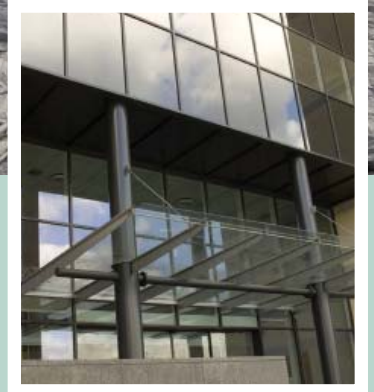


Jean-Pierre Blumberg  
Voorzitter van de raad van bestuur





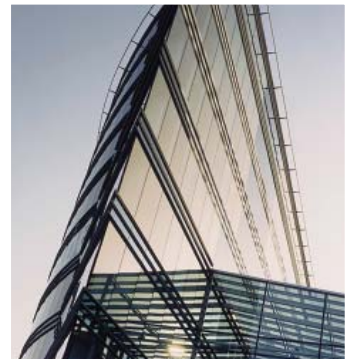
Inter Acces Park  
Dilbeek



Park Station  
Diegem

# VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mechelen Business Tower  
Mechelen



## PROFIEL

Intervest Offices belegt in Belgisch bedrijfsmatig onroerend goed van goede kwaliteit, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden. Ter optimalisatie van het risicoprofiel bestaat de mogelijkheid om ook investeringen in stadscentra in overweging te nemen. Investeringskaderen in semi-industriële panden kaders in dezelfde doelstelling.

De portefeuille bestaat momenteel voor 72 % uit kantoren en 28 % uit semi-industriële panden. De totale reële waarde per 31 december 2007 bedraagt € 565 miljoen (investeringswaarde € 579 miljoen).

Intervest Offices is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen vanaf 15 maart 1999 en is genoteerd op Euronext te Brussel.

## INVESTERINGSBELEID

Het investeringsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huurinkomsten en indirect rendement op basis van waardegroei van de vastgoedportefeuille.

De vastgoedbevak blijft opteren voor een beleggingspolitiek die gericht is op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Dit onroerend goed heeft bij voorkeur geen behoefte aan grote herstellingswerken op korte termijn en is gelegen op strategische locaties bij voorkeur op de as Antwerpen - Brussel. Andere locaties worden in overweging genomen voor zover dit de stabiliteit van de huurinkomsten ten goede komt.

Onder bedrijfsmatig onroerend goed worden zowel kantoorgebouwen als semi-industriële gebouwen, opslagruimten en hightech gebouwen verstaan. In residentieel onroerend goed en in winkels wordt in principe niet geïnvesteerd.

Intervest Offices wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door het waarborgen van

een hoge liquiditeit, de uitbreiding van de vastgoedportefeuille en de verbetering van het risicoprofiel.

### Liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de groeimogelijkheid bevordert.

Een goede liquiditeit vergemakkelijkt de uitgifte van nieuwe aandelen (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies), wat eveneens van groot belang is om te kunnen groeien.

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest Offices een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met ING Bank. De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevaks is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn – zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float – om de aandacht te krijgen van professionele beleggers. Bovendien wordt het aandeel van een vastgoedbevak meestal gekocht voor een langere investeringsperiode en minder als speculatie, wat het aantal transacties doet verminderen.

De free float van het aandeel van Intervest Offices is gedurende 2007 gedaald van 48,9 % naar 45,3 %.

### Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- Het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurder(s) of project(en).
- Door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn)



renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, en dergelijke.

- Wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.
- Het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstream, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

De raad van bestuur kijkt nauwgezet toe dat elke groei uitsluitend gebeurt in het belang van de aandeelhouders. De raad van bestuur kijkt met name nauwlettend toe op elke vorm van belangenconflict met de grootaandeelhouder.

Elke acquisitie dient getoetst te worden aan de volgende criteria:

#### Vastgoedcriteria:

1. kwaliteit van de gebouwen (constructie, afwerking, aantal parkings)
2. ligging, toegankelijkheid, zichtbaarheid
3. kwaliteit van de huurders
4. naleving van wettelijke en reglementaire bepalingen (vergunningen, bodemverontreiniging, enz.)
5. Brusselse kantoormarkt of andere grote steden
6. herverhuuringspotentieel

#### Financiële criteria:

1. duurzame bijdrage aan het resultaat per aandeel
2. ruilverhouding gebaseerd op intrinsieke investeringswaarde
3. voorkomen van dilutie van dividendrendement

## Verbetering van de risicospreiding

Intervest Offices tracht het risico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders vaak actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals ondermeer computerindustrie, media, adviesverlening, telecommunicatie, reis- en voedingsindustrie.

Verder wordt er gewaakt over een relatief goede spreiding van de eind- en tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomsten.

## CORPORATE GOVERNANCE

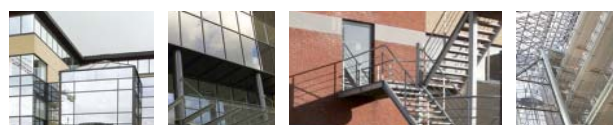
### Algemeen

Deugdelijk bestuur of 'corporate governance' is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedbevak te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

Op 1 januari 2005 zijn in België richtlijnen van toepassing geworden inzake corporate governance voor beursgenoteerde vennootschappen, samengevat in de 'Belgische Corporate Governance Code' van de Commissie Lippens.

Intervest Offices leeft de principes uit deze Corporate Governance Code strikt na. Van de bepalingen van de code wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht.

Het volledige 'Corporate Governance Charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Offices beschrijft, kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).





## Samenstelling en werking van de raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat uit 6 leden, waarvan 3 onafhankelijke bestuurders. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van 3 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.



**Jean-Pierre Blumberg**  
**Voorzitter, onafhankelijk bestuurder**  
Plataandreef 7  
2900 Schoten  
Termijn: April 2010  
Managing partner van  
Linklaters De Bandt



**Reinier van Gerrevink**  
**Bestuurder (gedelegeerd vanaf  
1 januari 2008)**  
Bankastraat 123  
NL-2585 EL 's Gravenhage  
Termijn: April 2008  
Chief executive officer van  
VastNed Groep



**Hubert Roovers**  
**Gedelegeerd bestuurder**  
Franklin Rooseveltlaan 38  
NL- 4835 AB Breda  
Termijn: April 2008  
Gedelegeerd bestuurder van  
Intervest Retail nv



**Nick van Ommen**  
**Onafhankelijk bestuurder**  
Beethovenweg 50  
NL-2202 AH Noordwijk aan Zee  
Termijn: April 2010  
Bestuurder van vennootschappen



**Joost Rijnbouts**  
**Onafhankelijk gedelegeerd bestuurder**  
Leopold de Waelplaats 28/42  
2000 Antwerpen  
Termijn: Tot 31 december 2007  
Gedelegeerd bestuurder van  
Intervest Retail nv



**Hans Pars**  
**Bestuurder**  
Platolaan 44  
NL- 3707 GG Zeist  
Termijn: April 2010  
Chief investment officer van  
VastNed Groep

Joost Rijnbouts en Hubert Roovers zijn in 2007 in toepassing van artikel 4 §1 5° van het KB van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks belast geweest met het toezicht over het dagelijks bestuur. Vanaf 1 januari 2008 is Reinier van Gerrevink benoemd tot gedelegeerd bestuurder in opvolging van Joost Rijnbouts.

Reinier van Gerrevink, Hans Pars en Hubert Roovers vertegenwoordigen in het boekjaar 2007 de meerderheidsaandeelhouder VastNed Offices/Industrial nv.

Conform de beslissing van de algemene vergadering van 4 april 2007 is het mandaat van Joost Rijnbouts per 31 december 2007 op diens verzoek beëindigd. De raad van bestuur dankt Joost Rijnbouts van harte voor zijn jarenlange bijdrage aan de raad van bestuur van Intervest Offices. Joost Rijnbouts is als onafhankelijk bestuurder door middel van coöptatie vanaf 1 januari 2008 vervangen door European Maritime Surveys Organisation bvba (in het kort EMSO bvba) met zaakvoerder en vaste vertegenwoordiger Prof. dr. Chris Peeters.



**EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Prof. dr. Chris Peeters**  
**Onafhankelijk bestuurder**

Jan Moorkensstraat 68, 2600 Berchem  
 Coöptatie vanaf 1 januari 2008  
 Transporteconoom, gedelegeerd bestuurder, Policy Research Corporation nv

De raad van bestuur heeft in het jaar 2007 tien maal vergaderd. De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Hans Pars op 7 mei 2007, Reinier van Gerrevink op 31 oktober 2007 en Nick van Ommen op 5 december 2007.

De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2007 zijn:

- De goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- De goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- De goedkeuring van de budgetten en het businessplan 2008
- De bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurderkwesities, taxaties e.d.)
- Acquisitie van Mechelen Toren, Exiten en Herentals Logistics
- Fusie van Intervest Offices met Zuidinvest nv en Mechelen Campus 3 nv
- Samenstelling auditcomité en wijziging van voorzitter van de raad van bestuur
- Coöptatie van de bestuurder EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Prof. dr. Chris Peeters

**Samenstelling en werking van het auditcomité**

Het auditcomité heeft in 2007 bestaan uit drie bestuurders: Nick van Ommen (voorzitter), Jean-Pierre Blumberg en Hans Pars. Vanaf 1 januari 2008 is Hans Pars vervangen door EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Prof. dr. Chris Peeters. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

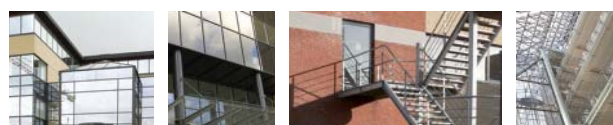
Het auditcomité heeft in het jaar 2007 vier maal vergaderd. De leden van het auditcomité zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Hans Pars op 7 mei 2007.

De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2007 zijn:

- De bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- De analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- De bespreking van de budgetten
- De analyse van de aanbevelingen van de commissaris
- De analyse van de interne controlemechanismen van de vennootschap

Het comité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de raad van bestuur.

De leden krijgen voor deze opdracht geen extra vergoeding buiten hun normale bestuurdersvergoeding.





## Het directiecomité

Het directiecomité is in 2007 als volgt samengesteld:

- Bvba Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- Inge Tas, chief financial officer
- Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bepaalde bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het 'Corporate Governance Charter' van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op de website ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).

## Remuneraties

De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen zien af van een bestuurdersvergoeding. De onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders krijgen een jaarlijkse vaste vergoeding.

Deze vaste vergoedingen bedragen in 2007:

- 15.000 € per jaar als voorzitter van de raad van bestuur
- 14.000 € per jaar als lid van de raad van bestuur
- 0 € per jaar als lid van een comité
- 0 € per jaar voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité

Aangezien het directiecomité in 2007 uit slechts twee personen bestaat die vergoed worden voor hun prestaties, is de raad van bestuur om privacy redenen van oordeel dat een gemeenschappelijke bekendmaking van het totale vergoedingspakket hier volstaat en dat de individuele vergoeding van de ceo (en dus ook die van het andere lid van het directiecomité) niet moeten worden bekendgemaakt.

Het bedrag van de remuneratie die in 2007 wordt toegekend aan de leden van het directiecomité en de gedelegeerd bestuurder bedraagt € 230.219, alsmede een variabele remuneratie van € 39.000.

Er zijn in het boekjaar 2007 geen aandelen of aandelenopties aan de leden van het directiecomité toegekend.

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt de tegenwaarde van twaalf tot achttien maanden vaste vergoeding.

## Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van de aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor.

## Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen, te weten: Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield en de Crombrugghe & Partners.

## Compliance officer

Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code van de Commissie Lippens, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie.

## Belangenconflicten

Indien een bestuurder omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijk aard heeft dat strijdig is met een beslissing of verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, wordt artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast en wordt de betreffende bestuurder verzocht geen deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen

of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 523, § 1 in fine). Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Tevens moet hier verwezen worden naar het KB van 10 april 1995, afdeling 3, artikels 22 tot en met 27 aangaande de voorkoming van belangenconflicten.

In dit kader wenst de raad van bestuur te vermelden dat de procedure ter voorkoming van belangenconflicten is toegepast in juli 2007 bij de verwerving van de aandelen van Mechelen Campus 3 nv. Voor een gedetailleerde beschrijving van de gevolgde procedure wordt verwezen naar toelichting 27 in het financieel verslag.

### “Comply or explain”-principe

In 2007 is van onderstaande codebepalingen afgeweken (explain):

#### Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comit ewerking (incl. bijlage D en E)

De raad van bestuur heeft besloten geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité op te richten. De raad ziet de betreffende opdrachten van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

#### Uitvoerend management

Het directiecomité bevat niet alle uitvoerende bestuurders. Wegens de specificiteit van de samenstelling van het directiecomité (en artikel 4 §1 5° van het KB van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks dat expliciet vereist dat twee bestuurders toezicht uitoefenen op het dagelijks bestuur) wordt afgeweken van de bepaling 6.2.

#### Remuneratie

Zoals aangegeven geeft de raad van bestuur, zolang het directiecomité slechts twee bezoldigde leden telt, voorrang aan de bepaling 7.16 ten koste van de

bepaling 7.15. Bijgevolg worden de vergoedingen van de twee bezoldigde leden van het uitvoerend management enkel op globale basis en niet apart bekend gemaakt.

## RISICOMANAGEMENT

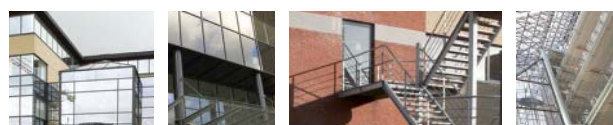
De raad van bestuur van Intervest Offices heeft in 2007 eens te meer aandacht besteed aan het risicomanagement binnen de vennootschap. Strategisch risicomanagement geeft op een systematische, gestructureerde en proactieve wijze inzicht in de kansen en bedreigingen van de vennootschap en leidt tot het vaststellen van relevante beheersmaatregelen en managementsystemen.

Op basis van COSO, het referentiekader voor interne controle dat is ontwikkeld door ‘The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission’ (COSO) heeft Intervest Offices onderstaande risico’s geidentificeerd en hieraan gepaste beheersmaatregelen gekoppeld.

### Strategische risico’s

Deze risico’s worden in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes die Intervest Offices maakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico’s wordt bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van het beleggingsbeleid zoals de keuze van:

- **type vastgoed:** er is in principe gekozen voor beleggen in de kantorensector, waarbij, om optimaal te kunnen inspelen op de kantorencyclus, gestreefd wordt naar een minimum percentage aan kantoorbeleggingen in liquide vastgoedmarkten, een maximum exposure van beleggingen in een bepaalde plaats/regio, een maximaal risico in verhouding tot het rendement. Naast beleggen in kantoren bestaat de mogelijkheid om te beleggen in goed verhuurde semi-industriële en logistieke ruimten.
- **tijdstip van beleggen:** op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten.



## Operationele risico's

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd zoals:

- **investeringsrisico's:** binnen Intervest Offices zijn er interne controlemaatregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.
- **verhuurrisico's:** deze hebben betrekking op de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Intervest Offices inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Op regelmatige basis wordt een risicoprofiel aan ieder pand toegekend (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externe taxateurs).

Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement generaliseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt per kwartaal de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.

- **kostenbeheersingsrisico's:** het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Intervest Offices zijn verschillende interne controle maatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen.
- **debiteurenrisico's:** binnen Intervest Offices gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen gestort of bankgaranties gesteld. Daarnaast zijn er interne controleprocedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De financiële en property administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden.
- **juridische en fiscale risico's:** met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Intervest Offices is verder verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen. Fiscaliteit speelt bij het beleggen in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit tax, erfpachtbelasting bij split-acquisitions, roerende voorheffing, enz). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

## Financiële risico's

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

- **financieringsrisico:** de vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename

van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde 'leverage'), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij waardedalingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de kantoorportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling op de vastgoedmarkt. Intervest Offices streeft steeds naar een evenwichtige verhouding voor de financiering van het vastgoed met eigen en vreemd vermogen.

Daarnaast streeft Intervest Offices ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5,0 jaar.

- **liquiditeitsrisico:** Intervest Offices dient voldoende kasstromen te genereren om aan haar dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand, faillissementen van huurders wordt beperkt. Anderzijds dient Intervest Offices te beschikken over voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Hiertoe worden kasstroomprognoses gemaakt. Daarnaast heeft Intervest Offices voorzien in voldoende kredietruimte bij haar financiers om schommelingen op te vangen.

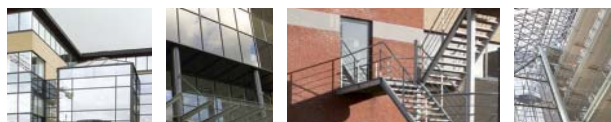
Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

- **renterisico:** als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde korte termijn vreemd vermogen (met variabele rente) en twee derde lange termijn vreemd vermogen (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Gedurende 2006 zijn een aantal renteswaps afgesloten met een looptijd van 5 jaar om het renterisico in de toekomst te beperken.

### Compliance risico's

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Intervest Offices beperkt dit risico door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Intervest Offices in het verleden reeds een interne gedragscode (code of conduct) en een klokkenluidersregeling opgesteld.

Intervest Offices besteedt de nodige aandacht aan de beheersing van bovenvermelde risico's. Intervest Offices blijft echter qua omvang een beperkte organisatie zonder aparte interne afdeling. Gezien de beperkte complexiteit van de dagelijkse transacties en de korte interne rapporterings- en communicatielijnen acht de raad van bestuur dit adequaat vanuit het oogpunt van het risicomanagement.





Aartselaar Lease Company  
Aartselaar



# VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITÉ



## MARKTRAPPORT<sup>1</sup>

### De kantorenmarkt

#### De Brusselse kantorenmarkt en de periferie

##### De opname

De opname in 2007 op de Brusselse kantorenmarkt (inclusief in de periferie) bedraagt circa 524.000 m<sup>2</sup>, ten opzichte van ruim 600.000 m<sup>2</sup> vorig jaar en meer dan 680.000 m<sup>2</sup> in 2005.

De zwakkere prestatie van de Brusselse kantorenmarkt wordt toegeschreven aan de beperkte afname van kantoorruimte door de Europese instellingen. In de regio van de periferie waar de gebouwen van Intervest Offices zich situeren is de opname met 141.055 m<sup>2</sup> evenwel hoger dan het gemiddelde van de laatste 7 jaar.

Drie kwart van de opname is toe te schrijven aan de privé-sector en één kwart aan de openbare sector. De opname door de dienstensector heeft vooral betrekking op locaties buiten de CBD (65 %) en meer bepaald de periferie. De trend van migratie van bedrijven vanuit het grondgebied Brussel naar de periferie houdt aan.

De opname van de privésector heeft een minder sterke groei gekend in Brussel dan in andere Europese hoofdsteden.

In 2007 zijn in totaal 470 huurovereenkomsten met ondernemingen gesloten; in meer dan de helft van de gevallen gaat het om kleine kantoorruimten van minder dan 499 m<sup>2</sup>.

##### Beschikbaarheden en toekomstig aanbod

De leegstandsgraad heeft tijdens het derde kwartaal van 2007 zijn laagste niveau gekend sinds 2003, namelijk 9,5 %. Uiteindelijk is het jaar 2007 afgesloten met een totale leegstandsgraad van 9,8 % wat 20 basispunten lager ligt dan het vierde kwartaal van 2006. Voor 2008 blijft het speculatieve aanbod onder controle en wordt verwacht dat de totale leegstandsgraad rond 10 % zal schommelen.

In 2007 is er in totaal 248.716 m<sup>2</sup> kantoorruimte

aan de verhuurmarkt toegevoegd, ofwel 38 % onder het vijfjarige gemiddelde van 399.000 m<sup>2</sup>.

De leegstand in de periferie is gedaald tot 18,5 % (21,2 % eind 2006). De voorziene opleveringen in 2008 worden geraamd op slechts 35.213 m<sup>2</sup> en dit draagt ertoe bij dat de leegstand verder zal dalen in 2008.

##### Huurprijzen en rendementen

De tophuurprijzen die in Brussel bereikt zijn, liggen rond € 300/m<sup>2</sup>/jaar. Deze prijzen zijn tijdens het eerste kwartaal van 2007 opgetekend aan het Schumanplein en de De Meeûsquare in de Leopoldswijk.

Globaal genomen zijn de jaarlijkse huurprijzen van het topkwartiel over het hele jaar 2007 stabiel gebleven, namelijk op € 209/m<sup>2</sup>/jaar. De tophuurprijzen in de periferie bedragen € 165/m<sup>2</sup>/jaar. De gemiddelde huurprijzen liggen rond € 130 /m<sup>2</sup>/jaar.

Na het record investeringsniveau in België zijn in 2007 de toprendementen voor contracten met een looptijd van 6 jaar met gemiddeld 50 basispunten gedaald. In het Brusselse CBD schommelen de toprendementen voor kantoorgebouwen met contracten voor 3/6/9 jaar rond de 5,5 %. De toprendementen voor de periferie situeren zich rond de 6,25 %.

Op het einde van het jaar 2007 hebben de eerste geruchten over een decompressie van de rendementen de ronde gedaan hoewel er hier echter weinig marktreferenties voor gevonden kunnen worden.

#### De Antwerpse kantorenmarkt

##### Het aanbod

Antwerpen is na Brussel de tweede belangrijkste kantorenmarkt in België. Gezamenlijke initiatieven van de Stad Antwerpen, Voka Kamer van Koophandel Antwerpen-Waasland en de vastgoedsector moeten er toe leiden dat Antwerpen op een daadkrachtige manier gepromoot wordt als vestigingsplaats voor hoofdkantoren. Zeker als het hoofdkantoren betreft die in de Benelux gevestigd zijn, is de strategische ligging van Antwerpen een onmiskenbare troef.

<sup>1</sup> Het marktrapport is gebaseerd op informatie ter beschikking gesteld door Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, DTZ en Expertise.

Het kantorenbestand bedraagt actueel circa tot 1,85 miljoen m<sup>2</sup>. De leegstandsgraad bedraagt in Antwerpen ongeveer 8,7 %. Tophuren situeren zich rond € 140/m<sup>2</sup>/jaar.

In 2007 is er in Antwerpen circa 40.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgeleverd. Voor 2008 wordt verwacht dat er ongeveer 38.100 m<sup>2</sup> aan de markt zal worden toegevoegd.

#### De vraag

De opname bereikte circa 105.373 m<sup>2</sup> en blijft daarmee quasi stabiel ten opzichte van 2006.

#### Investerings en rendementen

De investeringsmarkt is ook dit jaar zeer actief geweest in Antwerpen. Meer dan 170.000 m<sup>2</sup> zijn van eigenaar gewisseld op de Antwerpse markt voor een investeringsvolume van circa € 428 miljoen.

Er zijn diverse grote transacties van meer dan € 50 miljoen genoteerd, wat uitzonderlijk is voor de Antwerpse kantorenmarkt.

De toprendementen (3/6/9 huurcontract) zijn ook op de Antwerpse kantorenmarkt blijven dalen tot circa 6,2 %. In 2006 situeerde het toprendement zich gemiddeld nog tussen 6,75 % en 6,5 %.

#### De Mechelse kantorenmarkt

##### De huurmarkt

Mechelen is gelegen op de as Antwerpen – Brussel, één van de belangrijkste economische assen van België. Intervest Offices bekleedt als eigenaar van 115.797 m<sup>2</sup> kantoren in Mechelen een bijzondere sterke marktpositie. Intervest Offices is eigenaar van Mechelen Business Tower (verhuurd aan EDS), Mechelen Campus en het grootste gedeelte van Intercity Business Park.

De Mechelse kantorenmarkt wordt gekenmerkt door veelal kwalitatieve gebouwen, zowel technisch gezien (nieuwbouw, nieuwste technieken zoals airconditioning en moderne architectuur) als qua geografische ligging (goed bereikbaar met openbaar vervoer en gelegen langsheen E19 tussen Brussel en Antwerpen). De voorraad wordt nu geschat op

circa 245.000 m<sup>2</sup>. Er is verder een belangrijke ontwikkelingspijplijn voor de komende jaren van circa 139.000 m<sup>2</sup>.

De kantooropname in 2007 bedraagt 15.800 m<sup>2</sup>. De gemiddelde jaarlijkse opname over de laatste 7 jaar bedraagt 16.800 m<sup>2</sup>.

De tophuurprijs is met € 125 à 130/m<sup>2</sup>/jaar onveranderd gebleven in vergelijking met 2006 en wordt bereikt voor gebouwen zoals Mechelen Campus. De gemiddelde huurprijs in Mechelen situeert zich rond € 115 m<sup>2</sup>/jaar.

#### Investerings en rendementen

Er is een levendige interesse van investeerders voor Mechelen. De belangrijkste transactie is de vererving geweest van Mechelen Tower en gebouw F van Mechelen Campus door Intervest Offices.

#### De markt van het semi-industriële vastgoed

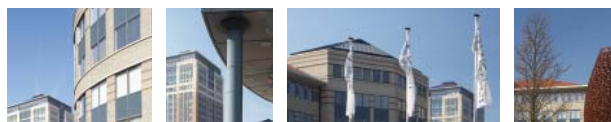
De markt van het semi-industriële vastgoed ofwel de warehousing markt bestaat uit twee segmenten: de logistieke markt en de semi-industriële markt.

De **logistieke markt** richt zich op grote (Europese of nationale) distributiecentra (> 5.000 m<sup>2</sup>) en logistieke centra (> 10.000 m<sup>2</sup>). Deze gebouwen hebben voldoende laadkades (1 per 1.000 m<sup>2</sup>), een minimum vrije hoogte van 8 meter en de vloeren hebben een minimale draagcapaciteit van 3 ton/m<sup>2</sup>. Het gedeelte kantoren is eveneens beperkt (<10 % van de totaal gebouwde oppervlakte).

Op deze markt zijn er vier belangrijke assen:

- Brussel-Antwerpen (toplocatie)
- Antwerpen-Gent
- Antwerpen-Limburg-Luik
- Bergen-Charleroi-Luik

België blijft internationaal een eersterangs positie bekleden voor logistieke activiteiten dankzij haar centrale ligging, haar goede infrastructuur en kwalitatieve arbeidsmarkt.



De **semi-industriële markt** bestaat voornamelijk uit individuele units van maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Het aantal laadkades en -poorten is beperkt en het kantoor-gedeelte neemt tot 50 % van de totaal gebouwde oppervlakte in. De belangrijkste concentratie is de Gouden Driehoek (Brussel – Antwerpen – Gent) inclusief Waals-Brabant. Andere belangrijke clusters bevinden zich in de omgeving van de E313 met onder andere Herentals, Geel en Laakdal, Luik en Charleroi.

### De verhuurmarkt

De huurmarkt van semi-industriële gebouwen en logistieke gebouwen heeft goed gepresteerd in 2007. De totale opname bedraagt 1.045.000 m<sup>2</sup>. De opname van logistieke ruimte is 713.000 m<sup>2</sup>, in lijn met de jaarlijkse gemiddelde opname. De opname van de semi-industriële ruimte is verdubbeld ten aanzien van 2006.

De tophuren zijn met circa 6,4 % gestegen voor wat betreft de logistieke gebouwen en zijn stabiel gebleven voor de semi-industriële gebouwen.

De as Antwerpen-Brussel is de belangrijkste locatie voor de logistieke sector. Huurprijzen situeren zich tussen € 43 m<sup>2</sup>/jaar en € 50 m<sup>2</sup>/jaar. In deze regio is circa 301.000 m<sup>2</sup> logistieke ruimte verhuurd.

De tweede belangrijkste as is Antwerpen-Limburg-Luik. Huurprijzen situeren zich tussen de € 40 m<sup>2</sup>/jaar en € 43 m<sup>2</sup>/jaar. In deze regio is circa 160.000 m<sup>2</sup> ruimte opgenomen.

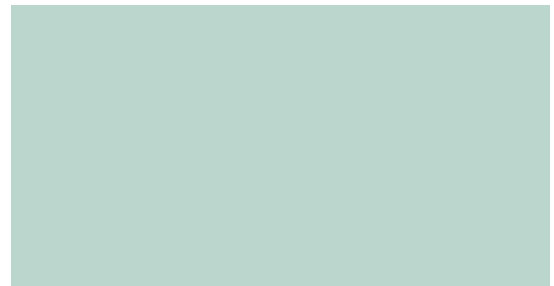
Het aanbod voor 2008 is belangrijk en bedraagt circa 673.000 m<sup>2</sup>, waarvan 68 % reeds verhuurd is. De ontwikkeling op risico is dus beperkt.

### De investeringsmarkt

Zowel logistieke als semi-industriële gebouwen zijn opnieuw in waarde gestegen in 2007. De topyields voor logistieke gebouwen situeren zich nu rond 6 % en de duurste semi-industriële panden worden verhandeld aan een yield van 6,75 %.

Er is in 2007 een recordbedrag geïnvesteerd van € 444 miljoen in semi-industriële gebouwen en logistiek. Dit is circa 9 % van alle investeringen in vastgoed.

De belangstelling van zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders neemt nog steeds toe. Het aandeel van de buitenlandse investeerders bedraagt momenteel circa 34 %.



Exiten  
Zellik



Mechelen Campus Tower  
Mechelen

## BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2007

### Investeringsen

In 2007 is Intervest Offices erin geslaagd om een aanzienlijk deel van de vrijgekomen financiële middelen uit de verkoop van de vijf kantoorgebouwen eind 2006 te herinvesteren in kwalitatief hoogstaande gebouwen met een gedegen rendement. In 2007 zijn drie vastgoedtransacties afgesloten, waarvan twee kantoorgebouwen en één in de semi-industriële/logistieke markt.

De totale investeringswaarde van deze 3 transacties bedraagt € 43 miljoen en genereert circa € 3,2 miljoen additionele huurinkomsten in 2008.

### Verwerving van kantoorgebouw “Exiten”

Intervest Offices heeft eind mei 2007 de controle verworven over Zuidinvest nv, eigenaar van het kantoorgebouw “Exiten” met een bezettingsgraad van 96 %, voor een bedrag van € 8.490.000, aan een brutoaanvangsrendement van 7,35 %.

Het betreft een ideaal gelegen kantoorgebouw met zichtlocatie, nabij afd. 10 van de Brusselse ring te Zellik. Het kantoor is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer (trein- en busverbindingen op wandelafstand). Intervest Offices is al jaren vertrouwd met deze regio aangezien ook het volledig verhuurde Inter Acces Park zich daar bevindt.

“Exiten” is ontwikkeld door CIP nv in 2002. Het gebouw heeft een aantrekkelijke architectuur volgens het ontwerp van het architectenkantoor M&M Jaspers, J. Eyers en Partners.

Het gebouw heeft een verhuurbare oppervlakte van 3.880 m<sup>2</sup> en is voor 96 % verhuurd aan vijf huurders, met name Gras Savoye, IFM Electronic, Interelectra, Sapsa Bedding en Interbati. Voor het leegstaande gedeelte is vanwege de verkopers een huurgarantie bekomen tot 30 juni 2008. De brutohuuropbrengsten bedragen ongeveer € 624.000 per jaar. De investering draagt vanaf eind mei 2007 bij aan het uitkeerbaar operationeel resultaat van 2007 met een huurinkomstenstroom van € 0,4 miljoen.

### Verwerving van kantoorgebouw “Mechelen Campus Tower”

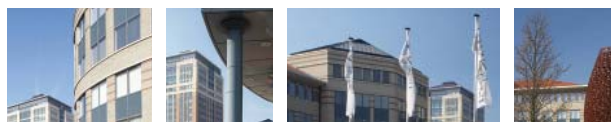
Intervest Offices heeft medio 2007 de meerderheid van de aandelen verworven van de vastgoedvenootschap Mechelen Campus 3, eigenaar van twee kantoorgebouwen te Mechelen op het kantorenpark ‘Mechelen Campus’.

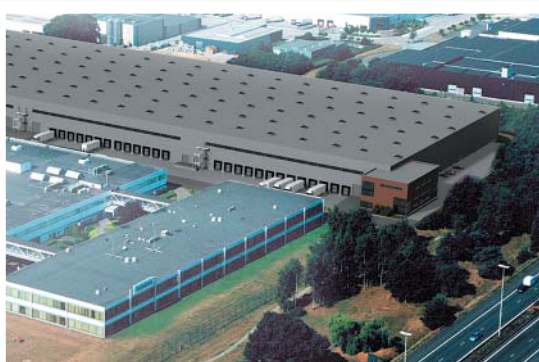
De verworven kantoorpanden hebben een verhuurbare vloeroppervlakte van 15.400 m<sup>2</sup>, waarvan 12.800 m<sup>2</sup> toe te rekenen is aan Mechelen Campus Tower en 2.600 m<sup>2</sup> aan het aangrenzende kantoorgebouw. Deze gebouwen vormen het sluitstuk van de verwerving van het volledige complex Mechelen Campus, waarvan de overige kantoorpanden reeds eigendom zijn van Intervest Offices.

De kantoorgebouwen zijn voor circa 80% verhuurd aan een marktconforme huurprijs. Mechelen Campus Tower is deels verhuurd aan Borealis Polymers, een toonaangevende internationaal opererende producent van kunststoffen. Het aangrenzende kantoorgebouw is volledig verhuurd aan de farmaceutische onderneming Tibotec-Virco (dochtermaatschappij van Johnson & Johnson).

Deze twee kantoorgebouwen leveren een aanvangshuurinkomen van € 2,1 miljoen op jaarbasis op. Deze kantoorpanden dragen vanaf 1 juli 2007 bij aan het operationele resultaat van Intervest Offices met een huurinkomstenstroom van € 1 miljoen. Voor de niet verhuurde ruimten wordt een huurinkomensgarantie verleend door de verkoper, Uplace Group nv, voor een duurtijd van 2 jaar, vanaf 1 juli 2007.

De investeringwaarde van het vastgoed bedraagt € 26,8 miljoen (reële waarde € 26,1 miljoen). Deze aankoop is voortgevloeid uit de in het verleden door VastNed Offices Belgium aangegane kaderovereenkomst met Uplace Group. Intervest Offices nv heeft tegen betaling van een premie van € 0,5 miljoen aan VastNed Offices Belgium nv het aankooprecht op de aandelen Mechelen Campus 3 nv verworven en deze aandelen rechtstreeks gekocht van Uplace Group nv. Conform artikel 524, § 1, 1° van het





Wetboek van Vennootschappen en artikel 24, § 1, 3° van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks heeft Intervest Offices de procedures omtrent belangenconflicten nageleefd (zie toelichting 27 in het financieel verslag).

### Verwerving van Herentals Logistics

Intervest Offices heeft eind november 2007 het huidige operationele hoofdgebouw van Siemens gelegen langsheen de Atealaan in Herentals verworven en een kaderovereenkomst gesloten voor de verwerving van de aangrenzende braakliggende grondpercelen langsheen de autosnelweg E313. Deze percelen zijn bedoeld voor de toekomstige ontwikkeling van 40.000 m<sup>2</sup> logistieke gebouwen, die zullen worden gerealiseerd in twee fasen vanaf begin 2008.

Intervest Offices heeft door beide transacties 14 hectaren van de Siemens-site verworven die een totale oppervlakte van 18 hectaren beslaat. Op het gedeelte van de site dat Intervest Offices niet aangekocht heeft, zijn onder meer nieuwe kantoren van Siemens-Nokia Networks opgericht.

Het bestaande Siemens gebouw is gelegen op een totale grondoppervlakte van 79.767 m<sup>2</sup>. Deze verwerving omvat de verwerving van de aandelen van nv Nieuw Temse Recycling. De economische overdracht heeft plaatsgevonden per 30 november 2007. Met de verkopers is een beheersovereenkomst afgesloten waarbij de bevak tot 31 december 2010 een vast huurinkomen geniet van € 500.000 per jaar. Bij afloop van deze beheersovereenkomst bestaan er twee opties: afbraak van het gebouw voor de herontwikkeling naar een nieuw en groter distributiecentrum van circa 40.000 m<sup>2</sup> of verdere optimalisatie van het huidige gebouw en wederverhuur.

De kaderovereenkomst tot verwerving van de logistieke ontwikkeling betreft in een eerste fase de bouw van 20.000 m<sup>2</sup> (2 units van 10.000m<sup>2</sup>). De oplevering is momenteel voorzien tegen augustus 2008. Dit gedeelte van de transactie omvat de verwerving van de aandelen van nv Edicorp, voorzien na oplevering van het logistieke object. De economische

overdracht van het gebouw en de volledige grond (62.335 m<sup>2</sup>) zal plaatsvinden bij verwerving van de aandelen. Intervest Offices bekomt na de aandelenoverdracht een huurgarantie gedurende één jaar aan marktconforme voorwaarden.

In een later stadium kan Intervest Offices op dit terrein bijkomend overgaan tot de verdere ontwikkeling van 20.000 m<sup>2</sup> logistieke gebouwen voor eigen rekening (2 units van 10.000 m<sup>2</sup>).

De investeringswaarde van de transactie bedraagt circa € 8 miljoen voor de verwerving van het bestaande gebouw (wat lager is dan de taxatiewaarde door de onafhankelijke vastgoedschatter bepaald). De transactie draagt vanaf eind november 2007 bij tot het operationele resultaat met een huurinkomstenstroom van € 0,05 miljoen. Het nettoaanvangsrendement na volledige ontwikkeling van de logistieke site zal circa 7% bedragen.

Het op te richten gebouw, met een investeringswaarde van € 15 miljoen voor de eerste fase, beantwoordt aan alle kenmerken van een state of the art distributiecentrum. De logistieke ontwikkeling zal worden uitgevoerd door Bouwbedrijf Cordeel, gespecialiseerd in industriebouw.

Met deze acquisitie heeft de bevak een schitterend gelegen site verworven op één van de belangrijke logistieke corridors in België, naast de oprit van de E313 en met zichtlocatie. Deze acquisitie levert een optimale verhouding risico/rendement door de combinatie van de zekerheid van de directe huurinkomsten enerzijds en anderzijds het ontwikkelingspotentieel op termijn.

### Desinvesteringen

Eind 2006 heeft Intervest Offices de desinvestering doorgevoerd van vijf kantoorgebouwen met een transactiewaarde van € 92,5 miljoen. Deze desinvestering betrof de kantorenparken Greenhill Campus, Airway Park, Atlas Park en 2 individuele kantoorgebouwen. Ten gevolge van deze desinvestering zijn de huurinkomsten in 2007 afgenomen met circa € 2,5 miljoen ten opzichte van boekjaar 2006. De transactie

werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde van een fiscale ruling waarbij de overdracht, door middel van de vestiging van een recht van erfpacht tegen betaling van een éénmalig canon en de daaropvolgende overdracht van de naakte eigendom, niet voor herkwalificatie vatbaar is. Intervest Offices heeft in het eerste kwartaal van 2007 deze fiscale ruling ontvangen en de transactie afgerond waarbij de overdracht van de financiële middelen ten belope van € 92,5 miljoen heeft plaatsgevonden in het tweede kwartaal van 2007. Voor het overige heeft Intervest Offices in de loop van het jaar 2007 geen desinvesteringen doorgevoerd in haar portefeuille.

## Verhuringen

### Kantoren

- **Nieuwe huurders**

Het afsluiten van nieuwe verhuringen is in 2007 met lagere huurincentives gebeurd wat wijst op een geleidelijk herstel van de huurmarkt. In de kantorenportefeuille van de bevak zijn in de loop van 2007 voor een totale oppervlakte van 6.424 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten ingegaan en hiermee zijn 15 nieuwe huurders aangetrokken. De belangrijkste verhuringen hebben plaatsgevonden in Gateway House te Antwerpen (1.173 m<sup>2</sup> aan Apcoa en 411 m<sup>2</sup> aan CRH Construction Accessoires Europe), in Intercity Business Park te Mechelen (1.843 m<sup>2</sup> aan Fanuc Robotics Benelux) en op Mechelen Campus (1.009 m<sup>2</sup> aan Sungard Benelux).

- **Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlenging van huurovereenkomsten**

In de kantorenportefeuille zijn voor een oppervlakte van 12.325 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten heronderhandeld in 26 transacties. Belangrijke transacties zijn de verlenging van 1.918 m<sup>2</sup> door Euromex in De Arend, een uitbreiding van 1.089 m<sup>2</sup> door Tibotec op Mechelen Campus en een verlenging van 2.680 m<sup>2</sup> door IBS op Latem Business Park.

### Semi-industrie

- **Nieuwe huurders**

In de semi-industriële portefeuille is de belang-

rijkste transactie de huurovereenkomst die met PGZ Belgium is afgesloten voor een oppervlakte van 24.719 m<sup>2</sup> met een vaste duur van 10 jaar in het logistieke pand te Wommelgem. De huurprijs ligt lager dan vorige huur maar de bekomen huurprijs van € 42 m<sup>2</sup>/jaar (deel opslag) en € 92 m<sup>2</sup>/jaar voor de kantoren stemt overeen met huurprijzen die van toepassing zijn voor nieuwe of recente gebouwen op deze locatie.

- **Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlenging van huurovereenkomsten**

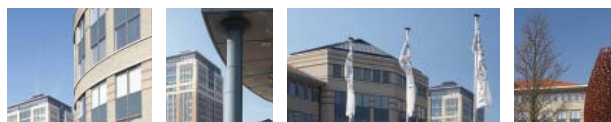
In de semi-industriële portefeuille zijn voor 7.412 m<sup>2</sup> contracten heronderhandeld in 3 transacties. De belangrijkste transacties zijn de verlenging van 5.500 m<sup>2</sup> door Völlers in Antwerpen en de uitbreiding van 1.744 m<sup>2</sup> van Brico in Sint-Agatha-Berchem.

## Fusie van 18 oktober 2007

Op 18 oktober 2007 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders beslist, tot fusie door overneming door Intervest Offices nv van twee naamloze vennootschappen, i.e. Mechelen Campus 3 nv (eigenaar van het gebouw 'Mechelen Campus Tower') en Zuidinvest nv (eigenaar van het gebouw 'Exiten').

De fusie van Mechelen Campus 3 nv is gebeurd tegen uitgifte van 17.093 nieuwe aandelen Intervest Offices nv. De fusie van Zuidinvest nv is gebeurd tegen uitgifte van 1.147 nieuwe aandelen Intervest Offices nv. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd in het resultaat van Intervest Offices vanaf 1 januari 2007. Alle 18.240 nieuwe aandelen werden toegekend aan Belle Etoile nv, dochtervennootschap van VastNedOffices/Industrial nv. Na deze fusie wordt het kapitaal van Intervest Offices vertegenwoordigd door 13.900.902 aandelen en bedraagt € 126.725.150,79.

Deze fusie kan gezien worden als een formele én logische stap aangezien Intervest Offices voordien reeds ongeveer 95% van de aandelen van de vennootschappen Mechelen Campus 3 nv en Zuidinvest nv heeft verworven en dit in het kader van de verdere uitbreiding van het vastgoedpatrimonium van Intervest Offices.

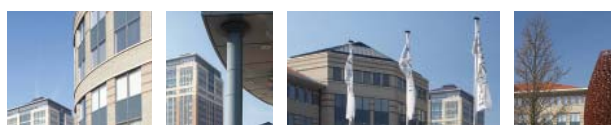


## SAMENVATTING VAN DE CIJFERS

<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b> <i>in duizenden €</i>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Huurinkomsten	41.205	42.527
Met verhuur verbonden kosten	-122	-113
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	445	590
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>41.528</b>	<b>43.004</b>
Vastgoedkosten	-4.040	-3.840
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.241	-1.344
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>36.247</b>	<b>37.820</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-2.181
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.036	20.645
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>49.283</b>	<b>56.284</b>
Financieel resultaat	-9.556	-12.041
Belastingen	-29	-38
<b>Nettowinst</b>	<b>39.698</b>	<b>44.205</b>
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Aantal gewone aandelen in omloop	13.900.902	13.882.662
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	2,86	3,18
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	1,94	1,87



<b>BALANS in duizenden €</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>	<b>569.601</b>	<b>511.244</b>
Immateriële activa	121	101
Vastgoedbeleggingen	565.043	506.741
Andere materiële vaste activa	316	401
Financiële vaste activa	4.107	2.899
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	1.102
<b>Vlottende activa</b>	<b>7.724</b>	<b>97.100</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	92.500
Handelsvorderingen	3.833	2.338
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.726	479
Kas en kasequivalenten	684	510
Overlopende rekeningen	1.481	1.273
<b>Totaal activa</b>	<b>577.325</b>	<b>608.344</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>348.521</b>	<b>333.102</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>208.436</b>	<b>267.241</b>
Voorzieningen	1.169	1.416
Langlopende financiële schulden	206.840	265.412
Andere langlopende verplichtingen	427	413
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>20.368</b>	<b>8.001</b>
Voorzieningen	410	424
Kortlopende financiële schulden	14.678	1.212
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.096	1.998
Andere kortlopende verplichtingen	401	2.847
Overlopende rekeningen	1.784	1.520
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>577.325</b>	<b>608.344</b>



## COMMENTAAR OP DE CIJFERS<sup>2</sup>

### **Dividend van Intervest Offices stijgt in 2007 van 1,87 € naar 1,94 € per aandeel**

#### **Winst -en verliesrekening**

Eind 2006 realiseerde de bevak de verkoop van vijf kantoorgebouwen met hoge leegstand. In 2007 zijn de hieruit beschikbaar gekomen financiële middelen aangewend voor herinvestering in de kantoorgebouwen Exiten en Mechelen Campus Tower en in het logistieke complex Herentals Logistics. Deze herschikking in de vastgoedportefeuille van de bevak heeft tot gevolg dat de huurinkomsten in 2007 licht afgenomen zijn met 3 % tot € 41,2 miljoen (€ 42,5 miljoen). De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille is in 2007 stabiel gebleven en belooft op 31 december 2007 92 % (92 % einde 2006).

De vastgoedkosten bedragen op 31 december 2007 € 4,0 miljoen (€ 3,8 miljoen). Deze toename is voornamelijk te wijten aan de stijging van de technische kosten door onderhoudswerken en aan de stijging van de commerciële kosten naar aanleiding van de marketinginspanningen van de bevak. De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten belopen € 1,2 miljoen wat € 0,1 miljoen lager is dan vorig jaar.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak Intervest Offices vertoont een opwaardering in 2007 met € 13,0 miljoen (€ 20,6 miljoen). Deze waardeverhoging is het gevolg van de grote vraag op de investeringsmarkt, voornamelijk voor semi-industriële gebouwen.

Het financiële resultaat verbetert significant tot - € 9,5 miljoen (- € 12,0 miljoen) aangezien er zich in 2007 een aanzienlijke daling heeft voorgedaan van de opgenomen kredieten ten gevolge van de verkooptransactie eind 2006. Verder heeft Intervest Offices, ondanks de sterke stijging van de kortetermijnrentevoeten, de gemiddelde interestvoet lager weten te houden dan in 2006 door de herfinanciering van haar kredieten begin 2007 aan beduidend aantrekkelijkere voorwaarden en door het gebruik van renteswaps. Deze renteswaps heb-

ben op 31 december 2007 een marktwaarde van € 4,1 miljoen (€ 2,9 miljoen). De toename van de marktwaarde van deze financiële instrumenten is het gevolg van de stijging van de rentevoeten in 2007.

Tenslotte heeft de bevak begin 2007 nalatigheidinteressen ontvangen uit de verkooptransactie van haar vijf kantoorgebouwen ten belope van € 0,8 miljoen. De afwikkeling van deze verkooptransactie heeft hierdoor in totaliteit een eenmalig positief effect op de nettowinst van de bevak van € 0,2 miljoen in 2007. De gemiddelde interestvoet bedraagt 4,1 % in 2007 vergeleken met 4,4 % in 2006.

Als gevolg van deze aanzienlijke daling van de financiële lasten en ondanks de lagere huurinkomsten is het operationele resultaat van Intervest Offices sterk verbeterd in 2007. De als dividend uitkeerbare operationele winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices nv, stijgt dan ook met € 1,0 miljoen en bedraagt € 27 miljoen in 2007 ten opzichte van € 26 miljoen in 2006. Rekening houdend met 13.900.902 aandelen betekent dit voor 2007 een dividend van € 1,94 per aandeel vergeleken met € 1,87 in 2006. Dit betekent een stijging van het dividend met bijna 4 % per aandeel.

De nettowinst van de vastgoedbevak voor het boekjaar 2007 ligt € 4,5 miljoen lager en bedraagt € 39,7 miljoen in vergelijking met € 44,2 miljoen in 2006. Deze nettowinst kan opgedeeld worden in € 26,7 miljoen operationeel uitkeerbaar resultaat (€ 25,7 miljoen) en € 13,0 miljoen resultaat van de portefeuille (€ 18,4 miljoen). De daling van deze nettowinst is het gevolg van de lagere niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedportefeuille als gevolg van de waarderingen door de externe onafhankelijke vastgoedschatters.

#### **Actief**

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2007 bedraagt € 565 miljoen (€ 507 miljoen per 31 december 2006). Deze stijging is te danken aan de waardeverhoging van de bestaande gebouwen voor € 13 miljoen en aan de verwerving

<sup>2</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers per 31 december 2006.

van het gebouw Exiten voor € 8 miljoen, het gebouw Mechelen Campus Tower voor € 27 miljoen, het semi-industrieel gebouw van Herentals Logistics voor € 8 miljoen, alsook de uitgevoerde investeringen in de portefeuille.

De andere materiële vaste activa bestaan voor € 0,3 miljoen uit meubilair, rollend materieel, uitrusting en inrichting.

De financiële vaste activa ter waarde van € 4,1 miljoen vertegenwoordigen de huidige marktwaarde van de financiële instrumenten (IRS) die Intervest Offices heeft afgesloten in het begin van het boekjaar 2006 ter indekking van de vlottende rentevoeten op de langlopende financiële schulden. De toename van de marktwaarde van deze financiële instrumenten is het gevolg van de stijging van de interestvoet in 2007.

De vlottende activa bedragen € 8 miljoen en bestaan voor € 4 miljoen uit handelsvorderingen, € 1 miljoen uit belastingsvorderingen en andere vlottende activa, € 0,7 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en € 1 miljoen uit overlopende rekeningen. De verkoopwaarde van de 5 verkochte kantoorgebouwen werd op 31 december 2006 geklasseerd als activa bestemd voor verkoop onder de vlottende activa voor een bedrag van € 92,5 miljoen.

### Passief

Het eigen vermogen van de vastgoedbevak bedraagt € 349 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal (€ 126,7 miljoen) is met € 6.000 toegenomen in 2007 als gevolg van de doorgevoerde fusie op 18 oktober 2007. De uitgiftepremies (€ 60,8 miljoen) zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

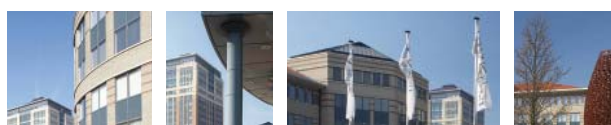
De reserves bedragen € 141 miljoen en bestaan in hoofdzaak uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan investeringswaarde. Deze onbeschikbare reserves zijn met € 15 miljoen toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar door de opwaardering van het vastgoed in 2007.

Conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde in plaats van investeringswaarde waardoor een aanpassing aan het eigen vermogen doorgevoerd wordt die op 31 december 2007 € 14 miljoen bedraagt.

Het totaal aantal aandelen is in 2007 toegenomen met 18.240 stuks ten gevolge van de fusie door overneming die op 18 oktober 2007 doorgevoerd is met de naamloze vennootschappen Zuidinvest nv en Mechelen Campus 3 nv. Het aantal aandelen bedraagt hierdoor 13.900.902 op 31 december 2007. Alle 18.240 nieuwe aandelen zijn toegekend aan Belle Etoile nv, dochtervennootschap van VastNedOffices/Industrial nv. De nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd in het resultaat van Intervest Offices vanaf 1 januari 2007.

Op 31 december 2007 is de nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel gelijk aan € 25,07 (€ 23,99 per 31 december 2006). Aangezien de beurskoers op afsluitdatum 31 december 2007 € 29,65 is, noteert het aandeel Intervest Offices met een premie van 18 % ten opzichte van deze nettoactiefwaarde (reële waarde).

De langlopende verplichtingen nemen af ten opzichte van vorig jaar met € 59 miljoen tot € 208 miljoen door het gedaalde bedrag aan opgenomen bankleningen. De langlopende voorzieningen bedragen € 1 miljoen en bestaan uit provisies voor huurgaranties en voor fiscale geschillen in verband met de niet-afrekbaarheid van voorzieningen en de retroactiviteit van fusies. De langlopende financiële verplichtingen bedragen € 207 miljoen en bestaan uit lange termijn bankfinancieringen met vaste rentevoet of variabele rentevoet, ingedekt door een financieel instrument. De andere langlopende verplichtingen (€ 0,4 miljoen) bestaan uit ontvangen bankwaarborgen van huurders en diverse schulden.



De kortlopende verplichtingen nemen toe met € 12 miljoen en bedragen € 20 miljoen op 31 december 2007. Deze kortlopende verplichtingen bestaan voor € 0,4 miljoen uit voorzieningen voor huurgaranties, voor € 15 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag in 2008), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en te ontvangen facturen, voor € 0,4 miljoen uit kortlopende verplichtingen, en tenslotte voor € 1,8 miljoen uit overlopende rekeningen.

Door de herfinanciering, het gebruik van financiële indekkingsinstrumenten en de ontvangen verwijlinteressen uit de verkooptransactie kent de gemiddelde betaalde interestvoet over het boekjaar 2007 een aanzienlijke daling en bedraagt 4,1 % vergeleken met 4,4 % in 2006.

Conform de berekeningsmethode van artikel 6 van het KB van 21 juni 2006, bedraagt de schuldgraad 39 % op 31 december 2007 (45 % op 31 december 2006).



## WINSTBESTEMMING 2007

De raad van bestuur stelt voor om de geconsolideerde winst van het boekjaar als volgt te besteden:

### in duizenden €

winst van het boekjaar	€ 39.698
toerekening van portefeuilleresultaat op onbeschikbare reserves	- € 13.036
over te dragen winst	€ 26.662

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 2 april 2008 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,94 per aandeel uit te keren. Dit komt neer op een nettodividend van € 1,65 na aftrek van 15 % roerende voorheffing. Rekening houdende met 13.900.902 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 26.967.750.<sup>3</sup>

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst, aangezien door de bevak conform haar politiek ook in 2007 100% van de uitkeerbare winst uitgekeerd wordt.

Het dividend is betaalbaar vanaf 18 april 2008. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 9.

<sup>3</sup> Aangezien wettelijk gezien de winst van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet de geconsolideerde winst, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers.

## VOORUITZICHTEN VOOR 2008

De krediet- en liquiditeitsproblemen die deze zomer vanuit de Verenigde Staten de internationale financiële markten hebben aangetast en vooral de verzwakkende Amerikaanse arbeidsmarkt, overschaduwden de economische vooruitzichten in Europa. De onderliggende fundamenten lijken evenwel stevig genoeg om de Europese expansiefase overeind te houden. Traditiegetrouw zal de Belgische economie daarin meegaan. De meeste indicatoren geven aan dat het beste in deze cyclus achter de rug ligt, maar bevestigen ook dat de economische groei de komende kwartalen rond 2% kan blijven hangen. Ondertussen blijft de Belgische vastgoed- en hypotheekmarkt gezond. Amerikaanse toestanden zijn dan ook uitgesloten. Verder heeft het aanslepen van de regeringsonderhandelingen op korte termijn geen enkele economische weerslag, maar impliceert het wel dat cruciale structurele maatregelen op zich laten wachten.<sup>4</sup>

Op korte termijn streeft Intervest Offices ernaar om de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren door de financiële middelen, vrijgekomen uit de verkoop eind 2006, te herinvesteren in kwalitatief hoogstaande gebouwen met een gedegen rendement om zo de aandeelhouderswaarde maximaal te verhogen. Er worden permanent investeringsdossiers onderzocht zodat ook in 2008 een verdere groei van het fonds wordt vooropgesteld.

In dit kader heeft Intervest Offices reeds in november 2007 een kaderovereenkomst gesloten voor de verwerving van de momenteel braakliggende grondpercelen langsheen de autosnelweg E313 op de Siemens-site in Herentals. Deze percelen zijn bedoeld voor de ontwikkeling van 40.000 m<sup>2</sup> logistieke gebouwen naast het huidige Siemens gebouw, die zullen gerealiseerd worden in twee fasen vanaf begin 2008. In een eerste fase bevat de logistieke ontwikkeling de bouw van 20.000 m<sup>2</sup>. De oplevering is momenteel voorzien tegen augustus 2008 waarbij Intervest Offices van de ontwikkelaar een huurgarantie bekomt gedurende één jaar aan marktconforme voorwaarden. In een later stadium kan Intervest Offices op dit terrein bijkomend overgaan tot de verdere ontwikkeling van 20.000 m<sup>2</sup> logistieke gebouwen voor eigen rekening. De investeringswaar-

de van de transactie bedraagt circa € 15 miljoen voor de eerste fase van de logistieke ontwikkeling. Het nettoaanvangsrendement na volledige ontwikkeling van de logistieke site zal circa 7% bedragen. De transactie zal bijdragen tot het operationele resultaat van 2008.

Verder zal Intervest Offices er in 2008 eens te meer naar streven om de inkomstenstroom uit de bestaande gebouwen voor langere tijd veilig te stellen door de duurtijd van huurovereenkomsten in overleg met de huurders te verlengen.

De groei van de huurinkomsten staat eveneens hoog op de agenda, wat onder meer gerealiseerd zal worden door het verder terugdringen van de leegstand en het aantrekken van nieuwe huurders.

De relatie en partnership met de vastgoedmakelaars is daarbij van groot belang. Hieraan wordt dan ook ruim aandacht besteed, door zowel het onderhouden van goede zakelijke relaties als door het aanbieden van commerciële incentive programma's.

Intervest Offices richt zich ook als partner tot haar huurders bij groei en wijzigende behoeftes inzake bedrijfshuisvesting. Indien binnen het patrimonium van Intervest Offices geen passende oplossing voor de behoefte wordt gevonden, begeleidt Intervest Offices de huurders bij ontwikkeling van nieuwe gebouwen die door de bevak in portefeuille kunnen worden genomen. Deze benadering laat toe om meerwaarde te bieden bij projectontwikkelaars.

Op middellange termijn wenst Intervest Offices haar positie als belangrijke speler in perifere kantoorgebouwen en semi-industriële panden, verder uit te bouwen.

<sup>4</sup> KBC Asset Management – Economische vooruitzichten België - 4e kwartaal 2007





Woluwe Garden  
Sint-Stevens-Woluwe

# VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL



## BEURSGEGEVENS

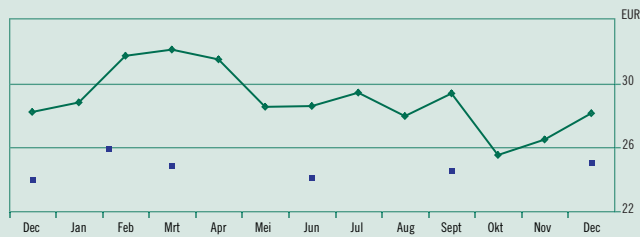
### EVOLUTIE BEURSKOERS



De koers van het aandeel Intervest Offices heeft in 2007 enige schommelingen ondergaan, met als laagste koers € 25,10 (29 oktober) en als hoogste koers € 32,90 (13 april). De daling eind april is te verklaren door de betaling van het dividend over boekjaar 2006. De daling in de maanden september en oktober is het gevolg van de in de Verenigde Staten ontstane kredietcrisis. Hierbij heeft de beurskoers van Intervest Offices beter standgehouden dan de sector.

■ Beurskoers Intervest Offices €

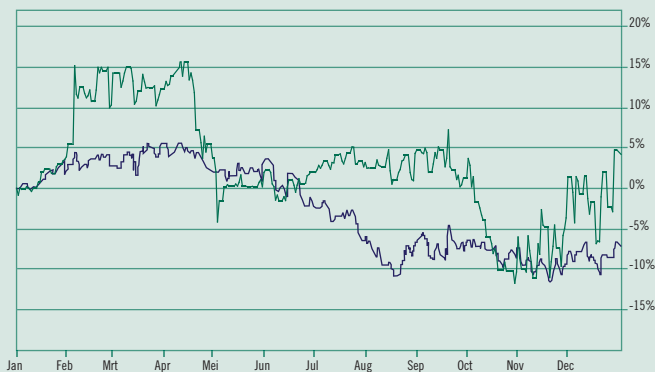
### PREMIES INTERVEST OFFICES



De intrinsieke waarde van Intervest Offices (op geconsolideerde basis) is inclusief het dividend van 2007 tot op betaaldatum vanaf 18 april 2008.

■ Nettoactiefwaarde (reële waarde)  
■ Gemiddelde beurskoers

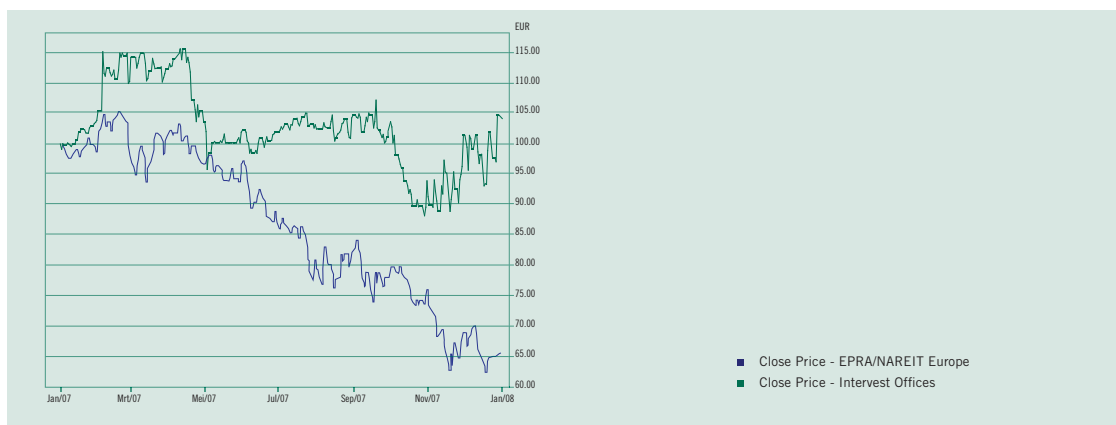
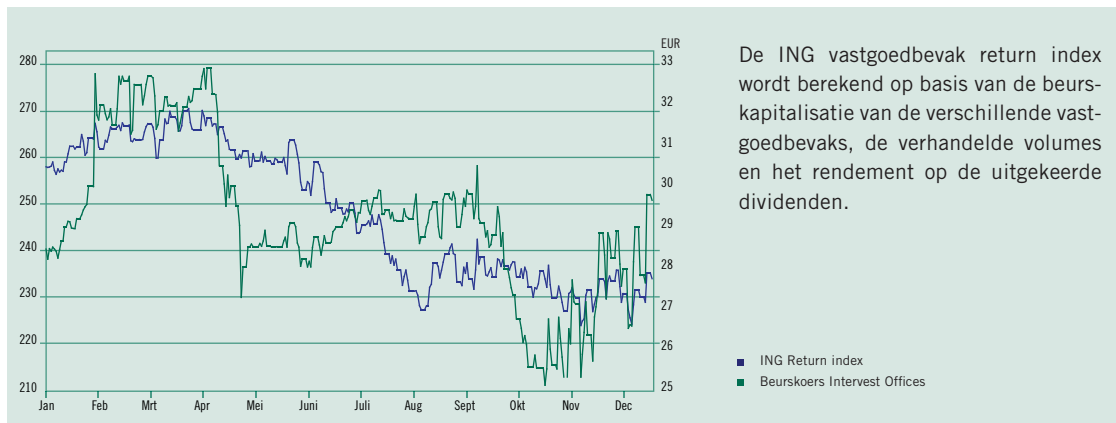
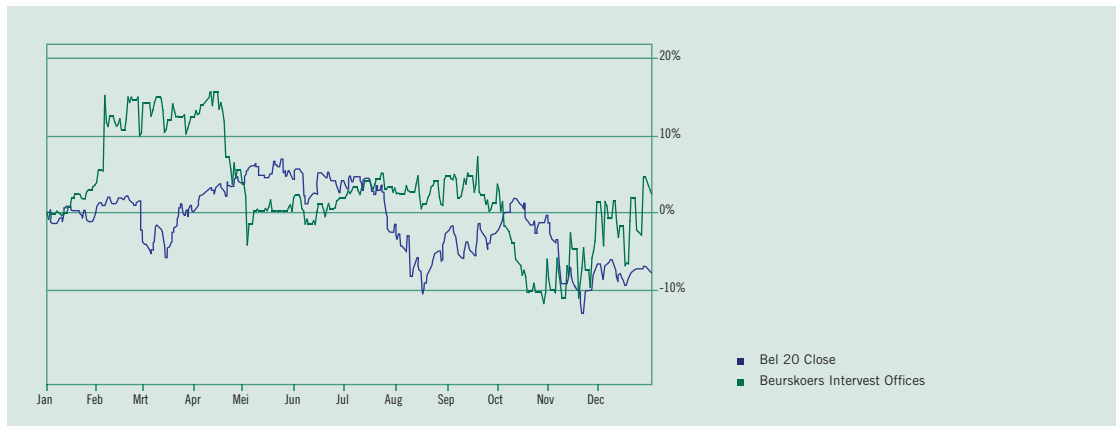
### VERGELIJKING INTERVEST OFFICES MET BEL REAL ESTATE INDEX



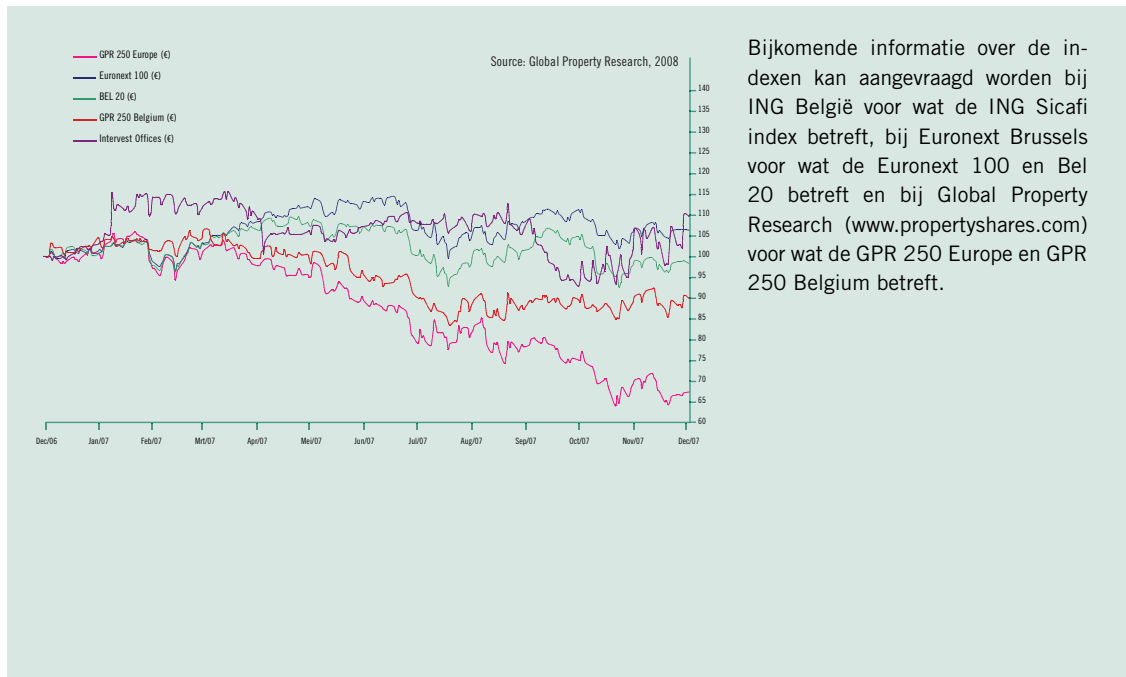
■ Bel Real Estate  
■ Beurskoers Intervest Offices



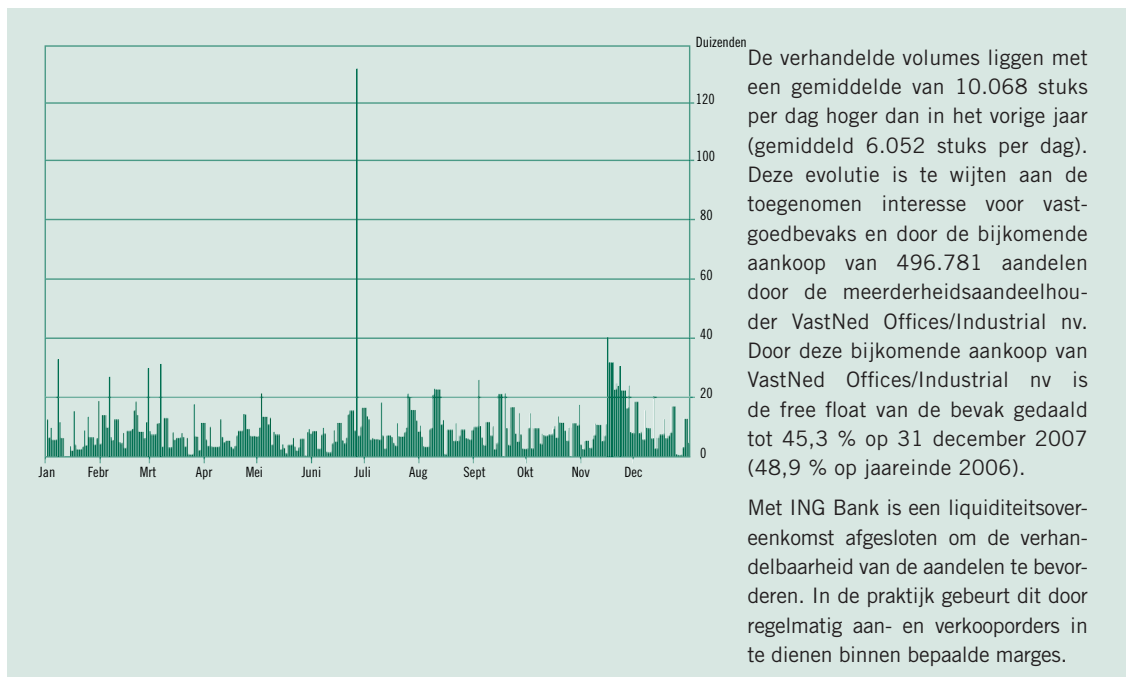
Het aandeel van Invest Offices (INTO) noteert op Euronext Brussel en is opgenomen in de beursindexen BEL Real Estate en eveneens in de EPRA/NAREIT Europe, ING Sicafi-index en GPR 250 Europe.



## VERGELIJKING INTERVEST OFFICES MET GPR INDEXEN



## VERHANDELDE VOLUMES INTERVEST OFFICES



## DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN

	31.12.2007
Aantal aandelen op het einde van de periode	13.900.902
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.900.902

Beurskoers (€)	31.12.2007
Hoogste	32,90
Laagste	25,10
Beurskoers op afsluitingsdatum	29,65
Premie t.o.v. de reële intrinsieke waarde (%)	18 %
Gemiddeld	29,17

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	25,07	23,99	22,50
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	26,11	24,92	23,57
Brutodividend	1,94	1,87	1,90
Nettodividend	1,65	1,59	1,62
Dividendrendement (%)	6,7 %	6,7 %	7,6 %

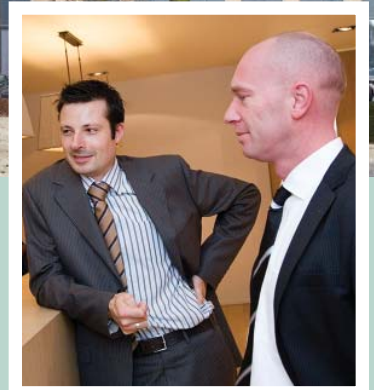
## AANDEELHOUDERS

Per 31 december 2007 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

<b>VastNed Groep</b>	<b>7.607.504 aandelen</b>	<b>54,7 %</b>
VastNed Offices/Industrial nv Max Euwelaan 1 3062 MA Rotterdam - Nederland	7.589.263 aandelen	54,6 %
Belle Etoile nv Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem - Antwerpen	18.241 aandelen	0,1 %
<b>Publiek</b>	<b>6.293.398 aandelen</b>	<b>45,3 %</b>
<b>Totaal</b>	<b>13.900.902 aandelen</b>	<b>100%</b>

VastNed Offices/Industrial nv en Belle Etoile nv hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 medegedeeld aan de CBFA dat zij in onderling overleg handelen.





Asset Management team  
Interest Offices

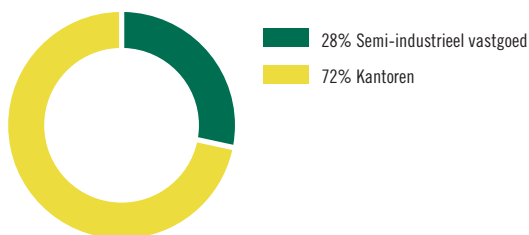
# VASTGOEDVERSLAG



## SAMENVATTING VAN DE PORTEFEUILLE

Regio's	Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	Oppervlakte opslag en andere (m <sup>2</sup> )	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	Commerciële huur/ jaar (€ 000)		Bezettingsgraad (%)
					Huur-inkomsten	Huur-inkomsten + huur-leegstand	
<b>Kantoren</b>							
Brussel	84.388	2.482	178.469	182.931	12.565	14.366	87 %
E19 (incl. Mechelen)	104.281	11.516	180.915	185.438	14.264	15.540	92 %
Antwerpen	27.289	1.153	41.380	42.414	3.399	3.695	92 %
Overige regio's	5.350	0	6.104	6.257	545	554	98 %
<b>Totaal kantoren</b>	<b>221.308</b>	<b>15.151</b>	<b>406.868</b>	<b>417.040</b>	<b>30.773</b>	<b>34.155</b>	<b>90 %</b>
<b>Semi-industrieel vastgoed</b>							
A12 (Brussel - Antwerpen)	6.535	113.833	75.112	76.990	5.613	5.684	99 %
E19 (Brussel - Antwerpen)	1.354	51.298	29.239	29.970	2.599	2.615	99 %
Ring Antwerpen	1.770	28.449	17.507	18.080	1.592	1.592	100 %
Overige regio's	11.591	54.074	36.317	37.395	2.265	2.632	86 %
<b>Totaal semi-industrieel vastgoed</b>	<b>21.250</b>	<b>247.654</b>	<b>158.175</b>	<b>162.435</b>	<b>12.068</b>	<b>12.522</b>	<b>96 %</b>
<b>TOTAAL VASTGOED-BELEGGINGEN</b>	<b>242.558</b>	<b>262.805</b>	<b>565.043</b>	<b>579.475</b>	<b>42.842</b>	<b>46.677</b>	<b>92 %</b>

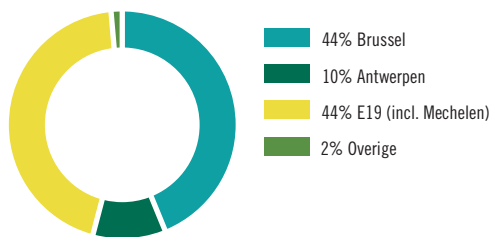
### Aard van de portefeuille



Per 31 december 2007 bestaat de portefeuille voor 72 % uit kantoren en 28 % uit semi-industrieel vastgoed.

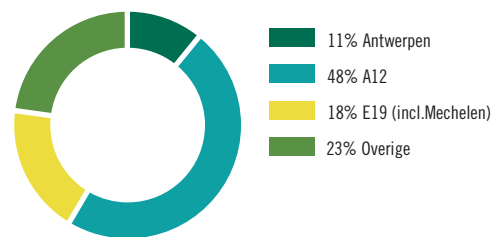
## Geografische spreiding van de portefeuille

### Kantoren



De as Antwerpen-Brussel is de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. Het aandeel van de overige regio's is sinds de verkoop van vijf kantoorgebouwen in 2006 teruggedrongen van circa 8 % tot 2 %.

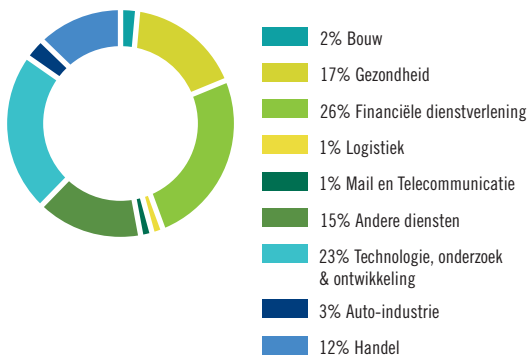
### Logistiek en semi-industrieel vastgoed



77 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de as Antwerpen-Brussel die als logistieke cluster nog steeds de toplocatie bij uitstek is. De resterende 23 % overige panden bevinden zich eveneens op belangrijke logistieke corridors zoals de as Antwerpen-Luik, de as Antwerpen-Gent en in Meer bij de Nederlandse grens wat eveneens een traditionele transportzone is.

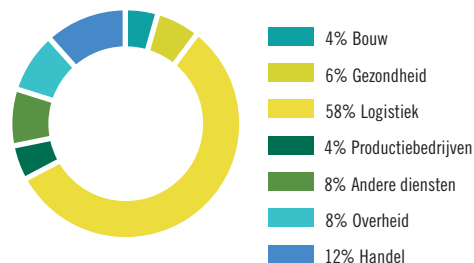
## Sectoriële spreiding van de portefeuille

### Kantoren



De huurders zijn goed verspreid over diverse economische sectoren. Dit vermindert het leegstandsrisico bij schommelingen van de economie.

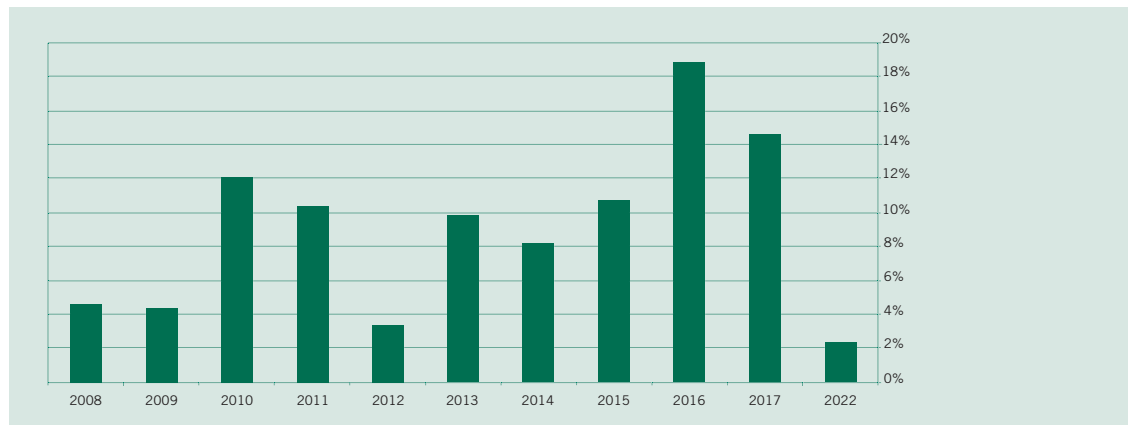
### Logistiek en semi-industrieel vastgoed



42 % van de logistieke en semi-industriële portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.

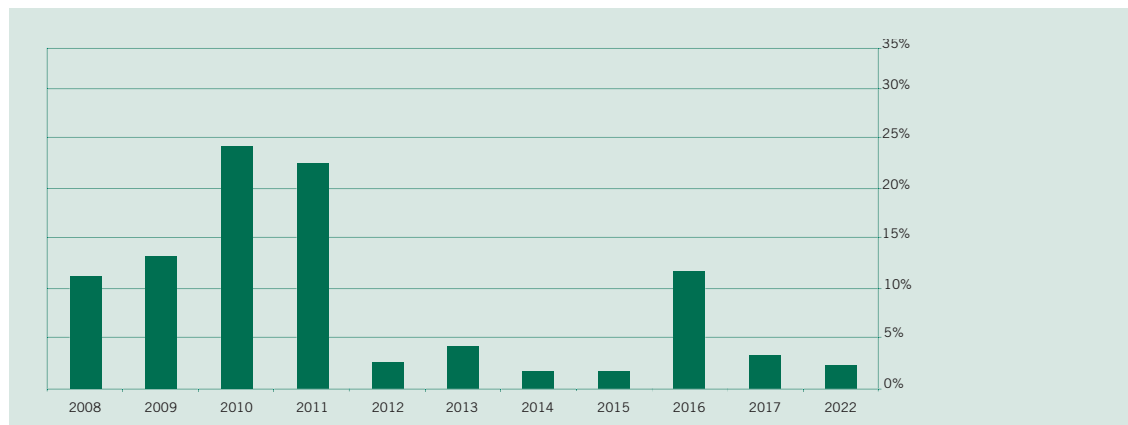


## EINDVERVALDATUM VAN CONTRACTEN VAN DE VOLLEDIGE PORTEFEUILLE



De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Vele contracten hebben een vaste looptijd van 9 jaar of meer, wat de stabiliteit van de portefeuille ten goede komt.

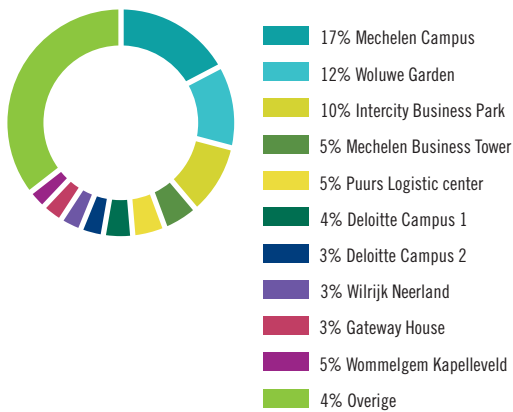
## EERSTE TUSSENTIJDSE VERVALDATUM VAN CONTRACTEN IN DE PORTEFEUILLE



Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben de huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te verbreken. Deze grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van de huurovereenkomsten. Daar Intervest Offices diverse lange termijn overeenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.



## RISICOSPREIDING VAN GEBOUWEN EN COMPLEXEN NAAR OMVANG

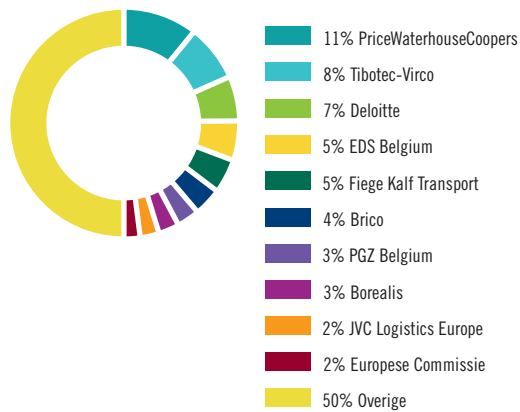


Intervest Offices streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht de omvang van de gebouwen en complexen te beperken.

Mechelen Campus is met een oppervlakte van 60.768 m<sup>2</sup> het grootste complex bestaande uit elf gebouwen. Woluwe Garden en Intercity Business Park zijn eveneens complexen die bestaan uit verschillende gebouwen die apart kunnen verkocht worden.

Mechelen Business Tower is met 12.917 m<sup>2</sup> en circa 5 % van de portefeuille de belangrijkste entiteit in de totale portefeuille van de bevak.

## RISICOSPREIDING NAAR HUURDERS

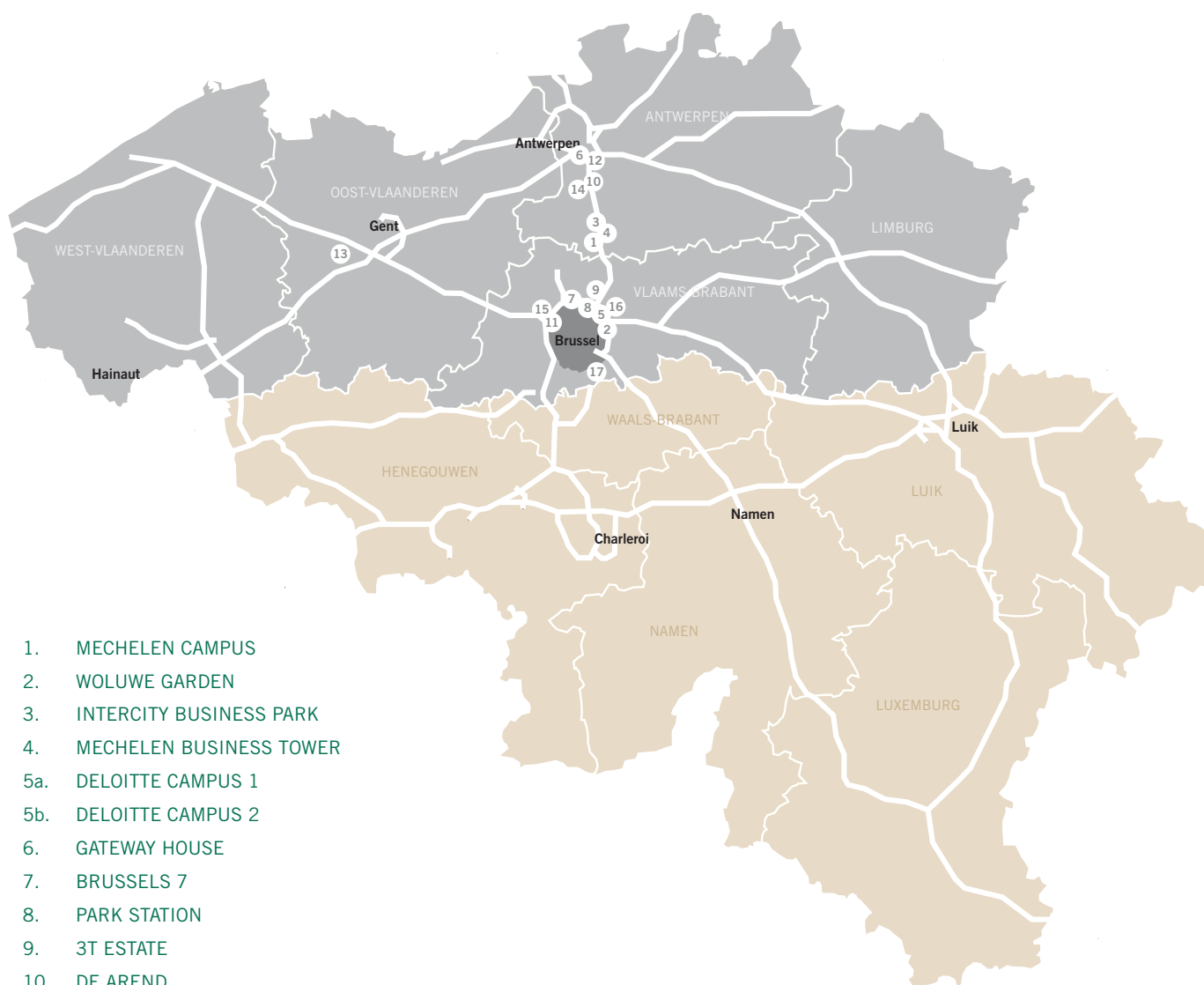


De huurinkomsten van Intervest Offices zijn verspreid over 196 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 50 % van de huurinkomsten uit, en, naast de Europese Commissie, zijn het steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze deel uit van internationale concerns.



## BESCHRIJVING VAN DE KANTORENPORTEFEUILLE

### Ligging van de kantoren in België



1. MECHELEN CAMPUS
2. WOLUWE GARDEN
3. INTERCITY BUSINESS PARK
4. MECHELEN BUSINESS TOWER
- 5a. DELOITTE CAMPUS 1
- 5b. DELOITTE CAMPUS 2
6. GATEWAY HOUSE
7. BRUSSELS 7
8. PARK STATION
9. 3T ESTATE
10. DE AREND
11. INTER ACCESS PARK
12. SKY BUILDING
13. LATEM BUSINESS PARK
14. AARTSELAAR LEASE COMPANY
15. EXITEN
16. HERMES HILLS
17. PARK ROZENDAL

## Ligging van de kantoren in de Brusselse periferie



### 1. MECHELEN CAMPUS



Schaliënhoevedreef 20 A – J,T  
2800 Mechelen

Oppervlakte: 60.768 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2000 - 2007  
Huurders: Borealis, DHL- Express Line, EMC<sup>2</sup>, Endemol, Cypress, Virco-Tibotec, Imperial Tobacco, Clear2Pay, Bell-Micro, Cochlear en Passage Fitness

**Mechelen Campus digitaal:**  
[www.mechelencampus.com](http://www.mechelencampus.com)

### 2. WOLUWE GARDEN



Woluwedal 18 – 22  
1932 Sint-Stevens-Woluwe

Oppervlakte: 25.074 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2000  
Huurder: PriceWaterhouseCoopers

### 3. INTERCITY BUSINESS PARK



Generaal De Wittelaan 9-21  
2800 Mechelen

Oppervlakte: 42.112 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1993 – 2000  
Huurders: Virco-Tibotec, Esoterix, Galapagos, SGS-Medisearch, Pab-Benelux, Logins, Manpower Belgium, Universal Pictures, Street One, Batavus en Tyco

**Intercity Business Park digitaal:**  
[www.intercitybusinesspark.be](http://www.intercitybusinesspark.be)

**Blarenberglaan 2C**  
2800 Mechelen

Oppervlakte: 12.917 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2001

Onroerende leasing: De lessee, Electronic Data Systems Belgium nv (E.D.S.), heeft een aankoopoptie verkregen op het recht van opstal en het gebouw, te lichten uiterlijk zes maanden voor het einde van de onroerende leasingovereenkomst op 31 maart 2016, voor een prijs gelijk aan de op dat ogenblik geldende marktwaarde van het gebouw, doch met een minimum van € 6.197.338 (te indexeren).



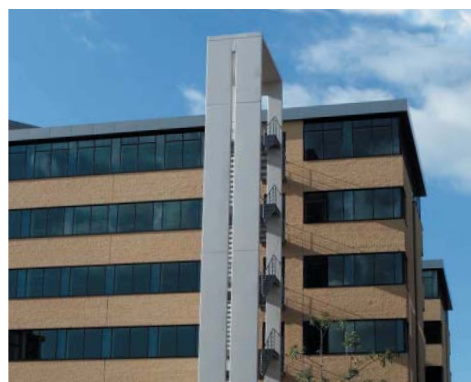
**4. MECHELEN  
BUSINESS  
TOWER**

**Berkenlaan 8b**  
1831 Diegem

Oppervlakte: 8.729 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2001-2002

Onroerende leasing: Aan Deloitte, met aanvangsdatum op 1 januari 2002 voor een periode van 15 jaar. Deloitte beschikt over een aankoopoptie op het einde van het contract aan de marktwaarde van de grond en het gebouw echter met een minimum van € 17.724.387,02 (te indexeren).



**5a. DELOITTE  
CAMPUS 1**

**Berkenlaan 8a**  
1831 Diegem

Oppervlakte: 7.787 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2000

Onroerende leasing: Eindigend op 1 januari 2016 waarbij Deloitte over een aankoopoptie beschikt voor een prijs gelijk aan de marktwaarde van de grond en het gebouw, geschat één jaar voor de aankoopdatum, doch met een minimum van € 14.526.560 (te indexeren).



**5b. DELOITTE  
CAMPUS 2**



## 6. GATEWAY HOUSE



Brusselsestraat 59  
2000 Antwerpen

Oppervlakte: 11.318 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1993 - 1994  
Huurders: Apcoa, Kuwait Petroleum, Thenergo, Elegis Advocatenkantoor en CHR Construction Accesories Europe

## 7. BRUSSELS 7



Nijverheidslaan 1 – 3  
1853 Strombeek – Bever

Oppervlakte: 10.343 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1999 - 2002  
Huurders: Whirlpool, IBM Belgium, Rockwell Automation, Solid Partners, ACL Europe, Kitchenaid en 3 W Direct Management Solutions

**Brussels 7 digitaal:**  
[www.brussels7.be](http://www.brussels7.be)

## 8. PARK STATION



Woluwelaan 148-150  
1831 Diegem

Oppervlakte: 8.903 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2000  
Huurders: Swiss Life Belgium, Belgische Krijgsmacht F16, EURid en Thomas Cook Airlines Belgium

**Park Station digitaal:**  
[www.parkstation.be](http://www.parkstation.be)

Luchthavenlaan 25  
1800 Vilvoorde

Oppervlakte: 8.757 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1998  
Huurders: Ingram Micro, Fleet Logistics Belgium, Q-Lab en Transport Management Europe

**3T Estate digitaal:**  
[www.3testate.be](http://www.3testate.be)



9. 3T ESTATE

Prins Boudewijnlaan 45-49  
2650 Edegem

Oppervlakte: 7.424 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1997  
Huurders: Euromex, Parsifal Ontwikkeling, Cheops Technology en Thomson Telecom Belgium



10. DE AREND

Pontbeekstraat 2 & 4  
1700 Dilbeek (Groot- Bijgaarden)

Oppervlakte: 6.869 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2000  
Huurders: Fortis Lease Group Services, Edwards Lifesciences, Vacature, Mitiska Ventures, Commercial Finance Group, Sharp Electronics Belgium, Initiative Media, Grant Thornton en GN Resound



11. INTER ACCESS PARK



## 12. SKY BUILDING



Uitbreidingstraat 66  
2600 Berchem

Oppervlakte: 5.700 m<sup>2</sup>

Renovatiejaar: 2006

Bouwjaar: 1988

Huurders: Atrio Services, VTG Benelux, Leaseplan Fleet Management, Nationale Borgmaatschappij, Givi, N.R.G. Belgium, Toptel, SKS, Carlson Wagonlit en Hugo Ceusters

## 13. LATEM BUSINESS PARK



Xavier de Cocklaan 66-72  
9830 Gent

Oppervlakte: 5.350 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1992 - 1993

Huurders: Aventiv, IT Mobile, Der Kreis, Novum Pharma, Lijncom, Hamburg-Mannheimer Consulting, Laser Refractie Center, Nateus, Mecon Optronics, IBS International Business Systems, Inventum Belgium en Sage Bob Software

## 14. AARTSELAAR LEASE COMPANY



Kontichsesteenweg 54  
2630 Aartselaar

Oppervlakte: 4.000 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2000

Onroerende leasing: De lessee, APV Benelux nv, behorend tot de Invensys Group, heeft een aankoopoptie verkregen op het goed, te lichten in de zesde maand voor het einde van de onroerende leasingovereenkomst op 30 november 2015, voor een prijs gelijk aan 80% van de dan geldende marktwaarde, doch met een minimum van € 5.453.657,54 (te indexeren). Indien de aankoopoptie niet wordt gelicht, beschikt de lessee over een optie tot verlenging van het contract met drie jaar.



Zuiderlaan 91  
1731 Zellik

Oppervlakte: 3.943 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2002  
Huurders: Gras Savoye, IFM Electronic, Interelectra, Sapsa Bedding en Interbati



15. EXITEN

Berkenlaan 6  
1831 Diegem

Oppervlakte: 3.664 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1990  
Huurder: Deloitte (vanaf 01/05/08)



16. HERMES HILLS

Terhulpesteenweg 6A  
1560 Hoeilaart

Oppervlakte: 2.801 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1994  
Renovatiejaar: 2006  
Huurders: Quality Business, BvD-it Services, Goffin Meyvis en Information & Data

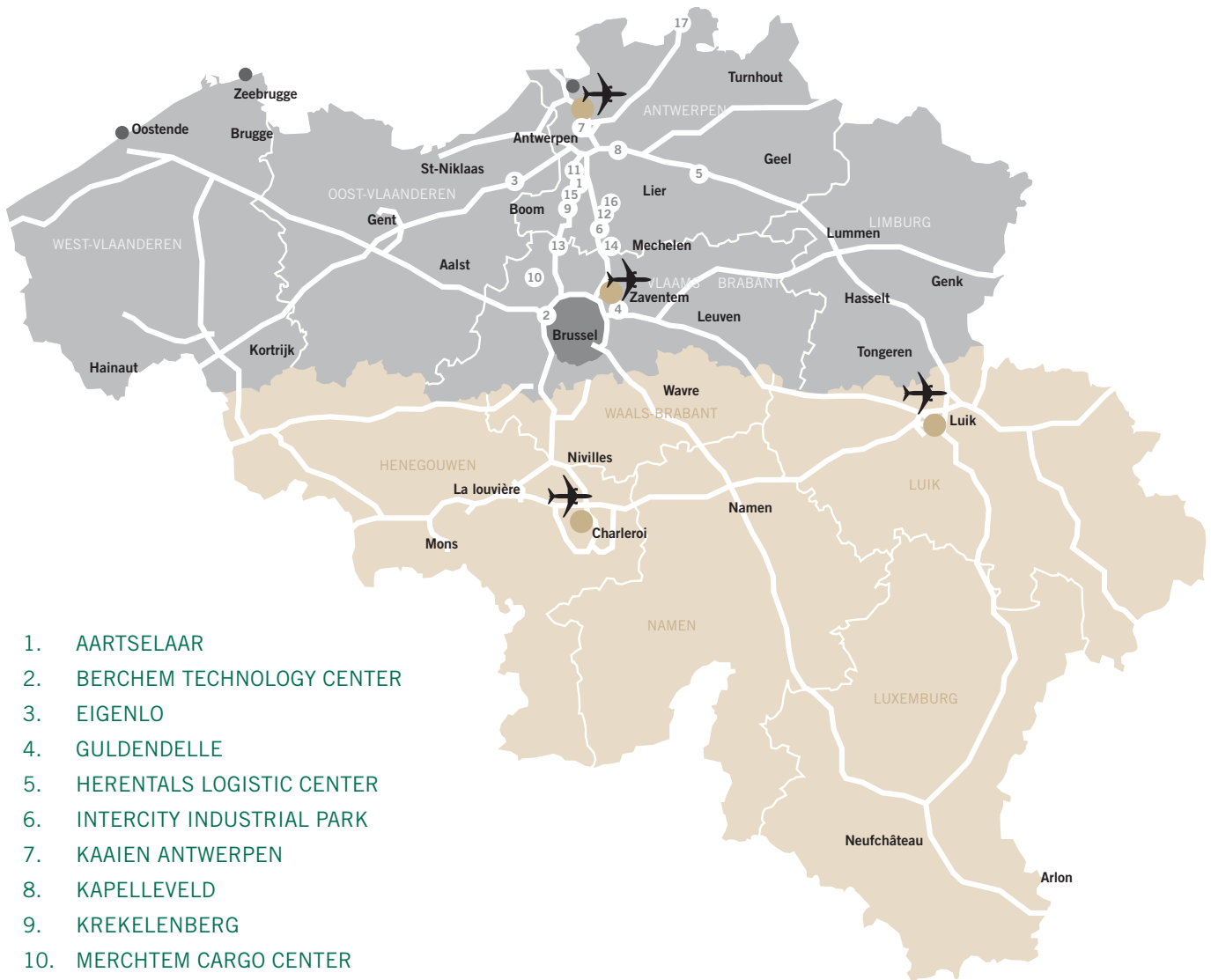


17. PARK ROZENDAL



## BESCHRIJVING VAN HET SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

### Ligging van het semi-industrieel vastgoed in België



### Ligging van het semi-industrieel vastgoed op de as Antwerpen-Brussel



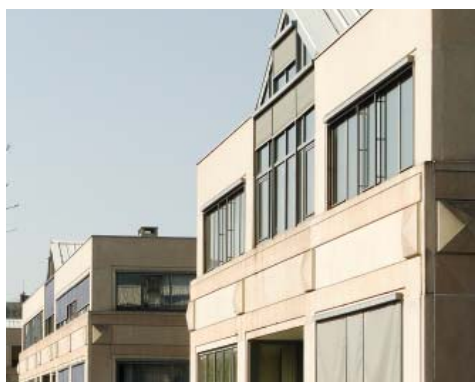
## 1. AARTSELAAR



Dijkstraat 1A  
2630 Aartselaar

Oppervlakte  
Kantoren: 793 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 7.269 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1994  
Huurder: Party Rent

## 2. BERCHEM TECHNOLOGY CENTER



Technologiestraat 11, 15, 51, 55, 61 en 65  
1082 Sint-Agatha-Berchem

Oppervlakte  
Kantoren: 2.760 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 3.703 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1992  
Huurders: Rexel Belgium, Brico Belgium en Vlaamse  
Gemeenschapscommissie

## 3. EIGENLO



Eigenlostraat 23-27a  
9100 Sint-Niklaas

Oppervlakte  
Kantoren: 1.328 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 6.535 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1992 - 1994  
Huurders: Sarens J, Edor Benelux en Orca Cooling

Arthur De Coninckstraat 3  
3070 Kortenberg

Oppervlakte  
Kantoren: 780 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 10.172 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2001-2002  
Huurder: Europese Commissie



#### 4. GULDENDELLE

Atealaan 34  
2200 Herentals

Oppervlakte opslag: 32.768 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1977  
Huurder: Siemens



#### 5. HERENTALS LOGISTIC CENTER

Oude Baan 14  
2800 Mechelen

Oppervlakte  
Kantoren: 252 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 15.000 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1999  
Huurder: Pfizer Service Company



#### 6. INTERCITY INDUSTRIAL PARK



## 7. KAAIEN ANTWERPEN



Kaaien 218-220  
2030 Antwerpen

Oppervlakte  
Opslaghal: 5.500 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1997  
Huurder: Völlers

## 8. KAPELLEVELD



Koralenhoeve 25  
2160 Wommelgem

Oppervlakte  
Kantoren: 1.770 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 22.949 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1998  
Huurder: PGZ Belgium

## 9. KREKELENBERG



Industrieweg 18  
2850 Boom

Oppervlakte  
Kantoren: 700 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 23.663 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2000  
Huurder: JVC Logistics Europe

Preenakker 20  
1785 Merchtem

Oppervlakte  
Kantoren: 1.210 m<sup>2</sup>  
(Laadkades: 306 m<sup>2</sup>)  
Opslaghal: 6.075 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1992  
Huurder: MSF Supply



**10. MERCHTEM  
CARGO  
CENTER**

Boomsesteenweg 801 – 803, Kernenergiestraat 70/  
Geleegweg 1 – 7  
2610 Wilrijk

Oppervlakte  
Kantoren: 632 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 28.536 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1986 en 1989  
Huurder: Brico Belgium



**11. NEERLAND 1 & 2**

Walemstraat 94  
2570 Duffel

Oppervlakte  
Kantoren: 250 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 8.861 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1995  
Huurder: Aleris Aluminium (voorheen Corus Aluminium)



**12. NOTMEIR**



**13. PUURS  
LOGISTIC  
CENTER**



Veurstraat 91  
2870 Puurs

Oppervlakte  
Kantoren: 1.600 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 41.890 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2001  
Huurder: Fiege Kalf Trans

**14. RAGHENO**



Dellingstraat 57  
2800 Mechelen

Oppervlakte  
Kantoren: 612 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 4.002 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1998  
Huurder: ThyssenKrupp Otto Wolff

**15. SCHELLE**



Molenberglei 8  
2627 Schelle

Oppervlakte  
Kantoren: 1.600 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 6.400 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1993  
Huurders: Meiko, Trafuco, Vereniging voor Verkeersveiligheid en SD Worx



Stocletlaan 23  
2570 Duffel

Oppervlakte  
Kantoren: 240 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 23.435 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1998  
Huurders: BLITS Belgium en Iron Mountain Belgium



## 16. DUFFEL

Riyadhstraat  
2321 Meer

Oppervlakte  
Kantoren: 271 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 7.348 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1990  
Huurder: De Rijke



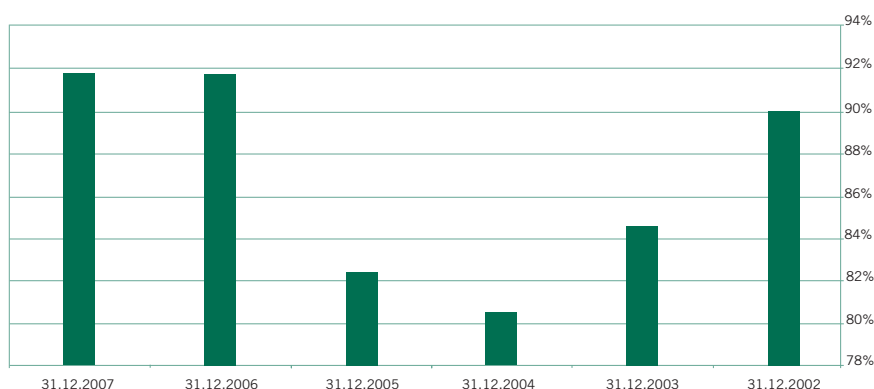
## 17. TRANSPORTZONE MEER



## EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	579.475	519.653	585.043	549.796	591.147
Lopende huren (€ 000)	42.842	39.973	43.484	40.156	42.675
Rendement (%)	7,4 %	7,7 %	7,4 %	7,3 %	7,2 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	46.677	43.572	52.830	49.935	50.483
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,1 %	8,4 %	9,0 %	9,1 %	8,5 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	505.363	452.168	538.643	518.012	534.157
Bezettingsgraad (%)	91,8 %	91,7 %	82,3 %	80,4 %	84,5 %

### Bezettingsgraad Interest Offices



## WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Interest Offices is in 2007 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- Jones Lang LaSalle, vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener
- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door de heren Kris Peetermans en Erik Van Dyck
- de Crombrugge & Partners, vertegenwoordigd door de heer Guibert de Crombrugge

De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedtrends correct in te schatten op basis van de werkelijk gerealiseerde prijzen en over te gaan tot het samenstellen van marktstatistieken.

Voor de beoordeling van het onroerend goed wordt rekening gehouden met diverse factoren:

#### Markt:

- vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
- ontwikkeling rendementen
- inflatieverwachting
- huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling

#### Locatie:

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer

- voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen, enz.
- (bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken

#### Onroerend goed:

- gebruiks- en andere lasten
- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- leeftijd
- locatie en representatie
- huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden

Vervolgens zijn er 3 belangrijke waarderingsmethoden die gehanteerd worden:

#### • Actualisatie van de geschatte huurinkomsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement (yield of kapitalisatievoet, die het door een koper vereist brutorendement vertegenwoordigt) op de geschatte huurwaarde (ERV), gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzeggemogelijkheid van de lopende huurcontracten.

Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen. Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden geëvalueerd aan

de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse interesten, de geschatte leegstand en een risicopremie.

#### • Eenheidsprijzen

De investeringswaarde wordt bepaald op basis van eenheidsprijzen van het goed per m<sup>2</sup> voor kantoorruimte, opslagruimte, archief, aantal parkeerplaatsen, enz. en dit op basis van de hiervoor reeds beschreven markt- en gebouwanalyse.

#### • Discounted cash flow analysis

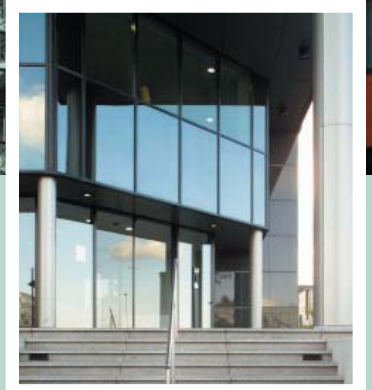
Deze methode wordt voornamelijk gebruikt bij waardebeoordelingen van goederen die onderworpen zijn aan leasing- of langdurige contracten. De investeringswaarde wordt bepaald aan de hand van de voorwaarden die in het contract gestipuleerd zijn. Deze waarde is gelijk aan de som van de NPV van de diverse cash flows over de duurtijd van het contract.

De cash flows bestaan uit jaarlijkse betalingen (discontering volgens een financiële interestvoet) samen met de waarde waartegen het goed op het eind van het contract verkocht zou kunnen worden (gebaseerd op de vrije marktwaarde op dat moment en verdisconteerd met een kapitalisatievoet) in het geval dat de leasingnemer (of huurder) een aankoopoptie heeft op het einde van het contract. De vrije marktwaarde op het einde van het leasingcontract wordt berekend met behulp van de hierboven genoemde eerste methode (actualisatie van de geschatte huurinkomsten).

## WAARDE OP 31 DECEMBER 2007

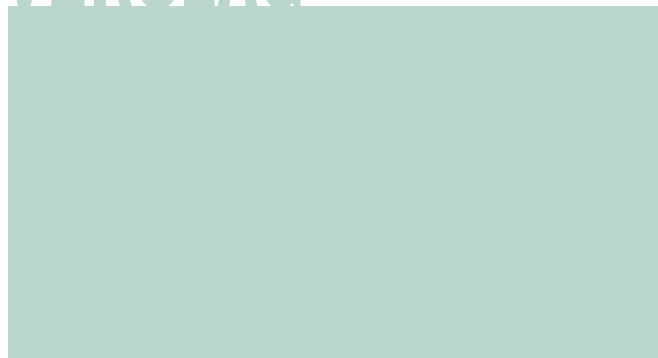
Schatter	Geschat pand	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Jones Lang LaSalle	Kantoorgebouwen (behalve BXL 7)	397.200	407.130
Cushman & Wakefield	Semi-industriële panden	125.375	128.815
de Crombrugghe & Partners	BXL 7, Merchtem en Puurs	42.468	43.530
<b>TOTAAL</b>		<b>565.043</b>	<b>579.475</b>





Deloitte Campus  
Diegem

# FINANCIËEL VERSLAG



## GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING <i>in duizenden €</i>	Toelichting	2007	2006
Huurinkomsten	4	41.205	42.527
Met verhuur verbonden kosten	4	-122	-113
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>41.083</b>	<b>42.414</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	4	606	697
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	7.532	4.121
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-380	-331
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-7.432	-4.061
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		119	164
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>41.528</b>	<b>43.004</b>
Technische kosten		-875	-543
Commerciële kosten		-366	-252
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen		-865	-806
Beheerskosten van het vastgoed		-1.671	-1.925
Andere vastgoedkosten		-263	-314
<b>Vastgoedkosten</b>	5	<b>-4.040</b>	<b>-3.840</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>37.488</b>	<b>39.164</b>
Algemene kosten	6	-1.293	-1.272
Andere operationele opbrengsten en kosten		52	-72
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>36.247</b>	<b>37.820</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	0	-2.181
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	13.036	20.645
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>49.283</b>	<b>56.284</b>

WINST- EN VERLIESREKENING <i>in duizenden €</i>	Toelichting	2007	2006
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>49.283</b>	<b>56.284</b>
Financiële opbrengsten		149	129
Interestkosten		-9.428	-12.044
Andere financiële kosten		-277	-126
<b>Financieel resultaat</b>	10	<b>-9.556</b>	<b>-12.041</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>39.727</b>	<b>44.243</b>
<b>Belastingen</b>	11	<b>-29</b>	<b>-38</b>
<b>NETTOWINST</b>		<b>39.698</b>	<b>44.205</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		39.698	44.205
Minderheidsbelangen		0	0

RESULTAAT PER AANDEEL		2007	2006
Aantal gewone aandelen in omloop	12	13.900.902	13.882.662
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	12	2,86	3,18
Verwaterde netto winst per aandeel (in €)	12	2,86	3,18
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	12	1,94	1,87



## GECONSOLIDEERDE BALANS

<b>ACTIVA</b> <i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Vaste Activa</b>		<b>569.601</b>	<b>511.244</b>
Immateriële vaste activa	13	121	101
Vastgoedbeleggingen	14	565.043	506.741
Andere materiële vaste activa	13	316	401
Financiële vaste activa	21	4.107	2.899
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14	1.102
<b>Vlottende Activa</b>		<b>7.724</b>	<b>97.100</b>
Activa bestemd voor verkoop		0	92.500
Handelsvorderingen	16	3.833	2.338
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16	1.726	479
Kas en kasequivalenten		684	510
Overlopende rekeningen	16	1.481	1.273
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>577.325</b>	<b>608.344</b>



EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>		Toelichting	2007	2006
<b>Eigen vermogen</b>			<b>348.521</b>	<b>333.102</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>			<b>348.474</b>	<b>333.055</b>
Kapitaal	17		126.725	126.719
Uitgiftepremies	17		60.833	60.833
Reserves			140.955	125.933
Resultaat			30.286	29.584
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	17		-14.432	-12.913
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21		4.107	2.899
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>23</b>		<b>47</b>	<b>47</b>
<b>Verplichtingen</b>			<b>228.804</b>	<b>275.242</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>			<b>208.436</b>	<b>267.241</b>
Voorzieningen	18		1.169	1.416
Langlopende financiële schulden	20		206.840	265.412
<i>Kredietinstellingen</i>			206.822	265.388
<i>Financiële leasing</i>			18	24
Andere langlopende verplichtingen			427	413
<b>Kortlopende verplichtingen</b>			<b>20.368</b>	<b>8.001</b>
Voorzieningen	18		409	424
Kortlopende financiële schulden	20		14.677	1.212
<i>Kredietinstellingen</i>			14.672	1.207
<i>Financiële leasing</i>			5	5
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19		3.096	1.998
Andere kortlopende verplichtingen	19		402	2.847
Overlopende rekeningen	19		1.784	1.520
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>577.325</b>	<b>608.344</b>

SCHULDGRAAD		2007	2006
Schuldgraad KB 21 juni 2006 (%)		39 %	45 %
NETTOACTIEF PER AANDEEL		2007	2006
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)		25,07	23,99
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)		26,11	24,92



## MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal		Reserves	
	gewone aandelen	Uitgiftepremie	wettelijke	onbeschikbare
<b>Balans op 31 december 2005</b>	<b>126.719</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>	<b>108.575</b>
Winst van het boekjaar 2006				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves				18.464
Impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten*				538
Dividend boekjaar 2005				
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Mutaties ten gevolge van desinvesteringen				-2.384
<b>Balans op 31 december 2006</b>	<b>126.719</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>	<b>125.193</b>
Winst van het boekjaar 2007				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves				13.036
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten*				1.519
Dividend boekjaar 2006				
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Fusie op 18 oktober 2007	6			467
<b>Balans op 31 december 2007</b>	<b>126.725</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>	<b>140.215</b>

\*bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

beschikbare	Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal eigen Vermogen
<b>1.427</b>	<b>29.576</b>	<b>-14.891</b>	<b>-76</b>	<b>47</b>	<b>312.300</b>
	44.205				44.205
	-18.464				0
		-538			0
-777	-25.600				-26.377
			2.975		2.975
	-133	2.516			-1
<b>650</b>	<b>29.584</b>	<b>-12.913</b>	<b>2.899</b>	<b>47</b>	<b>333.102</b>
	39.698				39.698
	-13.036				0
		-1.519			0
	-25.960				-25.960
			1.208		1.208
					473
<b>650</b>	<b>30.286</b>	<b>-14.432</b>	<b>4.107</b>	<b>47</b>	<b>348.521</b>



## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2007	2006
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>510</b>	<b>630</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>22.817</b>	<b>24.147</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>49.283</b>	<b>56.284</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-9.314</b>	<b>-11.957</b>
<b>Andere niet operationele elementen</b>		<b>-157</b>	<b>-35</b>
<b>Aanpassing van de winst voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>-13.933</b>	<b>-17.196</b>
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		192	131
Waardevermindingsverliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	0	2.181
Waardevermindingsverliezen op de verkoop van andere materiële vaste activa	13	0	26
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-13.863	-20.589
Overige transacties van niet courante aard		-262	1.055
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>-3.062</b>	<b>-2.949</b>
<b>Beweging van activa</b>			
- Handelsvorderingen		-408	-217
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	16	-1.247	-33
- Overlopende rekeningen	16	-208	-451
<b>Beweging van verplichtingen</b>			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	1.098	-121
- Andere kortlopende verplichtingen	19	-2.445	-638
- Overlopende rekeningen		148	-1.489
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>47.937</b>	<b>3.935</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	13	-125	-258
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		-16.533	0
Terugbetaling van aanwezige schulden in aangekochte vastgoedvennootschappen		-26.626	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-1.279	-1.781
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		92.500	5.770
Omzetting van langlopende handelsvorderingen naar werkkapitaal		0	204
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-70.580</b>	<b>-28.202</b>
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen	24	473	0
Terugbetaling van leningen	20	-200.936	-12.787
Opname van leningen	20	155.835	11.250
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	20	-6	29
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		14	-317
Betaling van dividenden	12	-25.960	-26.377
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>684</b>	<b>510</b>

## TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### TOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENIGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Offices nv heeft als beursgenoteerde vastgoedbevak haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS). In het KB van 21 juni 2006 is een aangepast schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

Het aangepaste 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 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 onbeschikbare reserves.

### TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

#### Verklaring van overeenstemming

Intervest Offices is een vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2007 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening van Intervest Offices is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 18 februari 2008.

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 21 juni 2006. 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'), voorzover van toepassing op de activiteiten van de groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2007.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2007

De groep heeft IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures*, die effectief is geworden vanaf 1 januari 2007, toegepast, evenals de als gevolg van deze standaard gewijzigde IAS 1 *Capital Disclosures*. Dit heeft geresulteerd in een aantal additionele toelichtingen. Verder zijn de volgende door de International Financial Reporting Interpretations Committee gepubliceerde interpretaties voor het huidige boekjaar effectief geworden: IFRIC 7 *Applying the restatement approach under IAS 29, Financial Reporting in Hyperinflationary Economies*; IFRIC 8 *Scope of IFRS 2*; IFRIC 9 *Reassessment of Embedded Derivatives*; and IFRIC 10 *Interim Financial Reporting and Impairment*. De toepassing van deze interpretaties heeft niet geleid tot aanpassingen in door de groep gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2007 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. De groep heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voorzover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor de groep, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2007 en daarna.

#### • IFRS 8 Operating Segments

Deze nieuwe standaard, die effectief wordt vanaf 1 januari 2009, vervangt IAS 14 Segment Reporting. Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over te onderscheiden segmenten. Het lijkt daarbij toegestaan bij de keuze van de te onderscheiden segmenten en daarover toe te lichten informatie meer aan te sluiten bij de in gebruik zijnde interne rapportages. Overigens bestaat de verwachting dat dit niet zal leiden tot belangrijke wijzigingen op de geconsolideerde jaarrekening.

#### • IFRIC 11 Group and Treasury Share Transactions

Deze interpretatie wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 maart 2007 en heeft geen gevolgen voor de groep aangezien zij dergelijke programma's niet heeft.

#### • IFRIC 12 Service Concession Arrangements

Deze interpretatie wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2008. De verwachting bestaat dat deze interpretatie geen effect zal hebben op de jaarrekening over 2008.



- **IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes**

Deze interpretatie wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2008. Deze interpretatie heeft geen gevolgen voor de groep aangezien zij dergelijke programma's niet heeft.

- **IFRIC 14 IAS 19 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction**

Deze interpretatie wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2008. Gezien de relatief beperkte omvang van de binnen de groep geldende toegezegde-pensioenregelingen, is de verwachting dat deze interpretatie geen materieel effect zal hebben op de jaarrekening 2008.

- **IAS 23 (Revised) Borrowing Costs**

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze wijziging wordt reeds door de groep toegepast, al heeft die geen effect op de door de groep gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, aangezien de groep reeds financieringskosten activeert die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of bouw van vastgoedbeleggingen. Als gevolg van de wijziging van IAS 23 is namelijk de optie om alle kosten die samenhangen met het aangaan van leningen direct als kosten te verantwoorden op het moment dat deze zich voordoen vervallen.

- **IAS 1 (Revised) Presentation of Financial Statements**

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze standaard zal gevolgen hebben voor de presentatie van de jaarrekening 2009.

## Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast en de geconsolideerde jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld.

## Consolidatieprincipes

### a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap 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.

## 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.

## Financiële instrumenten

### Financiële derivaten

De vennootschap kan financiële rentederivaten gebruiken voor het afdekken ("hedging") van het renterisico voortkomend uit haar operationele, financierings- en investeringsactiviteiten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking opgenomen tegen kostprijs. Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting (zie onder Hedging). De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking worden genomen.

### Hedging van onzekere kasstromen ten gevolge van renteschommelingen

Indien een financieel rentederivaat kan worden gedocumenteerd als

een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve hedge is, direct in het eigen vermogen verantwoord onder "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Het ineffektieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

### Vastgoedresultaat

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten, verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen.

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde, alsook de kosten en opbrengsten van de verhuring van gebouwen die niet in de vorige rubrieken behoren.

De recuperatie van vastgoedkosten betreft de doorrekening van beheersvergoedingen aan de huurders. 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. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Ontvangen schadevergoedingen voor de wederin staatstelling van een pand worden in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederin staatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederin staatstelling naar het resultaat overgebracht.

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 voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden gespreid in de tijd, over het aantal maanden huur dat de huurder als schadevergoeding betaalt, voor zover het betrokken vastgoed voor die periode niet verhuurd wordt. Indien het betrokken vastgoed wel wordt herverhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode waarin ze zijn ontstaan of, indien deze bij herverhuring in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuring.

### Vastgoedkosten

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.

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

De 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, 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.

### Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten

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.

Andere operationele kosten en opbrengsten omvatten de kosten en opbrengsten die niet rechtstreeks kunnen toegewezen worden aan de gebouwen en aan het beheer van het fonds.

### Resultaat op verkoop en variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vast-

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

### Personeelskosten

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 C.A.O.'s in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na het beëindigen van de prestaties, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. De vennootschap doet bijdragen aan een fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap in het kader van een toegezegde bijdrageregeling voor zijn werknemers. 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 worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden worden verricht.

### Waardeverminderingverliezen

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

### De gewone en de verwaterde winst (verlies) per aandeel

De gewone winst per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat als 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 de verwaterde winst 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.

Uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling die niet aan de opnamecriteria voor ontwikkelingskosten voldoen worden opgenomen als last van de verslagperiode waarin ze zijn gemaakt.

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 verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik.

### b. Eerste opname en waardering

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

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

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

### c. Latere uitgaven

De uitgaven voor werken aan vastgoedbeleggingen komen ten laste

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

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

**1. onderhouds- en herstellingskosten:** dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post “technische kosten”.

**2. wederinstaatstellingskosten:** het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt,...). 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. Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling van een gebouw worden in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstaatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederinstaatstelling naar het resultaat overgebracht.

**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 aanneemingswerken, 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 mededeling dienaangaande. Zie ook [www.beama.be](http://www.beama.be).

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).

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie 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 onbeschikbare reserves.

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

#### e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

### 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 waardeverminderv verliezen

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

• installaties, machines en uitrusting	20%
• meubilair en rollend materieel	25%
• informaticamaterieel	33%
• vastgoed voor eigen gebruik:	
- terreinen	0%
- gebouwen	5%
• andere materiële vaste activa	16,7%

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.

### **Financiële vaste activa**

Leningen en vorderingen, en beleggingen die tot het einde van de looptijd worden aangehouden, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met behulp van de zogenaamde effectieve rentemethode.

### **Handelsvorderingen en andere vaste activa**

Langlopende vorderingen worden verdisconteerd op basis van de rentevoeten die gelden op de verwervingsdatum. Vorderingen in vreemde valuta worden omgezet in euro aan de slotkoers op balansdatum.

Er wordt een waardevermindering opgenomen indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

### **Uitgestelde belastingen, belastingvorderingen en –verplichtingen**

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.

### **Vlottende activa**

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.

Handelsvorderingen en andere vlottende activa op ten hoogste één jaar worden opgenomen tegen nominale waarde, op de datum van afsluiting van het boekjaar.

Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

De kas en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardeverandering in zich dragen. Elke geldbelegging wordt initieel opgenomen tegen kostprijs. De beursgenoteerde effecten worden tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De tijdens het boekjaar gemaakte kosten die geheel of gedeeltelijk toerekenbaar zijn in een volgend boekjaar, zullen in de overlopende rekeningen van het actief worden geboekt zodat de kost valt in de periode waarop hij betrekking heeft.

De inkomsten en fracties van inkomsten die pas in de loop van één of meer volgende boekjaren zullen worden geïnd, maar met het desbetreffende boekjaar moeten worden verbonden, worden geboekt voor het bedrag van het gedeelte dat betrekking heeft op het desbetreffende boekjaar.

### **Eigen vermogen**

Het kapitaal omvat de nettogeldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, notaris en publicatiekosten en kosten van banken die de kapitaalverhoging hebben begeleid).

Wanneer aandelenkapitaal opnieuw wordt ingekocht, wordt het bedrag, inclusief de directe toerekenbare kosten, opgenomen als een wijziging in het eigen vermogen. Ingekochte aandelen worden beschouwd als een vermindering van het eigen vermogen.

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



Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent.

### Langlopende en kortlopende 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 die economische voordelen in zich bergen en het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

### Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Rentedragende verplichtingen worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode. Kortlopende verplichtingen worden opgenomen aan nominale waarde.

De betaalde schadevergoedingen en de kosten van wederinstaatstelling worden op een overlopende rekening van het passief geboekt tot de wederinstaatstelling van het verhuurde pand volledig is uitgevoerd of de kostprijs ervan met voldoende zekerheid kan worden bepaald.

### Grondslagen voor segmentering

Een segment is een te onderscheiden component van de onderneming, actief in een bepaalde markt en onderhevig aan risico's en rendementen die verschillend zijn van deze van de andere segmenten.

Aangezien Intervest Offices voornamelijk belegt in Belgisch bedrijfsmatig vastgoed, met als onderscheiden componenten kantoren en semi-industriële panden, maken deze bedrijfssegmenten de primaire segmentering uit.

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

De secundaire segmenteringsbasis gebeurt op basis van een geografische indeling, gebaseerd op de locatie van het vastgoed, over de regio's Antwerpen, Brussel en de snelwegen E19 (inclusief Mechelen) en A12.

Er bestaan geen transacties van enige betekenis tussen de verschillende segmenten van de groep. Het onderscheid tussen externe en interne segment opbrengst wordt als niet relevant beschouwd en niet overgenomen in de segmentering.

### Beëindigen van bedrijfsactiviteiten

Onder het beëindigen van bedrijfsactiviteiten wordt verstaan een onderscheiden component binnen het geheel van de activiteiten van de groep die wordt afgestoten of stopgezet volgens een apart plan dat hiervoor werd opgesteld en welk een afzonderlijke substantiële bedrijfsactiviteit of geografisch gebied van activiteit vormt. Bedrijfsactiviteiten die worden beëindigd worden afzonderlijk opgenomen in de financiële verslaggeving.

### Voorwaardelijke activa en voorwaardelijke verplichtingen, geschillen en gebeurtenissen na balansdatum

Deze activa en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld.

Bij gebrek aan nominale waarde en ingeval een waardering niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memoria vermeld.

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 in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Dividenden aan aandeelhouders toegekend na balansdatum worden administratief niet verwerkt op balansdatum.

## TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De rapportering per segment gebeurt binnen de vennootschap volgens twee segmentatiebasis. De primaire segmentatiebasis is onderverdeeld in de segmenten “kantoren” en “semi-industriële gebouwen”. De secundaire segmentatiebasis geeft de 5 geografische markten weer waarin de groep actief is.

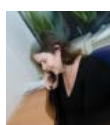
### Per bedrijfssegment (primair)

De primaire bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- de categorie “kantoren” omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte
- de categorie “semi-industriële gebouwen” betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen
- de categorie “corporate” omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden

### Winst -en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	29.779	30.792	11.426	11.735	0	0	41.205	42.527
Met verhuur verbonden kosten	-121	-114	-1	1	0	0	-122	-113
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>29.658</b>	<b>30.678</b>	<b>11.425</b>	<b>11.736</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.083</b>	<b>42.414</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	592	710	14	-13	0	0	606	697
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	6.961	3.463	571	658	0	0	7.532	4.121
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-379	-330	-1	-1	0	0	-380	-331
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-6.867	-3.398	-565	-664	0	0	-7.432	-4.062
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	118	130	1	35	0	0	119	165
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>30.083</b>	<b>31.253</b>	<b>11.445</b>	<b>11.751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.528</b>	<b>43.004</b>
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>28.380</b>	<b>29.742</b>	<b>10.989</b>	<b>11.423</b>	<b>-3.122</b>	<b>-3.345</b>	<b>36.247</b>	<b>37.820</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-1.497	0	-684	0	0	0	-2.181
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.717	16.524	10.319	4.121	0	0	13.036	20.645
<b>Operationeel resultaat van het segment</b>	<b>31.097</b>	<b>44.769</b>	<b>21.308</b>	<b>14.860</b>	<b>-3.122</b>	<b>-3.345</b>	<b>49.283</b>	<b>56.284</b>
Financieel resultaat	0	0	0	0	-9.556	-12.041	-9.556	-12.041
Belastingen	0	0	0	0	-29	-38	-29	-38
<b>NETTOWINST</b>	<b>31.097</b>	<b>44.769</b>	<b>21.308</b>	<b>14.860</b>	<b>-12.707</b>	<b>-15.424</b>	<b>39.698</b>	<b>44.205</b>



## Balans per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>in duizenden €</i>								
<b>ACTIVA</b>								
Vastgoedbeleggingen	406.868	367.373	158.175	139.368	0	0	565.043	506.741
Activa bestemd voor verkoop	0	92.500	0	0	0	0	0	92.500
Overige activa	2.084	1.678	1.749	1.307	8.449	6.118	12.282	9.103
<b>ACTIVA PER SEGMENT</b>	<b>408.952</b>	<b>461.551</b>	<b>159.924</b>	<b>140.675</b>	<b>8.449</b>	<b>6.118</b>	<b>577.325</b>	<b>608.344</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>								
Langlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	206.840	265.412	206.840	265.412
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	14.677	1.212	14.677	1.212
Overige verplichtingen	2.200	3.859	754	117	4.333	4.642	7.287	8.618
<b>VERPLICHTINGEN PER SEGMENT</b>	<b>2.200</b>	<b>3.859</b>	<b>754</b>	<b>117</b>	<b>225.850</b>	<b>271.266</b>	<b>228.804</b>	<b>275.242</b>

## Belangrijke kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	406.868	367.373	158.175	139.368	565.043	506.741
Waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	34.417	0	8.839	0	43.256	0
Investeringswaarde van het vastgoed	417.040	376.557	162.435	143.097	579.475	519.654
Activa bestemd voor verkoop	0	92.500	0	0	0	92.500
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)*	7,3%	6,7%	7,2%	8,4%	7,3%	7,1%
Totaal verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m <sup>2</sup> )	236.459	216.032	268.904	236.136	505.363	452.168
Bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen (%)	90%	90%	96%	97%	92%	92%

\* incl. activa bestemd voor verkoop

## Per geografisch segment (secundair)

De bedrijvigheid van Intervest Offices wordt geografisch onderverdeeld in 5 regio's als volgt:

- "E19": panden gelegen in de omgeving van de E19 tussen Antwerpen en Brussel (inclusief Mechelen)
- "A12": panden gelegen in de omgeving van de A12 tussen Antwerpen en Brussel
- "Brussel": panden gelegen langs de ring rond Brussel
- "Antwerpen": panden gelegen langs de ring rond Antwerpen
- "Overige regio's": panden die niet in één van de 4 bovenstaande geografische segmenten gelegen zijn

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	E19		A12		Brussel		Antwerpen		Overige regio's		TOTAAL	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<i>in duizenden €</i>												
Huurinkomsten	15.606	14.690	5.520	5.688	12.720	13.637	4.627	4.590	2.732	3.922	41.205	42.527
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	210.154	179.583	75.112	68.576	178.469	167.702	58.887	58.055	42.421	32.825	565.043	506.741
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	215.408	184.073	76.990	70.290	182.931	171.895	60.494	59.613	43.652	33.783	579.475	519.654
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	63.135	0	0	0	29.365	0	92.500
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)*	7,4%	8,2%	7,3%	8,3%	7,1%	5,9%	7,9%	7,9%	6,4%	6,3%	7,3%	7,1%
(Des)investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	26.641	0	0	0	7.776	0	0	-6.210	8.839	0	43.256	-6.210

\* incl. activa bestemd voor verkoop



## TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

### Huurinkomsten

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Huur	42.015	43.791
Gegarandeerde opbrengsten	287	17
Huurkortingen	-1.331	-1.245
Huurvoordelen ('incentives')	-122	-181
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	356	145
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>41.205</b>	<b>42.527</b>

### Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De contante waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de niet opzegbare contracten heeft onderstaande inningstermijnen:

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	37.328	34.290
Tussen één en vijf jaar	70.148	68.093
Meer dan vijf jaar	26.252	27.203
<b>Totaal van de toekomstige huurinkomsten</b>	<b>133.728</b>	<b>129.586</b>

### Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-69	-44
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-100	-76
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	47	7
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-122</b>	<b>-113</b>



## Recuperatie van vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Verkregen vergoedingen op huurschade	11	0
Ontvangen beheersvergoedingen	595	697
<b>Totaal recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>606</b>	<b>697</b>

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk 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 huurders op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	4.125	994
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.407	3.127
<b>Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>7.532</b>	<b>4.121</b>

### Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.057	-934
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.375	-3.127
<b>Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-7.432</b>	<b>-4.061</b>
<b>TOTAAL SALDO VAN GERECPEREERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN</b>	<b>100</b>	<b>60</b>

Deze rubrieken bevatten enerzijds de kosten van onroerende voorheffing en van huurlasten die volgens contractuele bepalingen doorgerekend worden aan de huurders en anderzijds de recuperatie van deze kosten en huurlasten bij de huurders.



## TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

### Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-874</b>	<b>-585</b>
Onderhoud	-855	-523
Verzekeringspremies	-19	-62
<b>Niet recurrente technische kosten</b>	<b>-1</b>	<b>42</b>
Schadegevallen	-99	-140
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	98	182
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-875</b>	<b>-543</b>

### Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Publiciteit	-272	-128
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-94	-124
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-366</b>	<b>-252</b>

### Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Leegstandslasten van het boekjaar	-617	-755
Regularisatie van leegstandslasten op voorgaande boekjaren	-128	-43
Onroerende voorheffing leegstand	-373	-574
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	253	566
<b>Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-865</b>	<b>-806</b>

Intervest Offices 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>	2007	2006
Externe beheersvergoedingen	-81	-87
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.590	-1.838
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-1.671</b>	<b>-1.925</b>

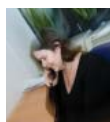
## Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Kosten ten laste van de eigenaar	-191	-240
Overige andere vastgoedkosten	-72	-74
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-263</b>	<b>-314</b>

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.

## TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Belasting ICB	-262	-214
Bewaarhoudende bank	-11	-9
Ereloon commissaris	-81	-88
Bezoldigingen bestuurders	-22	-18
Liquidity provider	-11	-13
Financiële dienst	-154	-153
Personeelsbeloningen	-440	-432
Overige kosten	-312	-345
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.293</b>	<b>-1.272</b>



## TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

in duizenden €	2007			2006		
	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
<b>Vergoedingen van de werknemers</b>	<b>892</b>	<b>255</b>	<b>1.147</b>	<b>1.113</b>	<b>307</b>	<b>1.420</b>
bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	665	192	857	628	160	788
pensioenen en beloningen na uitdienststreding	19	8	27	22	9	31
ontslagvergoedingen	0	0	0	157	0	157
sociale zekerheid	150	29	179	180	44	224
overige lasten	58	26	84	126	94	220
<b>Vergoedingen van het management</b>	<b>84</b>	<b>172</b>	<b>256</b>	<b>129</b>	<b>125</b>	<b>254</b>
bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	84	172	256	129	125	254
<b>TOTAAL</b>	<b>976</b>	<b>427</b>	<b>1.403</b>	<b>1.242</b>	<b>432</b>	<b>1.674</b>

Het aantal werknemers op jaareinde 2007, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 11 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2006: 15) en 5,5 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2006: 5,5).

Intervest Offices heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen.

## TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Aanschaffingswaarde	0	122.639
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	0	-21.967
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>0</b>	<b>100.672</b>
Verkoopkosten	0	221
Verkoopprijs	0	98.270
<b>Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>0</b>	<b>-2.181</b>

In het boekjaar 2007 hebben geen verkopen van vastgoedbeleggingen plaatsgevonden. Op de verkoop van de 5 kantoorgebouwen en een semi-industrieel pand in 2006 is een beperkte minderwaarde van € 2,2 miljoen gerealiseerd (2 % ten opzichte van reële waarde).

## TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

### Beweging van het aantal aandelen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	18.049	24.177
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-4.186	-3.588
<b>Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen</b>	<b>13.863</b>	<b>20.589</b>
Variatie spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	306	56
In resultaatname prijsverschil op verwerving Mechelen Campus 3 en Zuidinvest nv	-1.806	0
In resultaatname prijsverschil op verwerving Herentals Logistic Center nv	779	0
Overige variaties verbonden met de reële waarde	-106	0
<b>Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-827</b>	<b>56</b>
<b>Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>13.036</b>	<b>20.645</b>

De winst op de portefeuille bedraagt voor het jaar 2007 € 13 miljoen ten opzichte van € 20,6 miljoen in 2006. Deze positieve variatie van de reële waarde is in 2007 voornamelijk het gevolg van de grote vraag op de investeringsmarkt, voornamelijk voor semi-industriële gebouwen.



## TOELICHTING 10. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Financiële opbrengsten	149	129
Interestkosten met vaste interestvoet	-9.197	-9.126
Interestkosten met variabele interestvoet	-231	-2.918
Andere financiële kosten	-277	-126
<b>Totaal financieel resultaat</b>	<b>-9.556</b>	<b>-12.041</b>

De financiële opbrengsten bevatten de geïnde interesten op bankrekeningen en langlopende handelsvorderingen. De andere financiële kosten hebben voornamelijk betrekking op bankkosten en financiële commissies.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt voor 2007 4,08 % (2006: 4,42 %).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2007 4,75 % (2006: 3,66 %).

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt 4,1 % in 2007 vergeleken met 4,4 % in 2006.

### Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-9.159	-11.814
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-269	-230
<b>Totaal interestkosten</b>	<b>-9.428</b>	<b>-12.044</b>

### Rentegevoeligheid

Per 31 december 2007 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,3 miljoen negatief (2006: € 0,7 miljoen). Indien de rentetarieven op deze datum met 1% zouden dalen, bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,3 miljoen positief (2006: € 0,7 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

De (hypothetische) toekomstige cash outflow van de interestlasten van de op 31 december 2007 opgenomen leningen aan de vlottende rentevoet van 31 december 2007 bedraagt € 10,2 miljoen.

## TOELICHTING 11. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Vennootschapsbelasting	-16	-10
Niet-recupereerbare roerende voorheffing	-8	-1
Recuperatie van belastingen	0	-25
Andere belastingen op inkomsten	-5	-52
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-29</b>	<b>-38</b>

Met het KB van 15 april 1995 heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevaks. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op “verworpen uitgaven”. Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

## TOELICHTING 12. AANTAL AANDELEN EN WINST PER AANDEEL

### Bewegingen van het aantal aandelen

	2007	2006
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	13.882.662	13.882.662
Aantal uitgegeven aandelen door bedrijfscombinatie van 18.10.2007	18.240	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	13.900.902	13.882.662
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.900.902	13.882.662
Aanpassingen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	13.900.902	13.882.662



## Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

### Monetair nettobedrijfsresultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening (IFRS)

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Nettowinst (geconsolideerd)	39.698	44.205
Herwerking naar enkelvoudige jaarrekening	121	135
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	192	134
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	0	2.181
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-13.036	-20.645
<b>Monetair nettobedrijfsresultaat</b>	<b>26.975</b>	<b>26.010</b>

Het monetair nettobedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen. Bijgevolg is het monetair netto bedrijfsresultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering.

## Berekening van de winst per aandeel

<i>in €</i>	2007	2006
Gewone nettowinst per aandeel	2,86	3,18
Verwaterde nettowinst per aandeel	2,86	3,18
Uitkeerbare winst per aandeel	1,94	1,87

## Voorgesteld dividend per aandeel

Na afsluiting van het boekjaar is onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 2 april 2008. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2007	2006
Dividend per aandeel (in €)	1,94	1,87
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	26.968	25.960
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het verplicht bedrag	100 %	100 %



## TOELICHTING 13. VASTE ACTIVA - EXCLUSIEF VASTGOEDBELGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
<b>Immateriële activa</b>	<b>121</b>	<b>101</b>
Aanschaffingswaarde	155	117
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-34	-16
<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>316</b>	<b>401</b>
Aanschaffingswaarde	631	628
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-315	-227
OVERIGE INFORMATIE		
<b>Extern verworven immateriële activa</b>		
Verwachte gebruiksduur	3 jaar	3 jaar
Afschrijvingsperiode	3 jaar	3 jaar

Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa worden in de resultatenrekening opgenomen in de posten 'beheerskosten van het vastgoed' en de 'algemene kosten'.

## TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>Investerings- en herwaarderingstabel in duizenden €</i>	2007	2006
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>506.741</b>	<b>585.043</b>
Aanschaffingen	1.280	1.781
Vastgoed verworven via de aankoop van vastgoedvenootschappen	43.159	0
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	-6.058
Overdrachten naar activa bestemd voor verkoop (-)	0	-94.614
Variatie in de reële waarde (+/-)	13.863	20.589
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>565.043</b>	<b>506.741</b>
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	579.475	519.654

De verwerving van gebouwen ten belope van € 43 miljoen bestaat uit de verwerving van het gebouw Exiten voor € 8 miljoen, het gebouw Mechelen Campus Tower voor € 27 miljoen en het semi-industrieel gebouw van Herentals Logistic voor € 8 miljoen.



## TOELICHTING 15. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Borgtochten betaald in geldmiddelen	14	15
Vordering Europese Commissie	0	1.087
<b>Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa</b>	<b>14</b>	<b>1.102</b>

Intervest Offices had een langlopende handelsvordering met de Europese Commissie die jaarlijks 6,15% interesten opracht betreffende de financiering van archiefruimten voor een initieel bedrag van € 2,1 miljoen. Deze vordering werd vervroegd terugbetaald op 3 januari 2008 en bijgevolg geklasseerd onder de vlottende activa op 31 december 2007.

## TOELICHTING 16. VLOTTENDE ACTIVA

### Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Openstaande handelsvorderingen	1.753	981
Te ontvangen creditnota's	37	134
Op te stellen facturen	586	729
Dubieuze debiteuren	486	708
Voorziening dubieuze debiteuren	-330	-663
Vordering Europese Commissie	1.087	204
Andere handelsvorderingen	214	245
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>3.833</b>	<b>2.338</b>

De vordering van de Europese Commissie voor een bedrag van € 1,1 miljoen is vervroegd terugbetaald op 3 januari 2008 en op 31 december 2007 opgenomen onder de handelsvorderingen.

De toename van de handelsvorderingen is het gevolg van de facturatie van verbrekingsvergoedingen in december 2007 voor een bedrag van € 0,4 miljoen en de laattijdige betaling van één belangrijke huurder in Mechelen.

### Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Vorderingen < 30 dagen	746	311
Vorderingen 30-90 dagen	571	310
Vorderingen > 90 dagen	436	360
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>1.753</b>	<b>981</b>

## Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	217	240
Terug te vorderen exit tax	217	217
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatiebonus als gevolg van de fusie op 18 oktober 2007	755	22
Overige vorderingen	537	0
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>1.726</b>	<b>479</b>

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

## Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Te recupereren onroerende voorheffing	956	935
Overige over te dragen kosten	525	338
<i>Kosten in verband met nieuwe leningen</i>	316	311
<i>Overige over te dragen kosten</i>	209	27
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>1.481</b>	<b>1.273</b>

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



## TOELICHTING 17. EIGEN VERMOGEN

### Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €	in duizenden €	in eenheden	in eenheden
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	<b>126.725</b>	18.240	<b>13.900.902</b>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2007 € 126.725.151 en is verdeeld in 13.900.902 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 € 126.718.826,79 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, onderhavige statuten en het artikel 11 van het KB van 10 april 1995 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 procesverbaal van de buitengewone algemene vergadering dd. 4 april 2007, i.e. vanaf 18 mei 2007. 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 vermindert of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De raad van bestuur maakte in 2007 geen gebruik van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

## Inkoop van eigen aandelen

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

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de algemene vergadering en is voor een gelijke periode 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 het feit dat ingeval van inschrijving tegen contanten krachtens artikel 11 §1 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, niet mag worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders, bepaald in de artikelen 592 t.e.m. 595 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen in artikel 75 van de ICB-wet van 20 juli 2004 en naar de artikelen 28 en volgende van het KB van 10 december 1995.

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 11 §2 van het KB van 10 april 1995 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, als ook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng
3. het in punt 1 hierboven bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.



## Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies <i>in duizenden €</i>		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premie
<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>				
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
<b>Totaal uitgiftepremies</b>					<b>60.833</b>

## Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-12.912	-14.891
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-439	-538
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen	0	2.517
Toename uit bedrijfscombinaties	-1.081	0
<b>Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-14.432</b>	<b>-12.912</b>

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

## TOELICHTING 18. VOORZIENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
<b>Langlopende voorzieningen</b>	<b>1.169</b>	<b>1.416</b>
Voorziening fiscale discussies	920	920
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	249	496
<b>Kortlopende voorzieningen</b>	<b>409</b>	<b>424</b>
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	409	424
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.578</b>	<b>1.840</b>

Onder de langlopende en kortlopende voorzieningen zijn de huurgaranties opgenomen die ontstaan zijn uit de verkoop van vastgoedbeleggingen in 2006 (vijf kantoorgebouwen en semi-industrieel pand te Merksem).

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



## TOELICHTING 19. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

### Handelsschulden en andere kortlopende schulden

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Handelsschulden	393	787
Voorschotten ontvangen van huurders	167	177
Te ontvangen facturen	722	804
Voorziening exit tax	790	0
Te betalen BTW	651	7
Andere kortlopende schulden	373	223
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>3.096</b>	<b>1.998</b>

### Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Te betalen dividenden	402	454
Verplichtingen met betrekking tot uitgestelde betalingen van vastgoedbeleggingen	0	2.393
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>402</b>	<b>2.847</b>

De verplichting met betrekking tot uitgestelde betalingen van vastgoedbeleggingen in 2006 had betrekking op de betaling van parkings op Mechelen Campus en werd met de verkoper afgerekend medio 2007.

### Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Ontvangen schadevergoedingen	861	804
Over te dragen opbrengsten (huurfacturatie)	486	653
Overige toe te rekenen kosten	437	63
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>1.784</b>	<b>1.520</b>



## TOELICHTING 20. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

### Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2007				2006			
	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			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	14.672	206.822	221.494	84%	0	266.595	266.595	93%
Niet opgenomen kredietlijnen	25.000	16.643	41.643	16%	10.000	8.750	18.750	7%
Financiële leasing	5	18	23	0%	5	24	29	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>39.677</b>	<b>223.483</b>	<b>263.160</b>	<b>100%</b>	<b>10.005</b>	<b>275.369</b>	<b>285.374</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>15%</b>	<b>85%</b>	<b>100%</b>		<b>4%</b>	<b>96%</b>	<b>100%</b>	

Op jaareinde beschikt de groep over € 41,6 miljoen niet opgenomen kredietlijnen (2006: € 18,8 miljoen).

### Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de leningen

in duizenden €	2007				2006			
	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			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		
Variabel	0	55.835	55.835	25%	0	73.749	73.749	28%
Vast rentend	14.677	151.005	165.682	75%	1.212	191.663	192.875	72%
<b>TOTAAL</b>	<b>14.677</b>	<b>206.840</b>	<b>221.517</b>	<b>100%</b>	<b>1.212</b>	<b>265.412</b>	<b>266.624</b>	<b>100%</b>

### Opdeling volgens het soort kredieten

in duizenden €	2007		2006	
	Totaal	Procentueel	Totaal	Procentueel
Termijnvoorschotten	113.188	51%	18.729	7%
Vast voorschot	108.306	49%	247.866	93%
Financiële leasing	23	0%	29	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>221.517</b>	<b>100%</b>	<b>266.624</b>	<b>100%</b>



## TOELICHTING 21. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Op 25 januari 2006 en 6 februari 2006 heeft de vennootschap rente swaps afgesloten ter dekking van de leningen met vlottende rentevoet. De swaps dekken financiële verplichtingen af voor een bedrag van € 120 miljoen. De renteswaps zijn ingegaan vanaf eind december 2006 en hebben een looptijd van 5 jaar. De rentevoet van deze swaps bedraagt 3,47 %.

Intervest Offices classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat geen van de afdekkingen in belangrijke mate effectief waren. Op deze swaps is bijgevolg fair value hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de resultatenrekening opgenomen worden.

De methode voor het bepalen van de effectiviteit van de hedge is als volgt:

- Prospectieve test: op ieder kwartaaleinde wordt nagegaan of er in de toekomst nog steeds een match is tussen de interest rate swap en de onderliggende financiële verplichting
- Retrospectieve test: op basis van ratio analyse wordt de betaalde interest op de onderliggende financiële verplichting vergeleken met de vlottende rente cash flow van de swap waarbij de ratio tussen 80 en 125 dient te liggen.

### Reële waarde en de boekwaarde van de financiële instrumenten op jaareinde

in duizenden €	Start datum	Einde datum	Rentevoet	Waarde	Marktwaarde	
					2007	2006
IRS	07.02.2006	27.12.2006	3,4725%	60.000	62.062	61.444
IRS	18.12.2006	18.12.2011	3,4700%	60.000	62.045	61.455
				120.000	124.107	122.899
<b>Reële waarde financiële vaste activa</b>					<b>4.107</b>	<b>2.899</b>

De marktwaarde van de renteswaps bedraagt € 4,1 miljoen op 31 december 2007 en wordt op kwartaalbasis vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

### Reële waarde en de boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

in duizenden €	2007		2006	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	221.494	221.829	266.595	266.698

## TOELICHTING 22. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders VastNed Offices/Industrial en verder VastNed Offices Belgium, haar dochterondernemingen (zie toelichting 23) en haar bestuurders en directieleden.

### Relatie met VastNed Offices/Industrial en VastNed Offices Belgium

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
Interest betaald op rekening courant VastNed Offices/Industrial	56	73
Premie aankooprecht aandelen Mechelen Campus 3 vergoed aan VastNed Offices Belgium	480	0

### 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>	2007	2006
Bestuurders	44	37
Directieleden	256	254
<b>Totaal</b>	<b>300</b>	<b>291</b>

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

## TOELICHTING 23. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

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

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen <i>in duizenden €</i>	
				2007	2006
ABC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00%	4	4
MBC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00%	41	41
MRP NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0465.087.680	99,90%	2	2
DRE NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0464.415.115	99,90%	0	0
HLC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0476.197.249	100,00%	0	0
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>				<b>47</b>	<b>47</b>

IFRS 3 met betrekking tot business combinations is niet van toepassing op de acquisities van het boekjaar 2007.



## TOELICHTING 24. FUSIES

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemingsnummer	Type	Datum	Boekhoudkundige retroactiviteit	Percentage verworven aandelen	Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde van de uitgegeven aandelen <i>in duizenden €</i>
Zuinvest	BE 0438.109.012	Fusie	18.10.07	ja	5,2%	1.147	3
Mechelen Campus 3	BE 0476.385.509	Fusie	18.10.07	ja	5,0%	17.093	470
<b>Totaal</b>						<b>18.240</b>	<b>473</b>

## TOELICHTING 25. HONORARIUM COMMISSARIS

<i>in duizenden €</i>	2007	2006
incl. niet aftrekbare BTW		
Bezoldiging van de commissaris voor het audit mandaat	81	87
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris:		
- Andere controleopdrachten	11	0
- Belastingadviesopdrachten	37	63
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	21	6
<b>Totaal honorarium commissaris</b>	<b>150</b>	<b>156</b>

Andere controleopdrachten betreffen de wettelijke opdrachten inzake de fusie van 18 oktober 2007 en Art. 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten hebben betrekking op de verwerving van Mechelen Campus 3, Herentals Logistic Center en op de boekhoudkundige verwerking van renteswaps.

## TOELICHTING 26. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

### Kaderovereenkomst logistieke ontwikkeling

Intervest Offices heeft in november 2007 een kaderovereenkomst gesloten met de bouwonderneming Cordeel voor de verwerving van de aandelen van Edicorp nv, eigenaar van de braakliggende grondpercelen langs de autosnelweg E313 op de Siemens site in Herentals. Deze percelen zijn bedoeld voor de ontwikkeling van 40.000 m<sup>2</sup> logistieke gebouwen naast het huidige Siemens gebouw, die zullen gerealiseerd worden in twee fasen vanaf begin 2008. In een eerste fase bevat de logistieke ontwikkeling de bouw van 20.000 m<sup>2</sup>. De oplevering is momenteel voorzien tegen augustus 2008 waarbij Intervest Offices van de ontwikkelaar een huurgarantie bekomt gedurende één jaar aan marktconforme voorwaarden. De investeringswaarde van de transactie bedraagt circa € 15 miljoen voor de eerste fase van de logistieke ontwikkeling.

In een later stadium kan Intervest Offices op dit terrein bijkomend overgaan tot de verdere ontwikkeling van 20.000 m<sup>2</sup> logistieke gebouwen voor eigen rekening. Voor deze ontwikkeling heeft Intervest Offices een voorkeurrecht verstrekt aan Cordeel Zetel Hoeselt nv voor de algemene aannemingswerken tegen vastgelegde marktconforme voorwaarden.

### Betwiste belastingsaanslagen

Met het KB van 15 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 overdrachtkosten 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 betwist deze interpretatie en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van +/- € 4 miljoen. Een deel van deze belastingschulden werd gewaarborgd door de vroegere promotoren van Siref. Er werd hiervoor geen voorziening aangelegd.

Voor de goede orde wijst de raad van bestuur eveneens op het bestaan van fiscale geschillen voor een bedrag van € 919.795,96, i.v.m. de niet aftrekbaarheid van voorzieningen, de retroactiviteit van fusies en de behandeling van het recht van opstal met betrekking tot het aanslagjaar 1999, ingevolge de bijkomende aanslagbiljetten in hoofde van Siref nv zelf, waarvan Intervest Offices nv de rechtsopvolger ten algemene titel is en van Beheer Onroerend Goed nv, Neerland nv en Immo Semi-Indus nv, waarvan Siref nv (en dus thans Intervest Offices nv) telkens de rechtsopvolger ten algemene titel is.

Tegen deze bijkomende aanslagbiljetten werden op 15 maart 2002 bezwaarschriften ingediend. Voor deze bijkomende aanslagen werd een provisie geboekt.

Op 6 juni 2003 werd het voor Siref nv ingediende bezwaarschrift (aanslagjaar 1999 - aanslag ten bedrage van € 137.718,51) bij beslissing van de Gewestelijke Directie ongegrond verklaard. Deze beslissing wordt middels een verzoekschrift bij de Rechtbank van Eerste Aanleg aangevochten. Op 4 januari 2006 stelde de Rechtbank Intervest Offices nv in het ongelijk. Tegen deze beslissing is beroep aangetekend. Intervest Offices werd op 22 mei 2007 in het ongelijk gesteld voor het Hof van Beroep.

### Waarborgen inzake financiering

Er zijn geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vastgoedbevak blijvend voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de KB's op de vastgoedbevaks. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekingsverhouding van meer dan 2 vereist.



## **Bodem**

Naar aanleiding van de fusie door overneming van Siref door Intervest Offices op 28 juni 2002, diende een bodemsanering uitgevoerd te worden te Wilrijk, Boomsesteenweg 801/803, Kernenergiestraat 70 en Geleegweg 1-7. Met de vroegere eigenaars van dit pand werd overeengekomen dat zij de helft van deze saneringskosten dragen. Voor het boekjaar 2007 bedragen de saneringskosten ten laste van Intervest Offices € 10.000. Een gelijkaardig jaarlijks bedrag wordt nog verwacht tot 2009. De garantie gesteld aan Ovam is in 2007 teruggebracht van € 278.300 naar € 4.840.

Verder heeft de dochtervennootschap Herentals Logistic Center de verplichting tot het uitvoeren van een bodemsaneringsproject voor een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt. Voor het bodemsaneringsproject dat dd. 13.06.2005 bij de OVAM ingediend werd een conformiteitsattest door de OVAM afgeleverd op 09.09.2005. 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.

Voor het overige heeft Intervest Offices nv geen bodemsaneringsverplichtingen.

## TOELICHTING 27. BELANGENCONFLICTREGELING VERWERVING MECHELEN CAMPUS 3

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Tevens moet hier verwezen worden naar het KB van 10 april 1995, Afdeling 3, artikels 22 tot en met 27 aangaande de voorkoming van belangenconflicten.

In dit kader wenst de raad van bestuur te vermelden dat de procedure ter voorkoming van belangenconflicten werd toegepast in 2007 bij de verwerving van de aandelen van Mechelen Campus 3 nv. Intervest Offices heeft bij deze transactie immers een premie betaald voor een bedrag van € 0,5 miljoen aan VastNed Offices Belgium nv voor de verwerving van het "aankooprecht" op de aandelen van Mechelen Campus 3. VastNed Offices Belgium nv was eigenaar van dit aankooprecht als gevolg van een kaderovereenkomst gesloten in 2001 tussen VastNed Offices Belgium nv en de Uplace Group (voorheen Verelst Real Estate nv). Aangezien VastNed Offices Belgium nv, als dochtervennootschap van VastNed Offices/Industrial bv (grootaandeelhouder van Intervest Offices), een met Intervest Offices nv verbonden onderneming is (zowel in de zin van artikel 524, § 1, 1° van het Wetboek van Vennootschappen als in de zin van artikel 24, § 1, 3° van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks), diende de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen te worden nageleefd, evenals de regels vervat in voormeld KB van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 4 april 2007 een comité van drie onafhankelijke bestuurders aangesteld, in de persoon van de heren Rijnboutt, van Ommen en Blumberg, die op hun beurt een expert aanstelden in de persoon van Jones Lang LaSalle bvba, vertegenwoordigd door de heer Roderick Scrivener, MRICS. Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door Jones Lang LaSalle bvba, vertegenwoordigd door de heer Roderick Scrivener, MRICS, een advies op, waarvan het besluit als volgt luidt:

*"Na overweging van de bedrijfsmatige voor- of nadelen voor Intervest Offices nv en haar aandeelhouders van de voorgenomen verrichting (i.e. het afsluiten van een overeenkomst met VastNed Offices Belgium nv,*

*een verbonden vennootschap, tot het verwerven van het recht, om 9.500 (van de 10.000) aandelen in de vastgoedvennootschap Mechelen Campus 3 nv van Uplace Group nv aan te kopen, mits betaling van een premie aan VastNed Offices Belgium nv), na beschrijving van de vermogensrechtelijke gevolgen van deze verrichting en na vaststelling van de afwezigheid van enig kennelijk onrechtmatig nadeel in hoofde van Intervest Offices nv, meent het comité, in samenspraak met en bijgestaan door Jones Lang LaSalle bvba, vertegenwoordigd door de heer Roderick Scrivener, MRICS, dat de voorgenomen verrichting gunstig geadviseerd kan worden. Zij besluit huidig advies voor te leggen aan de eerstvolgende vergadering van de raad van bestuur van Intervest Offices nv, die aldus over de beschreven verrichting zal beslissen."*

De raad van bestuur heeft vervolgens op 10 juli 2007 beslist: "niet van voormeld advies af te wijken" en "het afsluiten van een overeenkomst met VastNed Offices Belgium nv, een verbonden vennootschap, tot het verwerven van het recht om 9.500 (van de 10.000) aandelen in de vastgoedvennootschap Mechelen Campus 3 nv van Uplace Group nv aan te kopen per datum van 30 juni 2007 (i.e. met retroactieve werking), mits betaling van een premie aan VastNed Offices Belgium nv, [...], goed te keuren."

De raad van bestuur heeft tevens de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren, Burgl. Venn. ovv CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor, bij toepassing van artikel 524 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, verzocht om een oordeel te vellen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door de onafhankelijke expert. Het oordeel van de commissaris dienaangaande luidde:

*"Naar onze mening zijn de economische en verifieerbare gegevens vervat in de notulen van de raad van bestuur van 10 juli 2007 en in het verslag van het bovengenoemde comité van 3 onafhankelijke bestuurders waarheidsgetrouw."*

De raad vermeldt dat ook de procedure opgelegd door artikel 24 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks werd nageleefd.

## TOELICHTING 28. FEITEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2007.



## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

---

INTERVEST OFFICES NV,  
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING  
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2007  
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 jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

### **Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van INTERVEST OFFICES NV, OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2007, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde mutatie-overzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 577.325 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 39.698 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of van fouten bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven.



Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2007, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

#### **Bijkomende vermelding**

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 19 februari 2008



De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck





Exiten  
Zellik

# ALGEMENE INLICHTINGEN



## IDENTIFICATIE

### Naam

Intervest Offices nv, openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht, of Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

### Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem.

### Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0458.623.918.

### Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices nv is op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "Immo-Airway", bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleeckx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, is de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en is de naam gewijzigd in "PeriFund".

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices".

Sinds 15 maart 1999 is Intervest Offices erkend als "vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming in casu beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in artikel 6, 2° van de ICB wet van 20 juli 2004.

De vennootschap heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 5de van voornoemde ICB wet.

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 18 oktober 2007, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 9 november 2007 onder nummer 2007-11-09-07163467.

### Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

### Maatschappelijk doel

#### Artikel 4 van de statuten:

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van het uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7,5° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;

2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 44 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de KB's, genomen in uitvoering van de wet van 20 juli 2004 en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4-5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het KB van 10 april 1995.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevaks:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Unie. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen



in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is aan het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

## Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

## Inzage documenten

- De statuten van Intervest Offices liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website: [www.intervest.be](http://www.intervest.be)

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

## UITTREKSEL UIT DE STATUTEN<sup>5</sup>

### Kapitaal - Aandelen

#### Artikel 8 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn aan toonder of op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. De reeds uitgegeven effecten in de zin van artikel 460, eerste lid van het wetboek van vennootschappen, die aan toonder zijn en welke zich op een effectenrekening bevinden, bestaan in gedematerialiseerde vorm. De aandelen aan toonder worden ondertekend door

twee bestuurders. Deze handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de raad van bestuur te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing door de raad van bestuur gesplitst worden in onderaandelen die in voldoende aantal verenigd, zelfs bij overeenstemming van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudig aandeel.

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan omgezet worden in effecten op naam of onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten wordt in voormeld register ingeschreven.

#### Artikel 11 – Transparantieregeling

Elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat is verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten ver-

<sup>5</sup> Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op de website [www.intervest.be](http://www.intervest.be).

bonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5%) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totaal aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

## Bestuur en vertegenwoordiging

### Artikel 12 – Benoeming - ontslag - vacature

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

Ingeval één of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Wanneer één rechtspersoon wordt verkozen tot bestuurder of lid van het directiecomité, dan zal deze rechtspersoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanduiden die wordt belast met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van de betrokken rechtspersoon. Deze vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen en is burgerrechtelijk aansprakelijk en strafrechtelijk verantwoordelijk alsof hij zelf de betrokken opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou volbrengen, onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Deze laatste mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen.

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring,

autonomie, bepaald door het artikel 4 §1, 4° van het KB van 10 april 1995 vervullen en dus kunnen instaan voor een autonoom beheer. Zij mogen ook niet onder de toepassing vallen van de verbodsgevallen bedoeld in het artikel 19 van de wet van 22 maart 1993 betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

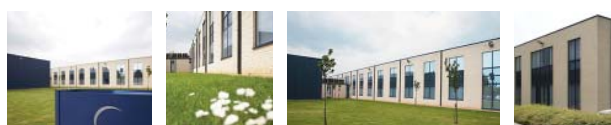
### Artikel 15 – Overdracht van bevoegdheden

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524 bis van het Wetboek van Vennootschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemene beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Wanneer een directiecomité wordt aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze.

Indien een directiecomité is aangesteld, kan deze enkel aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren. Indien geen directiecomité is aangesteld, kan de raad van bestuur aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

De raad, het directiecomité evenals de gedelegeerd bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.



De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden worden toegekend, dit alles conform de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en haar uitvoeringsbesluiten.

### **Artikel 17 – Belangenconflicten**

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het KB van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

### **Artikel 18 – Controle**

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 80 van de wet van 20 juli 2004 aan voormelde Commissie heeft overgedragen.

### **Algemene Vergadering**

#### **Artikel 19 – Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering**

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de eerste woensdag van de maand april om zestien uur dertig.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag. Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt.

Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van de notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

#### **Artikel 22 – Deponering van aandelen**

Om tot de vergadering toegelaten te worden moeten de houders van aandelen aan toonder uiterlijk drie dagen vóór de datum van de voorgenomen vergadering hun aandelen deponeren, zo dit in de oproeping wordt vereist, op de zetel van de vennootschap of bij een financiële instelling aangewezen in de oproeping.

Houders van gedematerialiseerde aandelen dragen zorg voor de mededeling, uiterlijk drie werkdagen voor de datum van de voorgenomen vergaderingen, voor een attest van een erkende rekeninghouder of vereffeninginstelling waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op datum van de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Houders van aandelen op naam doen dit bij gewone brief gericht aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie werkdagen op voorhand.

#### **Artikel 26 – Stemrecht**

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan



verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

## Maatschappelijk bescheiden - winstverdeling

### Artikel 29 – Bestemming van de winst

De vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal, de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenkomen met de nettovermindering van de schulden van het lopende boekjaar, ten belope van ten minste tachtig procent (80 %).

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden gerealiseerd op de vaste activa voor zover deze aangetekend worden op de resultatenrekening.

De overige twintig procent zal een bestemming krijgen die de algemene vergadering haar wil geven op voorstel van de raad van bestuur.

Daarentegen worden de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste activa uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door de eerste alinea, in de mate dat deze hergebruikt zullen worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden gerealiseerd zullen zijn.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat niet hergebruikt is na de periode van vier jaar wordt toegevoegd aan de netto-opbrengst zoals gedefinieerd van het boekjaar dat volgt op deze periode.

## COMMISSARIS

Op 4 april 2007 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, herbenaemd als commissaris van Intervest Offices. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2010.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 65.000 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening.

## BEWAARHOUDENDE BANK

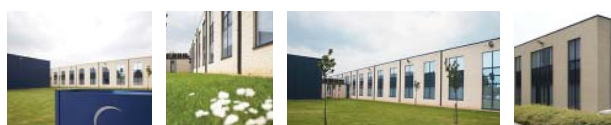
ING Bank is sinds 15 maart 2003 aangewezen als deponerende bank van Intervest Offices in de zin van artikel 12 en volgende van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Sinds 1 januari 2006 is de jaarlijkse vergoeding een vaste vergoeding van € 10.000 verhoogd met een commissie van 0,03 % per onroerend goed dat verworven of verkocht wordt. Deze vergoeding wordt bepaald op de investeringswaarde van het betreffend onroerend goed volgens de laatste waardering.

## VASTGOEDDESKUNDIGEN

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak zijn:

- Jones Lang LaSalle Belgium, met adres te 1000 Brussel, Montoyerstraat 10. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Rod Scrivener
- de Crombrughe & Partners, met adres te 1160 Brussel, G. Demeylaan 72-74. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Guibert de Crombrughe
- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 58 bus 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Kris Peetermans en Erik Van Dyck



Conform het KB van 10 april 1995 waarden zij vier maal per jaar de portefeuille.

## LIQUIDITY PROVIDER

---

In 2003 is met ING Bank, Marnixlaan 24, 1000 Brussel een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen.

In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 10.000 per jaar.

## VASTGOEDBEHEERDERS

---

In 2007 zijn de semi-industriële panden en Mechelen Campus beheerd door de externe beheerder Quares Asset Management.

De vergoeding die deze beheerder aanreken, bedraagt 0,65 % tot 1 % van de ontvangen huurgelden van deze gebouwen. Deels worden deze beheersvergoedingen rechtstreeks door de huurders betaald conform de verplichtingen van hun huurovereenkomst.

## VASTGOEDBEVAK – WETTELIJK KADER

---

Het vastgoedbevakstelsel is geregeld in het KB van 10 april 1995, 10 juni 2001 en 21 juni 2006 om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA) en de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland).

De bedoeling van de wetgever is dat een vastgoedbevak een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de belegger een hele reeks voordelen geniet.

De vastgoedbevak staat onder controle van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.239.467,62
- een schuldgraad beperkt tot 65 % van de totale activa
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor minstens 80% worden uitgekeerd
- een bevrijdende roerende voorheffing van 15% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

Vennootschappen die fuseren met een vastgoedbevak zijn onderworpen aan een belasting (exit tax) van 16,995 % op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves.

## BEGRIPPENLIJST

---

### **Aanschaffingswaarde van een vastgoed**

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop. Indien er overdrachtskosten betaald worden zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

### **Bezettingsgraad**

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

### **Brutodividend**

Brutodividend per aandeel is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedeeld door het aantal aandelen.

### **Commerciële huurinkomsten**

Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten plus de huurinkomsten van de reeds onder tekende contracten met betrekking tot de ruimten die op 31 december 2007 contractueel leeg zijn.

### **Corporate governance**

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedbevak te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

### **Dividendrendement**

Het dividendrendement is het brutodividend gedeeld door het jaargemiddelde van de beurskoers.

### **Free float**

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

### **Gewone winst**

De gewone winst per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen.

### **Investeringswaarde van een vastgoed**

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term “waarde vrij op naam” of “waarde akte in de hand”.

### **Liquiditeit van het aandeel**

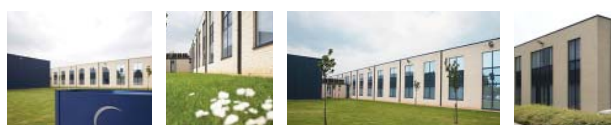
Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal kapitaalaandelen.

### **Lopende huren**

Jaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

### **Nettoactiefwaarde (reële waarde)**

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.



**Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)**

Totaal eigen vermogen gecorrigeerd met de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen.

**Nettodividend**

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 15 % roerende voorheffing.

**Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40).**

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruimd 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.

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).

**Rendement**

De jaarlijkse huuropbrengsten ten opzichte van de beleggingswaarde.

**Schuldgraad**

De schuldratio wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) verminderd met de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. Middels het KB van 21 juni 2006 is de maximale schuldratio voor de vastgoedbevaks verhoogd van 50 % naar 65 %.

**Uitkeerbare winst**

De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag vatbaar voor verplichte uitkering, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen.

**Verwaterde winst**

De verwaterde winst per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal verwaterde aandelen.

