



JAARVERSLAG

2008

INTERVEST  
OFFICES





#### INTERVEST OFFICES IS:

- een Belgische openbare vastgoedbevak, genoteerd op NYSE Euronext Brussels
- Gespecialiseerd in beleggingen in kantoorgebouwen en semi-industrieel vastgoed van prima kwaliteit, strategisch gelegen op goede liggingen buiten het centrum van steden
- qua beleggingsbeleid gericht op risicospreiding in de vastgoedportefeuille
- gekenmerkt door een hoog dividendrendement
- voorzien van een gezonde financiële structuur

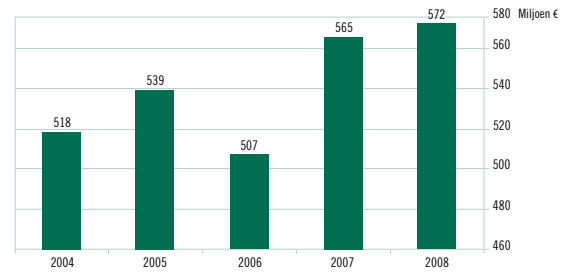
#### FINANCIËLE KALENDER

- Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2008: dinsdag 17 februari 2009
- Algemene vergadering van aandeelhouders: woensdag 1 april 2009 om 16u30
- Betaalbaarstelling dividend:
  - Ex-date dividend 2008: dinsdag 14 april 2009
  - Record date dividend 2008: donderdag 16 april 2009
  - Uitbetaling dividend 2008: vanaf vrijdag 17 april 2009
- Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2009: maandag 4 mei 2009
- Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2009: dinsdag 4 augustus 2009
- Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2009: maandag 2 november 2009

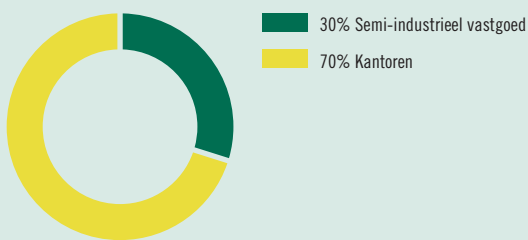
## Risicospreiding in de vastgoedportefeuille

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31.12.2008	31.12.2007
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	572.055	565.043
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	539.373	505.363

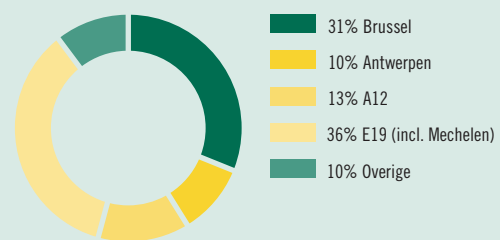
## Evolutie van de reële vastgoedwaarde



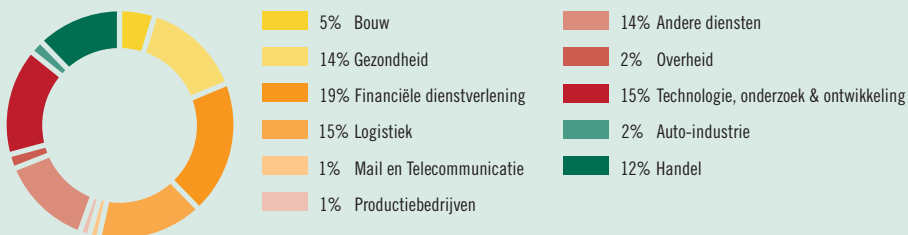
## Sectoriële spreiding



## Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille



## Sector huurder

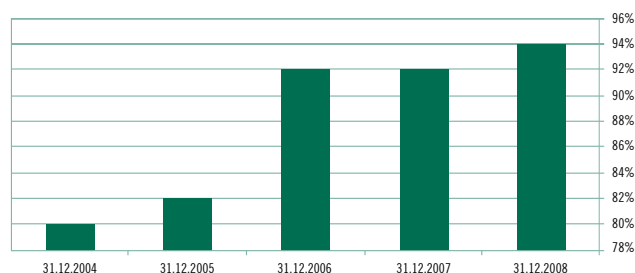


## Sterke balans: schuldgraad 42 %

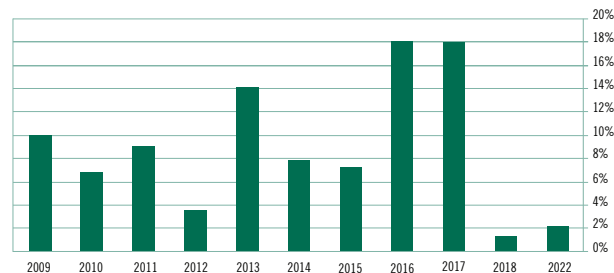
Kerncijfers	31.12.2008	31.12.2007
Eigen vermogen (€ 000)	330.365	348.521
Vreemd vermogen (€ 000)	247.209	228.804
Schuldgraad KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	42 %	39 %

Kerncijfers per aandeel	31.12.2008	31.12.2007
Aantal aandelen	13.900.902	13.900.902
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	23,77	25,07
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	24,80	26,11
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	17,75	29,65
Premie (+)/discount (-) t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	- 25 %	18 %

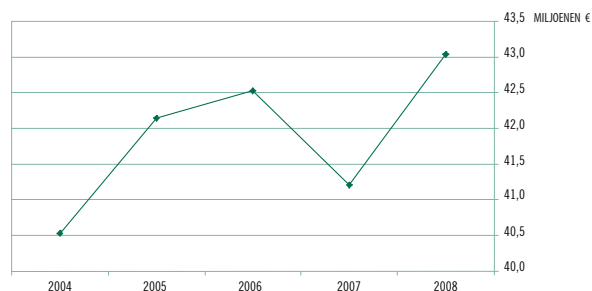
## Bezettingsgraad: 94 %



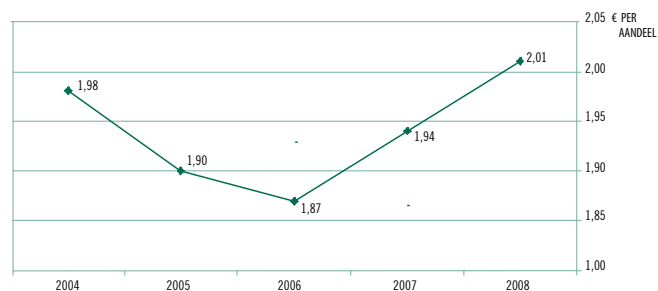
## Gemiddelde resterende looptijd contracten: 4 jaar



## Huurinkomsten: € 43 miljoen



## Positieve resultaten: brutodividenduitkering: € 2,01



“Brutodividend van Intervest Offices stijgt van € 1,94 naar € 2,01 per aandeel in 2008.”

Resultaten (€ 000)	2008	2007
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>42.920</b>	<b>41.083</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	426	445
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>43.346</b>	<b>41.528</b>
Vastgoedkosten	-3.504	-4.040
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.619	-1.241
<b>Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille</b>	<b>38.223</b>	<b>36.247</b>
Portefeuilleresultaat	-12.726	13.036
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>25.497</b>	<b>49.283</b>
Financieel resultaat	-10.204	-9.556
Belastingen	-44	-29
<b>Nettowinst</b>	<b>15.249</b>	<b>39.698</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat	27.975	26.975
Portefeuilleresultaat	-12.726	13.036
<b>Brutodividend per aandeel (€)</b>	<b>2,01</b>	<b>1,94</b>
<b>Nettodividend per aandeel (€)</b>	<b>1,71</b>	<b>1,65</b>

## Dividendrendement

“Op 31 december 2008 noteert de beurskoers van het Intervest Offices- aandeel € 17,75 waarmee het een brutodividendrendement van 11 % biedt.”



# Inhoud

<b>Brief aan de aandeelhouders</b>	<b>3</b>
<b>01</b>	
<b>Verslag van de raad van bestuur</b>	<b>5</b>
Profiel	6
Investeringsbeleid	6
Corporate governance	7
Risicofactoren en risicomanagement	11
Duurzaam ondernemen	14
<b>02</b>	
<b>Verslag van het directiecomité</b>	<b>17</b>
De markt van het bedrijfsmatig vastgoed	18
Belangrijke ontwikkelingen in 2008	22
Financiële resultaten	26
Financiële structuur	30
Winstbestemming 2008	33
Vooruitzichten voor 2009	33
<b>03</b>	
<b>Verslag betreffende het aandeel</b>	<b>35</b>
Beursgegevens	36
Dividend en aantal aandelen	39
Aandeelhouders	39
<b>04</b>	
<b>Vastgoedverslag</b>	<b>41</b>
Samenstelling van de portefeuille	42
Beschrijving van de kantorenportefeuille	48
Beschrijving van het semi-industrieel vastgoed	56
Evolutie van de vastgoedportefeuille	64
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	64
<b>05</b>	
<b>Financieel verslag</b>	<b>67</b>
Geconsolideerde winst- en verliesrekening	68
Geconsolideerde balans	70
Mutatie-overzicht van het eigen vermogen	72
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	74
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	75
Verslag van de commissaris	103
Statutaire jaarrekening Intervest Offices nv	105
<b>06</b>	
<b>Algemene inlichtingen</b>	<b>109</b>
Identificatie	110
Uittreksel uit de statuten	112
Commissaris	116
Bewaarhoudende bank	116
Liquidity provider	116
Vastgoeddeskundigen	116
Vastgoedbeheerders	116
Vastgoedbevak - wettelijk kader	117
Verklaring bij het jaarverslag	117
<b>Begrippenlijst</b>	<b>118</b>

“Het brutodividend van Intervest Offices stijgt met bijna 4 %  
van € 1,94 naar € 2,01 per aandeel in 2008.”

“Op 31 december 2008 bereikt de bezettingsgraad 94 %, significant hoger dan het marktgemiddelde.”

Geachte aandeelhouder,

Wij hebben het genoegen u het jaarverslag over het boekjaar 2008 te kunnen voorleggen.

Ondanks de snel teruglopende economie in de tweede jaarhelft van 2008 heeft de vraag naar kantoorruimten en opslagplaatsen goed stand gehouden.

Dankzij de grote verhuuractiviteit bij Intervest Offices bedraagt de bezettingsgraad van de bevak op jaareinde 94 %. Voor het segment van de semi-industriële gebouwen is zelfs een bezettingsgraad van 98 % bereikt.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat (exclusief portefeuilleresultaat) bedraagt voor boekjaar 2008 € 28 miljoen waardoor wij u een brutodividend kunnen aanbieden van € 2,01 per aandeel, vergeleken met € 1,94 per aandeel in 2007. Hiermee bedraagt het brutodividendrendement van de bevak 11 % op basis van de beurskoers per 31 december 2008.

Deze goede operationele resultaten van Intervest Offices steken schril af tegen de inactiviteit op de investeringsmarkt.

De eerste tekenen van de financiële crisis werden reeds voelbaar in het najaar van 2007. De impact op de investeringsmarkt is manifest duidelijk geworden vanaf het tweede kwartaal van 2008. Kredietschaarste, hogere rentemarges en de economische onzekerheden hebben er toe geleid dat naar het jaareinde toe de investeringsmarkt vrijwel volledig tot stilstand is gekomen.

In deze omstandigheden zijn ook wij genoodzaakt om een voorzichtige, afwachtende houding aan te nemen.

Sedert het derde kwartaal 2008 zijn deze marktomstandigheden ook gereflecteerd in de waardering van de gebouwen van de bevak doch de impact over het volledige jaar blijft beperkt tot een waardevermindering van 2 %. Op het jaareinde 2008 bedraagt de reële waarde van de portefeuille € 572 miljoen.

De algemene economische vooruitzichten voor 2009 zijn somber. De vastgoedmarkt zal ook de gevolgen van de recessie ondergaan door onder meer lagere verhuuractiviteit en verder dalende waarden van de gebouwen.

Wij menen echter goed weerbaar te zijn tegen deze economische omstandigheden. Door te anticiperen op deze economische omstandigheden zijn verscheidene belangrijke contracten reeds vroegtijdig verlengd. Slechts 10 % van de huurinkomsten komt op vervalddag in 2009.

Gezien onze relatief lage schuldgraad van 42 % bevinden wij ons ook ten aanzien van de kredietmarkt in een relatief comfortabele positie.


Voor 2009 hebben wij als doelstelling het operationeel resultaat zo goed mogelijk te bestendigen.

Wij danken u voor uw vertrouwen en alle medewerkers voor hun gewaardeerde inzet en wensen hen alle succes toe om ook van 2009 een succesvol jaar te maken.

De raad van bestuur



Reinier van Gerrevink  
Gedelegeerd bestuurder



Jean-Pierre Blumberg  
Voorzitter van de raad van bestuur

**01**





## Verslag van de raad van bestuur

**Woluwe Garden** // Woluwedal 18 - 22 / 1932 Sint-Stevens-Woluwe / Oppervlakte 25.074 m<sup>2</sup>

Reception

## 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. Investeringen in semi-industriële panden kaderen in dezelfde doelstelling.

“De portefeuille bestaat op 31 december 2008

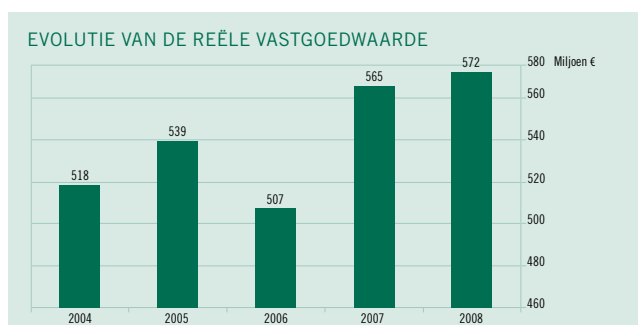
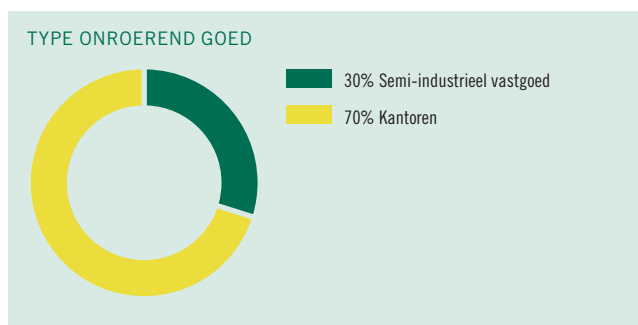
voor 70 % uit kantoren

en 30 % uit semi-industriële panden.

De totale reële waarde van de portefeuille

per 31 december 2008 bedraagt € 572 miljoen.”

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



## 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 groei-mogelijkheid 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 2008 constant gebleven op 45,3 %.”

## Grootte 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.

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. herverhuringspotentieel

### Financiële criteria:

1. duurzame bijdrage aan het resultaat per aandeel
2. ruilverhouding gebaseerd op intrinsieke investeringswaarde
3. voorkomen van dilutie van het 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 goede spreiding van de tussentijdse en eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

“In samenwerking met Intervest Offices hebben we onze kosten voor het beheer van de technische installaties substantieel kunnen terugdringen.”

CHRISTIAN CLAESSENS – GENERAL SERVICES DIRECTOR - PWC

## CORPORATE GOVERNANCE

### Algemeen

Intervest Offices leeft de principes uit de Belgische Corporate Governance Code strikt na. De principes van corporate governance van Intervest Offices zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

- het Corporate Governance Charter
- de gedragscode
- de klokkenluidersregeling
- de richtlijn ter voorkoming van marktmisbruik

Het volledige ‘Corporate Governance Charter’ dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Offices beschrijft, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op de website ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)).

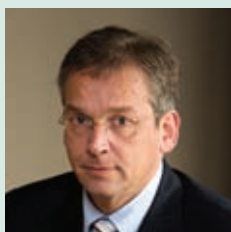
Van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het ‘comply or explain’-principe toegelicht in het jaarverslag.



## 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.

Reinier van Gerrevink en Hubert Roovers zijn in 2008 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. Reinier van Gerrevink en Hans Pars hebben in het boekjaar 2008 de meerderheidsaandeelhouder VastNed Offices/Industrial nv vertegenwoordigd.



### Jean-Pierre Blumberg

Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder

Adres	Plataandreef 7 2900 Schoten
Termijn	April 2010
Functie	Managing partner Linklaters LLP



### Reinier van Gerrevink

Gedelegeerd bestuurder

Adres	Bankastraat 123 NL- 2585 EL 's-Gravenhage
Termijn	April 2011
Functie	Chief executive officer VastNed Groep



### Hubert Roovers

Gedelegeerd bestuurder

Adres	Franklin Rooseveltlaan 38 NL- 4835 AB Breda
Termijn	April 2011
Functie	Gedelegeerd bestuurder Interinvest Retail nv



### Nick van Ommen

Onafhankelijk bestuurder

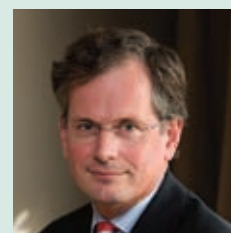
Adres	Beethovenweg 50 NL- 2202 AH Noordwijk aan Zee
Termijn	April 2010
Functie	Bestuurder van vennootschappen



### EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters

Onafhankelijk bestuurder

Adres	Jan Moorkensstraat 68 2600 Berchem
Termijn	April 2011
Functie	Transporteconoom Gedelegeerd bestuurder Policy Research Corporation nv



### Hans Pars

Bestuurder

Adres	Platolaan 44 NL - 3707 GG Zeist
Termijn	Tot 14 november 2008
Functie	Chief investment officer VastNed Groep



Het mandaat van Hans Pars is per 14 november 2008 op diens verzoek beëindigd. De raad van bestuur dankt Hans Pars van harte voor zijn bijdrage aan de raad van bestuur van Intervest Offices. Hans Pars is als bestuurder door middel van coöptatie vanaf 1 januari 2009 vervangen door Tom de Witte.

	<b>Tom de Witte</b>	
	<b>Bestuurder</b>	
	<b>Adres</b>	Kamerlingh Onnesstraat 69 NL- 2984 ED Ridderkerk
	<b>Termijn</b>	Coöptatie vanaf 1 januari 2009
	<b>Functie</b>	Chief financial officer VastNed Groep

De raad van bestuur heeft in het jaar 2008 vier maal vergaderd. De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Hans Pars op 13 mei en 4 augustus 2008, Reinier van Gerrevink op 18 februari en 13 mei 2008 en Jean-Pierre Blumberg op 4 augustus 2008.

De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2008 zijn:

- Goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- Goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- Goedkeuring van de budgetten 2008 en het businessplan 2009
- Bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurderangelegenheden, taxaties e.d.)
- Acquisitie van Edicorp nv (eigenaar van het gebouw Herentals Logistics 2)
- Fusie van Intervest Offices met Herentals Logistic Center nv op 2 april 2008

## Samenstelling en werking auditcomité

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

Het auditcomité heeft in het jaar 2008 vier maal vergaderd. De leden van het auditcomité zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Jean-Pierre Blumberg op 4 augustus 2008.

De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2008 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.

## Directiecomité

Het directiecomité is in 2008 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.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)).





## 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.

## Remuneraties

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders bedraagt in 2008 als lid van de raad van bestuur 14.000 € per jaar (15.000 € per jaar als voorzitter van de raad van bestuur). Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit.

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2008 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité en de gedelegeerd bestuurder bedraagt € 268.100, verhoogd met een variabele vergoeding van € 20.000. Tevens is in 2008 een uitzonderlijke bonus toegekend voor een bedrag van € 64.500 aan de bezoldigde leden van het directiecomité voor hun loyaliteit en prestaties geleverd tijdens de overnameprocedure die zich op groepsniveau heeft voorgedaan in de eerste helft van 2008, weliswaar niet resulterend in een overname. Aangezien het directiecomité in 2008 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.

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

Er zijn in het boekjaar 2008 geen aandelen of aandelenopties aan de leden van het directiecomité toegekend.

## Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door 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, ieder voor een gedeelte van de vastgoedportefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

## 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.

De procedure ter voorkoming van belangenconflicten werd niet toegepast tijdens het boekjaar 2008.

## “Comply or explain”-principe

In 2008 is van onderstaande codebepalingen afgeweken (explain):

- **Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking (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 Koninklijk Besluit 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.

## RISICOFACTOREN EN RISICOMANAGEMENT

De raad van bestuur van Intervest Offices heeft in 2008 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Offices onderhevig is.

“De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen

een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële en compliance risico's

ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest Offices.”

### 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 hoofdzakelijk gekozen voor beleggen in de kantorensector, waarbij, om optimaal te kunnen inspelen op de kantorencyclus, gestreefd wordt naar een voldoende 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.

### 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 screening bij aanwerving van haar medewerkers, door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en door 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.



## 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 beoogde doelgroep en gebruikers, 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 gerealiseerd 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 controlemaatregelen 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, split-acquisitions, onroerende 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 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.
- **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 kortetermijn vreemd vermogen (met variabele rente) en twee derde langetermijn vreemd vermogen (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het langetermijn 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.

## DUURZAAM ONDERNEMEN

Intervest Offices is zich bewust van het wereldwijd effect van klimaatverandering, afvalproductie en de eindigheid van de natuurlijke grondstoffen. Zowel voor de eigen organisatie als de huurders in haar gebouwen wil Intervest Offices daarom het bewustwordingsproces verder stimuleren, teneinde te komen tot een duurzame impact van haar activiteit op het milieu en de maatschappij.

Begin 2008 is een interne werkgroep opgericht die erop gericht is een algemeen beleid uit te stippelen op vlak van economisch verantwoorde ecologische efficiëntie. Ondertussen zijn reeds verschillende “groene” projecten uitgevoerd en ook voor 2009 zijn er diverse projecten gepland.

Het uitgangspunt hierbij is steeds de tevredenheid van de huurder, waarbij Intervest Offices zich richt op een 4-tal domeinen ten aanzien van duurzaamheid: energie, materiaalgebruik en afvalverwijdering, locatie en welzijn van haar gebruikers.

1. In het domein van **duurzaam energieverbruik** richt Intervest Offices zich in eerste instantie op bewustmaking van de gebruikers, aangezien zij in belangrijke mate het verbruik bepalen. In de mate van het mogelijke wordt daarom voor het energieverbruik voor HVAC (Heating Ventilation Air Conditioning) het effectief verbruik aan de huurders doorgerekend in plaats van de algemeen gangbare afrekeningsmethode waarbij de kosten worden verdeeld volgens de gehuurde oppervlakte. Deze afrekeningsmethode is ondertussen reeds van toepassing in Mechelen Campus en Park Station en wordt uitgebreid naar de gebouwen waar dit technisch en administratief mogelijk is.

In samenwerking met de huurder Tibotec-Virco is het energieverbruik nog verder geanalyseerd, wat geleid heeft tot additionele zonnepanelen op de ramen bij de gebouwen van Mechelen Campus. Een investering die zich in een periode van 3 jaar zal terugverdienen.

Specifiek voor de semi-industriële portefeuille is een project geïnitieerd voor het plaatsen van zonnepanelen. De eerste fase van dit project, waarbij een 3-tal gebouwen zullen worden uitgerust met zonnepanelen, is voorzien voor de eerste jaarhelft van 2009.

2. Op het vlak van **materiaalgebruik en afvalverwijdering** wordt in quasi alle gebouwen een systeem van gescheiden afvalophaling toegepast. De minimale variant is de scheiding van enerzijds papier- en kartonafval en anderzijds restafval.

In drie gebouwen is echter een doorgedreven afvalophalingsmethodiek ingevoerd, waarbij het afval wordt gescheiden in 8 verschillende fracties (papier, karton, PMD, restafval, glas, batterijen, tl-lampen en inktpatronen). Dit systeem vereist weliswaar een opleiding van de huurders en het schoonmaakpersoneel, maar heeft geen impact op het kostenniveau gehad en vermindert de afvalberg.

In het Intercity Business Park kon omwille van de schaalgrootte van deze site zelfs ter plaatse in het park een afvalverwerkingseenheid worden geïnstalleerd. Dit reduceert niet alleen het aantal transporten van en naar de afvalverwerking, maar laat ook toe dat voor iedere huurder een individueel ophalingsprogramma kan worden toegepast. Hierdoor worden de huurders verder geresponsabiliseerd, wat opnieuw kostenvoordelen met zich meebrengt en de afvalberg reduceert. Naast de ecologische voordelen wordt hierdoor een besparing gerealiseerd van circa 15 % ten opzichte van klassieke afvalophaling per container.

3. De aandacht voor de **locatie** van de gebouwen is met name van toepassing bij de acquisitie van nieuwe gebouwen. In de mate van het mogelijke zullen te verwerven gebouwen daarom worden getoetst op het vlak van multimodale bereikbaarheid, wat zowel voor kantoren als logistieke gebouwen van groot belang is. Voor een aantal gebouwen in portefeuille is reeds overgegaan tot het plaatsen van overdekte fietsstallingen om het fietsgebruik te stimuleren.
4. In het domein van **welzijn** van haar huurders tenslotte, beheert Intervest Offices haar gebouwen op een zodanige wijze dat maximale veiligheid en huurdertevredenheid continu worden nagestreefd. Om de veiligheid en het welzijn van de gebruikers te waarborgen worden naast de wettelijke keuringen voor alle multitenant gebouwen een evacuatieprocedure uitgeschreven, waarbij jaarlijks gemeenschappelijke evacuatieoefeningen worden georganiseerd.



“Door het initiëren van een zonnepanelenproject op het dak van onze opslaghal, stelt Intervest Offices ons in staat om onze energiekosten beter te beheersen, wat ons een competitief voordeel levert bij logistieke aanbestedingen.”

JAN FRANCK – CFO – FIEGE NORTH-WEST EUROPE



FIEGE - VEURTSTRAAT 91 - 2870 PIJERS - OPPERVLAKTE KANTOREN: 1.600 M<sup>2</sup> - OPPERVLAKTE OPSLAGHAL: 41.890 M<sup>2</sup>



MECHELEN CAMPUS - SCHALIENHOEVEDREEF 20 A-I.T - 2800 MECHELEN - OPPERVLAKTE: 60.768 M<sup>2</sup>

02





## Verslag van het directiecomité

Deloitte Campus 1 // Berkenlaan 8 b / 1831 Diegem / Oppervlakte 8.729 m<sup>2</sup>



RONDETAFELGESPREK MET DE VASTGOEDDESKUNDIGEN VAN INTERVEST OFFICES OVER DE EVOLUTIES  
OP DE INVESTERINGS- EN VERHUURMARKT VAN HET BEDRIJFSMATIG VASTGOED

## DE MARKT VAN HET BEDRIJFSMATIG VASTGOED

Op 18 december 2008 heeft Interinvest Offices haar drie vastgoeddeskundigen rond de tafel samengebracht om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken.

De kredietcrisis is op de Belgische investeringsmarkt voor het eerst medio 2007 voelbaar geworden. In 2008 is de investeringsmarkt volledig in de greep van de bankencrisis geweest wat geleid heeft tot een ernstige ontwrichting van de werking van het bancaire systeem in het najaar. Het investeringsvolume is met circa 40 % gedaald van € 5,2 miljard in 2007 tot € 2,9 miljard in 2008.

In het najaar van 2008 is er bijzonder weinig activiteit op de investeringsmarkt van het vastgoed geweest wat aanleiding heeft gegeven tot een scherpe daling van de waarde van het vastgoed.

De huurmarkt is tot medio 2008 vrij actief gebleven, maar in het laatste kwartaal van 2008 is de opname van kantoren en logistieke gebouwen sterk terug gevallen.

### Gesprekspartners:

- Jean-Paul Sols (Interinvest Offices)
- Rod Scrivener, Patricia Lannoije (Jones Lang Lasalle)
- Kris Peetermans (Cushman & Wakefield)
- Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners)







## Economische situatie

### Jean-Paul Sols:

De kredietcrisis is sinds het najaar 2008 uitgedeind naar een algemene economische crisis. Tot op heden is de impact voor Intervest Offices beperkt gebleven. Op vlak van verhuringen is 2008 voor Intervest Offices een zeer goed jaar geweest. Mede hierdoor is de waarde van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2007 slechts met 2 % gedaald.

Hoe schat u de gevolgen van de crisis voor investeringen op de Belgische kantorenmarkt in ?

### Patricia Lannoije:

De groeivoorzichten zijn in het algemeen in 2008 ernstig verzwakt en worden voor de mature markten zelfs negatief geschat voor 2009. Er zijn duidelijk veel minder investeringstransacties dan in het succesjaar 2007. De markt is voornamelijk in het eerste semester van 2008 nog vrij actief gebleven. Er zijn echter nogal wat transacties afgerond die in 2007 reeds werden aangevat.

In 2008 zien we ook een ander type van investeerder als meest actieve. Het zijn duidelijk partijen met meer eigen vermogen die actief zijn gebleven als koper.

### Guibert de Crombrughe:

Zowel op de investeringsmarkt als op de huurmarkt is er in 2008 vrij veel activiteit geweest. Transacties verlopen wel een stuk moeizamer. Door de terugloop in het aantal transacties vermindert het aantal beschikbare referentiegegevens voor de taxateurs. Er is duidelijk een dalende trend merkbaar in de waarde van de gebouwen die zich ook vertaalt ziet in de waardering van de gebouwen van Intervest Offices.



“Mechelen scoort goed op vlak van mobiliteit en door haar strategische ligging, in de toekomst zullen locaties die goed bereikbaar zijn nog aan belang winnen.”

ROD SCRIVENER - JONES LANG LASALLE

## Huurmarkt kantoren

### Jean-Paul Sols:

Het is evident dat er door de economische crisis minder kantoren zullen verhuurd worden in 2009 maar ik onderken toch een andere situatie op de markt dan ten tijde van de telecom crisis in 2001. De gemiddelde huurprijs voor goed uitgeruste kantoren was op dat ogenblik 15 à 20 % hoger in vergelijking met de toen actueel gehanteerde huurprijzen.

Op dat ogenblik was er een groot aanbod van nieuwe kantoren in de periferie. Deze nieuwe kantoren werden vaak aan lagere prijzen aangeboden dan bestaande kantoren waardoor heel wat bedrijven omwille van de huisvestingskosten binnen de periferie, maar ook vanuit het grondgebied Brussel, naar de periferie zijn verhuisd. Ik verwacht niet dat deze trend zich zal herhalen.

Wat zijn volgens u de vooruitzichten voor de huurmarkt van de kantoren in 2009 ?

### Rod Scrivener:

In 2008 is er in Brussel nog een opname geweest van ongeveer 450.000 m<sup>2</sup> kantoren. Dit is reeds 15 % lager dan 2007 en 25 % beneden het gemiddelde van de laatste vijf jaar.

De huidige situatie op de huurmarkt is tot nu toe echter minder slecht dan tijdens eerdere crisissen in de 1992 –periode van de Golfoorlog- en in de 2001 –Telecom bubble.

Wat verschilt met de voorgaande crisissen is dat de meeste ontwikkelingen zich momenteel in Brussel Centrum bevinden en niet in de periferie.

In 2001 zagen we inderdaad relatief hoge huren in de periferie en veel nieuwe beschikbare gebouwen. Momenteel is de situatie anders. De bouwkosten zijn aanzienlijk toegenomen en de exit-yield ligt hoger en is minder zeker waardoor ontwikkelaars een hogere huurprijs zouden moeten vragen wat in de huidige marktomstandigheden een uitdaging is. Het wordt echt moeilijk voor ontwikkelaars om te concurreren met bestaande gebouwen.

### Patricia Lannoije:

De beschikbaarheidsgraad in de periferie bedraagt circa 19,9 %. De beschikbaarheid in nieuwe gebouwen is slechts 2,6 %. Er zijn wel een aantal projecten die op stapel staan.

### Jean-Paul Sols:

In welke mate is een “groen imago” belangrijk voor de kandidaat huurder bij de keuze van een kantoor- of logistiek gebouw ?

### Kris Peetermans:

Het speelt in zekere mate mee bij het nemen van een beslissing. Het is echter zeker niet doorslaggevend. In de prioriteiten van de huurder ervaren wij dat deze meer algemeen op prijs/kwaliteit liggen en een groen imago is daarbij niet onmiddellijk de eerste prioriteit.

### Patricia Lannoije:

Er is een groeiende interesse vanwege de huurders maar vandaag is er nog geen bewijs dat zij bereid zijn om meer te betalen voor een “groen” gebouw.

### Jean-Paul Sols:

Naast de periferie van Brussel zijn ook de kantoomarkten van Antwerpen en Mechelen belangrijk voor Intervest Offices. Intervest Offices ervaart dat de huurmarkt ook in 2008 in beide steden erg actief is geweest. Hoe hebben deze kantoomarkten gepresteerd in 2008 en welke zijn de vooruitzichten voor de toekomst ?

### Rod Scrivener:

Mechelen scoort goed op vlak van mobiliteit en door haar strategische ligging tussen Antwerpen en Brussel. In de toekomst zullen locaties die goed bereikbaar zijn nog aan belang winnen. Ook voor perifere locaties zal het belang van het openbaar vervoer toenemen.

“De huurmarkt in Antwerpen heeft in 2008 zeer mooie resultaten neergezet.

Een opname van circa 125.000 m<sup>2</sup> is bijna 60 % boven het gemiddelde van de laatste vijf jaar.”

PATRICIA LANNOIJE - JONES LANG LASALLE

**Patricia Lannoije:**

De huurmarkt in Antwerpen heeft in 2008 zeer mooie resultaten neergezet. Een opname van circa 125.000 m<sup>2</sup> is bijna 60 % boven het gemiddelde van de laatste vijf jaar.

**Jean-Paul Sols:**

Intervest Offices ondersteunt het initiatief van Voka om Antwerpen in het buitenland te promoten als headquarters omgeving. Welke rol zien jullie hier voor Antwerpen ?

**Rod Scrivener:**

Antwerpen heeft een eigen dynamiek en zal zich zeer zeker kunnen profileren op het vlak van Benelux hoofdkantoren. Antwerpen is bovendien een aangename stad om te wonen. Het is echter belangrijk om ook de nodige infrastructuur zoals internationale scholen te kunnen aanbieden. Antwerpen is op vlak van Benelux hoofdkantoren een concurrent voor steden zoals Breda.

## Huurmarkt en investeringsmarkt logistiek vastgoed

**Jean-Paul Sols:**

Wat zijn de vooruitzichten op markt van het logistiek vastgoed ?

**Kris Peetermans:**

Voor investeerders was de logistieke markt de laatste jaren een interessante diversificatie. Ook hier zien we dat er in het tweede semester van 2008 op de investeringsmarkt een zware terugval van de activiteit waar te nemen is. De vraag naar gebouwen die op lange termijn verhuurd zijn, stijgt. Voor logistieke gebouwen zijn contracten met lange duurtijd vrij uitzonderlijk.

Wat de huurmarkt betreft is de verhouding tussen vraag en aanbod nog steeds vrij gunstig. De huurmarkt is dus nog wel relatief positief.

**Guibert de Crombrughe:**

De impact van de crisis op logistiek vastgoed is minder dan op de kantorenmarkt. De huurprijzen blijven echter onder druk door de concurrentie van nieuwe ontwikkelingen. Een nieuw logistiek gebouw kan overigens snel worden gebouwd.

## BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2008

### Investeringsen

#### Verwerving Herentals Logistics 2: logistieke ontwikkeling van 40.000 m<sup>2</sup> te Herentals

Intervest Offices heeft op 30 september 2008 een logistieke ontwikkeling langsheen de autosnelweg E313 op de Siemens-site in Herentals verworven via de aankoop van de aandelen van de naamloze vennootschap Edicorp. Deze transactie heeft plaatsgevonden binnen de kaderovereenkomst die de vastgoedbevak reeds in november 2007 afgesloten heeft met bouwbedrijf Cordeel.

Op de gronden langsheen de autosnelweg E313, gekend als de Siemens-site in Herentals, is in de loop van 2008, het gebouw van de eerste fase (20.190 m<sup>2</sup> opslagruimte, 4.044 m<sup>2</sup> opslagruimte op mezzanine en 1.276 m<sup>2</sup> kantoren) van de logistieke ontwikkeling van in totaal 40.000 m<sup>2</sup>, opgericht. Het gebouw is schitterend gelegen langs één van de belangrijkste logistieke corridors in België naast de oprit van de E313 en met zichtlocatie. Het gebouw beantwoordt aan alle kenmerken van een state of the art distributiecentrum.

Voor deze eerste fase die momenteel te huur wordt aangeboden, verstrekt de verkoper, de aannemer/ontwikkelaar Cordeel, een huurgarantie tot 30 september 2009 en dit aan marktconforme voorwaarden. De eerste fase van deze investering heeft dan ook onmiddellijk bijgedragen tot het operationele uitkeerbare resultaat van de vastgoedbevak van 2008 (circa € 0,4 miljoen op jaarbasis) en genereert een huurinkomstestroom van circa € 1 miljoen op jaarbasis.

De aanschaffingswaarde van deze transactie bedraagt circa € 17,6 miljoen<sup>1</sup> en omvat naast de 20.190 m<sup>2</sup> opslagruimte, 4.044 m<sup>2</sup> opslagruimte op mezzanine en 1.276 m<sup>2</sup> kantoren van de eerste fase, eveneens de verwerving van de grond die voorzien is voor de tweede fase van het project (zie hierna) en van een bestaand kantoorgebouw (Atealaan 71) gelegen op dezelfde site met een oppervlakte van circa 8.500 m<sup>2</sup> op een terrein van circa 17.000 m<sup>2</sup>. Het bestaande kantoorgebouw is op langere termijn bestemd voor herontwikkeling. Deze investering is gefinancierd met bestaande beschikbare kredietlijnen.

In een tweede fase zal Intervest Offices het distributiecentrum in de toekomst verder uitbreiden met nogmaals 20.000 m<sup>2</sup>. De stedenbouwkundige vergunning is hiervoor reeds bekomen. Deze uitbreiding zal eveneens gebeuren in samenwerking met bouwbedrijf Cordeel. De timing van deze uitbreiding is afhankelijk van de vraag op de huurmarkt voor logistiek vastgoed.

Het netto aanvangsrendement na volledige ontwikkeling van deze logistieke site zal circa 7 % bedragen.

Intervest Offices verwierf reeds in december 2007 het bestaande Siemens gebouw (circa 33.000 m<sup>2</sup>) gelegen langsheen de Atealaan in Herentals (Herentals Logistics 1). Dit bestaande gebouw wordt naast Nokia Siemens Networks betrokken door verscheidene andere bedrijven.

### Desinvesteringen

Intervest Offices heeft in de loop van het jaar 2008 geen desinvesteringen doorgevoerd in haar portefeuille.

### Fusie van 2 april 2008

Op 2 april 2008 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders beslist, tot fusie door overneming door Intervest Offices nv van de naamloze vennootschap Herentals Logistics Center nv (eigenaar van het gebouw 'Herentals Logistics 1'). De fusie is gebeurd zonder uitgifte van nieuwe aandelen Intervest Offices nv.

Deze fusie kan gezien worden als een formele én logische stap aangezien Intervest Offices reeds in 2007 100 % van de aandelen van de vennootschap Herentals Logistics Center nv heeft verworven, en dit in het kader van de verdere uitbreiding van het vastgoedpatrimonium van Intervest Offices.

<sup>1</sup> 6 % hoger dan de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundige op het moment van verwerving ingevolge de gemaakte afspraken voor de ontwikkelingsprijs van de tweede fase van het project (welke lager zal liggen dan de voorziene taxatiewaarde).







## Verhuringen

Vooral door een actief commercieel beleid en een permanente aandacht voor de uitstraling van het patrimonium slaagt Interest Offices erin om nieuwe huurders aan te trekken.

Permanente inspanningen in asset management, waarbij nauwe contacten met de bestaande huurders primordiaal zijn, laten toe om in te spelen op huidige en toekomstige verwachtingen inzake huisvesting bij onze klanten. Deze inspanningen resulteren in een bezettingsgraad van de portefeuille die aanzienlijk beter is dan het marktgemiddelde in de regio's waar Interest Offices actief is.

“Na een grondig marktonderzoek bleek het verlengen van onze huurovereenkomst met 6 jaar de meest interessante optie. Interest Offices bood ons een optimale flexibiliteit in huurvoorwaarden en ondersteuning.”

MARK VAN DER HEIJDEN  
FINANCE AND SUPPLY CHAIN MANAGER - WHIRLPOOL

## Kantoren

### • Nieuwe huurders

Gedurende 2008 zijn in de kantorenportefeuille voor een totale oppervlakte van 8.048 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten ingegaan en zijn hiermee 19 nieuwe huurders aangetrokken.

#### De belangrijkste transacties zijn de volgende:

- Mechelen Campus: 1.786 m<sup>2</sup> aan EDB Business Partner, 709 m<sup>2</sup> aan Horeservi, 400 m<sup>2</sup> aan Telenet, 327 m<sup>2</sup> aan EASI en 322 m<sup>2</sup> aan Trendmicro
- Intercity Business Park te Mechelen: 531 m<sup>2</sup> aan Biotest Seralco
- Latem Business Park: 310 m<sup>2</sup> aan Planet Services
- Park Station te Diegem: 640 m<sup>2</sup> aan CED Automotive
- Park Rozendal te Hoeilaart: 922 m<sup>2</sup> aan Mylan.

### • Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlenging van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille zijn voor een oppervlakte van 26.310 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten heronderhandeld in 31 transacties.

#### De belangrijkste transacties zijn de volgende:

- uitbreiding van 3.673 m<sup>2</sup> door Deloitte in Hermes Hills (Diegem)
- uitbreiding van 931 m<sup>2</sup> door Tibotec op Intercity Business Park (Mechelen)
- verlenging van 4.996 m<sup>2</sup> door Q8 in Gateway House (Antwerpen)
- verlenging van 1.089 m<sup>2</sup> door Tibotec op Mechelen Campus (Mechelen)
- verlenging van 1.506 m<sup>2</sup> door Imperial Tobacco op Mechelen Campus (Mechelen)
- verlenging van 3.159 m<sup>2</sup> door Esoterix op Intercity Business Park (Mechelen)
- verlenging van 563 m<sup>2</sup> door Trisoft op Intercity Business Park (Mechelen)
- verlenging en gedeeltelijke uitbreiding van Whirlpool voor 2.991 m<sup>2</sup> op Brussels 7 (Strombeek-Bever) tot 30 september 2018 met een tussentijdse opzegmogelijkheid voor Whirlpool Benelux op 30 september 2015.



“Op 31 december 2008 heeft de kantorenportefeuille een bezettingsgraad van 92 % en de semi-industriële portefeuille een bezettingsgraad van 98 %.”

### Semi-industrie

#### • Nieuwe huurders

In de semi-industriële portefeuille zijn voor een oppervlakte van 13.224 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten afgesloten in 5 transacties:

- Sint-Niklaas Eigenlo: 1.413 m<sup>2</sup> opslag en 457 m<sup>2</sup> kantoren aan Lugano, 1.374 m<sup>2</sup> opslag en 177 m<sup>2</sup> kantoren aan Open nv, 1.247 m<sup>2</sup> opslag en 165 m<sup>2</sup> kantoren aan Eticolor
- Meer Riyadhstraat: 7.337 m<sup>2</sup> opslag en 184 m<sup>2</sup> kantoren aan VPK Packaging
- Sint-Agatha-Berchem: 500 m<sup>2</sup> opslag en 370 m<sup>2</sup> kantoren aan GN Resound

#### • Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlenging van huurovereenkomsten

De belangrijkste transactie is de verlenging van de huurovereenkomst tot eind 2013 met Fiege nv in Puurs, waarover eind 2008 een akkoord is bereikt (41.890 m<sup>2</sup> opslag en 1.600 m<sup>2</sup> kantoren).

Daarnaast is een uitbreiding overeengekomen met de Vlaamse Gemeenschapscommissie voor een oppervlakte van 345 m<sup>2</sup> kantoren.

“Dankzij de flexibele opstelling van Intervest Offices konden wij eenvoudig onze stock uitbreiden en een directe verbinding realiseren met de productiehal van een andere eigenaar.”

JOHAN DE NEEF

BUSINESS UNIT MANAGER SOLID BOARD – VPK PACKAGING GROUP

## FINANCIELE RESULTATEN <sup>2</sup>

“Brutodividend van Intervest Offices stijgt in 2008 met bijna 4 % van € 1,94 naar € 2,01 per aandeel.”

### Winst -en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Huurinkomsten	43.038	41.205
Met verhuur verbonden kosten	-118	-122
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>42.920</b>	<b>41.083</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	426	445
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>43.346</b>	<b>41.528</b>
Vastgoedkosten	-3.504	-4.040
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.619	-1.241
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>38.223</b>	<b>36.247</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.726	13.036
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>25.497</b>	<b>49.283</b>
Financieel resultaat	-10.204	-9.556
Belastingen	-44	-29
<b>Nettowinst</b>	<b>15.249</b>	<b>39.698</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat <sup>3</sup>	27.975	26.975
Portefeuilleresultaat	-12.726	13.036

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	2008	2007
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.900.902	13.900.902
Nettowinst (€)	1,10	2,86
Brutodividend (€)	2,01	1,94
Nettodividend (€)	1,71	1,65

<sup>2</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers per 31 december 2007.

<sup>3</sup> Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 11 van het financieel verslag.

### “De huurinkomsten nemen toe met 4 % door investeringen in kwalitatieve panden.”

Voor het boekjaar 2008 bedraagt het **nettohuurresultaat** van Intervest Offices € 42,9 miljoen. Deze toename met € 1,8 miljoen ten opzichte van boekjaar 2007 (€ 41,1 miljoen) is voornamelijk te wijten:

- aan bijkomende verhuringen en uitbreidingen in de kantoren- en de semi-industriële gebouwen alsook indexaties voor € 1,2 miljoen
- voor € 1,6 miljoen aan investeringen van het boekjaar 2007 die in 2008 een volledig jaar huurinkomsten gegenereerd hebben (Exiten, Mechelen Campus Tower en Herentals Logistics 1)
- voor € 0,3 miljoen aan de verwerving van de logistieke ontwikkeling Herentals Logistics 2 op 30 september 2008
- aan het wegvalen van de huurinkomsten uit de eind 2006 verkochte kantoorgebouwen die in het eerste kwartaal van 2007 nog € 1,2 miljoen huurinkomsten gegenereerd hebben.

De **vastgoedkosten** van de bevak dalen tijdens het boekjaar 2008 met 13 % tot € 3,5 miljoen (€ 4,0 miljoen). Deze afname met € 0,5 miljoen is voornamelijk het gevolg van de daling van de leegstandskosten door de verkoop van de hierboven genoemde kantoorgebouwen met hoge leegstand.

De **algemene kosten** en andere operationele opbrengsten en kosten belopen € 1,6 miljoen wat € 0,4 miljoen hoger is dan vorig jaar door een éénmalige regularisatie van de aftrekbare BTW voor de jaren 2002 tot en met 2008.

Door de daling van de vastgoedkosten en de toename van de huurinkomsten stijgt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van 2008 met 5 % of € 2 miljoen tot € 38,2 miljoen (€ 36,2 miljoen).

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van de bevak bevat in 2008 voornamelijk:

- een afwaardering met € 10,4 miljoen. Deze waardedaling is het gevolg van de waardevermindering van de kantoorgebouwen en de semi-industriële panden van de bevak door de mondiale economische recessie. Deze recessie heeft de investeringsmarkt van het bedrijfsmatig vastgoed stilgelegd eind 2008 waardoor de onafhankelijke vastgoedschatters de kapitalisatievoeten die gebruikt worden voor de waardebepaling van de gebouwen van Intervest Offices, in negatieve zin aangepast hebben.
- de onmiddellijke in resultaat name van het prijsverschil van - € 1,5 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschap Edicorp nv (eigenaar van Herentals Logistics 2, de logistieke ontwikkeling in Herentals) op 30 september 2008. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwerving.

Het **financiële resultaat** bedraagt - € 10,2 miljoen (- € 9,5 miljoen). De stijging van de financiële kosten met € 0,7 miljoen is voornamelijk het effect van de investeringen van boekjaar 2007 die in 2008 een volledig jaar gefinancierd zijn en de verwerving van de logistieke ontwikkeling Herentals Logistics 2 op 30 september 2008.

De **nettowinst** van 2008 van Intervest Offices bedraagt € 15,2 miljoen (€ 39,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- de operationele uitkeerbare winst van € 28 miljoen (€ 26,9 miljoen). Deze toename van 4 % vloeit voort uit de investering van de beschikbare financiële middelen in kantoorgebouwen en semi-industriële panden met een hoge bezettingsgraad en een gedegen rendement
- het portefeuilleresultaat van - € 12,7 miljoen (€ 13,0 miljoen) als gevolg van de waardedaling van de vastgoedportefeuille van de bevak en de onmiddellijke in resultaat name van het prijsverschil op de verwerving van de aandelen van de vennootschap Edicorp nv.

De **operationeel uitkeerbare winst** van Intervest Offices neemt in 2008 dus toe tot € 28 miljoen (€ 26,9 miljoen). Rekening houdend met 13.900.902 dividendgerechtigde aandelen betekent dit voor het boekjaar 2008 een brutodividend van € 2,01 per aandeel vergeleken met € 1,94 in 2007. Dit betekent een stijging van het dividend met bijna 4 % per aandeel.



## Balans

<i>in duizenden €</i>	31.12.2008	31.12.2007
<b>ACTIVA</b>		
Vaste activa	572.378	569.601
Vlottende activa	5.196	7.724
<b>Totaal activa</b>	<b>577.574</b>	<b>577.325</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>330.365</b>	<b>348.521</b>
Kapitaal	126.725	126.725
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	128.234	140.955
Resultaat	31.295	30.286
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.437	-14.432
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.448	4.107
Minderheidsbelangen	163	47
<b>Verplichtingen</b>	<b>247.209</b>	<b>228.804</b>
Langlopende verplichtingen	207.570	208.436
Kortlopende verplichtingen	39.639	20.368
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>577.574</b>	<b>577.325</b>

<b>Balansgegevens per aandeel</b>	31.12.2008	31.12.2007
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.900.902	13.900.902
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	23,77	25,07
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	24,80	26,11
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	17,75	29,65
Premie/discount t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	- 25 %	18 %
Schuldgraad KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	42 %	39 %

## Actief

“De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 572 miljoen.”

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen op 31 december 2008 bedraagt € 572 miljoen (€ 565 miljoen per 31 december 2007). Deze stijging met € 7 miljoen is het gecombineerd effect van enerzijds, de waardedaling van de bestaande gebouwen met € 10 miljoen, en anderzijds, de verwerving van het gebouw Herentals Logistics 2 voor € 17 miljoen op 30 september 2008, alsook van de uitgevoerde investeringen in de portefeuille.

“Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 5 dagen.”

De **vlottende activa** bedragen € 5 miljoen en bestaan voor € 1 miljoen uit handelsvorderingen, € 2 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 1 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

## Passief

“De bevak heeft een beperkte schuldgraad van 42 %, bij de laagste in de sector.”

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 330 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal (€ 127 miljoen) en de uitgiftepremies (€ 61 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen bedraagt 13.900.902 op 31 december 2008.

De **reserves** die in hoofdzaak bestaan uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan investeringswaarde bedragen € 128 miljoen. Deze reserves zijn met € 13 miljoen afgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar door de afwaardering van de vastgoedportefeuille van de bevak. Het **overgedragen resultaat** bedraagt € 31 miljoen op 31 december 2008.

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 2008 € 14 miljoen bedraagt.

De **variatie in de reële waarde van de financiële vaste activa en passiva** ter waarde van - € 2 miljoen vertegenwoordigt de huidige marktwaarde van de financiële derivaten die Intervest Offices heeft afgesloten in het begin van het boekjaar 2006 ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de sterke daling van de rentevoeten eind 2008.

Op 31 december 2008 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 23,77. Aangezien de beurskoers van Intervest Offices op 31 december 2008 € 17,75 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een discount van 25 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële verplichtingen voor een bedrag € 206 miljoen. Deze bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert in het jaar 2010 of later, alsook de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten.

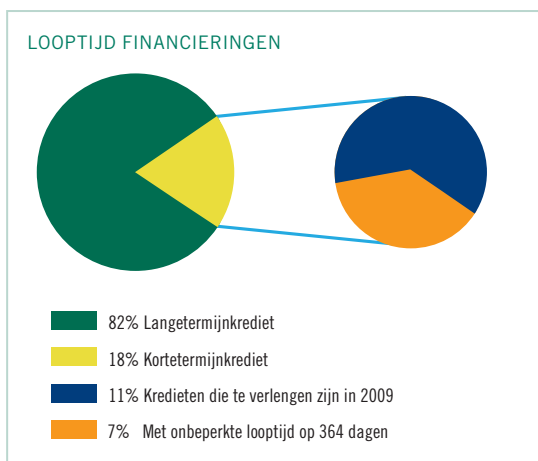
De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 40 miljoen op 31 december 2008 en bestaan voor € 34 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag in 2009), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en te ontvangen facturen, voor € 1 miljoen uit kortlopende verplichtingen, en tenslotte voor € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

## FINANCIËLE STRUCTUUR

Intervest Offices heeft op 31 december 2008 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2009 uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2008:

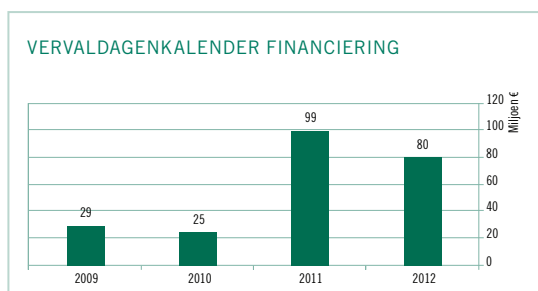
- Bedrag financiële schulden: € 238 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 82 % langetermijnfinancieringen met een resterende looptijd van 2,5 jaar
- Goed gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2009 en 2012
- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- € 12 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- 64 % van de kredieten heeft een vaste rentevoet, 36 % een variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,5 jaar
- Marktwaarde van de financiële derivaten: € 2,5 miljoen negatief
- Gemiddelde rentevoet voor 2008: 4,45 % (incl. marges)
- Beperkte schuldgraad van 42 % (wettelijk maximum: 65 %)



### Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2008 zijn 82 % van de kredietlijnen van Intervest Offices langetermijnfinancieringen. 18 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 7 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd (telkens voortschrijdend voor 364 dagen) en slechts 11 % uit twee kredieten die verlengd dienen te worden in 2009.

“82 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen met goed gespreide vervaldata.”

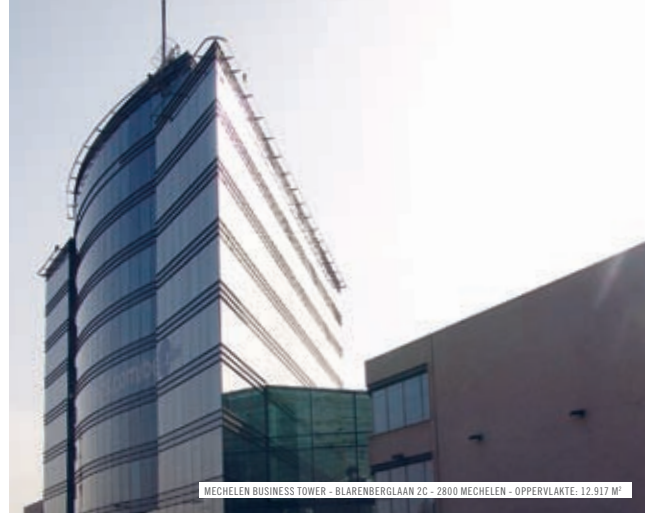


DE KREDIETENPORTEFEUILLE VAN INTERVEST OFFICES IS GESPREID OVER VIJF EUROPESE FINANCIËLE INSTELLINGEN.

### Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

De gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen bedraagt op 31 december 2008 2,5 jaar.

Het is de strategie van Intervest Offices om deze gemiddelde looptijd tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. Gezien de huidige ontwikkelingen op de financieringsmarkt is bij de in 2008 uitgevoerde herfinancieringen hier enigszins van afgeweken door met kortere looptijden te werken, uitgaande van de verwachting dat de marges op de financieringen zich op middellange termijn iets zullen normaliseren.



Er wordt steeds gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de vervaldata van de kredieten. Tijdens de jaren 2009 en 2010 dient jaarlijks minder dan 10 % van de kredieten van Intervest Offices hernieuwd of verlengd te worden.

“64 % van de kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.”

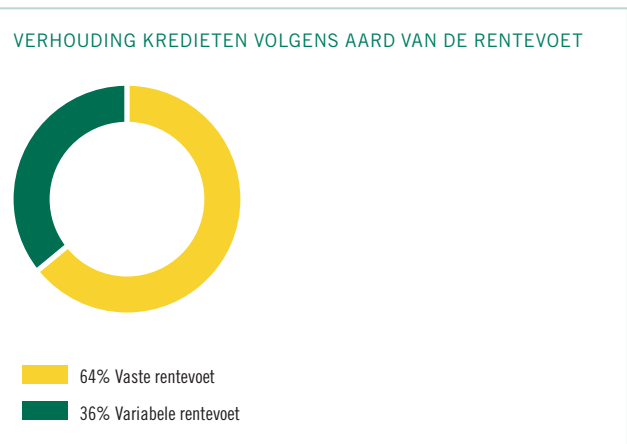
“De gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijncredieten is 2,5 jaar op 31 december 2008.”

### Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2008 beschikt de bevak nog over € 12 miljoen niet opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over boekjaar 2008.

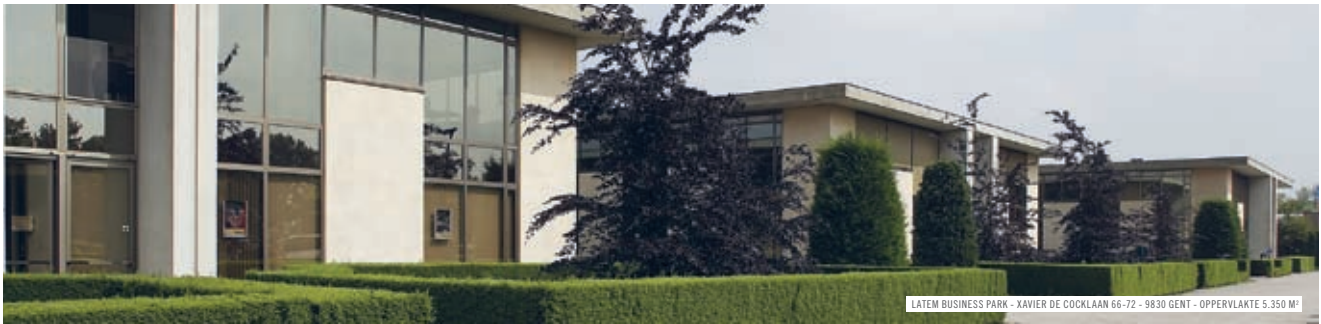
### Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet

Het is de strategie van Intervest Offices om bij de samenstelling van de leningenportefeuille te streven naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Op 31 december 2008 bestaat 64% van de opgenomen kredieten van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel renteswaps (IRS). 34 % zijn kredieten met een variabele rentevoet waarbij geprofiereerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.



### Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Voor de kredieten met een vaste rentevoet ligt de rente vast voor een periode van gemiddeld 2,5 jaar. Intervest Offices heeft tijdens het boekjaar 2008 geen bijkomende rente-indekkingsinstrumenten afgesloten.



## Gemiddelde rentevoeten

Ondanks de sterke stijging van de Euribor die zich voorgedaan heeft in de eerste 3 kwartalen van 2008, heeft de bevak door middel van rente-indekkingen, de totale gemiddelde rentevoet in 2008 relatief stabiel weten te houden op 4,45 % (2007: 4,10 %).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2008 4,33 % (2007: 4,08 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt in 2008 5,25 % (2007: 4,75 %).

## Herfinanciering uitgevoerd in 2008

Tijdens het boekjaar 2008 heeft Intervest Offices een krediet dat op vervaldatum gekomen was (voor een bedrag van € 15 miljoen), heronderhandeld met haar bankiers. Dit nieuwe krediet, eveneens voor een bedrag van € 15 miljoen heeft een looptijd van 1 jaar en is afgesloten aan marktconforme voorwaarden.

## Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2008 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,6 miljoen negatief (2007: € 0,3 miljoen). Indien de rentetarieven op deze datum met 1 % zouden dalen, bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,6 miljoen positief (2007: € 0,3 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

## Interest dekkingratio

De interest dekkingratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief herwaardering van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest Offices 3,74 voor het boekjaar 2008 wat ruimschoots beter is dan de vereiste 2 tot 2,5 die als covenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de bevak.

## Schuldgraad

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 42 % op 31 december 2008 (39 % op 31 december 2007). De toename van de schuldgraad is voornamelijk te wijten aan de afwaardering van de vastgoedportefeuille in de loop van 2008 en aan de verwerving van de logistieke ontwikkeling in Herentals die gefinancierd is met vreemd vermogen.

“De bevak heeft een beperkte schuldgraad van 42 %.”





## WINSTBESTEMMING 2008

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

<i>in duizenden €</i>	
winst van het boekjaar 2008	€ 15.249
toerekening van portefeuilleresultaat op onbeschikbare reserves	€ 12.726
over te dragen winst	€ 27.975

**“Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 1 april 2009 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,01 per aandeel uit te keren.”**

Dit komt neer op een nettodividend van € 1,71 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 € 27.940.813<sup>4</sup>.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien conform haar politiek Intervest Offices ook in 2008 100 % van de uitkeerbare winst uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 17 april 2009. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 10.

## VOORUITZICHTEN VOOR 2009

**“Intervest Offices zal er in 2009 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.”**

Inzake groei van het fonds zullen de mogelijkheden in belangrijke mate bepaald worden door de mogelijkheden om kredieten te bekomen of het kapitaal te verhogen. Het aantrekken van bijkomend kapitaal is gezien de discount van 25 % ten opzichte van de reële nettoactiefwaarde en het wankele vertrouwen van de beleggers ten aanzien van de ontwikkelingen op de beurs vrijwel onmogelijk.

Op de investeringsmarkt zullen zich in de huidige context opportuniteiten aandienen. Intervest Offices zal ondanks de moeilijke randfactoren trachten hier zo goed als mogelijk op in te spelen, eventueel door middelen vrij te maken door de verkoop van gebouwen.

Voor 2009 heeft Intervest Offices als doelstelling het operationeel resultaat zo goed mogelijk te bestendigen.

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 en de gebouwen aan gunstige voorwaarden te verwerven.

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> 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.

03



## Verslag betreffende het aandeel

**Mechelen Campus** // Schaliënhoevedreef 20 A - J,T / 2800 Mechelen / Oppervlakte 60.768 m<sup>2</sup>

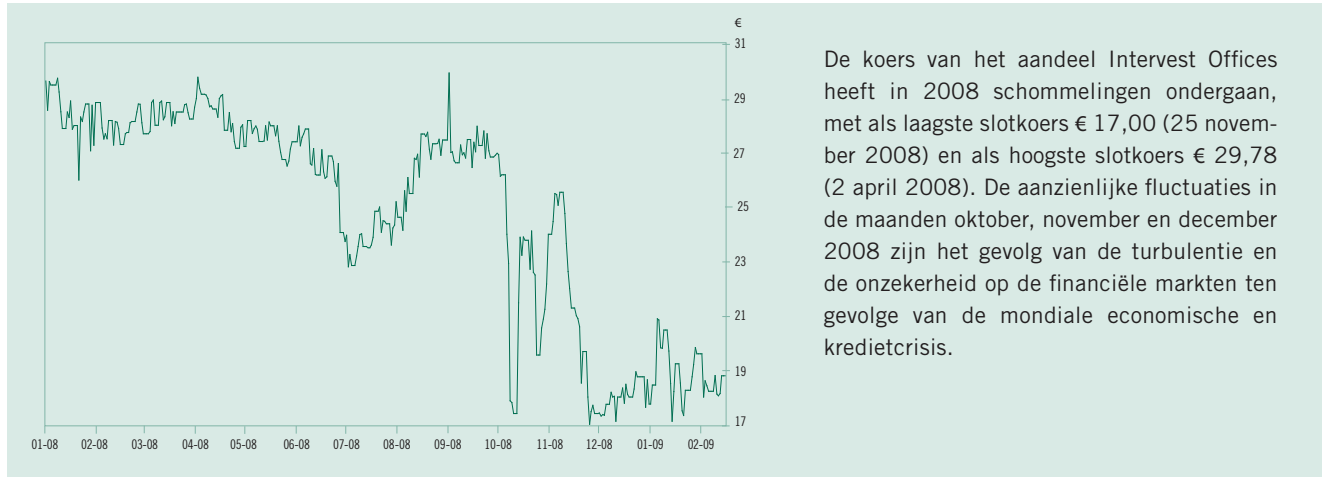


## BEURSGEGEVENS

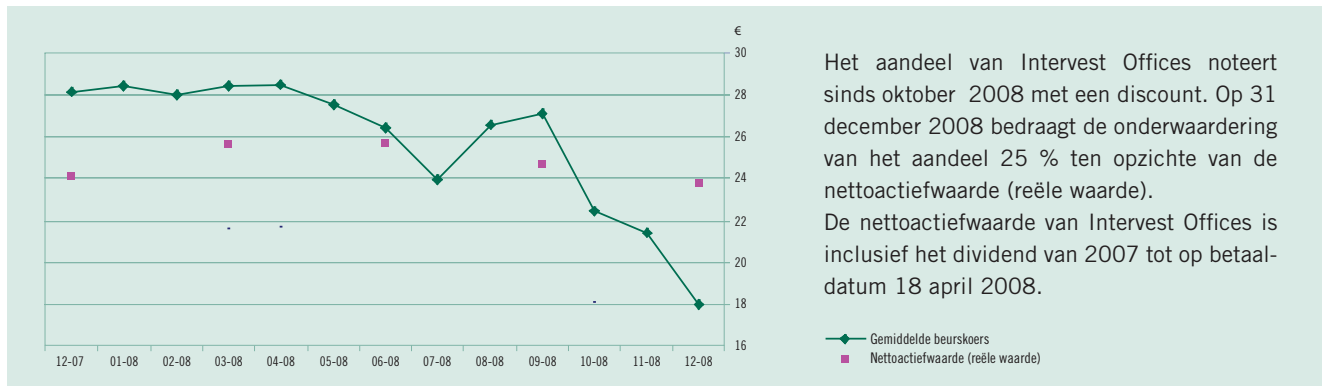


Het aandeel van Intervest Offices (INTO) noteert op Euronext Brussel en is opgenomen in de beursindexen BEL Real Estate en eveneens in de EPRA/NAREIT Europe, ING Sicafi-index en GPR 250 Europe.

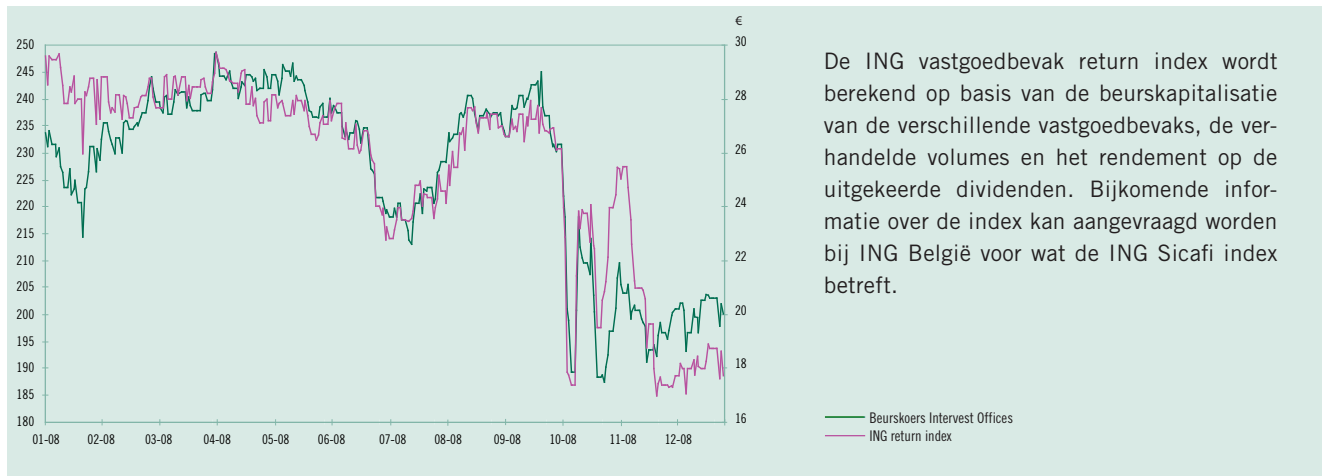
### Evolutie beurskoers



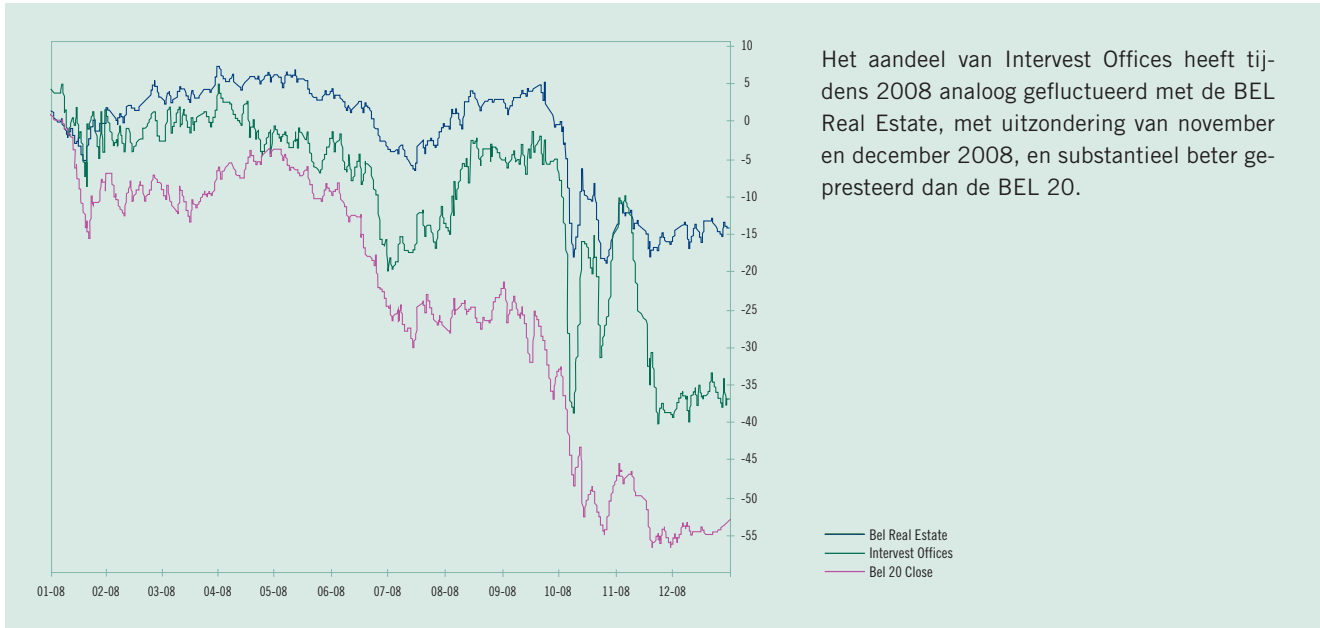
### Premies en discounts Intervest Offices



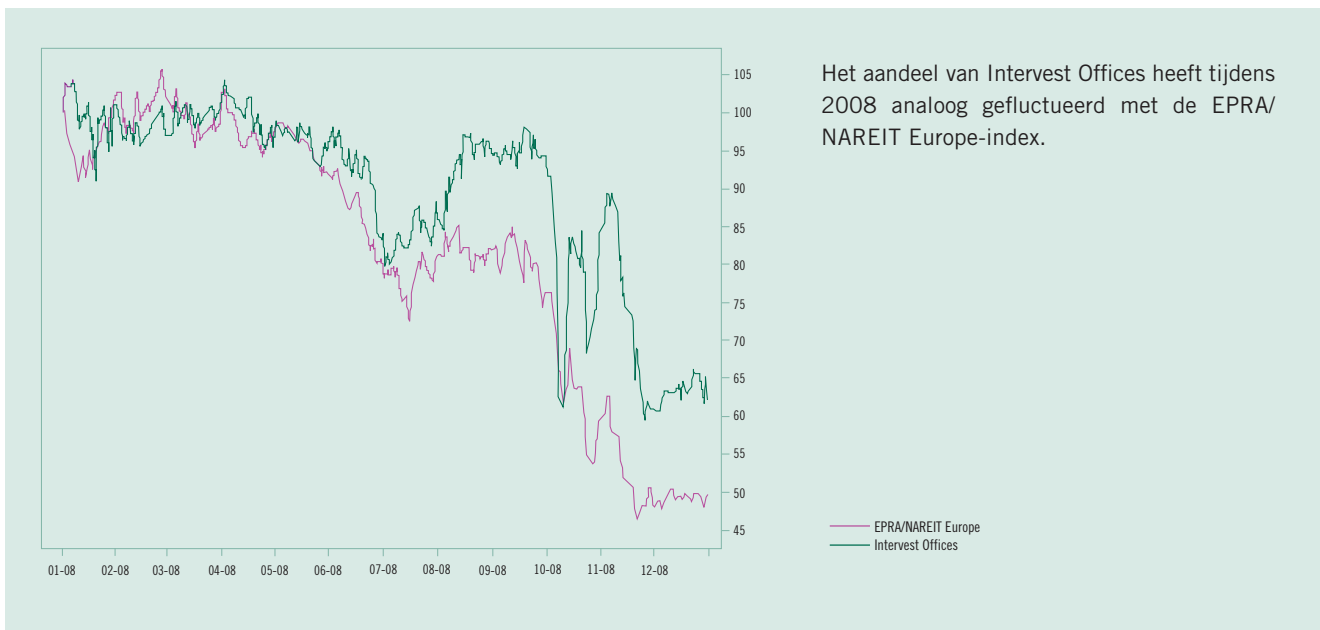
### Vergelijking Intervest Offices met ING Sicafi index



**Vergelijking Intinvest Offices met BEL Real Estate index en met BEL 20 Close index**

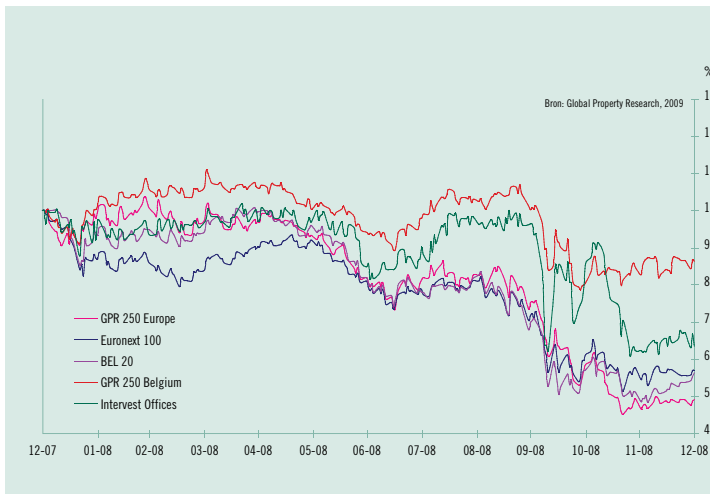


**Vergelijking Intinvest Offices met Epra/Nareit Europe index**





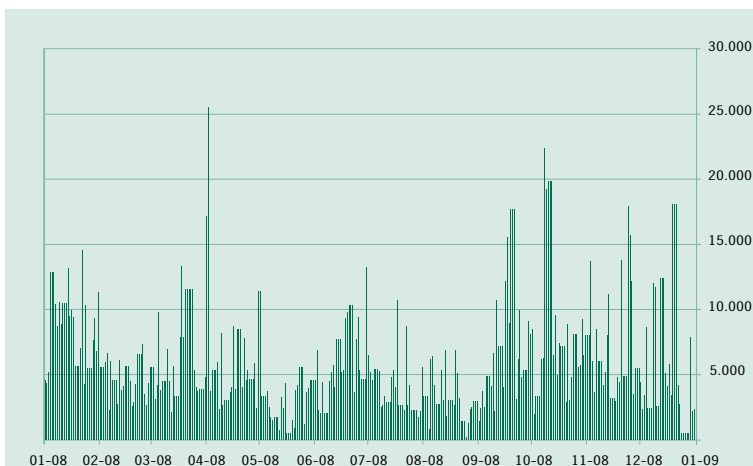
## Vergelijking Interest Offices met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Interest Offices in 2008 beter scoorde dan zowel de GPR 250 Europe als de Euronext 100 index.

Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden bij Euronext Brussels voor wat de Euronext 100 en Bel 20 betreft en bij Global Property Research ([www.propertyshares.com](http://www.propertyshares.com)) voor wat de GPR 250 Europe en GPR 250 Belgium betreft.

## Verhandelde volumes Interest Offices



De verhandelde volumes liggen met een gemiddelde van 5.945 stuks per dag lager dan in het vorige jaar (gemiddeld 10.068 stuks per dag).

Met ING Bank is een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de handelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

## DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN

	31.12.2008
Aantal aandelen op het einde van de periode	13.900.902
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.900.902
Beurskoers (€)	31.12.2008
Hoogste slotkoers	29,78
Laagste slotkoers	17,00
Beurskoers op afsluitingsdatum	17,75
Discount t.o.v. de reële intrinsieke waarde (%)	- 25 %
Gemiddelde beurskoers	25,55

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	23,77	25,07	23,99
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	24,80	26,11	24,92
Brutodividend	2,01	1,94	1,87
Nettodividend	1,71	1,65	1,59
Bruto dividendrendement op slotkoers (%)	11,3 %	6,5 %	6,6 %
Netto dividendrendement op slotkoers (%)	9,6 %	5,6 %	5,6 %

“Op 31 december 2008 noteert de beurskoers van het Intervest Offices-aandeel € 17,75 waardoor het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 11 % biedt.”

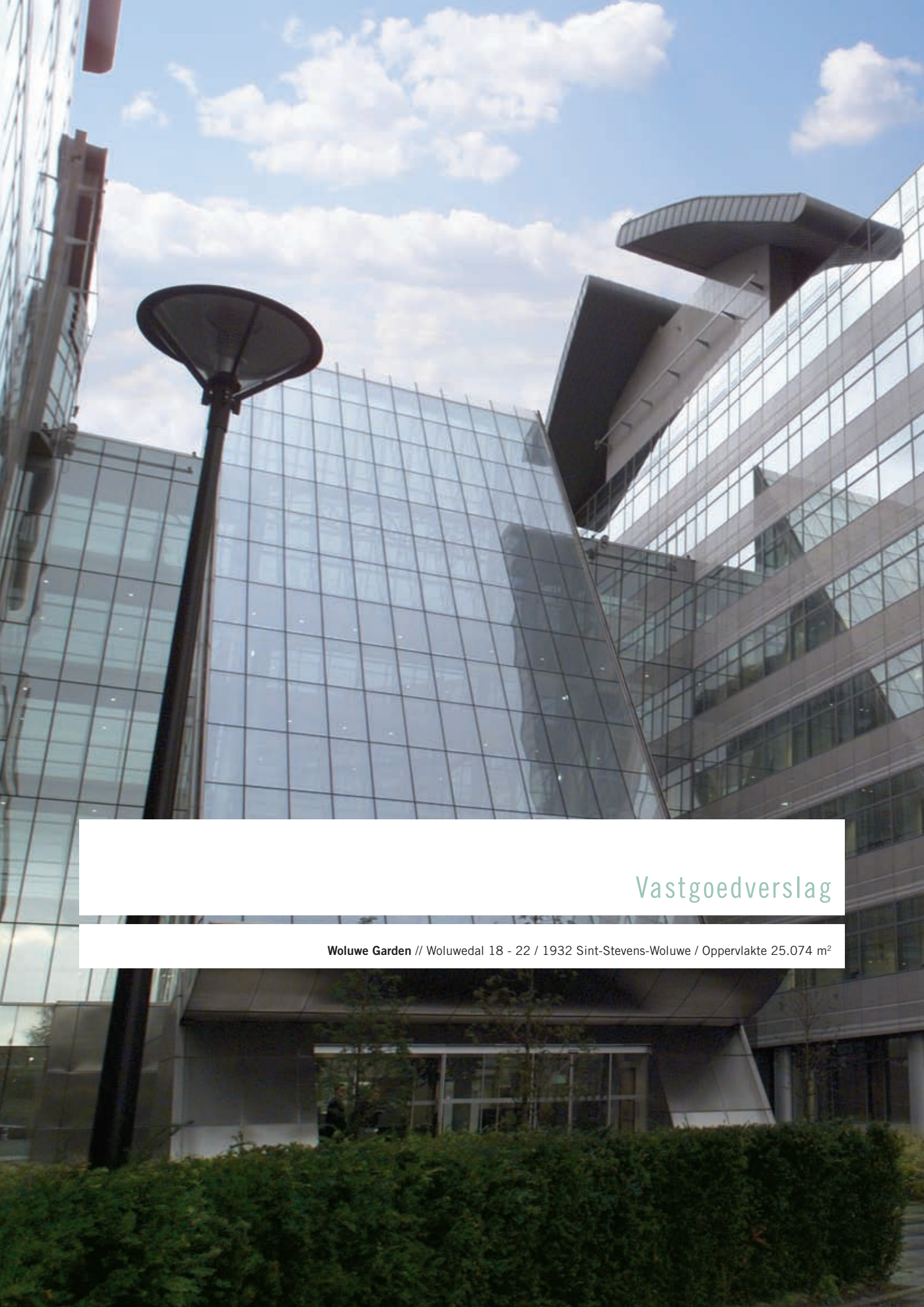
## AANDEELHOUDERS

Per 31 december 2008 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

<b>VastNed Groep</b>	<b>7.605.895 aandelen</b>	<b>54,7 %</b>
VastNed Offices/Industrial nv K.P. van der Mandelelaan 43A 3062 MB Rotterdam	7.587.654 aandelen	54,6 %
Belle Etoile nv Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen	18.241 aandelen	0,1 %
<b>Publiek</b>	<b>6.295.007 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 dat zij in onderling overleg handelen.

04



## Vastgoedverslag

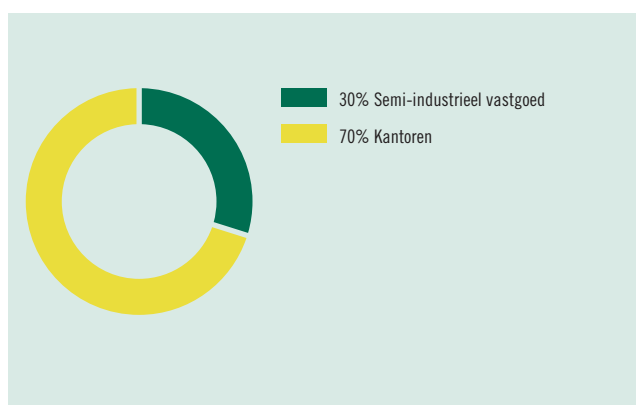
**Woluwe Garden** // Woluwedal 18 - 22 / 1932 Sint-Stevens-Woluwe / Oppervlakte 25.074 m<sup>2</sup>

## SAMENSTELLING VAN DE PORTEFEUILLE

31 december 2008

Regio's	Oppervlakte kantoren (m <sup>2</sup> )	Oppervlakte opslag en andere (m <sup>2</sup> )	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	COMMERCIELE HUUR/JAAR (€ 000)		Bezettingsgraad (%)
					Huurinkomsten	Huurinkomsten + huurleegstand	
<b>Kantoren</b>							
Brussel	84.388	2.482	177.789	182.234	13.227	14.782	89 %
E19 (incl. Mechelen)	104.281	11.516	174.476	178.838	15.181	16.164	94 %
Antwerpen	27.289	1.153	42.044	43.095	3.646	3.855	95 %
Overige regio's	5.350	0	6.459	6.620	579	583	99 %
<b>Totaal kantoren</b>	<b>221.308</b>	<b>15.151</b>	<b>400.768</b>	<b>410.787</b>	<b>32.633</b>	<b>35.384</b>	<b>92 %</b>
<b>Semi-industrieel vastgoed</b>							
A12 (Brussel - Antwerpen)	6.535	113.833	72.156	73.960	5.784	5.855	99 %
E19 (Brussel - Antwerpen)	1.354	51.298	28.127	28.830	2.705	2.705	100 %
Ring Antwerpen	1.770	28.449	17.468	18.040	1.286	1.286	100 %
Overige regio's	21.367	78.308	53.536	54.875	3.575	3.732	96 %
<b>Totaal semi-industrieel vastgoed</b>	<b>31.026</b>	<b>271.888</b>	<b>171.287</b>	<b>175.705</b>	<b>13.350</b>	<b>13.578</b>	<b>98 %</b>
<b>TOTAAL VASTGOED-BELEGGINGEN</b>	<b>252.334</b>	<b>287.039</b>	<b>572.055</b>	<b>586.492</b>	<b>45.983</b>	<b>48.962</b>	<b>94 %</b>

### Aard van de portefeuille



Per 31 december 2008 bestaat de portefeuille voor 70 % uit kantoren en 30 % uit semi-industrieel vastgoed.

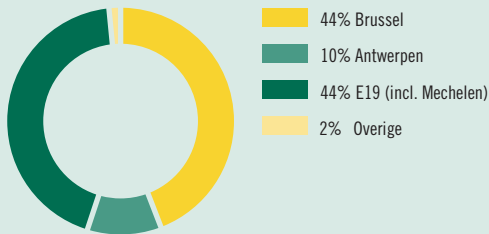


“Op 31 december 2008 heeft de vastgoedportefeuille een oppervlakte van 539.373 m<sup>2</sup>.”



## Geografische spreiding van de portefeuille

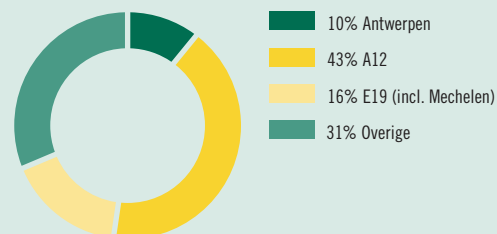
### Kantoren



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 eind 2006 teruggedrongen van circa 8 % tot 2 %.

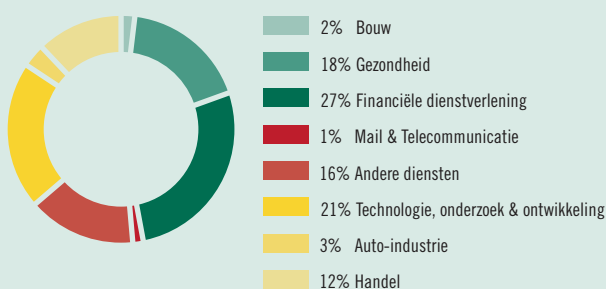
### Logistiek en semi-industrieel vastgoed



69 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de as van Antwerpen-Brussel die als logistieke cluster nog steeds de toplocatie bij uitstek is. De resterende 31 % overige panden bevinden zich eveneens op belangrijke logistieke corridors zoals de as Antwerpen-Luik (waaronder de nieuwe verwerving in Herentals), de as Antwerpen-Gent en in Meer bij de Nederlandse grens wat eveneens een traditionele transportzone is.

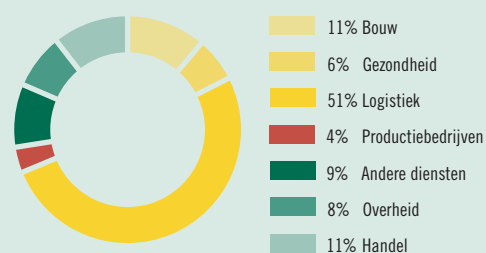
## Sectoriële spreiding van de portefeuille

### Kantoren



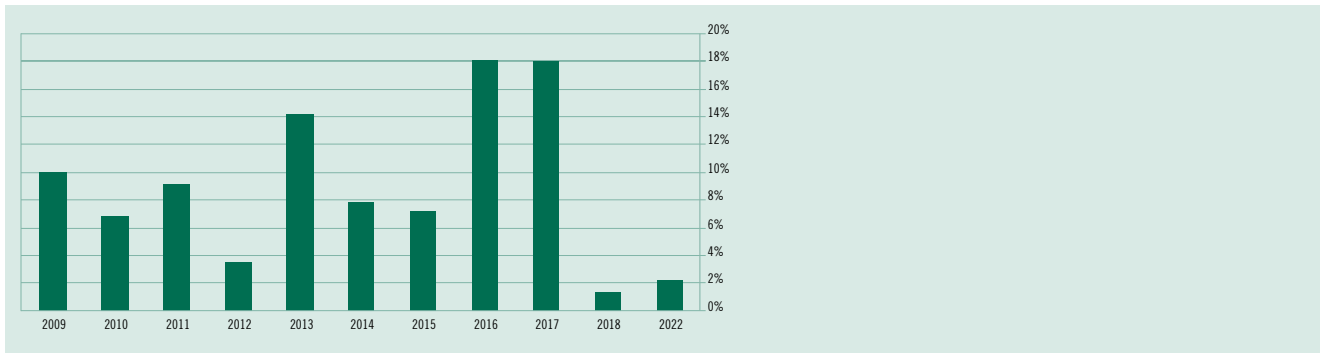
De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren. Dit vermindert het leegstandsrisico bij schommelingen van de economie.

### Logistiek en semi-industrieel vastgoed



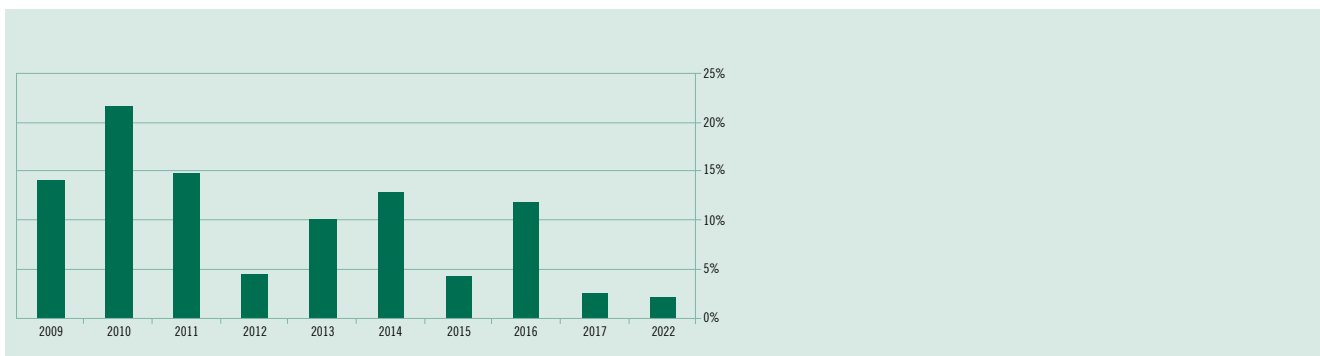
Bijna de helft (49 %) van de logistieke en semi-industriële portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert, met name in periodes van minder gunstige conjunctuur.

## Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



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

## Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

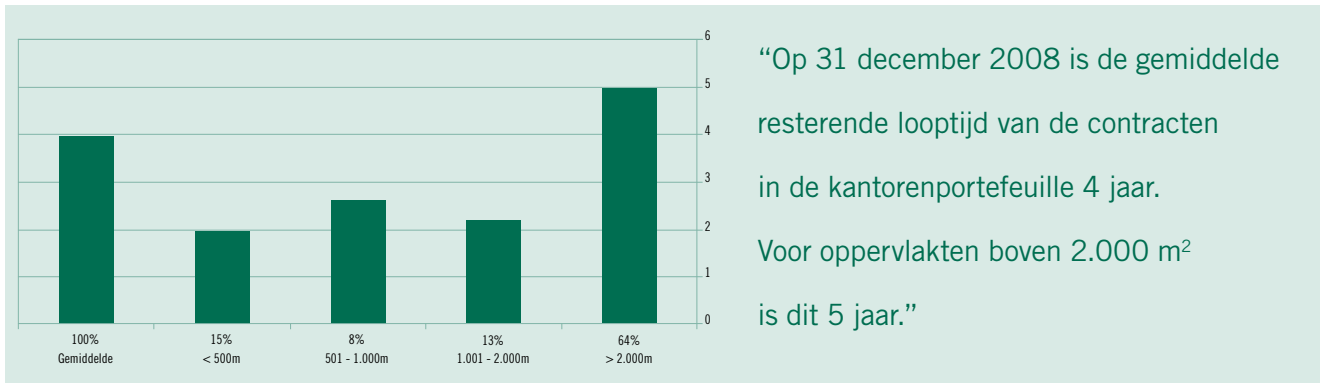


Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. Deze grafiek toont het verloop van de eerstvolgende verval dag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse verval dag).

Bovenstaande grafiek toont dan ook een worst-case scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hiernavolgende grafieken.

Daar Intervest Offices diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

### Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum kantoren



Er dient opgemerkt dat specifiek voor de kantoren de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2009) tot de eerstvolgende vervalddag bijna 4 jaar bedraagt. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m<sup>2</sup>) welke 64 % van de kantorenportefeuille uitmaken en dus met name een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervalddag (per 1 januari 2009) gemiddeld pas over 5 jaar. De contracten die vervallen in de periode 2009 - 2011 zijn dus met name vooral kleinere oppervlaktes, welke een beperkter risico inhouden op de totale huurinkomsten van Interinvest Offices.

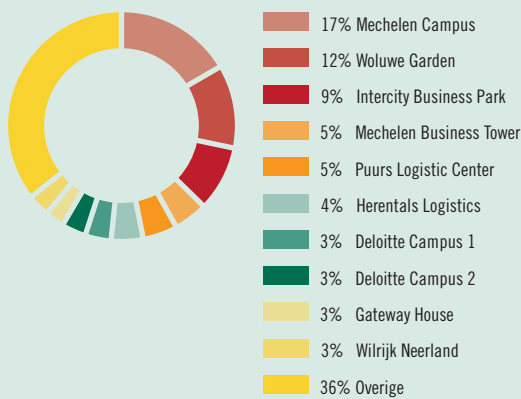
### Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum semi-industrie



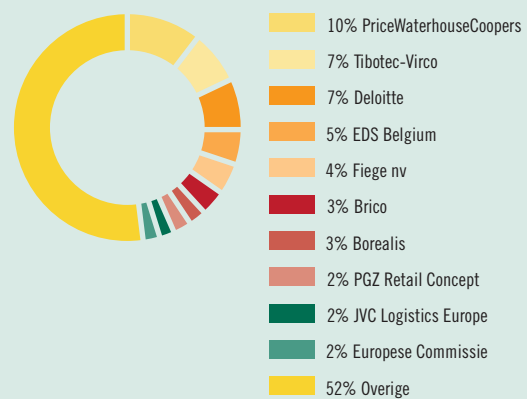
Voor semi-industriële panden is er eenzelfde tendens, met name dat de grote huurders (boven 10.000 m<sup>2</sup> opslag) per 1 januari 2009 de eerstvolgende vervalddag gemiddeld pas over 4,25 jaar ligt.



## Risicospreiding van gebouwen naar omvang<sup>5</sup>



## Risicospreiding naar huurders<sup>6</sup>



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 circa 5 % van de portefeuille de belangrijkste aparte entiteit in de totale portefeuille van de bevak.

De huurinkomsten van Intervest Offices zijn verspreid over meer dan 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 48 % 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.

<sup>5</sup> Rangschikking volgens waarde van de gebouwen.  
<sup>6</sup> Rangschikking volgens jaarhuur.



## Gemiddelde looptijd van de kantorenportefeuille - risicobeheersing

“Voor de uitbreiding van onze gehuurde faciliteit met technisch complexe laboratoria en architecturaal uitdagende kantoorruimte heeft Galapagos steeds kunnen rekenen op de flexibiliteit en de constructieve houding van het Intervestteam, dat gezonde aandacht toont voor de specifieke noden en wensen van de huurder.”

BART FRANCKEN – GROUP LEADER GALAPAGOS (MECHELEN INTERCITY BUSINESS PARK)

Hoewel de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, dient er op gewezen te worden dat de meeste contracten een langere effectieve looptijd hebben.

Specifiek voor 2008 zijn 20 contracten op een eerste vervalddag gekomen (meestal na 3 jaar). Hiervan heeft slechts 5 % opgezegd (met name slechts 1 huurder op een totaal van 20 huurders).

Bij de huurders wiens huurovereenkomst contractueel ten einde kwam in 2008 zijn 6 van de 7 huurovereenkomsten verlengd (86 %).

In totaal zijn in 2008 47 contracten op vervalddatum (einde contract of tussentijdse vervalddag) gekomen voor een totaal van ongeveer 94.000 m<sup>2</sup>. Hiervan zijn 39 contracten voor een totaal van 83.000 m<sup>2</sup> verlengd voor een gemiddelde duur van 3,25 jaar tot eerste vervalddag.

Daarnaast kan ook nog vermeld worden dat Intervest Offices sinds 2008 meer en meer contracten afsluit van het type 4/6/9 dan wel 5/9 of 6/9, wat de stabiliteit van de huurinkomsten ten goede komt. De huurovereenkomsten hebben vaak een vooropzegtermijn van 9 maanden.

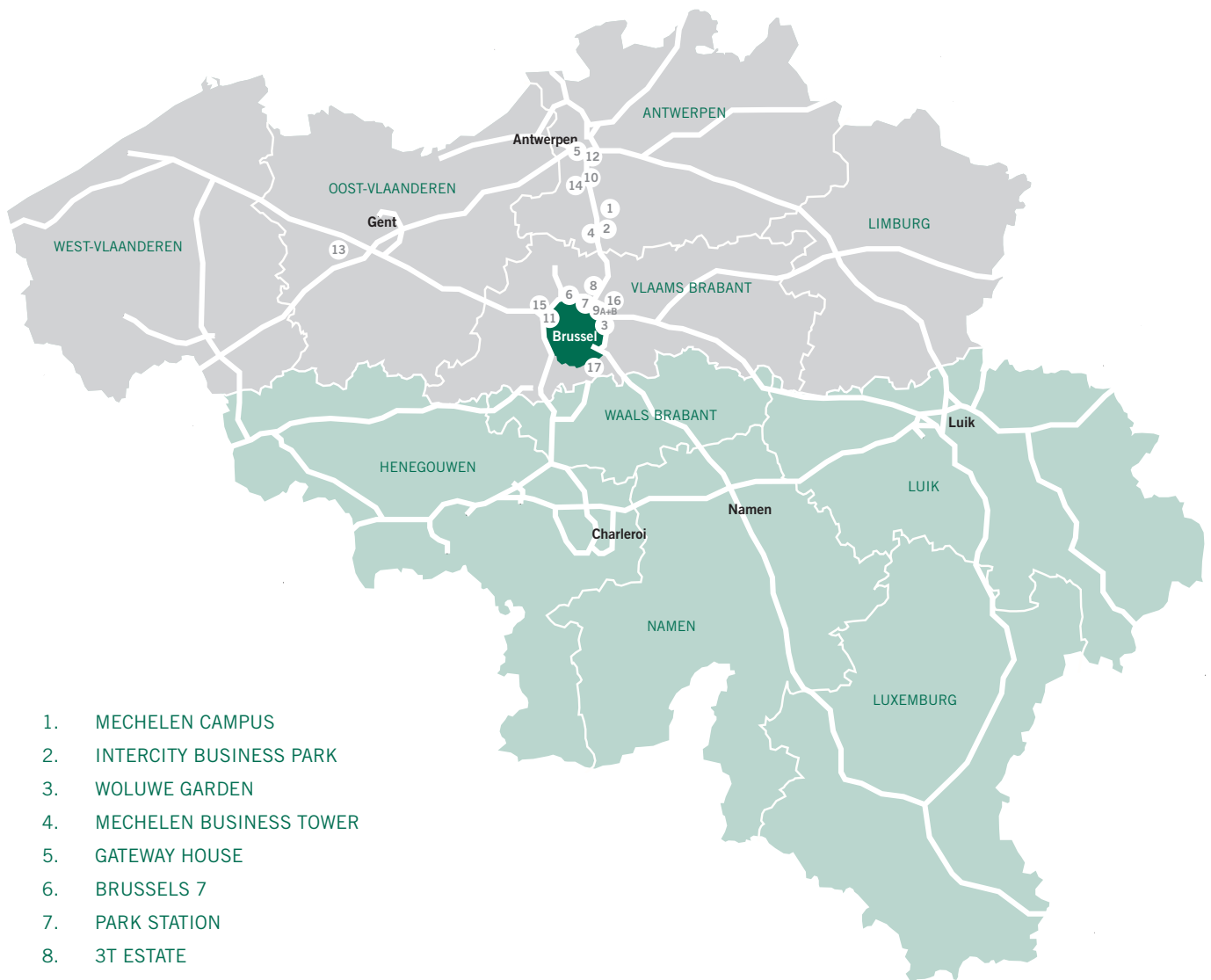
Daarenboven merkt Intervest Offices dat bedrijven, omwille van de huidige economische onzekerheid, vaak weigerachtig staan ten opzichte van een verhuizing, tenzij de hoge (zowel directe als indirecte) verhuiskosten kunnen gecompenseerd worden door een aanzienlijk lagere huur. Gezien de huurprijzen in de periferie sedert 2001 permanent onder druk stonden en er sedert jaren aan scherpe voorwaarden is verhuurd, is het veelal onmogelijk substantieel betere huurcondities te bekomen.

Er kan dus geconcludeerd worden dat door een actief asset management en het inbouwen van de nodige flexibiliteit Intervest Offices erin slaagt om in te spelen op de verwachtingen inzake huisvesting bij onze zittende huurders en daardoor de continuïteit van aflopende huurovereenkomsten weet te verzekeren.



## BESCHRIJVING VAN DE KANTORENPORTEFEUILLE <sup>7</sup>

### Ligging van de kantoren in België



1. MECHELEN CAMPUS
2. INTERCITY BUSINESS PARK
3. WOLUWE GARDEN
4. MECHELEN BUSINESS TOWER
5. GATEWAY HOUSE
6. BRUSSELS 7
7. PARK STATION
8. 3T ESTATE
- 9A. DELOITTE CAMPUS 1
- 9B. DELOITTE CAMPUS 2
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

<sup>7</sup> Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.

## 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

Grootste huurders:  
Borealis Polymers  
EDB Business Partner  
Express Line  
Belgacom  
EMC<sup>2</sup>  
Endemol  
Cypress Semiconductor  
Virco-Tibotec  
Imperial Tobacco  
Clear2Pay  
BellMicro  
Cochlear  
Passage Fitness  
Sungard Benelux

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



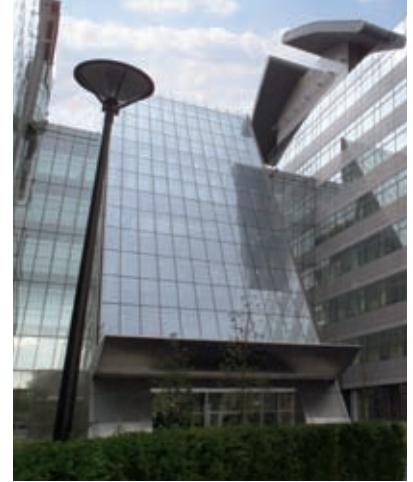
## 2. INTERCITY BUSINESS PARK

Generaal De Wittelaan 9-21  
2800 Mechelen

Oppervlakte: 42.112 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1993 – 2000

Grootste huurders:  
Virco-Tibotec  
Esoterix  
Galapagos  
SGS Belgium  
Pab-Benelux  
Logins  
Fanuc Robotics  
Info Support  
Intersafe Groeneveld  
Cryo Save Labs  
Biotest Seralco  
Trisoft  
KBC Bank  
LXE Belgium  
Electro Rent Europe

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

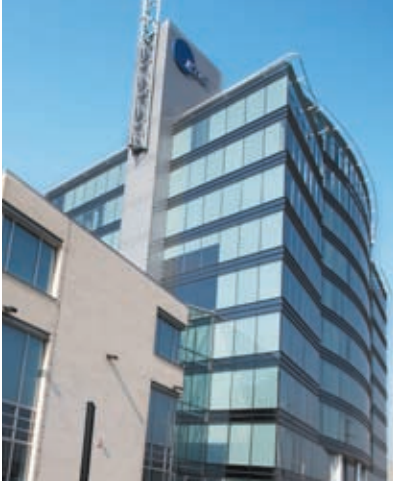


## 3. WOLUWE GARDEN

Woluwedal 18 – 22  
1932 Sint Stevens Woluwe

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

Huurder:  
PricewaterhouseCoopers



#### 4. MECHELEN BUSINESS TOWER

Blarenberglaan 2C  
2800 Mechelen

Oppervlakte: 12.917 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2001

Onroerende leasing met Electronic  
Data Systems Belgium (EDS)  
tot 31 maart 2016.

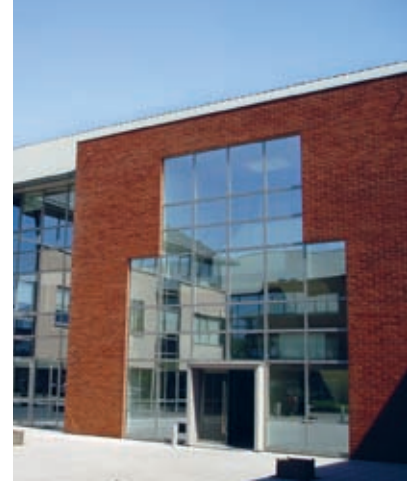


#### 5. GATEWAY HOUSE

Brusselstraat 59  
2000 Antwerpen

Oppervlakte: 11.318 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1993 - 1994

Huurders:  
Apcoa  
Kuwait Petroleum  
Thenergo  
Elegis Advocatenkantoor  
CRH Construction Accesories Europe  
Sencit Belgium  
HTC Advocaten



#### 6. BRUSSELS 7

Nijverheidslaan 1 – 3  
1853 Strombeek – Bever

Oppervlakte: 10.343 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1999 - 2002

Huurders:  
Whirlpool  
Kitchenaid  
Rockwell Automation  
Keyrus  
ACL Europe 3W  
Direct Management Solutions

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



## 7. PARK STATION

Woluwelaan 148-150  
1831 Diegem

Oppervlakte: 8.903 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2000

Huurders:  
Swiss Life Belgium  
Belgische Krijgsmacht F16  
EURid  
CED Automotive  
Hello Agency

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



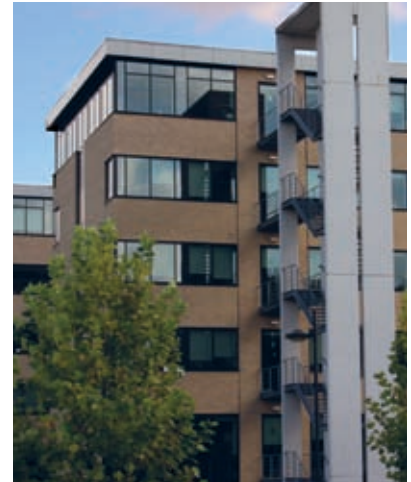
## 8. 3T ESTATE

Luchthavenlaan 25  
1800 Vilvoorde

Oppervlakte: 8.757 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1998

Huurders:  
Ingram Micro  
Fleet Logistics Belgium  
Q-Lab  
Transport Management Europe

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



## 9A. DELOITTE CAMPUS 1

Berkenlaan 8b  
1831 Diegem

Oppervlakte: 8.729 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2001 - 2002

Onroerende leasing met Deloitte  
tot 31 december 2016.





### 9B. DELOITTE CAMPUS 2

Berkenlaan 8a  
1831 Diegem

Oppervlakte: 7.787 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2000

Onroerende leasing met Deloitte  
tot 31 december 2015.

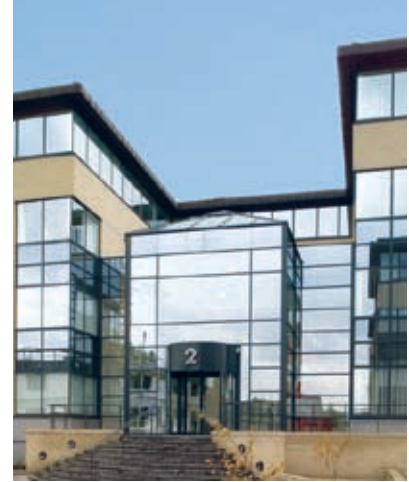


### 10. DE AREND

Prins Boudewijnlaan 45-49  
2650 Edegem

Oppervlakte: 7.424 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1997

Huurders:  
Euromex  
Belos  
Parsifal Ontwikkeling  
Cheops Technology  
Thomson Telecom Belgium



### 11. INTER ACCESS PARK

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  
Systech



## 12. SKY BUILDING

Uitbreidingstraat 66  
2600 Berchem

Oppervlakte: 5.700 m<sup>2</sup>  
Renovatiejaar: 2006  
Bouwjaar: 1988

Huurders:  
BDO Atrio  
VTG Benelux  
Leaseplan Fleet Management  
Nationale Borg Maatschappij  
Givi  
N.R.G. Belgium  
Toptel  
SKS  
Carlson Wagonlit  
Hugo Ceusters

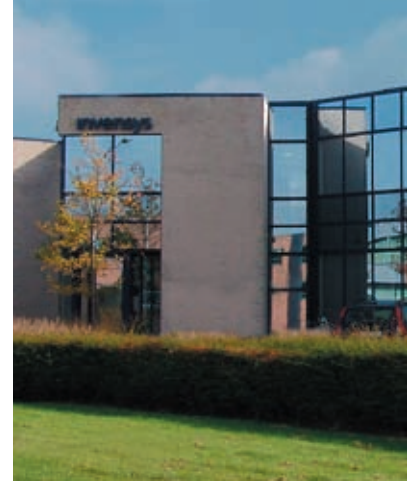


## 13. LATEM BUSINESS PARK

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  
Sage Bob Software  
Greenpan Europe  
Duratex  
Planet Services



## 14. AARTSELAAR LEASE COMPANY

Kontichsesteenweg 54  
2630 Aartselaar

Oppervlakte: 4.000 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2000

Onroerende leasing met APV  
Benelux tot 30 november 2015.



### 15. EXITEN

Zuiderlaan 91  
1731 Zellik

Oppervlakte: 3.943 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2002

Huurders:  
Gras Savoye  
IFM Electronic  
Interelectra  
Sapsa Bedding



### 16. HERMES HILLS

Berkenlaan 6  
1831 Diegem

Oppervlakte: 3.664 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1990

Huurder:  
Deloitte



### 17. PARK ROZENDAL

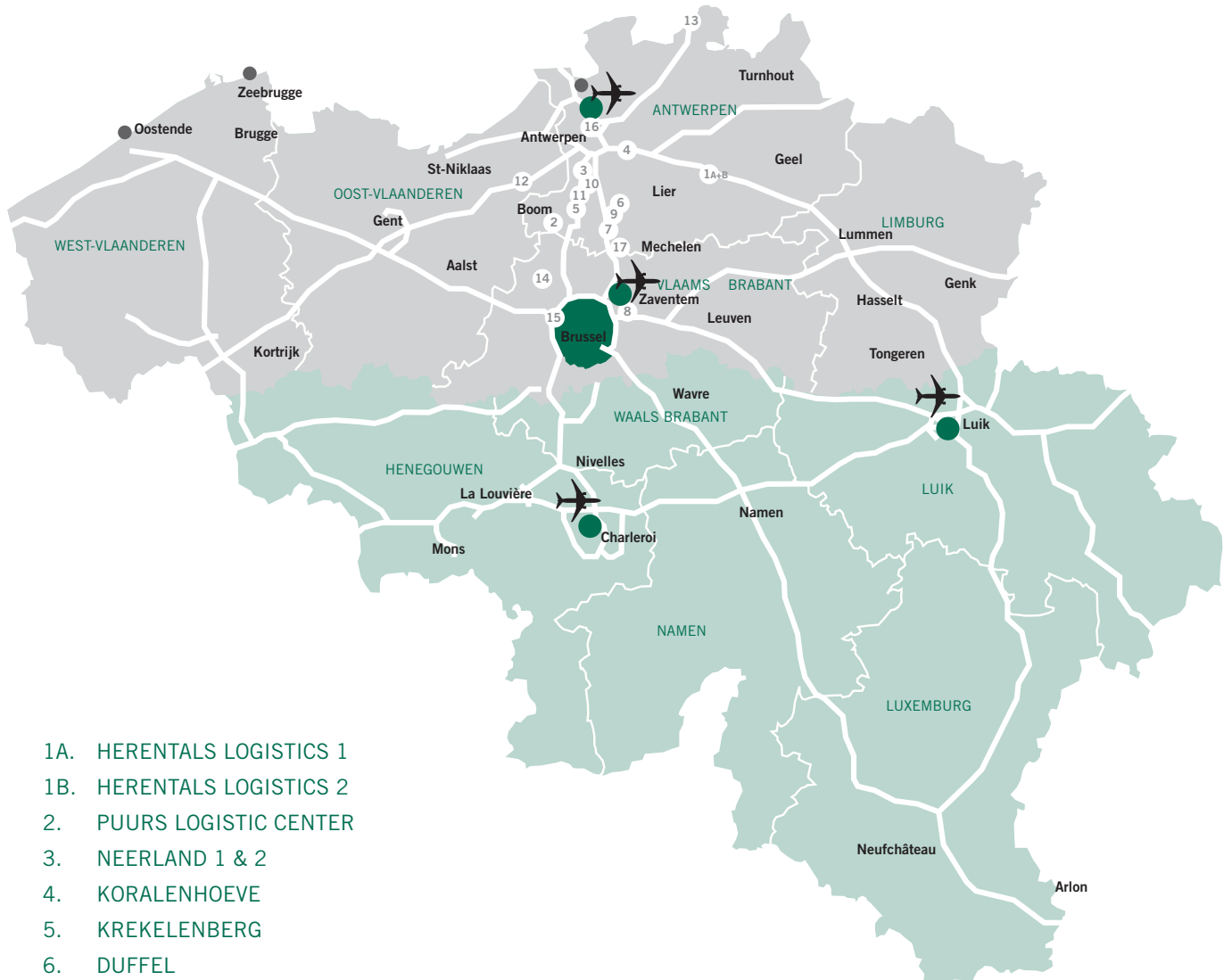
Terhulpesteenweg 6A  
1560 Hoeilaart

Oppervlakte: 2.801 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1994  
Renovatiejaar: 2006

Huurders:  
Quality Business  
BvD-it Services  
Goffin Meyvis  
Information & Data  
Mylan

## BESCHRIJVING VAN HET SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED<sup>8</sup>

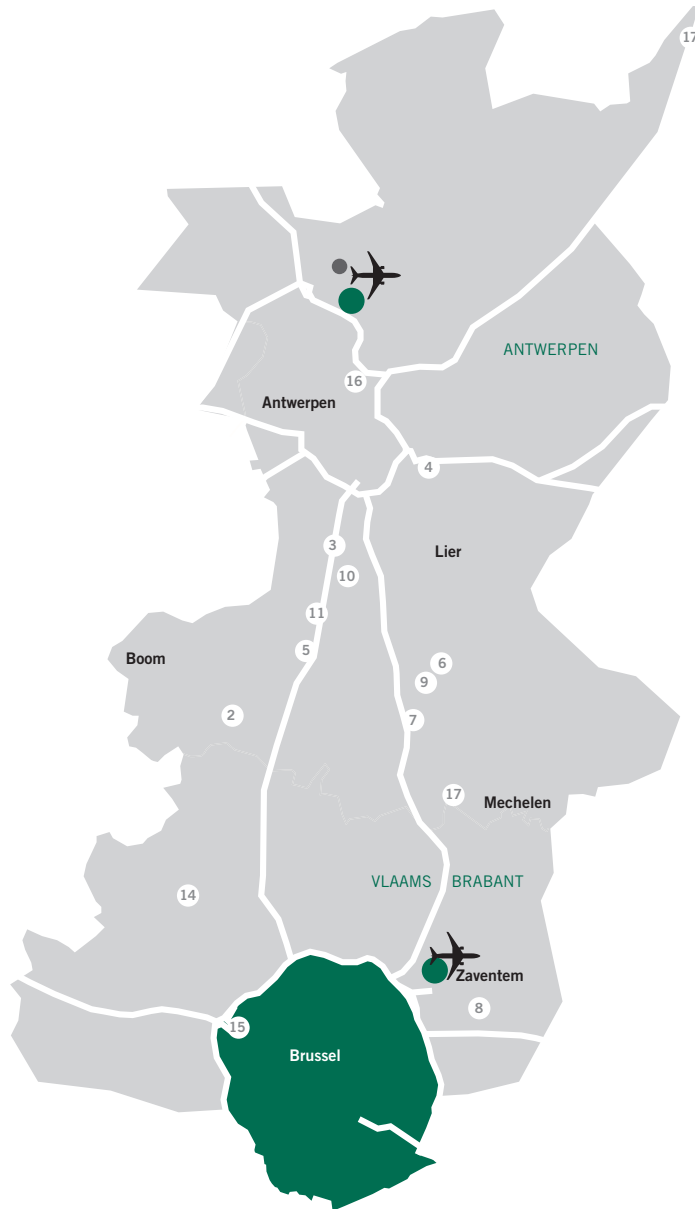
### Ligging van het semi-industrieel vastgoed in België



- 1A. HERENTALS LOGISTICS 1
- 1B. HERENTALS LOGISTICS 2
2. PUURS LOGISTIC CENTER
3. NEERLAND 1 & 2
4. KORALENHOEVE
5. KREKELENBERG
6. DUFFEL
7. INTERCITY INDUSTRIAL PARK
8. GULDENDELLE
9. NOTMEIR
10. AARTSELAAR
11. SCHELLE
12. EIGENLO
13. TRANSPORTZONE MEER
14. MERCHTEM CARGO CENTER
15. BERCHEM TECHNOLOGY CENTER
16. KAAIEN ANTWERPEN
17. RAGHENO

<sup>8</sup> Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.

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







### 1A. HERENTALS LOGISTICS 1

Atealaan 34  
2200 Herentals

Oppervlakte  
Kantoren: 8.500 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 32.768 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1977

Grootste huurders:  
Nokia Siemens  
Truck Parking and Handling nv  
Kreate Limited



### 1B. HERENTALS LOGISTICS 2

Atealaan 34  
2200 Herentals

Oppervlakte  
Kantoren: 1.276 m<sup>2</sup>  
Opslag: 20.190 m<sup>2</sup> + 4.044 m<sup>2</sup>  
(mezzanine)  
Bouwjaar: 2008



### 2. PUURS LOGISTIC CENTER

Veurtstraat 91  
2870 Puurs

Oppervlakte  
Kantoren: 1.600 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 41.890 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2001

Huurder:  
Fiege nv



### 3. NEERLAND 1 & 2

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



### 4. KORALENHOEVE

Koralenhoeve 25  
2160 Wommelgem

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

Huurder:  
PGZ Retail Concept



### 5. 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



## 6. DUFFEL

Stocletlaan 23  
2570 Duffel

Oppervlakte  
Kantoren: 240 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 23.435 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1998

Huurders:  
BLITS Belgium  
Iron Mountain Belgium



## 7. INTERCITY INDUSTRIAL PARK

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



## 8. GULDENDELLE

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



## 9. NOTMEIR

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)



## 10. AARTSELAAR

Dijkstraat 1A  
2630 Aartselaar

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

Huurder:  
Party Rent



## 11. 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  
SD Worx



## 12. 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  
Orca Cooling  
Open  
Lugano



## 13. TRANSPORTZONE MEER

Riyadhstraat  
2321 Meer

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

Huurder:  
VPK Packaging



## 14. MERCHTEM CARGO CENTER

Preenakker 20  
1785 Merchtem

Oppervlakte  
Kantoren: 1.210 m<sup>2</sup>  
Opslaghal: 6.075 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1992

Huurder:  
MSF Supply





### 15. 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  
Vlaamse Gemeenschaps Commissie  
GN Resound



### 16. KAAIEN ANTWERPEN

Kaaïen 218-220  
2030 Antwerpen

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

Huurder:  
Waagnatie



### 17. 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

## EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	586.492	579.475	519.653	599.934	563.807
Lopende huren (€ 000)	45.983	42.842	39.973	43.484	40.156
Rendement (%)	7,8 %	7,4 %	7,7 %	7,2 %	7,1 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	48.962	46.677	43.572	52.830	49.935
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,3 %	8,1 %	8,4 %	8,8 %	8,9 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	539.373	505.363	452.168	538.643	518.012
Bezettingsgraad (%)	94 %	92 %	92 %	82 %	80 %

“Op 31 december 2008 bedraagt het huurrendement van de portefeuille 7,8 %.”

### Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 7,8 % naar 8,8 % gemiddeld), zou de investeringwaarde van het vastgoed verminderen met € 62 miljoen of 11 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 5 % tot 47 %.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 7,8 % naar 6,8 % gemiddeld), zou de investeringwaarde van het vastgoed toenemen met € 62 miljoen of 11 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 5 % tot 37 %.

### Bezettingsgraad



“De bezettingsgraad bereikt op 31 december 2008 94 %, significant hoger dan het marktgemiddelde.”

## WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Schatter	Geschat pand	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Jones Lang LaSalle	Kantoorgebouwen (behalve BXL 7)	392.680	402.497
Cushman & Wakefield	Semi-industriële panden (behalve Merchtem en Puurs)	138.604	142.205
de Crombrugge & Partners	BXL 7, Merchtem en Puurs	40.771	41.790
<b>TOTAAL</b>		<b>572.055</b>	<b>586.492</b>

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Intervest Offices is in 2008 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

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

De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedrends 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 waarderingmethoden 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 opzegmogelijkheid 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 intresten, 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 intrestvoet) 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).

05

The image shows the exterior of a modern, multi-story office building. The building has a light-colored facade and large glass windows. A prominent sign on the roof reads "GRAS SAVOYE" in large, dark letters. The sky is blue with some white clouds. In the foreground, there is a green lawn, a paved walkway, and a low hedge.

GRAS SAVOYE

## Financieel verslag

Exiten // Zuiderlaan 91 / 1731 Zellik / Oppervlakte 3.943 m<sup>2</sup>



## GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING <i>in duizenden €</i>	Toelichting	2008	2007
Huurinkomsten	4	43.038	41.205
Met verhuur verbonden kosten	4	-118	-122
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>42.920</b>	<b>41.083</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	4	690	606
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	5.890	7.532
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-366	-380
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-5.888	-7.432
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		100	119
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>43.346</b>	<b>41.528</b>
Technische kosten	5	-783	-875
Commerciële kosten	5	-570	-366
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-356	-865
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.657	-1.671
Andere vastgoedkosten	5	-138	-263
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	5	<b>-3.504</b>	<b>-4.040</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>39.842</b>	<b>37.488</b>
Algemene kosten	6	-1.253	-1.293
Andere operationele opbrengsten en kosten		-366	52
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>38.223</b>	<b>36.247</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	-12.726	13.036
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>25.497</b>	<b>49.283</b>

<b>WINST- EN VERLIESREKENING (vervolg) in duizenden €</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>25.497</b>	<b>49.283</b>
Financiële opbrengsten		124	149
Interestkosten		-10.143	-9.428
Andere financiële kosten		-185	-277
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	9	<b>-10.204</b>	<b>-9.556</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>15.293</b>	<b>39.727</b>
<b>BELASTINGEN</b>	10	<b>-44</b>	<b>-29</b>
<b>NETTOWINST</b>		<b>15.249</b>	<b>39.698</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat	11	27.975	26.975
Portefeuilleresultaat	8	-12.726	13.036
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep		15.249	39.698
Minderheidsbelangen		0	0

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	13.900.902	13.900.902
Nettowinst (€)	11	1,10	2,86
Operationeel uitkeerbare winst (€)	11	2,01	1,94

## GECONSOLIDEERDE BALANS

<b>ACTIVA</b> <i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Vaste Activa</b>		<b>572.378</b>	<b>569.601</b>
Immateriële vaste activa	12	87	121
Vastgoedbeleggingen	13	572.055	565.043
Andere materiële vaste activa	12	222	316
Financiële vaste activa	19	0	4.107
Handelsvorderingen en andere vaste activa		14	14
<b>Vlottende Activa</b>		<b>5.196</b>	<b>7.724</b>
Handelsvorderingen	14	1.382	3.833
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	1.912	1.726
Kas en kasequivalenten		885	684
Overlopende rekeningen	14	1.017	1.481
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>577.574</b>	<b>577.325</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2008	31.12.2007
<b>Eigen vermogen</b>		<b>330.365</b>	<b>348.521</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		<b>330.202</b>	<b>348.474</b>
Kapitaal	15	126.725	126.725
Uitgiftepremies	15	60.833	60.833
Reserves		128.234	140.955
Resultaat		31.295	30.286
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	15	-14.437	-14.432
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	19	-2.448	4.107
<b>Minderheidsbelangen</b>	21	<b>163</b>	<b>47</b>
<b>Verplichtingen</b>		<b>247.209</b>	<b>228.804</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>207.570</b>	<b>208.436</b>
Voorzieningen	16	1.082	1.169
Langlopende financiële schulden	18	206.012	206.840
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>206.001</i>	<i>206.822</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>11</i>	<i>18</i>
Andere langlopende verplichtingen		476	427
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>39.639</b>	<b>20.368</b>
Voorzieningen	16	334	409
Kortlopende financiële schulden	18	34.494	14.677
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>34.488</i>	<i>14.672</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>6</i>	<i>5</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.576	3.096
Andere kortlopende verplichtingen	17	1.190	402
Overlopende rekeningen	17	1.045	1.784
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>577.574</b>	<b>577.325</b>

<b>SCHULDGRAAD</b>	31.12.2008	31.12.2007
Schuldgraad volgens KB 21 juni 2006 (max. 65%) (%)	42 %	39 %

<b>NETTOACTIEF PER AANDEEL (€)</b>	31.12.2008	31.12.2007
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	23,77	25,07
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	24,80	26,11

## MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	
			wettelijke	onbeschikbare
<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*				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>
Winst van het boekjaar 2008				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves				-12.726
Impact op de reële waarde*				5
Dividend boekjaar 2007				
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Minderheidsbelang Edicorp nv				
<b>Balans op 31 december 2008</b>	<b>126.725</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>	<b>127.494</b>

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



beschikbare	Resultaat	Impact op de reële waarde*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
<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>
	15.249				15.249
	12.726				0
		-5			0
	-26.968				-26.968
			-6.555		-6.555
	2			116	118
<b>650</b>	<b>31.295</b>	<b>-14.437</b>	<b>-2.448</b>	<b>163</b>	<b>330.365</b>

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2008	2007
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>684</b>	<b>510</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>27.480</b>	<b>22.817</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>25.497</b>	<b>49.283</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-10.187</b>	<b>-9.314</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>-105</b>	<b>-157</b>
<b>Aanpassing van de winst voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>9.971</b>	<b>-13.933</b>
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	12	202	192
- Waardeverminderingverliezen op de verkoop van andere materiële vaste activa		9	0
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	9.921	-13.863
- Overige niet-kasstroomverrichtingen (+/-)		-161	-262
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>2.304</b>	<b>-3.062</b>
<b>Beweging van activa</b>			
- Handelsvorderingen	14	2.451	-408
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	-185	-1.247
- Overlopende rekeningen	14	464	-208
<b>Beweging van verplichtingen</b>			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	-520	1.098
- Andere kortlopende verplichtingen	17	789	-2.445
- Overlopende rekeningen	17	-695	148
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-16.900</b>	<b>47.937</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	12	-84	-125
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		-3.272	-16.533
Terugbetaling van aanwezige schulden in aangekochte vastgoedvennootschappen		-12.757	-26.626
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	13	-787	-1.279
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		0	92.500
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-10.379</b>	<b>-70.580</b>
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen		0	473
Terugbetaling van leningen	18	-14.672	-200.936
Opname van leningen	18	31.219	155.835
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	18	-7	-6
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		49	14
Betaling van dividenden	11	-26.968	-25.960
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>885</b>	<b>684</b>

## TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### TOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENINGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Offices nv heeft als beursgenoteerde openbare 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 openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2008 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest Offices is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 16 februari 2009 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 1 april 2009.

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 2008.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2008

De volgende door de *International Financial Reporting Interpretations Committee* gepubliceerde interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden: *IFRIC 11 Group and Treasury Share Transactions*, *IFRIC 12 Service Concession Arrangements*, *IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes* en *IFRIC 14- IAS 19 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction*. De toepassing van deze interpretaties heeft niet geleid tot aanpassingen in door Intervest Offices 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 2008 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. Intervest Offices heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Intervest Offices, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2008 en daarna.

#### • IFRS 8 Operating Segments

Deze nieuwe standaard, die effectief wordt vanaf 1 januari 2009, vervangt IAS 14 Segment Reporting. Intervest Offices heeft deze standaard reeds toegepast in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2008. Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over te onderscheiden segmenten. Het is 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. De toepassing van deze standaard heeft niet geleid tot belangrijke wijzigingen in de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

#### • IAS 23 (Revised) Borrowing Costs

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze wijziging wordt reeds door Intervest Offices toegepast, al heeft die geen effect op de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, aangezien Intervest Offices 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.

- **Aanpassing van IFRS 3 – Business combinations**

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2009. Deze standaard zal toegepast worden voor de verwerking van potentiële toekomstige acquisities en transacties met minderheidsbelangen.

- **IAS 40/IAS 16**

Activa in aanbouw die later als vastgoedbelegging worden aangehouden, worden niet langer als materiële vaste activa (IAS 16), maar als vastgoedbeleggingen verwerkt (IAS 40). Hierdoor wordt het verschil tussen de kostprijs en de reële waarde reeds opgenomen gedurende de constructie.

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze standaard zal gevolgen hebben voor de verwerking van projectontwikkelingen in 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. Dochterondernemen

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 dochterondernemen 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 groepsondernemen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemen van de groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemen is in toelichting 21 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 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 huurvordelen.

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardevermindering- 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 verhuur 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 herverhuur in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuur.

### 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

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.

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.



## Financieel resultaat

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

## Belastingen

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

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

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

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak 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 CAO'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 bijdrage-regeling voor zijn werknemers. Een pensioenplan met toegezegde bijdrage-regeling 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 verricht.

## Waardevermindingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardeverminderingsverliezen 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 waardeverminderingsverliezen, 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 verhuurklaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik.

### b. Eerste opname en waardering

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

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

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

### c. Latere uitgaven

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

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

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

**2. wederin staatstellingskosten:** 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 wederin staatstelling”. Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen. Ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling van een gebouw 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.

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

**4. huurvoordelen:** het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van kantoren, dakreclame, creëren van bijkomende sociale ruimten, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

### d. Waardering na initiële opname

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

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

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

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

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

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

Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde

deskundigen -op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5 %.

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

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 geïnclassificeerd 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 geïnclassificeerd als “andere materiële vaste activa”.

#### **b. Waardering**

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

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

### **c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen**

Andere materiële vaste activa worden 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 waardevermindervingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardevermindervingsverlies 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.

### Flottende 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 flottende 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 netto geldmiddelen 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 vreemding 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, worden deze bedrijfssegmenten gehanteerd:

- 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.

Intervest Offices hanteert eveneens een segmentering op basis van een geografische indeling, gebaseerd op de locatie van het vastgoed in België, 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 Intervest Offices volgens twee segmenteringsbasissen:

1. **per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in “kantoren” en “semi-industriële gebouwen”
2. **per geografische regio:** deze segmenteringsbasis geeft de 5 geografische markten in België weer waarin de groep actief is.

#### Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

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

De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

#### Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	31.084	29.779	11.954	11.426			43.038	41.205
Met verhuur verbonden kosten	-60	-121	-58	-1			-118	-122
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>31.024</b>	<b>29.658</b>	<b>11.896</b>	<b>11.425</b>			<b>42.920</b>	<b>41.083</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	585	425	-159	20			426	445
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>31.609</b>	<b>30.083</b>	<b>11.737</b>	<b>11.445</b>			<b>43.346</b>	<b>41.528</b>
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>30.396</b>	<b>28.380</b>	<b>11.218</b>	<b>10.989</b>	<b>-3.391</b>	<b>-3.122</b>	<b>38.223</b>	<b>36.247</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.510	2.717	-5.216	10.319			-12.726	13.036
<b>Operationeel resultaat van het segment</b>	<b>22.886</b>	<b>31.097</b>	<b>6.002</b>	<b>21.308</b>	<b>-3.391</b>	<b>-3.122</b>	<b>25.497</b>	<b>49.283</b>
Financieel resultaat					-10.204	-9.556	-10.204	-9.556
Belastingen					-44	-29	-44	-29
<b>NETTOWINST</b>	<b>22.886</b>	<b>31.097</b>	<b>6.002</b>	<b>21.308</b>	<b>-13.639</b>	<b>-12.707</b>	<b>15.249</b>	<b>39.698</b>

## Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	400.768	406.868	171.287	158.175	572.055	565.043
waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	34.417	16.146	8.839	16.146	43.256
Investeringswaarde van het vastgoed	410.787	417.040	175.705	162.435	586.492	579.475
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	7,8 %	7,3 %	7,0 %	7,2 %	7,5 %	7,3 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	236.459	236.459	302.914	268.904	539.373	505.363
Bezettingsgraad (%)	92 %	90 %	98 %	96 %	94 %	92 %

## Per geografische regio

De activiteit 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 regio's gelegen zijn

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	E19		A12		Brussel		Antwerpen		Overige regio's		TOTAAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>in duizenden €</i>												
Huur-inkomsten	17.271	15.606	5.675	5.520	12.631	12.720	4.387	4.627	3.074	2.732	43.038	41.205
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	202.603	210.154	72.156	75.112	177.789	178.469	59.512	58.887	59.995	42.421	572.055	565.043
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	207.668	215.408	73.960	76.990	182.234	182.931	61.135	60.494	61.495	43.652	586.492	579.475
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)*	8,5%	7,4 %	7,9%	7,3 %	7,1%	7,1 %	7,4%	7,9 %	6,4% (*)	6,4 %	7,7%	7,3 %
(Des)investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	26.641	0	0	0	7.776	0	0	16.146	8.839	16.146	43.256

\*gecorrigeerd voor Herentals Logistics 2 dat op 30 september 2008 verworven is.

**TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT****Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Huur	43.351	42.015
Gegarandeerde opbrengsten	862	287
Huurkortingen	-1.310	-1.331
Huurvoordelen ('incentives')	-136	-122
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	271	356
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>43.038</b>	<b>41.205</b>

**Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten**

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

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	37.806	37.328
Tussen één en vijf jaar	78.180	70.148
Meer dan vijf jaar	19.695	26.252
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>135.681</b>	<b>133.728</b>

**Met verhuur verbonden kosten**

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-36	-69
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-124	-100
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	42	47
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-118</b>	<b>-122</b>

**Recuperatie van vastgoedkosten**

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	11
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	690	595
<b>Totaal recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>690</b>	<b>606</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>	2008	2007
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.880	4.125
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.010	3.407
<b>Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>5.890</b>	<b>7.532</b>

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

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.877	-4.057
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.011	-3.375
<b>Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-5.888</b>	<b>-7.432</b>
<b>TOTAAL SALDO VAN GERECPEREERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN</b>	<b>2</b>	<b>100</b>

Deze rubrieken bevatten enerzijds de kosten van onroerende voorheffing en van huurlasten die volgens contractuele bepalingen door gerekend 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>	2008	2007
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-783</b>	<b>-874</b>
Onderhoud	-733	-855
Verzekeringspremies	-50	-19
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
Schadegevallen	-44	-99
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	44	98
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-783</b>	<b>-875</b>

**Commerciële kosten**

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Makelaarscommissies	-246	0
Publiciteit	-125	-272
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-199	-94
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-570</b>	<b>-366</b>

**Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen**

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Leegstandslasten van het boekjaar	-421	-617
Regularisatie van leegstandslasten op voorgaande boekjaren	0	-128
Onroerende voorheffing leegstand	-218	-373
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	283	253
<b>Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-356</b>	<b>-865</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>	2008	2007
Externe beheersvergoedingen	-78	-81
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.579	-1.590
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-1.657</b>	<b>-1.671</b>

**Andere vastgoedkosten**

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Kosten ten laste van de eigenaar	-100	-191
Overige andere vastgoedkosten	-38	-72
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-138</b>	<b>-263</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>	2008	2007
Belasting ICB	-273	-262
Bewaarhoudende bank	-12	-11
Ereloon commissaris	-93	-81
Bezoldigingen bestuurders	-29	-22
Liquidity provider	-11	-11
Financiële dienst	-80	-154
Personeelsbeloningen	-482	-440
Overige kosten	-273	-312
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.253</b>	<b>-1.293</b>

## TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2008			2007		
	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 werknemers en zelfstandige medewerkers</b>	<b>814</b>	<b>264</b>	<b>1.078</b>	<b>892</b>	<b>255</b>	<b>1.147</b>
bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	587	145	732	665	192	857
pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	23	12	35	19	8	27
ontslagvergoedingen	0	34	34	0	0	0
sociale zekerheid	151	47	198	150	29	179
overige lasten	53	26	79	58	26	84
<b>Vergoedingen van het management</b>	<b>118</b>	<b>218</b>	<b>336</b>	<b>84</b>	<b>172</b>	<b>256</b>
bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	118	218	336	84	172	256
<b>TOTAAL</b>	<b>932</b>	<b>482</b>	<b>1.414</b>	<b>976</b>	<b>427</b>	<b>1.403</b>

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2008, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 12 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2007: 11) en 4 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2007: 5,5). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen, waarvan 1 niet bezoldigd.

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. VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	5.429	18.049
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-15.350	-4.186
<b>Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen</b>	<b>-9.921</b>	<b>13.863</b>
Variatie spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-880	306
In resultaatname prijsverschil op verwerving Mechelen Campus 3 nv en Zuidinvest nv	0	-1.806
In resultaatname prijsverschil op verwerving Herentals Logistic Center nv	0	779
In resultaatname prijsverschil op verwerving Edicorp nv	-1.479	0
Overige variaties verbonden met de reële waarde	-446	-106
<b>Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-2.805</b>	<b>-827</b>
<b>Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-12.726</b>	<b>13.036</b>

De negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt voor het jaar 2008 € 13 miljoen ten opzichte van een positieve variatie van € 13 miljoen in 2007. Deze negatieve variatie in 2008 is voornamelijk het gevolg van de mondiale economische recessie. Deze recessie heeft de investeringsmarkt van het bedrijfsmatig vastgoed stilgelegd eind 2008 waardoor de onafhankelijke vastgoedschatters de kapitalisatievoeten die gebruikt worden voor de waardebepaling van de gebouwen van Intervest Offices, in negatieve zin aangepast hebben.

Verder bevat de variatie ook de onmiddellijke in resultaat name van het prijsverschil van - € 1,5 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschap Edicorp nv (eigenaar van Herentals Logistics 2, de logistieke ontwikkeling in Herentals) op 30 september 2008. IFRS 3 met betrekking tot business combinations is niet van toepassing op deze acquisitie.

**TOELICHTING 9. FINANCIEEL RESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Financiële opbrengsten	124	149
Interestkosten met vaste interestvoet	-5.972	-9.197
Interestkosten met variabele interestvoet	-4.171	-231
Andere financiële kosten	-185	-277
<b>Totaal financieel resultaat</b>	<b>-10.204</b>	<b>-9.556</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.

## Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-8.562	-9.159
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.581	-269
<b>Totaal interestkosten</b>	<b>-10.143</b>	<b>-9.428</b>

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt voor 2008 4,33 % (2007: 4,08 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2008 5,25 % (2007: 4,75 %). De totale gemiddelde interestvoet bedraagt 4,45 % in 2008 vergeleken met 4,1 % in 2007.

De (hypothetische) toekomstige cash outflow van de interestlasten van de op 31 december 2008 opgenomen leningen aan de variabele rentevoet van 31 december 2008 bedraagt € 9,5 miljoen (2007: € 10,2 miljoen).

## TOELICHTING 10. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Vennootschapsbelasting	-40	-16
Niet recupereerbare roerende voorheffing	-4	-8
Andere belastingen op inkomsten	0	-5
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-44</b>	<b>-29</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 11. AANTAL AANDELEN EN WINST PER AANDEEL

### Bewegingen van het aantal aandelen

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	13.900.902	13.882.662
Aantal uitgegeven aandelen	0	18.240
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	13.900.902	13.900.902
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.900.902	13.900.902
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	13.900.902

## Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

### Monetair nettobedrijfsresultaat

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Nettowinst (geconsolideerd)	15.249	39.698
Herwerking naar enkelvoudige jaarrekening	0	121
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het netto resultaat (+/-):		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	0	192
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	12.726	-13.036
<b>Monetair nettobedrijfsresultaat</b>	<b>27.975</b>	<b>26.975</b>

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

### Berekening van de winst per aandeel

<i>in €</i>	2008	2007
Gewone netto winst per aandeel	1,10	2,86
Verwaterde netto winst per aandeel	1,10	2,86
Uitkeerbare winst per aandeel	2,01	1,94

### Voorgesteld dividend per aandeel

Na afsluiting van het boekjaar is onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 1 april 2009. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2008	2007
Dividend per aandeel (€)	2,01	1,94
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	27.941	26.968
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100 %	100 %

## TOELICHTING 12. VASTE ACTIVA - EXCLUSIEF VASTGOEDBELGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
<b>Immateriële activa</b>	<b>87</b>	<b>121</b>
Aanschaffingswaarde	179	155
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-92	-34
<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>222</b>	<b>316</b>
Aanschaffingswaarde	592	631
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-370	-315
<b>OVERIGE INFORMATIE</b>		
<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 13. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN

### Investerings- en herwaarderingstabel

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>565.043</b>	<b>506.741</b>
Aanschaffingen	787	1.280
Vastgoed verworven via de aankoop van vastgoedvennootschappen	16.146	43.159
Variatie in de reële waarde (+/-)	-9.921	13.863
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>572.055</b>	<b>565.043</b>
<b>OVERIGE INFORMATIE</b>		
Investeringswaarde van het vastgoed	586.092	579.475

De toename van de vastgoedbeleggingen ten belope van € 16,1 miljoen betreft de verwerving van Herentals Logistics 2, de logistieke ontwikkeling in Herentals via de aankoop van de aandelen van de naamloze vennootschap Edicorp.

**TOELICHTING 14. VLOTTENDE ACTIVA****Handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Handelsvorderingen	534	1.753
Te ontvangen creditnota's	0	37
Op te stellen facturen	828	586
Dubieuze debiteuren	395	486
Voorziening dubieuze debiteuren	-395	-330
Vordering Europese Commissie	0	1.087
Andere handelsvorderingen	20	214
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>1.382</b>	<b>3.833</b>

De afname van de handelsvorderingen is het gevolg van het strikte credit control beleid dat in 2008 gevoerd is.

De vordering van de Europese Commissie voor een bedrag van € 1,1 miljoen werd vervroegd terugbetaald op 3 januari 2008.

**Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Vorderingen < 30 dagen	164	746
Vorderingen 30-90 dagen	0	571
Vorderingen > 90 dagen	370	436
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>534</b>	<b>1.753</b>

**Belastingsvorderingen en andere vlottende activa**

<i>in duizenden €</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	217	217
Terug te vorderen exit tax	217	217
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatiebonus fusie op 18 oktober 2007	755	755
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatiebonus fusie op 2 april 2008	514	0
Overige vorderingen	209	537
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>1.912</b>	<b>1.726</b>

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

## Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Te recupereren onroerende voorheffing	569	956
Over te dragen kosten	311	525
<i>Kosten in verband met leningen</i>	239	316
<i>Overige over te dragen kosten</i>	72	209
Toe te rekenen opbrengsten	137	0
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>1.017</b>	<b>1.481</b>

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

## TOELICHTING 15. EIGEN VERMOGEN

### Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>	<i>in duizenden €</i>	<i>in duizenden €</i>	<i>in eenheden</i>	<i>in eenheden</i>
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref NV; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
02.04.2008	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap Herentals Logistic Center	0	<b>126.725</b>	0	<b>13.900.902</b>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2008 € 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 proces-verbaal 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 verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De raad van bestuur maakte in 2008 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, alsook 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 in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premie
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
<b>Totaal uitgiftepremies</b>					<b>60.833</b>

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

in duizenden €	2008	2007
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-14.432	-12.912
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	399	-439
Toename uit bedrijfscombinaties	-404	-1.081
<b>Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-14.437</b>	<b>-14.432</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 16. VOORZIENINGEN

in duizenden €	2008	2007
<b>Langlopende voorzieningen</b>	<b>1.082</b>	<b>1.169</b>
Voorziening fiscale discussies	920	920
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	162	249
<b>Kortlopende voorzieningen</b>	<b>334</b>	<b>409</b>
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	334	409
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.416</b>	<b>1.578</b>

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

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

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

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Handelsschulden	205	393
Voorschotten ontvangen van huurders	606	167
Te ontvangen facturen	1.320	722
Voorziening exit tax	192	790
BTW	-13	651
Andere kortlopende schulden	266	373
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>2.579</b>	<b>3.096</b>

**Andere kortlopende verplichtingen**

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Te betalen dividenden	417	402
Verplichtingen met betrekking tot uitgestelde betalingen van vastgoedbeleggingen	773	0
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>1.190</b>	<b>402</b>

De verplichting met betrekking tot de uitgestelde betaling van de vastgoedbeleggingen betreft de uitstaande schuld aan de aannemer van Herentals Logistics 2 te voldoen bij de definitieve oplevering van het gebouw.

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Ontvangen schadevergoedingen	560	861
Over te dragen opbrengsten (huurfacturatie)	504	486
Overige toe te rekenen kosten	-19	437
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>1.045</b>	<b>1.784</b>

## TOELICHTING 18. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

### Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2008				2007			
	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)	34.488	203.553	<b>238.041</b>	<b>94 %</b>	14.672	206.822	<b>221.494</b>	<b>84 %</b>
Niet opgenomen kredietlijnen	12.225	0	<b>12.225</b>	<b>5 %</b>	25.000	16.643	<b>41.643</b>	<b>16 %</b>
Financiële leasing	6	11	<b>17</b>	<b>0 %</b>	5	18	<b>23</b>	<b>0 %</b>
Marktwaaarde financiële derivaten	0	2.448	<b>2.448</b>	<b>1 %</b>	0	0	<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>46.719</b>	<b>206.012</b>	<b>252.731</b>	<b>100 %</b>	<b>39.677</b>	<b>223.483</b>	<b>263.160</b>	<b>100 %</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>18 %</b>	<b>82 %</b>	<b>100 %</b>		<b>15 %</b>	<b>85 %</b>	<b>100 %</b>	

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

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

in duizenden €	2008				2007			
	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	20.854	66.200	<b>87.054</b>	<b>37 %</b>	0	55.835	<b>55.835</b>	<b>25 %</b>
Vast rentend	13.640	137.364	<b>151.004</b>	<b>63 %</b>	14.677	151.005	<b>165.682</b>	<b>75 %</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>34.494</b>	<b>203.564</b>	<b>238.058</b>	<b>100 %</b>	<b>14.677</b>	<b>206.840</b>	<b>221.517</b>	<b>100 %</b>

### Opdeling volgens het soort kredieten

in duizenden €	2008		2007	
	Totaal	Procentueel	Totaal	Procentueel
Termijnvoorschotten	144.407	61 %	113.188	51 %
Vast voorschot	93.634	39 %	108.306	49 %
Financiële leasing	17	0 %	23	0 %
<b>TOTAAL</b>	<b>238.058</b>	<b>100 %</b>	<b>221.517</b>	<b>100 %</b>

## TOELICHTING 19. FINANCIËLE DERIVATEN

Op 25 januari 2006 en 6 februari 2006 heeft de vennootschap rente swaps afgesloten ter indekking van de leningen met variabele 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 de afdekkingen 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 volgens 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 variabele rente cash flow van de swap waarbij de ratio tussen 80 en 125 dient te liggen.

### Reële waarde en nominale waarde van de financiële derivaten op jaareinde

in duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Nominale waarde	Marktwaarde	
					2008	2007
IRS	27.12.2006	30.12.2011	3,4725 %	60.000	-1.191	2.062
IRS	18.12.2006	18.12.2011	3,4700 %	60.000	-1.257	2.045
<b>Reële waarde financiële derivaten</b>					<b>-2.448</b>	<b>4.107</b>

Deze renteswaps hebben op 31 december 2008 een negatieve marktwaarde van - € 2,4 miljoen (€ 4,1 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de daling van de rentevoeten in het vierde kwartaal van 2008.

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

in duizenden €	2008		2007	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	238.041	238.212	221.494	221.829

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

## TOELICHTING 20. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders VastNed Offices/Industrial en VastNed Offices Belgium, haar dochterondernemingen (zie toelichting 21) en haar bestuurders en directieleden.

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

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Interest betaald op rekening courant VastNed Offices/Industrial	0	56
Premie aankooprecht aandelen Mechelen Campus 3 vergoed aan VastNed Offices Belgium	0	480

### 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>	2008	2007
Bestuurders	58	44
Directieleden	336	256
<b>Totaal</b>	<b>394</b>	<b>300</b>

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

## TOELICHTING 21. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

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

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen <i>in duizenden €</i>	
				2008	2007
ABC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00%	2	4
MBC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00%	39	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
Edicorp NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0429.238.856	94,00%	120	0
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>				<b>163</b>	<b>47</b>

IFRS 3 met betrekking tot business combinations is niet van toepassing op de acquisities van het boekjaar 2008.

Aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 1 april 2009 zal de fusie door overname voorgesteld worden van de vennootschap Edicorp nv door Intervest Offices nv.



## TOELICHTING 22. 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>
Herentals Logistic Center	BE 0476.197.249	Fusie	2 april 2008	ja	100 %	0	0

Op 2 april 2008 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices beslist tot fusie door overname van de naamloze vennootschap Herentals Logistic Center, eigenaar van de Siemens Site in Herentals.

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

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
incl. niet aftrekbare BTW		
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	85	81
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de:		
- andere controleopdrachten	8	11
- belastingadviesopdrachten	5	37
- andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	21
<b>Totaal honorarium commissaris en verbonden entiteiten</b>	<b>98</b>	<b>150</b>

Andere controleopdrachten betreffen de wettelijke opdrachten inzake fusies met vastgoedvennootschappen.

## TOELICHTING 24. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

### Kaderovereenkomst logistieke ontwikkeling te Herentals

Intervest Offices heeft voor de verdere ontwikkeling van 20.000 m<sup>2</sup> logistieke gebouwen op het terrein van Herentals Logistics 2 een bouwverplichting met Cordeel Zetel Hoeselt nv voor de algemene aannemingswerken tegen vastgelegde marktconforme voorwaarden. De timing van deze verdere ontwikkeling is afhankelijk van de evoluties van de huurmarkt van het semi-industrieel vastgoed en de beschikbaarheid van kredietfaciliteiten.

Voor wat betreft een eventuele herontwikkeling van het bestaan van Herentals Logistics 1 op Atealaan 34 te Herentals is een voorkeurrecht verstrekt aan Cordeel Zetel Hoeselt nv.

### 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 overdrachtskosten verbonden aan de transactie, maar stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootschapsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn. Intervest Offices betwist deze interpretatie en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van +/- € 4 miljoen. In 2008 heeft de fiscale overheid op een semi-industriële pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, een wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld. Een deel van deze belastingsschulden wordt 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 werd beroep aangetekend. Intervest Offices werd op 22 mei 2007 in het ongelijk gesteld voor het Hof van Beroep en heeft vervolgens een procedure voor het Hof van Cassatie ingeleid.

### Waarborgen inzake financiering

Ten behoeve van de financiering van de bevak zijn er op 31 december 2008 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vastgoedbevak blijvend ten minste voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de KB's op de vastgoedbevaks. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist (zie beschrijving van de financiële structuur in het verslag van het directiecomité).

### Bodem

Intervest Offices heeft middels de fusie met Herentals Logistic Center nv, 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, is 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 in november 2007.

Voor het overige heeft Intervest Offices nv geen bodemsaneringsverplichtingen.

## TOELICHTING 25. FEITEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2008.

## VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

INTERVEST OFFICES NV,  
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING  
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2008  
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 2008, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 577.574 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 15.249 (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 ophelдерingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

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.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2008, 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, 17 februari 2009



De commissaris

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

**STATUTAIRE JAARREKENING INTERVEST OFFICES NV**

De statutaire jaarrekening van Intervest Offices nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het KB van 21 juni 2006. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Intervest Offices nv zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de statutaire jaarrekening van Intervest Offices nv.

<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b> <i>in duizenden €</i>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Huurinkomsten	42.785	41.164
Met verhuur verbonden kosten	-118	-122
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>42.667</b>	<b>41.042</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	690	606
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.890	7.532
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-366	-380
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.888	-7.432
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	100	119
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>43.093</b>	<b>41.487</b>
Technische kosten	-783	-871
Commerciële kosten	-570	-365
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-356	-865
Beheerskosten van het vastgoed	-1.648	-1.670
Andere vastgoedkosten	-138	-263
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.495</b>	<b>-4.034</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>39.598</b>	<b>37.453</b>
Algemene kosten	-1.258	-1.293
Andere operationele opbrengsten en kosten	-366	51
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>37.974</b>	<b>36.211</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.727	12.150
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>32.247</b>	<b>48.361</b>
Financiële opbrengsten	412	298
Interestkosten	-10.122	-9.428
Andere financiële kosten	-185	-278
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-9.895</b>	<b>-9.408</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>22.352</b>	<b>38.953</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-43</b>	<b>-20</b>
<b>NETTOWINST</b>	<b>22.309</b>	<b>38.933</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat	27.975	26.975
Portefeuilleresultaat	-5.727	12.150
Niet uitkeerbare elementen	61	-192

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.900.902	13.900.902
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	1,60	2,80
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	2,01	1,94

## Balans

<b>ACTIVA in duizenden €</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Vaste Activa</b>	<b>570.312</b>	<b>562.530</b>
Immateriële vaste activa	87	121
Vastgoedbeleggingen	546.982	547.277
Andere materiële vaste activa	222	316
Financiële vaste activa	23.007	14.802
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	14
<b>Vlottende Activa</b>	<b>4.610</b>	<b>7.006</b>
Handelsvorderingen	1.128	3.697
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.912	1.189
Kas en kasequivalenten	553	639
Overlopende rekeningen	1.017	1.481
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>574.922</b>	<b>569.536</b>



<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> <i>in duizenden €</i>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>330.488</b>	<b>341.702</b>
Kapitaal	126.725	126.725
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	126.831	132.736
Resultaat	32.375	31.289
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.810	-13.988
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.448	4.107
<b>Verplichtingen</b>	<b>244.434</b>	<b>227.834</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>206.370</b>	<b>208.436</b>
Voorzieningen	1.082	1.169
Langlopende financiële schulden	204.812	206.840
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>204.801</i>	<i>206.822</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>11</i>	<i>18</i>
Andere langlopende verplichtingen	476	427
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>38.064</b>	<b>19.398</b>
Voorzieningen	334	409
Kortlopende financiële schulden	33.894	14.677
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>33.888</i>	<i>14.672</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>6</i>	<i>5</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.399	2.147
Andere kortlopende verplichtingen	396	380
Overlopende rekeningen	1.041	1.785
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>574.922</b>	<b>569.536</b>

<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Schuldgraad KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	42 %	39 %

<b>NETTOACTIEF PER AANDEEL (€)</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	23,77	24,58
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	24,75	25,59

06



## Algemene inlichtingen

3T Estate // Luchthavenlaan 25 / 1800 Vilvoorde / Oppervlakte 8.757 m<sup>2</sup>



## 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.

### 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.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)

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

### Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

### 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 2 april 2008, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 24 april 2008 onder nummer 2008-04-24/0061998.



## 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 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;
- hypotheke 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.

## UITTREKSEL UIT DE STATUTEN<sup>9</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

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is 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, 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 verbonden 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.

<sup>9</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.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be).



## 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 een 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 een 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 vóór de datum van de voorgenomen vergaderingen, voor een attest van een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling 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 een stem.

Wanneer een 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, herbenoemd 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 € 67.500 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening.

## BEWAARHOUDENDE BANK

ING Bank is sinds 15 maart 2003 aangewezen als deponthoudende 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.

## 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.

## VASTGOEDDESKUNDIGEN

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak zijn:

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

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

## VASTGOEDBEHEERDERS

In 2008 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.



## VERKLARING BIJ HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaren Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder en lid van het directiecomité en Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder dat voor zover hen bekend:

- a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Intervest Offices tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Intervest Offices geconfronteerd wordt.

## BEGRIPPENLIJST

### **Aanschaffingswaarde van een vastgoed**

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

### **Bezettingsgraad**

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de effectieve 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 ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op 31 december 2008 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 de beurskoers op afsluitingsdatum.

### **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 (investeringswaarde)**

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

**Nettoactiefwaarde (reële waarde)**

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.

**Operationeel uitkeerbaar resultaat**

Het operationeel uitkeerbaar resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief herwaarderingen van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen.

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

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.

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 schuldgraad 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 schuldgraad voor de vastgoedbevaks verhoogd van 50 % naar 65 %.

**Uitkeerbare winst per aandeel**

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.



# JAARVERSLAG 2008

INTERVEST OFFICES - Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem - T + 32 3 287 67 67 - F + 32 3 287 67 69 - [invest@invest.be](mailto:invest@invest.be) - [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)