



**INTERVEST**  
OFFICES

**JAARVERSLAG**  
2009



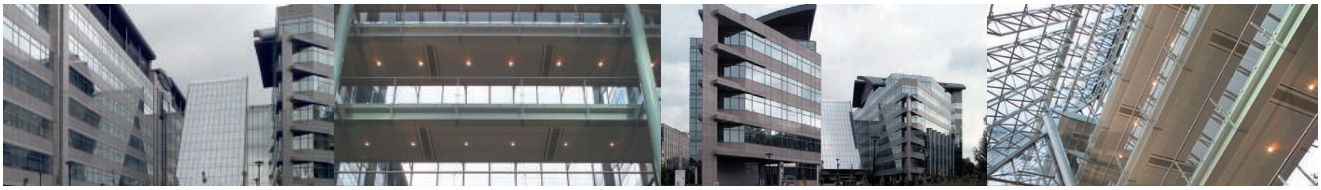


## INTERVEST OFFICES IS:

- 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 kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua pand als geografische ligging
- gekenmerkt door een hoog dividendrendement
- voorzien van een sterke balans met een lage schuldgraad

## FINANCIËLE KALENDER:

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2009	dinsdag 23 februari 2010
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 7 april 2010 om 16u30
Betaalbaarstelling dividend:	
- Ex-date dividend 2009	dinsdag 20 april 2010
- Record date dividend 2009	donderdag 22 april 2010
- Uitbetaling dividend 2009	vanaf vrijdag 23 april 2010
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2010	maandag 10 mei 2010
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2010	dinsdag 3 augustus 2010
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2010	donderdag 28 oktober 2010

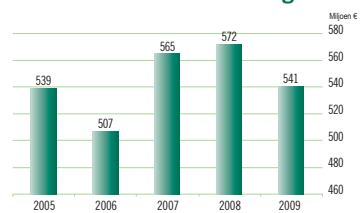


Woluwe Garden - Sint-Stevens-Woluwe

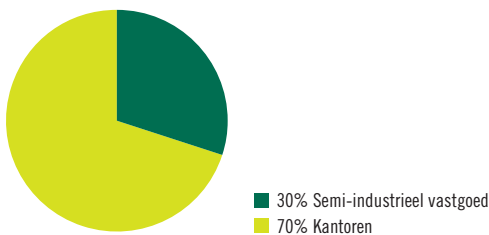
## RISICOSPREDING IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Vastgoedportefeuille	31.12.2009	31.12.2008
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	540.817	572.055
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	540.770	539.373

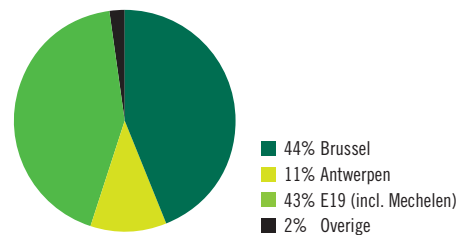
Evolutie van de reële vastgoedwaarden



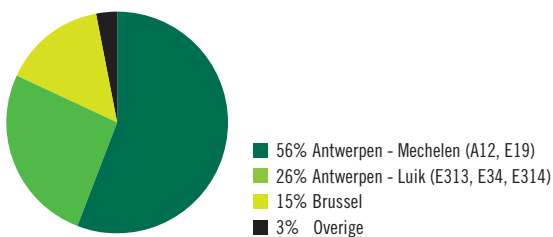
Type onroerend goed



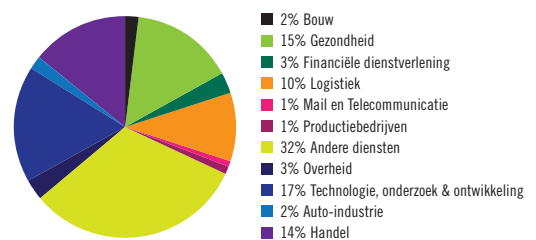
Geografische spreiding kantoren



Geografische spreiding semi-industrieel vastgoed



Spreiding aard van de huurders





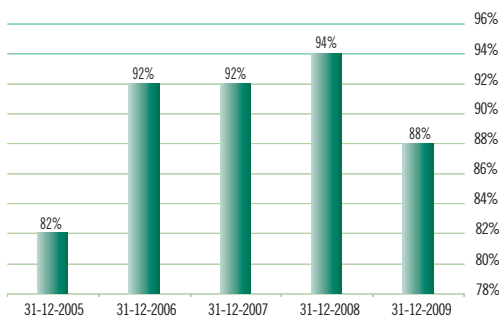
## STERKE BALANS: SCHULDGRAAD 44 %

Kerncijfers	31.12.2009	31.12.2008
Eigen vermogen (€ 000)	297.533	330.365
Vreemd vermogen (€ 000)	248.240	247.209
Schuldgraad KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	44 %	42 %

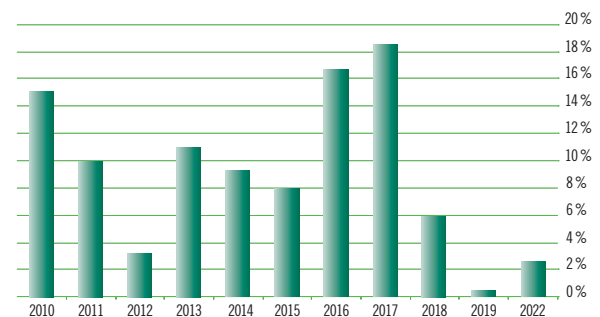
Kerncijfers per aandeel	31.12.2009	31.12.2008
Aantal aandelen	13.907.267	13.900.902
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	21,39	23,77
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	22,37	24,80
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	21,90	17,75
Premie (+) / discount (-) t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	2 %	- 25 %

## RESULTATEN

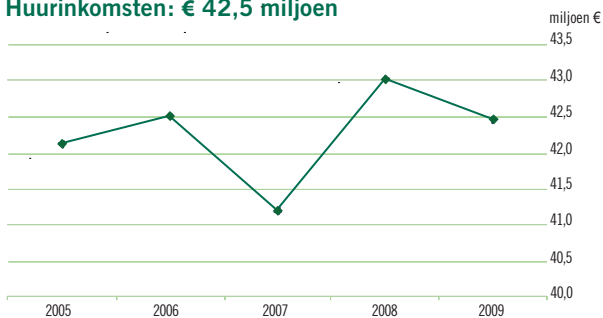
### Bezettingsgraad: 88 %



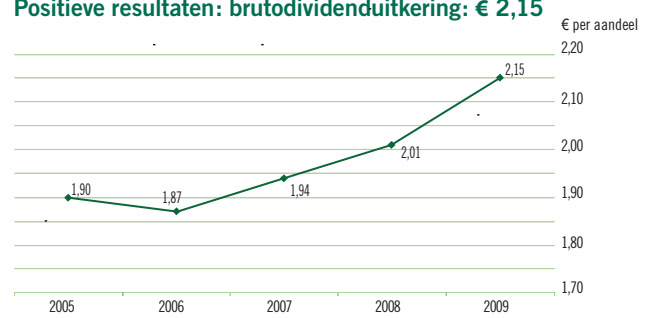
### Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten: 3,6 jaar



### Huurinkomsten: € 42,5 miljoen

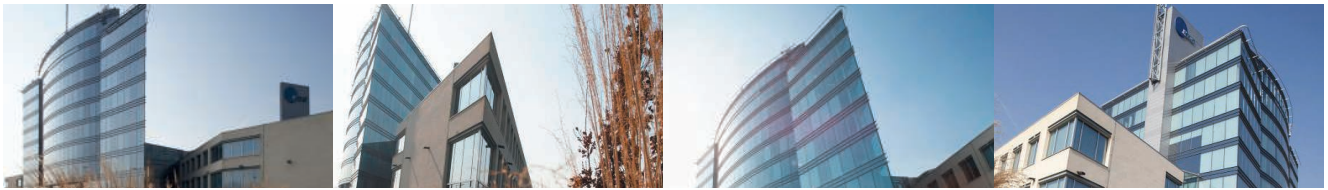


### Positieve resultaten: brutodividenduitkering: € 2,15



“Brutodividend van Intervest Offices stijgt met 7 % van € 2,01 naar € 2,15 per aandeel in 2009.”





□ Mechelen Business Tower - Mechelen

<b>Resultaten (€ 000)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Huurinkomsten	42.472	43.038
Met verhuur verbonden kosten	-160	-118
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	314	426
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>42.626</b>	<b>43.346</b>
Vastgoedkosten	-3.720	-3.504
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.179	-1.619
<b>Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille</b>	<b>37.727</b>	<b>38.223</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-32.270	-12.726
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>5.457</b>	<b>25.497</b>
Financieel resultaat (excl. variatie in reële waarde IAS 39)	-7.762	-10.204
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-240	0
Belastingen	-52	-44
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-2.597</b>	<b>15.249</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat	29.913	27.975
Portefeuilleresultaat	-32.270	-12.726
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-240	0
<b>Brutodividend per aandeel (€)</b>	<b>2,15</b>	<b>2,01</b>
<b>Nettodividend per aandeel (€)</b>	<b>1,83</b>	<b>1,71</b>

## DIVIDENDRENDEMENT

“Op 31 december 2009 noteert de beurskoers van het Intervest Offices-aandeel € 21,90 waarmee het een brutodividendrendement van 10 % biedt.”





## ■ INHOUD

01

### 4 VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

- 6 Profiel
- 6 Investeringsbeleid
- 7 Corporate governance verklaring
- 16 Duurzaam ondernemen

02

### 18 VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITÉ

- 20 De markt van het bedrijfsmatig vastgoed
- 24 Belangrijke ontwikkelingen in 2009
- 28 Financiële resultaten
- 32 Financiële structuur
- 34 Winstbestemming 2009
- 35 Vooruitzichten voor 2010

03

### 36 VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL

- 38 Beursgegevens
- 40 Dividend en aantal aandelen
- 41 Aandeelhouders
- 41 Financiële kalender

04

### 42 VASTGOEDVERSLAG

- 44 Samenstelling van de portefeuille
- 50 Evolutie van de vastgoedportefeuille
- 51 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen
- 52 Beschrijving van de kantoorportefeuille
- 60 Beschrijving van het semi-industrieel vastgoed

05

### 68 FINANCIEEL VERSLAG

- 72 Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- 73 Geconsolideerd globaalresultaat
- 74 Geconsolideerde balans
- 76 Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen
- 78 Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 79 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
- 109 Verslag van de commissaris
- 111 Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices nv

06

### 114 ALGEMENE INLICHTINGEN

- 116 Identificatie
- 118 Uittreksel uit de statuten
- 122 Commissaris
- 122 Bewaarhoudende bank
- 122 Liquidity provider
- 122 Vastgoeddeskundigen
- 122 Vastgoedbeheerders
- 123 Vastgoedbevak - wettelijk kader
- 123 Verklaring bij het jaarverslag
- 124 Begrippenlijst

“Het dividend van Intervest Offices stijgt in 2009 met 7 %  
van € 2,01 naar € 2,15 per aandeel.”

“Daling in de reële waarde van het vastgoed met 5,6 %  
als gevolg van de wereldwijde economische crisis.”





## ■ BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

Het jaar 2009 is voor de logistieke vastgoedmarkt en de kantoormarkt een uitermate moeilijk jaar geweest. Zowel op de investeringsmarkt als op de huurmarkt zijn in België historisch lage transactievolumes neergezet. De inactiviteit op de investeringsmarkt heeft geleid tot aanzienlijke correcties van de reële waarde van zowel kantoorgebouwen als logistiek vastgoed. De kantoorportefeuille van Intervest Offices is hierdoor in 2009 met 5,6 % in reële waarde gedaald en het logistiek vastgoed met 5,4 %. Eind 2009 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak € 541 miljoen.

Gezien de economische crisis is het in 2009 onmogelijk geweest om de gunstige bezettingsgraad van 94 % die de bevak eind 2008 behaalde, te handhaven. Het volume huurovereenkomsten en huurgaranties dat afliep, is immers onvoldoende gecompenseerd door nieuwe verhuringen. Op 31 december 2009 bedraagt de bezettingsgraad van het vastgoed 88 %.

Ondanks deze operationeel zwakke activiteit wordt voor het boekjaar 2009 toch een mooi operationeel uitkeerbaar resultaat neergezet. Dit is in belangrijke mate te danken aan het rentebeleid dat ervoor gezorgd heeft dat voor 2009 de gemiddelde rentevoet voor de financieringen van de bevak slechts 3,2 % is (2008: 4,5 %). Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt voor boekjaar 2009 € 29,9 miljoen waardoor wij u een brutodividend kunnen aanbieden van € 2,15 per aandeel, vergeleken met € 2,01 per aandeel in 2008. Hiermee komt het brutodividendrendement van de bevak op 10 % op basis van de beurskoers per 31 december 2009.

Niettegenstaande dat de eerste tekenen van herstel van de activiteit op de investeringsmarkt zich momenteel aandienen, is dit herstel in eerste instantie gereserveerd voor gebouwen die langdurig verhuurd zijn. Het algemeen herstel van de investeringsmarkt zal zich naar verwachting pas fundamenteel doorzetten nadat er meer zekerheid is ontstaan over het herstel op de huurmarkten. Verwacht wordt dat het ruimtegebruik zowel in kantoren als in logistiek vastgoed in 2010 verder zal afnemen en dat een eerste verbetering hier pas kan verwacht worden in de loop van 2011.

In de gegeven omstandigheden besteden we daarom meer dan ooit aandacht aan de relatie met onze huurders. Soms vergt het financiële toegevingen om de continuïteit van de huurovereenkomsten veilig te stellen, wat momenteel verkozen wordt boven korte termijn gewin.

Door een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen kunnen de technische kosten voor de komende jaren beperkt worden. Daarnaast zal onze doorgedreven marketing en verhuurpolitiek in 2010 verdergezet worden.

Ondanks al deze inspanningen zal naar verwachting het huidig gunstig operationeel resultaat in 2010 niet kunnen gehandhaafd worden. Het uiteindelijke operationeel uitkeerbaar resultaat zal in belangrijke mate mee bepaald worden door de evolutie van de rentevoeten en de mogelijkheden voor nieuwe acquisities.

Wij danken u voor uw vertrouwen en alle medewerkers voor hun gewaardeerde inzet en wensen hen alle succes toe bij de uitdagingen die voor ons liggen !

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

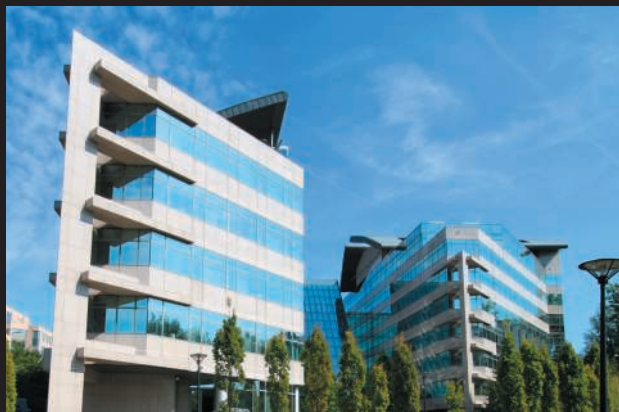
- 06 Profiel
- 06 Investeringsbeleid
- 07 Corporate governance verklaring
- 16 Duurzaam ondernemen



## WOLUWE GARDEN ■

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





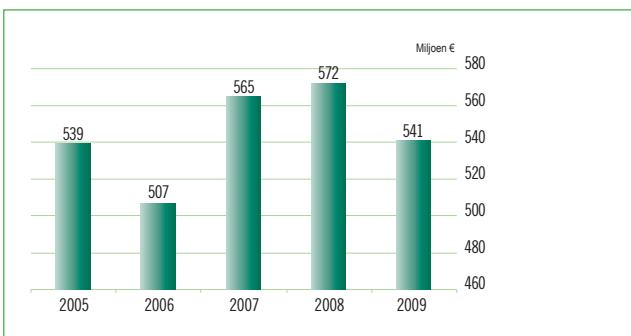
## PROFIEL

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.

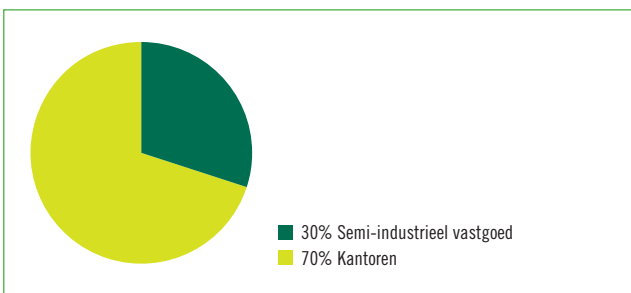
“De portefeuille bestaat op 31 december 2009 voor 70 % uit kantoren en 30 % uit semi-industriële panden. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2009 bedraagt € 541 miljoen.”

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

### Evolutie van de reële vastgoedwaarde



### Type onroerend goed



## INVESTERINGSBELEID

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.

“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.”

### 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 2009 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.

Elke acquisitie dient getoetst te worden aan de volgende criteria:

#### Vastgoedcriteria:

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

#### Financiële criteria:

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

“Rexel is uiterst tevreden met de verhuis naar Exiten in een omgeving met meer uitstraling, op een perfecte zichtlocatie langs de Brusselse ring, in een gebouw dat qua zuinig energiebeheer meer mogelijkheden biedt dan onze vorige vestiging.”

ALAIN RIFFLART - CFO REXEL BELGIUM

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### Algemeen

Intervest Offices gebruikt de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode en leeft de principes uit deze Code 2009 strikt na. De corporate governance principes 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 2009 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.



## Raad van bestuur

<p>Jean-Pierre Blumberg Voorzitter Onafhankelijk bestuurder</p> <p>Adres Plataandreef 7 2900 Schoten</p> <p>Termijn April 2010</p> <p>Functie Managing partner Linklaters LLP</p> 	<p>Reinier van Gerrevink Gedelegeerd bestuurder</p> <p>Adres Bankastraat 123 NL - 2585 EL 's-Gravenhage</p> <p>Termijn April 2011</p> <p>Functie Chief executive officer VastNed Groep</p> 	<p>Hubert Roovers Gedelegeerd bestuurder</p> <p>Adres Franklin Rooseveltlaan 38 NL - 4835 AB Breda</p> <p>Termijn April 2011</p> <p>Functie Gedelegeerd bestuurder Intervest Retail nv</p> 	
<p>Nick van Ommen Onafhankelijk bestuurder</p> <p>Adres Beethovenweg 50 NL - 2202 AH Noordwijk aan Zee</p> <p>Termijn April 2010</p> <p>Functie Bestuurder van vennootschappen</p> 	<p>EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters Onafhankelijk bestuurder</p> <p>Adres Jan Moorkensstraat 68 2600 Berchem</p> <p>Termijn April 2011</p> <p>Functie Transporteconoom, gedelegeerd bestuurder Policy Research Corporation nv</p> 	<p>Tom de Witte Bestuurder</p> <p>Adres Kamerlingh Onnesstraat 69 NL - 2984 ED Ridderkerk</p> <p>Termijn April 2011</p> <p>Functie Chief financial officer VastNed Groep</p> 	



## Bestuursorganen

### Raad van bestuur

#### Samenstelling

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.

#### Activiteiten

De raad van bestuur heeft in het jaar 2009 zeven maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2009 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2009 en het businessplan 2010
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties e.d.)
- fusie van Intervest Offices met Edicorp nv op 1 april 2009

De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Tom de Witte op 16 februari 2009, Jean-Pierre Blumberg op 4 mei 2009, Reinier van Gerrevink op 4 mei en 2 november 2009 en Hubert Roovers op 2 november 2009.

Reinier van Gerrevink en Hubert Roovers zijn in 2009 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 Tom de Witte hebben in het boekjaar 2009 de meerderheidsaandeelhouder VastNed Offices/Industrial nv vertegenwoordigd.

### Auditcomité

#### Samenstelling

Het auditcomité heeft in 2009 bestaan uit drie onafhankelijke 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.

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2009 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De onafhankelijke bestuurders zijn deskundig op vlak van boekhouding en audit en het auditcomité als geheel is deskundig op het vlak van de activiteiten van de vennootschap.

#### Activiteiten

Het auditcomité heeft in het jaar 2009 vier maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2009 zijn:

- de bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- de analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- de bespreking van de budgetten
- de monitoring van de wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening en de analyse van de aanbevelingen van de commissaris
- de analyse van de doeltreffendheid van de interne controlemechanismen en het risicobeheer van de vennootschap
- de bespreking van de Belgische Corporate Governance Code 2009

De leden van het auditcomité zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Jean-Pierre Blumberg op 9 februari en 4 mei 2009.

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



Het directiecomité  
van links naar rechts:  
Jean-Paul Sols, Inge Tas, Reinier van Gerrevink

## Het directiecomité

Het directiecomité is in 2009 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)).

## Evaluatie van de bestuursorganen

Onder leiding van de voorzitter evalueert de raad van bestuur periodiek zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité en de interactie met het directiecomité. De raad van bestuur kan zich hierbij laten bijstaan door externe deskundigen.

Bij dit evaluatieproces wordt:

- beoordeeld hoe de raad van bestuur functioneert en geleid wordt
- nagegaan of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken
- de daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elke bestuurder bij de besprekingen en de besluitvorming beoordeeld
- de samenstelling van de raad van bestuur beoordeeld in het licht van de gewenste samenstelling van de raad
- de werking en de samenstelling van het auditcomité besproken de samenwerking en communicatie met het directiecomité geëvalueerd

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengen zal de raad van bestuur hieraan de gepaste oplossingen bieden. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van bestuur of het auditcomité.

## 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 2009.

## Bezoldigingsverslag

### Hoofdpijnen van het bezoldigingsbeleid

Het bezoldigingsbeleid kent de volgende uitgangspunten:

- de totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat Intervest Offices gekwalificeerde en deskundige leden voor haar raad van bestuur en het directiecomité kan aantrekken en behouden
- de leden van de raad van bestuur die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taken onbezoldigd uit
- de bezoldigingsstructuur van het directiecomité kent een beperkte variabele bonus gericht op het bevorderen van de belangen van Intervest Offices; de vertegenwoordigers van de meerderheidsaandeelhouder komen niet in aanmerking voor een bonus
- de uitgangspunten van de in 2009 van kracht geworden Belgische Corporate Governance Code worden als leidraad gehanteerd; vigerende afspraken uit eerder afgesloten arbeidscontracten of managementcontracten zullen in beginsel worden gerespecteerd.



## Vergoedingen

### Basisvergoeding 2009

#### *Niet-uitvoerende bestuurders*

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders bedraagt in 2009 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.

#### *Leden directiecomité*

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2009 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, bedraagt € 262.073. Aangezien het directiecomité in 2009 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 gedelegeerd bestuurder die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigt voert zijn taak onbezoldigd uit.

### In 2009 uitbetaalde bonus over 2008

De twee leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 22.500. De hoogte van de toe te kennen bonus wordt vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties. In 2008 lagen deze criteria op het gebied van verhuuractiviteit (incl. de verhuur van enkele specifiek aangeduide objecten), bezettingsgraad en een verdere verbetering van de IT omgeving. Op basis van de in 2008 gerealiseerde doelstellingen is in 2009 een bonus toegekend van in totaal € 12.000.

Naast deze reguliere bonus kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2008 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

### Basisvergoeding 2010 en bonus over 2009

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2009.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 0,25 %.

In 2009 liggen de bonuscriteria op het gebied van verhuuractiviteit (incl. de verhuur van enkele specifiek aangeduide objecten), stabilisatie van nettohuuropbrengsten, bezettingsgraad, huurincasso en verbeteren van het risicoprofiel van de portefeuille. Op basis van de in 2009 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 17.400. Over 2009 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd.

### Duur en beëindigingsvoorwaarden

De leden van de raad van bestuur zijn benoemd voor een periode van 3 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden herroepen. Er is geen opzegvergoeding van kracht.

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt de tegenwaarde van twaalf tot achttien maanden vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn).

## Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Offices heeft in 2009 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 beleggingen in de kantoorsector, waarbij, om optimaal te kunnen inspelen op de kantoorcycli, 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.

## 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 Invest Offices zijn er interne controle maatregelen 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. Invest 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 externen en/of 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 maandelijks 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 Invest Offices zijn verschillende interne controle maatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen.
- **debiteurenrisico's:** binnen Invest Offices gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. Daarnaast zijn er interne controle procedures 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. Invest 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 lange termijn financieringen 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 of 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 eenderde korte termijn vreemd vermogen (met variabele rente) en tweederde lange termijn vreemd vermogen (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Gedurende 2009 zijn een aantal renteswaps afgesloten met een looptijd van 5 jaar om het renterisico in de toekomst te beperken.

## Compliance risico's

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Intervest Offices beperkt dit risico door 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.

## Andere betrokken partijen

### 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 twee onafhankelijke deskundigen, te weten: Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield ieder voor een gedeelte van de vastgoedportefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

### Compliance officer

Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009, 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.

## “Comply or explain”-principe

In 2009 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.

- **Bepaling 6.2 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 vastgoedbevak dat expliciet vereist dat twee bestuurders toezicht uitoefenen op het dagelijks bestuur) wordt afgeweken van de bepaling 6.2.

- **Bepaling 7.16 Remuneratie**

Zoals aangegeven in het bezoldigingsverslag 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.

- **Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris**

De raad van bestuur heeft geen vennootschapssecretaris aangeduid conform bepaling 2.9, die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorgt draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.

## ■ 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 om te komen tot een duurzame impact van haar activiteit op het milieu en de maatschappij.

Intervest Offices voert hiertoe een beleid om de negatieve impact van haar activiteiten op het milieu zoveel mogelijk te beperken. Op economisch verantwoorde wijze wordt stapsgewijs en steeds verdergaand een duurzame werkwijze doorgevoerd, waarbij het uitgangspunt de tevredenheid van de huurder blijft. In de zomer van 2009 heeft Intervest Offices dit vastgelegd in een 'sustainability policy framework'.

In het operationeel beheer van haar portefeuille focust Intervest Offices zich 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. In 2010 wordt deze methodiek verder uitgebreid naar de andere gebouwen waar dit technisch en administratief mogelijk is, te weten: Intercity Business Park, Inter Access Park en 3T Estate.

In tweede instantie wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van hernieuwbare energie. Hiertoe heeft Intervest Offices in mei 2009 centraal groene stroom ingekocht, zodat alle gemeenschappelijke installaties uitsluitend werken op elektriciteit opgewekt uit waterkracht installaties.

In derde instantie is specifiek voor de semi-industriële portefeuille een project geïnitieerd voor de opwekking van hernieuwbare energie. Het plaatsen van een fotovoltaïsche installatie op het dak van de semi-industriële gebouwen resulteert namelijk enerzijds in een lagere CO<sub>2</sub>-emissie en anderzijds ook in een lagere energiefactuur voor de huurders. In 2009 zijn hiervoor concreet de eerste 2 gebouwen uitgewerkt, waarbij op de sites van Puurs Logistic Center en Boom Krekelenberg een installatie van resp. 1,9 megawatt

piek (MWp) en 1,2 MWp wordt geplaatst. Beide installaties zullen voor de zomer van 2010 operationeel zijn, met een CO<sub>2</sub>-reductie van ruim 800 ton per jaar tot gevolg. Door toepassing van een lichtere kunststoffen draagstructuur, zou dit vermogen nog met 30 % verhoogd kunnen worden. Dit is echter momenteel nog in studie. Voor de periode 2010 tot 2012 zullen in een 2e fase nog bijkomende installaties worden afgerond met een geschat vermogen van 5 MWp, waardoor de milieu-impact nog groter zal zijn.

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 van toepassing, waarbij het afval wordt gescheiden in 8 verschillende fracties (papier, karton, PMD, restafval, glas, batterijen, tl-lampen en inktpatronen).

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 multi-tenant gebouwen een evacuatieprocedure uitgeschreven, waarbij jaarlijks gemeenschappelijke evacuatieoefeningen worden georganiseerd.





□ Inter Acces Park - Dilbeek

“Door de resolute keuze van Interinvest Offices voor onze Alp-energie, kunnen alle gebruikers binnen de gebouwenportefeuille gebruik maken van groene energie en wordt de milieu-impact beperkt.”

JAN VAN LIMBERGEN, ACCOUNT MANAGER ELECTRABEL GDF-SUEZ

Om de prestatie van de individuele gebouwen met het oog op duurzaamheid te kunnen beoordelen, worden deze gebenchmarkt en stapsgewijs gecertificeerd.

In dit kader worden vanaf 2008 voor alle individuele gebouwen, die door Interinvest Offices zelf worden beheerd, de verschillende duurzaamheidsindicatoren (energieverbruik, CO<sub>2</sub>-emissies, waterverbruik, afvalproductie, energieprestatie en milieuaudit) bijgehouden. De prestaties worden zowel binnen de portefeuille als buiten de portefeuille vergeleken, waaruit verschillende acties en/of aanpassingen aan de gebouwen kunnen volgen.

In 2009 heeft Interinvest Offices eveneens een eerste gebouw binnen de portefeuille laten analyseren op haar milieuprestaties. Dit is gedaan op basis van de BREEAM-In-Use ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In Use, of kort 'BIU') methodiek. De BREEAM-In-Use beoordeelt bestaande gebouwen op hun duurzaamheid, zowel op bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering en beheer, als op het gebruik van het gebouw. Voorsnog is deze BIU methodiek uitsluitend gebaseerd op de Britse situatie en regelgeving, maar deze zal de volgende jaren worden uitgebreid naar de continentale of specifiek Belgische situatie. De score is daarom voorlopig en enkel richtinggevend en zal pas in een definitieve score worden omgezet nadat een specifiek Belgische methodiek door BRE (British Building Research Establishment) beschikbaar wordt gesteld. De huidige voorlopige screening geeft Interinvest Offices wel al tools in handen om zwakke punten te identificeren en/of om bepaalde noodzakelijke aanpassingen door te voeren. In 2010 zullen daarom 2 tot 3 andere panden binnen de portefeuille worden gescreend volgens deze methodiek, om uiteindelijk tot een representatieve steekproef voor de hele portefeuille te komen.

# 02



## Verslag van het directiecomité

- 20 De markt van het bedrijfsmatig vastgoed
- 24 Belangrijke ontwikkelingen in 2009
- 28 Financiële resultaten
- 32 Financiële structuur
- 34 Winstbestemming 2009
- 35 Vooruitzichten voor 2010



## MECHELEN CAMPUS ■

Schaliënhoovedreef 20, A-J,T  
2800 Mechelen  
Oppervlakte: 60.768 m<sup>2</sup>





## DE MARKT VAN HET BEDRIJFSMATIG VASTGOED

Rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Intervest Offices over de evoluties op de investerings- en verhuurmarkt van kantoren en logistiek vastgoed.

Op 15 januari 2010 heeft Intervest Offices haar twee vastgoeddeskundigen rond de tafel samengebracht om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken.

### Gesprekspartners:

- Rod Scrivener, Patricia Lannoije, Arnaud Van de Werve (Jones Lang Lasalle)
- Kris Peetermans, Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield)
- Jean-Paul Sols, Luc Feyaerts, Marco Hengst (Intervest Offices)

### Huurmarkt kantoren

#### Jean-Paul Sols:

Het is geen geheim dat 2009 de geschiedenis zal ingaan als een economisch erg onzeker jaar. De onzekerheid heeft zich niet alleen geuit op de financiële markten maar is in alle geledingen van de economie doorgedrongen. Ook de publieke overheden zijn aan de crisis zeker niet ontsnapt, niet in het minst omwille van de bankencrisis, de verminderde belastinginkomsten, de stijgende werkloosheid en de verder gaande vergrijzing.

Het hoeft dan ook geen betoog dat het jaar 2009 met name voor de markt in kantoren een erg moeilijk jaar geweest is. Hoe vertaalt zich dit in de cijfers over 2009 ?

#### Jef Van Doorslaer:

De office take-up in Brussel in 2009 is gedaald tot een niveau dat we de laatste 10 jaar niet meer gezien hebben. Met name de vraag van de overheden is erg gedaald tot iets meer dan 100.000 m<sup>2</sup>. Ook de corporate take-up is, in mindere mate, gedaald tot iets minder dan 300.000 m<sup>2</sup>, ofwel het laagste niveau sinds 2003, het laatste jaar met de gevolgen van de internetzeepbel. De daling zit zowel in centrum Brussel ("CBD") als in de Brusselse periferie. Ook in de gebieden buiten Brussel is de take-up aanzienlijk gedaald. Door enkele grote transacties in het laatste kwartaal (GdF-Suez 75.000 m<sup>2</sup> in Noordwijk, Kamer van Volksvertegenwoordigers 43.000 m<sup>2</sup> in het Forum, Hogeschool-Universiteit Brussel 16.400 m<sup>2</sup> in 't Serclaes) beperkt de daling op jaarbasis zich tot 25 à 30 %, maar in de eerste 3 kwartalen van 2009 bedroeg deze nog 60 à 65 %.

#### Luc Feyaerts:

Hoe vertaalt de lage take-up zich in de leegstandsgraad voor kantoren per 31 december 2009 ?

#### Jef Van Doorslaer:

Zowel in centrum Brussel, de periferie als in de steden buiten Brussel is de leegstandsgraad aanzienlijk gestegen. De gemiddelde leegstandsgraad ligt voor het eerst in jaren boven 10 %, met uitschieters (bijvoorbeeld periferie Brussel) tot meer dan 20 %. De Antwerpse en Mechelse markt zijn iets stabielier gezien het veel kleinere markten zijn. De cijfers voor de Antwerpse en Mechelse markt dienen wel met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd te worden, gezien de mogelijke scheefftrekking door eenmalige grote transacties (Mercator Verzekeringen 13.800 m<sup>2</sup> en Arcadis Gedas 4.500 m<sup>2</sup>, beiden in kantorencomplex City Link in Berchem, Euphony 3.400 m<sup>2</sup> in Klipper House en Kraft Foods 6.200 m<sup>2</sup> in Mechelen Stationsstraat).

Daarenboven is er het verschijnsel van de zogenaamde "grijze vacancy": een aantal huurders met lopende contracten hebben momenteel excess space, die ze, als dit mogelijk is, willen onderverhuren. Tot nader order echter lijken de meeste huurders eerder afwachtend om dit te doen, hopende op beterschap. Het is dus niet zo, in tegenstelling tot de jaren 2001 - 2003, dat er een aanzienlijke markt van onderverhuringen ontstaat. Het kan echter niet uitgesloten worden dat in 2010 dit fenomeen opnieuw de kop opsteekt.

#### Jean-Paul Sols:

Het is duidelijk dat de kantoorprijzen in zulke economische omstandigheden onder druk komen. Hoe ziet u de verdere evolutie van de huurprijzen van kantoren ?

#### Kris Peetermans:

De huurprijzen staan inderdaad onder druk, en afhankelijk van de verschillende parameters (regio, type gebouw, type huurder, aantal m<sup>2</sup>, duurtijd contract, enz) worden incentives van 15 tot 40 % gegeven op de geafficheerde huurprijzen.





#### Jef Van Doorslaer:

Ook de prime rents in centrum Brussel staan onder druk, maar als we het langjarig gemiddelde over 30 jaar bekijken, kan een constant stijgende tendens waargenomen worden, die in periodes van iets mindere economische groei ietwat afgevlakt worden, echter zonder fundamenteel te dalen over langere periodes. Als de markt herstelt zouden logischerwijze de huurprijzen ook terug moeten stijgen, ook gezien het feit dat er minder aanbod komt door de aanzienlijke daling van het aantal nieuwe ontwikkelingen.

#### Jean-Paul Sols:

Welke invloed hebben deze huurprijzen op nieuwe ontwikkelingen en in welke mate blijven de bestaande gebouwen concurrentieel ?

#### Rod Scrivener:

Voor een gezonde en winstgevende projectontwikkeling zijn huurprijzen noodzakelijk van minimaal 150 tot 160 €/m<sup>2</sup>/jaar, wat hoger is dan de huidige markthuren in de Brusselse periferie. De bouwkosten zijn weliswaar het laatste jaar gedaald, maar de marge blijft te klein om nieuwe ontwikkelingen op te starten. Voor het huidige aanbod is dit natuurlijk positief.

#### Kris Peetermans:

De projecten die evenwel al op risico gerealiseerd zijn of binnenkort worden opgeleverd, moeten echter nog wel verhuurd worden. De projectontwikkelaars zijn bereid om voor deze gebouwen vergaande concessies en incentives aan nieuwe huurders te geven, wat uiteraard invloed heeft op het bestaande aanbod. Het prijsverschil tussen de nieuwe modernste kantoren en het bestaande kantoraanbod is hierdoor klein, wat de minder recente gebouwen moeilijker verhuurbaar maakt.

#### Luc Feyaerts:

Wat zijn volgens u de tendensen voor de komende 24 maanden ?

#### Patricia Lannoije:

Er is duidelijk een verhoogde vraag naar locaties met een goede bereikbaarheid van openbaar vervoer, met een duidelijke voorkeur voor stationslocaties. Het overheidsbeleid

om het openbaar vervoer te stimuleren en de kosten terug te betalen, werpt dan ook zijn vruchten af. Daarnaast is een hot item uiteraard de belangstelling voor zogenaamde groene gebouwen (“green buildings”).

#### Kris Peetermans:

De vraag naar groene gebouwen stijgt inderdaad, maar tot op vandaag maken veel bedrijven toch nog steeds de kosten-batenanalyse. Bedrijven zijn veelal niet bereid om veel meer huur te betalen voor een groen gebouw, tenzij er bepaalde terugverdieneffecten zijn. Investerings in energiebesparende voorzieningen moeten dan ook eerder (deels) als incentive aan de huurder worden beschouwd, en hebben beperkt effect op de huurwaarde.

#### Rod Scrivener:

Huurderstevredenheid blijft cruciaal in een huisvestingsbeslissing. Eigenaars die een proactief asset management voeren zullen bij gevolg minder geconfronteerd worden met huurders die vertrekken omdat ze elders een lagere prijs kunnen krijgen. Bij een aanzienlijk mindere of andere ruimtebehoefte zal uiteraard elk bedrijf de rekening maken, maar veel ondernemingen opteren toch nog vaak te blijven waar ze zitten. Uiteraard moet het gebouw dan beantwoorden aan de nodige comforteisen op alle vlakken, waarin actief beleid van de eigenaar zeer belangrijk is.

#### Jef Van Doorslaer:

Naast een verschuiving in de vraag verwachten wij echter geen of nauwelijks netto opname van kantooroppervlakte. Naar verwachting zal de arbeidsmarkt namelijk niet sterk verbeteren het eerste jaar, wat tot gevolg heeft dat met name de corporate vraag beperkt zal zijn.



□ Wilrijk Neerland 1 en 2 - Wilrijk

## Huurmarkt semi-industriële en logistieke gebouwen

### Jean-Paul Sols:

Is er een gelijkaardige tendens in de cijfers voor logistieke en semi-industriële gebouwen ?

### Patricia Lannoije:

Voor semi-industriële en logistieke gebouwen is er eveneens een duidelijke terugval merkbaar. Met name voor logistieke gebouwen is er een daling met meer dan 50 % (totale take-up van slechts 480.000 m<sup>2</sup> verdeeld over 15 transacties), die zich voornamelijk heeft voorgedaan in de tweede helft van 2009. Op de as Antwerpen - Limburg - Luik zijn er zelfs quasi geen transacties gerealiseerd. De semi-industriële markt daarentegen heeft nog relatief goed standgehouden.

### Marco Hengst:

De concurrentie op de huurmarkt voor logistieke gebouwen situeert zich voornamelijk in de regio tussen Zuid-Nederland - Rijsel. Hoe ziet u de competitieve positie van België hierin ?

### Rod Scrivener:

Met name Nederland promoot zich erg als distributieland, onder meer door het geven van fiscale of andere incentives. Door zijn ligging blijft België echter ook een belangrijk distributieland met als voornaamste logistieke as Antwerpen - Brussel en een 2e as Antwerpen - Limburg - Luik met de combinatie van meerdere transportmodi (Albertkanaal, spoorlijnen). Een derde en opkomende as is de Waalse as, die zich uitstrekt van Luik over Charleroi tot Bergen.

### Jef Van Doorslaer:

Voor de Europese Distributie Centra (EDC) blijft de regio Limburg - Luik (en Nederlands Limburg) de voornaamste, aangezien dit de enige regio is die zowel de Benelux, het Ruhrgebied als Parijs kan bedienen. Meer dan 1 op 4 EDC's wordt in deze regio gevestigd.

### Jean-Paul Sols:

Hoe ziet u de nabije toekomst ?

### Patricia Lannoije:

Er dient rekening gehouden te worden met een omgekeerd fenomeen, met name dat bedrijven terug meer insourcen, waaronder de distributieactiviteit, welke een negatief effect kan hebben op de take-up. Aan de andere kant vermindert het aanbod door minder speculatieve ontwikkelingen, wat een positief effect zal hebben op de take-up, tenzij de economische omstandigheden nog zouden verslechteren. De eerste tekenen van een licht herstel zijn echter reeds merkbaar, dus zijn we relatief hoopvol gestemd.

### Marco Hengst:

Hoe zit het met de evolutie van de huurprijzen in semi-industrie en logistiek ?

### Rod Scrivener:

De geafficheerde huurprijzen blijven relatief stabiel (tussen 39 à 43 €/m<sup>2</sup> op de as Antwerpen - Brussel, met weliswaar uitschieters naar onder en boven). Er is een licht neerwaartse tendens op de effectief behaalde huurprijzen gezien er iets meer incentives worden gegeven vergeleken met vorige jaren. Voor nieuwe ontwikkelingen worden hogere huurprijzen gevraagd (45 €/m<sup>2</sup> op de as Antwerpen - Brussel), teneinde de projectontwikkelaars te compenseren voor de hoge kosten, maar tot nader order lijkt de markt niet bereid om deze hogere huurprijzen te betalen.



## Investeringsmarkt

### Jean-Paul Sols:

Hoe zien de globale cijfers voor 2009 er uit op de investeringsmarkt ?

### Jef Van Doorslaer:

Voor de investeringsmarkt was 2009 een “annus horribilis”, met een investeringsvolume dat het laagste is in meer dan 10 jaar, zijnde € 1,3 miljard in totaal waarvan € 650 miljoen in kantoren. Het laatste kwartaal van 2009 kende nog enkele grote transacties voor ongeveer 40 % van het volume voor heel 2009 (met name winkelcentrum K in Kortrijk aan Union voor € 200 miljoen, het Forum aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers voor € 139 miljoen en 't Serclaes aan de Hogeschool-Universiteit Brussel voor € 60 miljoen), zoniet waren de cijfers nog veel slechter geweest.

### Kris Peetermans:

Ook valt op dat het type investeerders sterk verschilt van vorige jaren. Er waren namelijk zeer veel lokale investeerders en daarnaast Duitse investeerders. Voorgaande jaren was dit veel meer gespreid.

### Marco Hengst:

Is het betere vierde kwartaal van 2009 een voorbode van herstel ?

### Rod Scrivener:

Niettegenstaande dat de eerste tekenen van herstel van activiteit op de investeringsmarkt zich momenteel aandienen, is het onduidelijk of dit herstel zich in de komende maanden zal verderzetten.

### Kris Peetermans:

Er is duidelijk meer dan voldoende geld dat wacht op investeringsopportuniteiten en vastgoed blijft attractief, niet in het minst door yields die de laatste 18 maanden toch aanzienlijk gestegen zijn. Door de huidige vork tussen de vraagprijs en de biedprijs gebeuren er echter nog steeds weinig transacties, tenzij in gebouwen met eersterangshuurders met een langlopend huurcontract (9 jaar of meer).

### Jean-Paul Sols:

Hoe ziet u de investeringsmarkt in de komende maanden evolueren ?

### Rod Scrivener:

De inactiviteit op de investeringsmarkt samen met de onzekere economische situatie heeft geleid tot aanzienlijke waardecorrecties, zowel voor kantoorgebouwen als voor logistiek vastgoed. Op de kantorenmarkt speelt zowel het effect van de lagere effectieve huren als de onzekerheid van de nabije toekomst op het vlak van het ruimtegebruik, i.e. de impact op de leegstand, die een negatief effect heeft op de gevraagde rendementen.

België is echter, in vergelijking met een aantal andere Europese landen, een erg stabiel land op het vlak van de vastgoedprijzen. Het is dus onwaarschijnlijk dat de yields nog verder zullen stijgen; er wordt eerder uitgegaan van een afvlakking. Een daling als dusdanig van de yields, in tegenstelling tot bepaalde andere echo's uit de markt, is echter nog niet voor morgen. Waardedalingen zijn uiteraard nog mogelijk als gevolg van toenemende leegstand.

### Jean-Paul Sols:

Welke type transacties acht u waarschijnlijk in de kantoor- en logistieke vastgoedmarkt ?

### Rod Scrivener:

Er wordt niet verwacht dat er veel gedwongen transacties zullen plaatsvinden, omdat dit voor de financiers geen oplossing biedt. Wel zal de focus in de komende transacties verschuiven. Er zal meer worden gefocust op het inkomen uit een investering en veel minder worden geanticiepeerd op waardegroei.

### Kris Peetermans:

Specifiek voor de semi-industriële en logistieke gebouwen verwachten wij dat de lange termijn verhuurde objecten (9 tot 15 jaar) op goede locaties aan scherpe voorwaarden zullen blijven worden verhandeld. Logistieke gebouwen zijn echter vaak slechts voor een korte termijn verhuurd.

## ■ BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2009

### Verhuringen

De verhuuractiviteit is op de Belgische markt in 2009 erg beperkt gebleven (voor de Brusselse periferie meer dan 50 % beneden het peil van 2008). Toch zijn er in 2009 enkele belangrijke aanvragen in de verhuurmarkt geweest zowel voor kantoren als logistieke gebouwen.

Intervest Offices heeft verscheidene malen op de shortlist gestaan van een aantal kandidaat-huurders voor mogelijke inhuurname. Het aanbod op de kantoormarkt, vooral in de Brusselse periferie en in Mechelen, is echter aanzienlijk wat de verhuurkansen niet ten goede komt en de huurvoorwaarden onder druk zet.

Het fenomeen van overaanbod is veel minder sterk aanwezig in de logistieke markt. Hier is het opvallend dat de beslissing tot belangrijke transacties zoals de mogelijke verhuring van de gebouwen Intercity Industrial Park (Oude Baan in Mechelen) en Herentals Logistics 2 telkens is uitgesteld door kandidaat-huurders als gevolg van de heersende economische onzekerheid in de logistieke sector.

### Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

Gegeven de huidige economische omstandigheden is de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille van Intervest Offices in 2009 met 90 % op een hoog peil gebleven. De bezettingsgraad is bijgevolg in 2009 slechts in beperkte mate teruggelopen met 2 %. Deze daling is in belangrijke mate het gevolg van het aflopen van de huurgarantie in Mechelen Campus Tower op Mechelen Campus voor een oppervlakte van ongeveer 3.000 m<sup>2</sup> en het vertrek van Tibotec Virco uit het gebouw Mechelen Campus D. De bezettingsgraad van de overige kantoorgebouwen van Intervest Offices is in 2009 nagenoeg stabiel gebleven.

### Nieuwe huurders

In 2009 zijn in de kantoorportefeuille voor een totale oppervlakte van 4.420 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten ingegaan en zijn hiermee 13 nieuwe huurders aangetrokken (op een totale kantoorportefeuille van ongeveer 246.000 m<sup>2</sup>). Dit is 55 % van de nieuwe verhuringen in het jaar 2008; deze terugval van 45 % ligt echter lager dan de terugval in huurtransacties met ongeveer 52 % genoteerd in de Brusselse periferie.

De belangrijkste transacties uit 2009 zijn de volgende:

- Intercity Business Park (Mechelen): 1.244 m<sup>2</sup> aan Niscayah en 486 m<sup>2</sup> aan Tandberg
- Inter Access Park (Dilbeek): 396 m<sup>2</sup> aan Ingersoll Rand
- Park Station (Diegem): 368 m<sup>2</sup> aan Ram Mobile Data
- De Arend (Edegem): 331 m<sup>2</sup> aan Reficom
- Latem Business Park (Gent): 306 m<sup>2</sup> aan MG Invest

### Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille zijn in 2009 voor een oppervlakte van 44.077 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten heronderhandeld in 27 transacties. Dit is aanzienlijk meer dan de heronderhandelingen in 2008 met een totale oppervlakte van 26.310 m<sup>2</sup>. Na abstractie van het contract met PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden (dat meer dan de helft van de oppervlakte van de heronderhandelingen in 2009 vertegenwoordigt) is er in 2009 een terugval met ongeveer 22 % ten opzichte van 2008.

De belangrijkste transacties uit 2009 zijn de volgende:

- verlenging en uitbreiding van 23.712 m<sup>2</sup> door PricewaterhouseCoopers op Woluwe Garden
- verlenging van 6.107 m<sup>2</sup> door Borealis op Mechelen Campus
- verlenging van 2.163 m<sup>2</sup> door Cypress Semiconductor Corporation op Mechelen Campus
- verlenging van 1.910 m<sup>2</sup> door International Business Systems op Latem Business Park (Gent)
- verlenging van 1.540 m<sup>2</sup> door Passage Fitness op Mechelen Campus
- verlenging en uitbreiding van 1.274 m<sup>2</sup> door Cheops in De Arend (Edegem)
- verlenging van 1.211 m<sup>2</sup> door Rexel in Exiten (Zellik)
- verlenging van 984 m<sup>2</sup> door Fleet Logistics Belgium in 3T Estate B (Vilvoorde)
- verlenging van 727 m<sup>2</sup> door Bell Microproducts Europe op Mechelen Campus
- uitbreiding van 716 m<sup>2</sup> door Galapagos op Intercity Business Park (Mechelen)
- verlenging van 643 m<sup>2</sup> door Logins op Intercity Business Park (Mechelen)
- verlenging van 545 m<sup>2</sup> door Express Line op Mechelen Campus





□ Latem Business Park - Gent

“Dankzij de medewerking van Intervest Offices kon IBS een passende oplossing vinden voor haar gewijzigde behoefte aan kantooroppervlakte in het Latem Business Park.”

JOHNNY VERSCHAEREN - FINANCE & ADMINISTRATION MANAGER  
IBS TECHNOLOGY & SERVICES

“We hebben in Intervest Offices een zeer dynamisch team gevonden dat op een flexibele en creatieve manier naar oplossingen heeft gezocht.

Dit maakte voor ons een duidelijk verschil om samen naar de toekomst te kijken.”

NICOLAS COLLETTE - GENERAL MANAGER BELUX TANDBERG



□ De Arend - Edegem

“Ingevolge een recente overname van een sectorgenoot kon Cheops Technology in samenwerking met Intervest Offices haar toegenomen behoefte aan kantooroppervlakte onmiddellijk lenigen.”

FILIP GOOS - MANAGING DIRECTOR CHEOPS TECHNOLOGY



□ Wilrijk Neerland 1 en 2 - Wilrijk

### Verhuuractiviteit in de semi-industriële portefeuille

De bezettingsgraad van de logistieke vastgoedportefeuille bedraagt eind december 2009 83 % wat in vergelijking met de voorgaande jaren bijzonder laag is (98 % op 31 december 2008). Deze sterke terugval is vrijwel volledig toe te schrijven aan de ontstane leegstand in het gebouw Neerland (Boomsesteenweg 801-803) in Wilrijk door het vertrek van Brico Belgium op 30 april 2009 (- 78 %) en in het gebouw Herentals Logistics 2 door het wegvallen van de huurgarantie op 30 september 2009 (- 100 %). De bezettingsgraad van de andere semi-industriële gebouwen van Intervest Offices is stabiel gebleven in 2009.

Gezien de sterke terugloop in de opname van logistiek vastgoed in de Belgische huurmarkt is het gebouw Neerland in Wilrijk na afloop van het contract met Brico Belgium voor 78 % onverhuurd gebleven. Voor Herentals Logistics 2 werd ondanks de ernstige belangstelling van meerdere kandidaat-huurders momenteel nog geen nieuwe huurder aangetrokken.

#### Nieuwe huurders

In de semi-industriële portefeuille zijn in 2009 voor een oppervlakte van 19.237 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten afgesloten in 5 transacties. Dit is een stijging ten opzichte van 2008 met meer dan 45 % (13.224 m<sup>2</sup> in 2008).

De belangrijkste transacties uit 2009 zijn de volgende:

- Wilrijk Neerland : 6.920 m<sup>2</sup> aan Ikea
- Antwerpen Kaaien: 5.500 m<sup>2</sup> aan Waagnatie
- Herentals Logistics 1: 4.128 m<sup>2</sup> aan OTN Systems en 2.329 m<sup>2</sup> aan Devoteam Belgium

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

In de semi-industriële portefeuille zijn in 2009 voor een oppervlakte van 10.379 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten vernieuwd of uitgebreid in 5 transacties. Dit is een daling ten opzichte van 2008 maar dat jaar bevatte de verlenging van het huurcontract van het grootste semi-industrieel gebouw (Puurs Logistic Center) voor een oppervlakte van 43.490 m<sup>2</sup>.

De belangrijkste transacties uit 2009 zijn de volgende:

- verlenging en uitbreiding van ThyssenKrupp Otto Wolff in Raghen Park voor 7.088 m<sup>2</sup> (inclusief een gedeelte dat bijgebouwd is)
- verlenging van 1.744 m<sup>2</sup> door Brico Belgium in Sint-Agatha-Berchem
- uitbreiding van 1.247 m<sup>2</sup> door Fusite in Eigenlo (Sint-Niklaas)

“Op 31 december 2009 heeft de volledige portefeuille een bezettingsgraad van 88 %.”

## Aankondiging van Tibotec Virco om Mechelen te verlaten

Eind juni 2009 heeft Tibotec Virco aangekondigd dat zij haar activiteiten in Mechelen (Intercity Business Park en Mechelen Campus) in de loop van 2010 zal overbrengen naar de vestiging van Janssen Pharmaceutica (Johnson & Johnson) te Beerse. Tibotec Virco is de op twee na belangrijkste huurder van Intervest Offices en vertegenwoordigt in 2009 ongeveer 8 % van de huurinkomsten van de bevak. De impact van het vertrek van Tibotec Virco op de huurinkomsten is in 2009 vrij beperkt gebleven en dit blijft eveneens het geval voor 2010 aangezien de huurcontracten pas in het derde en vierde kwartaal van 2010 aflopen. Vanaf 2011 kan de impact op ongeveer 4 % van de huurinkomsten van Intervest Offices geschat worden. Deze negatieve impact kan worden beperkt door een eerdere herverhuring van de gebouwen.

## Investerings

Rekening houdend met het belang van een relatief lage schuldgraad in de huidige economische omgeving vindt Intervest Offices het aangewezen om enkel relatief kleinschalige investeringen (maximum € 15 miljoen à € 20 miljoen) in overweging te nemen. Intervest Offices heeft bijzondere aandacht besteed aan het opzoeken van investeringsopportuniteiten. Het aanbod van deze investeringsopportuniteiten was in 2009 echter erg beperkt. Enkele mogelijke investeringen zijn verder onderzocht maar er is geen consensus bereikt met de verkopers inzake de valorisatie en/of de te stellen zekerheden.

## Desinvesteringen

Intervest Offices heeft in de loop van het jaar 2009 geen desinvesteringen doorgevoerd in haar portefeuille.

## Fusie van 1 april 2009

Op 1 april 2009 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders beslist, tot fusie door overname door Intervest Offices nv van de naamloze vennootschap Edicorp (eigenaar van het gebouw Herentals Logistics 2). De fusie is gebeurd met uitgifte van 6.365 nieuwe aandelen Intervest Offices nv.

Deze fusie kan gezien worden als een formele én logische stap aangezien Intervest Offices reeds in 2008 de meerderheid van de aandelen van de vennootschap Edicorp nv heeft verworven, en dit in het kader van de verdere uitbreiding van het vastgoedpatrimonium van Intervest Offices.



□ Herentals Logistics 2 - Herentals

## ■ FINANCIËLE RESULTATEN<sup>1</sup>

### Winst en verliesrekening

“Brutodividend van Intervest Offices stijgt in 2009 met 7 % van € 2,01 naar € 2,15 per aandeel.”

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Huurinkomsten	42.472	43.038
Met verhuur verbonden kosten	-160	-118
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	314	426
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>42.626</b>	<b>43.346</b>
Vastgoedkosten	-3.720	-3.504
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.179	-1.619
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>37.727</b>	<b>38.223</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-32.270	-12.726
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>5.457</b>	<b>25.497</b>
Financieel resultaat (excl. variatie in reële waarde IAS 39)	-7.762	-10.204
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-240	0
Belastingen	-52	-44
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-2.597</b>	<b>15.249</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat <sup>2</sup>	29.913	27.975
Portefeuilleresultaat	-32.270	-12.726
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-240	0

<b>Resultaat per aandeel</b>	2009	2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.900.902
Nettoresultaat (€)	-0,19	1,10
Brutodividend (€)	2,15	2,01
Nettodividend (€)	1,83	1,71

<sup>1</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers per 31 december 2008.

<sup>2</sup> Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 11 van het financieel verslag.



Voor het boekjaar 2009 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices € 42,5 miljoen. De afname met € 0,5 miljoen of 1 % ten opzichte van boekjaar 2008 (€ 43,0 miljoen) is voornamelijk het gevolg van:

- enerzijds:
  - het verminderen van de huurinkomsten in het semi-industrieel pand Neerland te Wilrijk met - € 0,7 miljoen
  - het in werking treden van het nieuwe huurcontract met PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden resulterend in een daling van de huurinkomsten met - € 1 miljoen
  - het aflopen van de huurgarantie in Mechelen Campus Tower voor - € 0,2 miljoen
- anderzijds gecompenseerd door:
  - bijkomende verhuringen en uitbreidingen van huurcontracten in de kantoorgebouwen en de semi-industriële panden alsook indexaties voor € 1 miljoen
  - de verwerving van de logistieke ontwikkeling Herentals Logistics 2 in Herentals op 30 september 2008 waardoor de huurinkomsten toenemen met € 0,5 miljoen in 2009.

De **vastgoedkosten** van de bevak stijgen licht tijdens het boekjaar 2009 tot € 3,7 miljoen (€ 3,5 miljoen). Deze toename met € 0,2 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de stijging van de leegstandskosten door de éénmalige lagere dan verwachte teruggave door de Vlaamse Overheid van onroerende voorheffing op leegstaande gebouwen voor het boekjaar 2005 en 2006.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,2 miljoen wat € 0,4 miljoen lager is dan vorig jaar (€ 1,6 miljoen) door het wegvallen van de éénmalige kost voor de regularisatie uitgevoerd in 2008 van de aftrekbare BTW voor de jaren 2002 tot en met 2008.

Door deze bovenvermelde evoluties daalt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van het boekjaar 2009 met 1,3 % of € 0,5 miljoen tot € 37,7 miljoen (€ 38,2 miljoen).

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bestaat in hoofdzaak uit de daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak met € 32 miljoen. Deze daling in de reële waarde bedraagt voor de semi-industriële panden € 10 miljoen en voor de kantoorgebouwen € 22 miljoen voornamelijk als gevolg van de toename van de leegstand in de vastgoedportefeuille en door de stijging van de toegepaste kapitalisatievoeten in 2009 als gevolg van de recessie op de investeringsmarkt van het professioneel vastgoed.

Het **financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde van financiële derivaten)** bedraagt - € 7,7 miljoen (- € 10,2 miljoen). De daling van de financiële kosten met 24 % of € 2,4 miljoen is veroorzaakt doordat de bevak als gevolg van haar rentebeleid geprofiteerd heeft van de huidige lage rentevoeten op de financieringsmarkt.

“De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor het boekjaar 2009 3,2 % (4,5 %).”

De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevat de variatie in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,2 miljoen (€ 0 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices van het boekjaar 2009 bedraagt - € 2,6 miljoen (€ 15,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 29,9 miljoen (€ 28,0 miljoen) of een toename met circa 7 %. Dit positieve resultaat vloeit voornamelijk voort uit de daling van de financieringskosten door de huidige lage rentevoeten.
- het **resultaat op de portefeuille** van - € 32,3 miljoen (- € 12,7 miljoen) als gevolg van de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille wat neerkomt op een daling in de reële waarde van 5,6 %.
- de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 0,2 miljoen (€ 0 miljoen).

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices neemt in 2009 dus toe tot € 29,9 miljoen (€ 28,0 miljoen). Rekening houdend met 13.907.267 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2009 een **brutodividend** van € 2,15 per aandeel vergeleken met € 2,01 in 2008. Dit betekent een stijging van het dividend met 7 % per aandeel.

## Balans

<i>in duizenden €</i>	31.12.2009	31.12.2008
<b>ACTIVA</b>		
Vaste activa	541.099	572.378
Vlottende activa	4.674	5.196
<b>Totaal activa</b>	<b>545.773</b>	<b>577.574</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>297.533</b>	<b>330.365</b>
Kapitaal	126.729	126.725
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	128.278	159.529
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.606	-14.437
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.746	-2.448
Minderheidsbelangen	45	163
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>205.807</b>	<b>207.570</b>
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>42.433</b>	<b>39.639</b>
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>545.773</b>	<b>577.574</b>

<b>Balansgegevens per aandeel</b>	31.12.2009	31.12.2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.900.902
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	21,39	23,77
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	22,37	24,80
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	21,90	17,75
Premie (+) /discount (-) t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	2 %	- 25 %
Schuldgraad KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	44 %	42 %

## Actief

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen op 31 december 2009 bedraagt € 541 miljoen (€ 572 miljoen per 31 december 2008). Deze afname met 5,6 % of € 31 miljoen is het effect van de daling van € 22 miljoen van de reële waarde van de kantoorportefeuille en de daling van € 10 miljoen van de reële waarde van de semi-industriële portefeuille enerzijds, en anderzijds de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 1 miljoen.

“De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 541 miljoen.”

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

“Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 7 dagen.”

## Passief

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 298 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal (€ 127 miljoen) is met € 3.720 toegenomen in 2009 als gevolg van de fusie door overname van Edicorp nv op 1 april 2009. De uitgiftepremies (€ 61 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen is ten gevolge van de fusie op 1 april 2009 toegenomen met 6.365 aandelen en belooft 13.907.267 stuks op 31 december 2009. De reserves bedragen € 128 miljoen (€ 160 miljoen).

“De bevak heeft een beperkte schuldgraad van 44 %, bij de laagste in de sector.”

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. Het verschil met de investeringswaarde wordt op jaareinde afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2009 € 14 miljoen (€ 14 miljoen).

De variatie in de reële waarde van de financiële vaste activa en passiva ter waarde van - € 5 miljoen (- € 2 miljoen) vertegenwoordigt de huidige marktwaarde van de effectieve cash flow hedges (conform IAS 39) die Intervest Offices heeft afgesloten 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 in 2009.

Op 31 december 2009 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 21,39. Aangezien de beurskoers van Intervest Offices op 31 december 2009 € 21,90 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 2 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële verplichtingen voor een bedrag € 204 miljoen (€ 206 miljoen). Deze bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert in het jaar 2011 of later, alsook de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 42 miljoen op 31 december 2009 (€ 40 miljoen) en bestaan voor € 37 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag in 2010), voor € 2 miljoen uit handelsschulden en te ontvangen facturen, voor € 1 miljoen uit andere kortlopende verplichtingen, en tenslotte voor € 3 miljoen uit overlopende rekeningen.

## ■ FINANCIËLE STRUCTUUR

Intervest Offices heeft op 31 december 2009 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om ook in 2010 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2009:

- Bedrag financiële schulden: € 236 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 77 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 1,6 jaar
- Gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2010 en 2012
- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- Niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen: € 22 miljoen
- 68 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet, 32 % een variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,6 jaar
- Marktwaarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- Gemiddelde rentevoet voor 2009: 3,2 % (incl. marges)
- Beperkte schuldgraad van 44 % (wettelijk maximum: 65 %)

### Verhouding van langetermijn- en kortetermijnfinancieringen

Op 31 december 2009 zijn 77 % van de kredietlijnen van Intervest Offices langetermijnfinancieringen. 23 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 6 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 364 dagen (€ 17,5 miljoen), 16 % uit twee kredieten die in 2010 verlengd dienen te worden (€ 40 miljoen) en is 1 % een aflossingsschijf in 2010 (€ 0,6 miljoen).

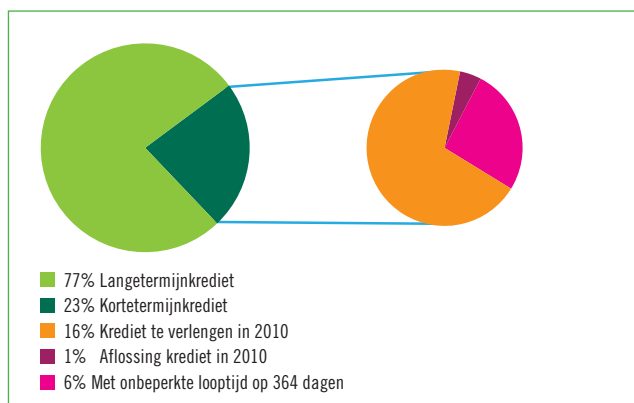
“77 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen.”

### Looptijd en spreiding van de vervaldata van langetermijnfinancieringen

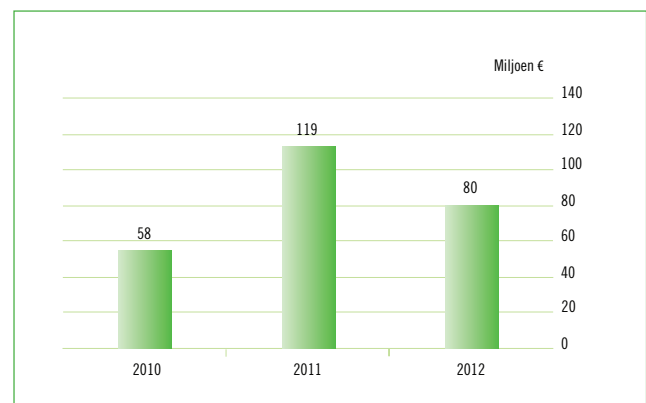
Het is de strategie van Intervest Offices om deze gemiddelde looptijd tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. Gezien de huidige ontwikkelingen op de financieringsmarkt is bij de in 2009 uitgevoerde herfinancieringen 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.

De onderhandelingen met de bankiers van Intervest Offices voor de herfinanciering van de kredieten die in het boekjaar 2011 vervallen, zullen in de loop van 2010 opgestart worden.

### Looptijd financieringen



### Vervaldagenkalender financiering



De kredietenportefeuille van Intervest Offices is gespreid over vijf Europese financiële instellingen.



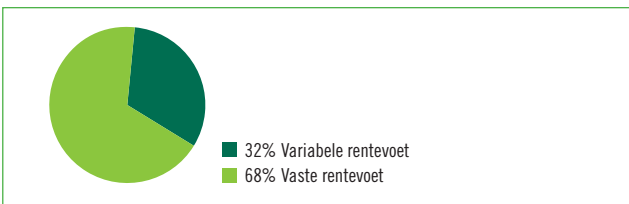


□ Mechelen Business Tower - Mechelen

### Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2009 beschikt de bevak nog over € 22 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 2009.

### Percentage kredieten met vaste en variabele rentevoet



“68 % van de kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.”

Het is de strategie van Intervest Offices om bij de samenstelling van de leningenportefeuille te streven naar een verhouding één derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Op 31 december 2009 bestaat 68 % van de opgenomen kredietlijnen van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps (IRS). 32 % zijn kredieten met een variabele rentevoet waarbij geprofiteerd kan worden van de huidige lage rentevoeten.

“De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 1,6 jaar op 31 december 2009.”

### Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Voor de kredieten met een vaste rentevoet is de rente op 31 december 2009 gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 2,6 jaar. Intervest Offices heeft tijdens het boekjaar 2009 voor € 40 miljoen aan bijkomende rente-indekkingsinstrumenten afgesloten aan 2,63 % en 2,815 % ter dekking van langetermijnkredieten die in 2008 en 2009 heronderhandeld zijn (zie toelichting 18 van het financieel verslag).

### Gemiddelde rentevoeten

Het rentebeleid van Intervest Offices bestaat erin om steeds één derde van haar kredieten af te sluiten met een variabele rentevoet. Door de sterke daling van de Euribor die zich voorgedaan heeft in het boekjaar 2009 heeft de bevak hierdoor in belangrijke mate geprofiteerd van de historisch lage rentevoeten. De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de bevak is in 2009 gedaald tot 3,2 %, inclusief marges (2008: 4,5 %).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2009 3,2 % (2008: 4,3 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt in 2009 3,3 % (2008: 5,3 %).

## Herfinanciering uitgevoerd in 2009

Tijdens het boekjaar 2009 heeft Intervest Offices twee lange-termijnkredieten die op vervaldatum gekomen zijn (voor een totaal bedrag van € 30,9 miljoen), heronderhandeld met haar bankiers. De nieuwe kredieten, voor een totaal bedrag van € 38,6 miljoen hebben beiden een looptijd van 2 jaar en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden.

Verder is tijdens het boekjaar 2009 een kortetermijnkrediet dat op vervaldatum gekomen was (voor een bedrag van € 15 miljoen), heronderhandeld. Het nieuwe krediet, eveneens voor een bedrag van € 15 miljoen heeft een looptijd van 1 jaar en is eveneens afgesloten aan marktconforme voorwaarden.

## Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2009 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,9 miljoen negatief (2008: € 0,6 miljoen). Indien de rentetarieven op deze datum met 1 % zouden dalen, bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat € 0,9 miljoen positief (2008: € 0,6 miljoen). In de berekeningen is rekening gehouden met de afgesloten financiële derivaten.

## Interest cover ratio

De interest cover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variatie in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest Offices 4,86 voor het boekjaar 2009 (3,74 voor het boekjaar 2008) wat ruimschoots beter is dan de vereiste 2 tot 2,5 die als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de bevak.

## Schuldgraad

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 44 % op 31 december 2009 (42 % op 31 december 2008). De lichte toename van de schuldgraad is voornamelijk te wijten aan de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in de loop van 2009.

## WINSTBESTEMMING 2009

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2009 van Intervest Offices nv als volgt te bestemmen:

in duizenden €	
Nettoresultaat van het boekjaar 2009 <sup>3</sup> :	-2.574
• toerekening van het portefeuilleresultaat op de beschikbare reserves	32.285
• toerekening van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) aan de 'variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' in het eigen vermogen	240
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	29.951
Voorgesteld dividend	-29.901

“Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 7 april 2010 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,15 per aandeel uit te keren.”

Dit komt neer op een nettodividend van € 1,83 na aftrek van 15 % roerende voorheffing. Rekening houdende met 13.907.267 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 29.900.624.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien conform haar politiek Intervest Offices ook in 2009 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 23 april 2010. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 11.

<sup>3</sup> Aangezien wettelijk gezien het operationeel resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie toelichting 11 in het financieel verslag). Om in overeenstemming te zijn met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 7 april 2010 voorstellen om de niet-gerealiseerde meerwaarden op de portefeuille te herkwalficeren van de "onbeschikbare reserves" naar de "beschikbare reserves" aangezien noch de wet, noch de statuten deze reserves als onbeschikbaar beschouwen.

## ■ VOORUITZICHTEN VOOR 2010

In 2010 zal bij Intervest Offices de aandacht prioritair uitgaan naar de verhuring van de beschikbare ruimten zowel in de kantoorportefeuille als in de logistieke portefeuille van de bevak.

In de kantoorportefeuille zijn er voornamelijk in Mechelen aanzienlijke oppervlakten te verhuren. De belangrijkste oppervlakten bevinden zich in het Mechelen Campus Tower waar circa 10.000 m<sup>2</sup> onmiddellijk beschikbaar is voor verhuring evenals in Intercity Business Park waar circa 8.000 m<sup>2</sup> kan worden aangeboden.

In de logistieke portefeuille gaat alle aandacht naar de verhuring van Herentals Logistics 2, waar naast 20.000 m<sup>2</sup> opslagruimte die onmiddellijk beschikbaar is, er een uitbreidingspotentieel van minimaal 45.000 m<sup>2</sup> bestaat.

Gezien de verhuurmarkt steeds met enige vertraging reageert op het conjunctuurverloop verwacht Intervest Offices dat het eerste herstel in de verhuurmarkten voor kantoren en logistieke gebouwen pas zal plaatsvinden in de loop van 2011.

Zowel in 2010 als 2011 zullen er bij Intervest Offices inspanningen geleverd worden om te besparen op de kosten voor onderhoud, de beheerskosten en de servicelasten, waarbij echter de belangrijkste focus zal blijven liggen op de prijs/kwaliteitsverhouding van de dienstverlening en de verhuurbaarheid van het patrimonium.

Inzake de verdere groei van het fonds zullen de acquisities in 2010 in belangrijke mate bepaald worden door de mogelijkheden om kredieten te bekomen bij financiële instellingen.



□ Mechelen Campus - Mechelen

“Dankzij hun flexibiliteit tijdens de onderhandelingen en de vlotte, open en directe samenwerking gedurende de voorbije jaren, beschouwen wij Intervest Offices als een uitstekende partner op lange termijn.”

DIDIER VANDERHAEGEN - LEAD BUYER BUSINESS SERVICES  
PROCUREMENT BOREALIS

“Intervest Offices zal er in 2010 eens te meer naar streven om de inkomstenstroom uit de bestaande gebouwen voor langere tijd veilig te stellen door de duurtijd van de huurovereenkomsten in overleg met de huurders te verlengen.”

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

# 03



## Verslag betreffende het aandeel

- 38 Beursgegevens
- 40 Dividend en aantal aandelen
- 41 Aandeelhouders
- 41 Financiële kalender



## MECHELEN BUSINESS TOWER ■

Blarenberglaan 2C  
2800 Mechelen  
Oppervlakte: 12.917 m<sup>2</sup>





## BEURSGEGEVENS



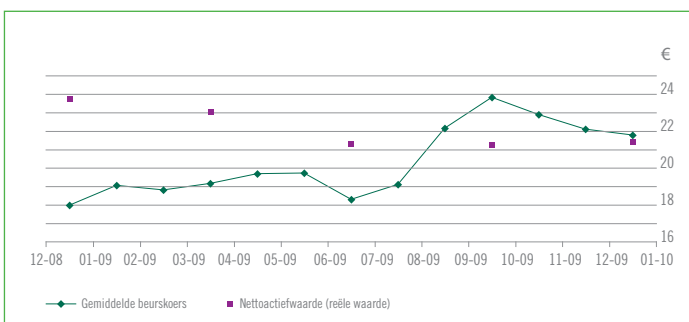
Het aandeel van Interinvest Offices (INTO) noteert op NYSE Euronext Brussel en is opgenomen in de beursindex BEL Real Estate en eveneens in de EPRA/NAREIT Europe en GPR 250 Europe.

### Evolutie beurskoers



De koers van het aandeel Interinvest Offices heeft in 2009 aanzienlijke schommelingen ondergaan als gevolg van de turbulentie en de onzekerheid op de financiële markten ten gevolge van de wereldwijde economische en krediet-crisis. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 16,66 (6 maart 2009) en als hoogste slotkoers € 26,00 (16 september 2009) genoteerd.

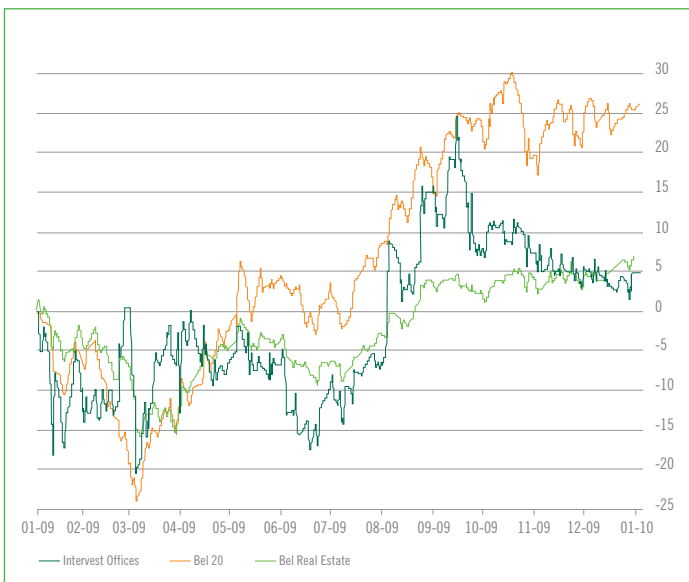
### Premies en discounts Interinvest Offices



Het aandeel van Interinvest Offices heeft in de eerste jaarthelft van 2009 met een discount genoteerd die in de tweede helft van 2009 door de stijging van de beurskoers geëvolueerd is naar een premie. Op 31 december 2009 bedraagt de premie van het aandeel 2 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

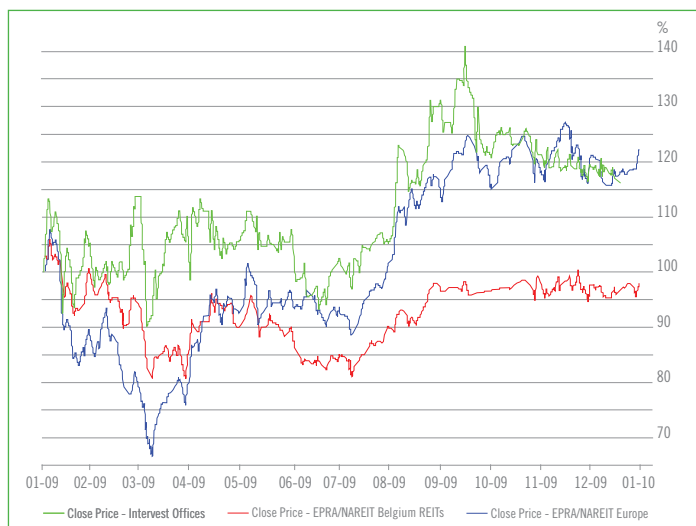
De nettoactiefwaarde van Interinvest Offices is inclusief het dividend van 2008 tot op betaaldatum 17 april 2009.

### Vergelijking Interinvest Offices met BEL Real Estate index en met BEL 20 Close index



Het aandeel van Interinvest Offices heeft tijdens 2009 analoog gefluctueerd met de BEL Real Estate. Het aandeel is eveneens analoog gestegen met de BEL 20 met uitzondering van het vierde kwartaal van 2009.

### Vergelijking Interest Offices met Epra/Nareit Europe index



Het aandeel van Interest Offices heeft tijdens 2009 analoog gefluctueerd met de EPRA/NAREIT Europe-index en heeft aanzienlijk sterker gepresteerd in vergelijking met de EPRA/NAREIT Belgium REITs-index.

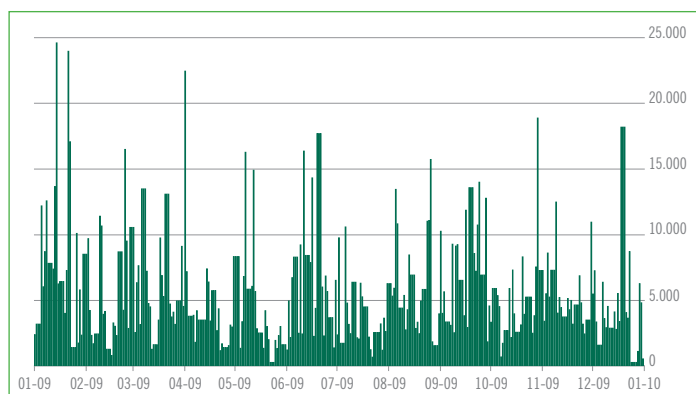
### Vergelijking Interest Offices met GPR indexen



Uit deze grafiek blijkt dat Interest Offices in 2009 beter scoorde dan zowel de GPR 250 Europe-index als de GPR 250 Belgium-index 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 (url: [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 in 2009 met een gemiddelde van 5.692 stuks per dag licht lager dan in het vorige jaar (gemiddeld 5.945 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.

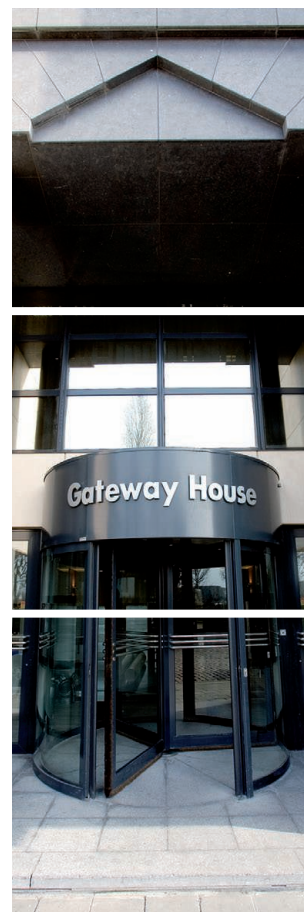
## ■ DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN

<b>31.12.2009</b>	
Aantal aandelen op het einde van de periode	13.907.267
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267

<b>Beurskoers (€)</b>		<b>31.12.2009</b>
Hoogste slotkoers		26,00
Laagste slotkoers		16,66
Beurskoers op afsluitingsdatum		21,90
Premie t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)		2 %
Gemiddelde beurskoers		20,54

<b>Gegevens per aandeel (€)</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	21,39	23,77	25,07
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	22,37	24,80	26,11
Brutodividend	2,15	2,01	1,94
Nettodividend	1,83	1,71	1,65
Brutodividendrendement (%)	9,8 %	11,3 %	6,5 %
Nettodividendrendement (%)	8,4 %	9,6 %	5,6 %

“Op 31 december 2009 is de beurskoers van het Intervest Offices-aandeel € 21,90 waardoor het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 10 % biedt.”



□ Gateway House - Antwerpen



## ■ AANDEELHOUDERS

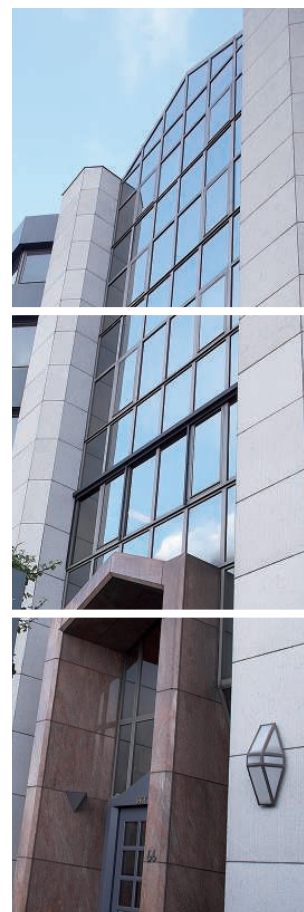
Per 31 december 2009 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

<b>VastNed Groep</b>	<b>7.612.260 aandelen</b>	<b>54,7 %</b>
VastNed Offices/Industrial nv K.P. van der Mandelelaan 43A - 3062 MB Rotterdam Nederland	7.587.654 aandelen	54,5 %
Belle Etoile nv Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem - Antwerpen	24.606 aandelen	0,2 %
<b>Publiek</b>	<b>6.295.007 aandelen</b>	<b>45,3 %</b>
<b>Totaal</b>	<b>13.907.267 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.

## ■ FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2009	dinsdag 23 februari 2010
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 7 april 2010 om 16u30
Betaalbaarstelling dividend:	
- Ex-date dividend 2009	dinsdag 20 april 2010
- Record date dividend 2009	donderdag 22 april 2010
- Uitbetaling dividend 2009	vanaf vrijdag 23 april 2010
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2010	maandag 10 mei 2010
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2010	dinsdag 3 augustus 2010
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2010	donderdag 28 oktober 2010



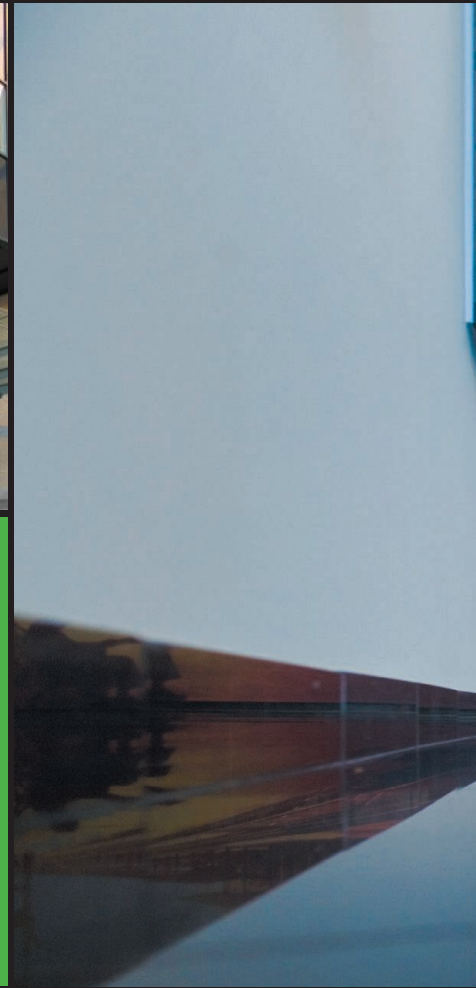
■ Sky Building - Antwerpen

# 04



## Vastgoedverslag

- 44 Samenstelling van de portefeuille
- 50 Evolutie van de vastgoedportefeuille
- 51 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen
- 52 Beschrijving van de kantoorportefeuille
- 60 Beschrijving van het semi-industrieel vastgoed



**PARK STATION** ■  
Woluwelaan 148-150  
1831 Diegem  
Oppervlakte: 8.903 m<sup>2</sup>





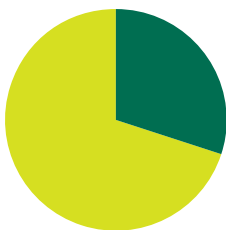


## SAMENSTELLING VAN DE PORTEFEUILLE

31 december 2009

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	165.980	170.130	12.350	13.640	91 %
E19 (incl. Mechelen)	104.281	11.516	163.766	167.860	14.221	16.223	88 %
Antwerpen	27.289	1.153	42.380	43.440	3.698	3.896	95 %
Overige regio's	5.350	0	6.557	6.720	593	599	99 %
<b>Totaal kantoren</b>	<b>221.308</b>	<b>15.151</b>	<b>378.683</b>	<b>388.150</b>	<b>30.862</b>	<b>34.358</b>	<b>90 %</b>
<b>Semi-industrieel vastgoed</b>							
Antwerpen - Mechelen (E19, A12)	6.670	165.962	91.010	93.371	6.968	8.038	87 %
Antwerpen - Luik (E313)	11.817	87.299	42.659	43.725	1.928	2.944	65 %
Brussel	4.750	19.950	24.518	25.131	1.955	2.149	91 %
Overige regio's	1.328	6.535	3.947	4.046	330	346	95 %
<b>Totaal semi-industrieel vastgoed</b>	<b>24.565</b>	<b>279.746</b>	<b>162.134</b>	<b>166.273</b>	<b>11.181</b>	<b>13.477</b>	<b>83 %</b>
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>245.873</b>	<b>294.897</b>	<b>540.817</b>	<b>554.423</b>	<b>42.043</b>	<b>47.835</b>	<b>88 %</b>

### Aard van de portefeuille



■ 30% Semi-industrieel vastgoed  
■ 70% Kantoren

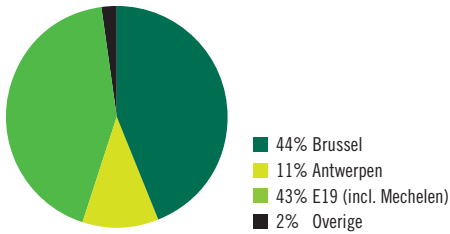
Per 31 december 2009 bestaat de portefeuille voor 70 % uit kantoren en 30 % uit semi-industrieel vastgoed, wat ongewijzigd is ten opzichte van de situatie op 31 december 2008.





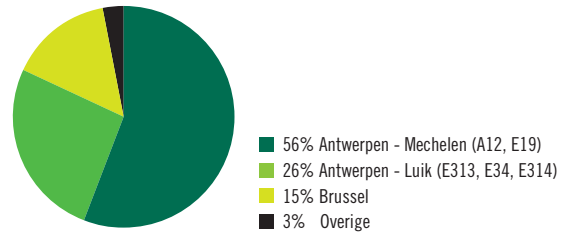
## Geografische spreiding van de portefeuille

### Kantoren



De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. 98 % van de kantoorportefeuille van Intervest Offices situeert zich in deze regio.

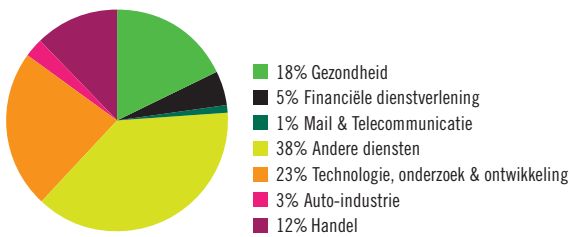
### Logistiek en semi-industrieel vastgoed



82 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen - Mechelen (met name E19 en A12) en Antwerpen - Luik (met name E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 15 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

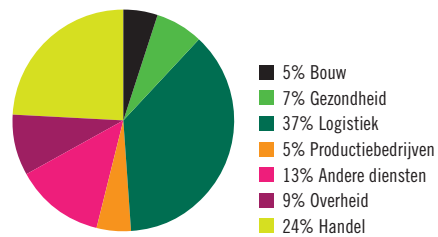
## Sectoriële spreiding van de portefeuille

### Kantoren



De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.

### Logistiek en semi-industrieel vastgoed

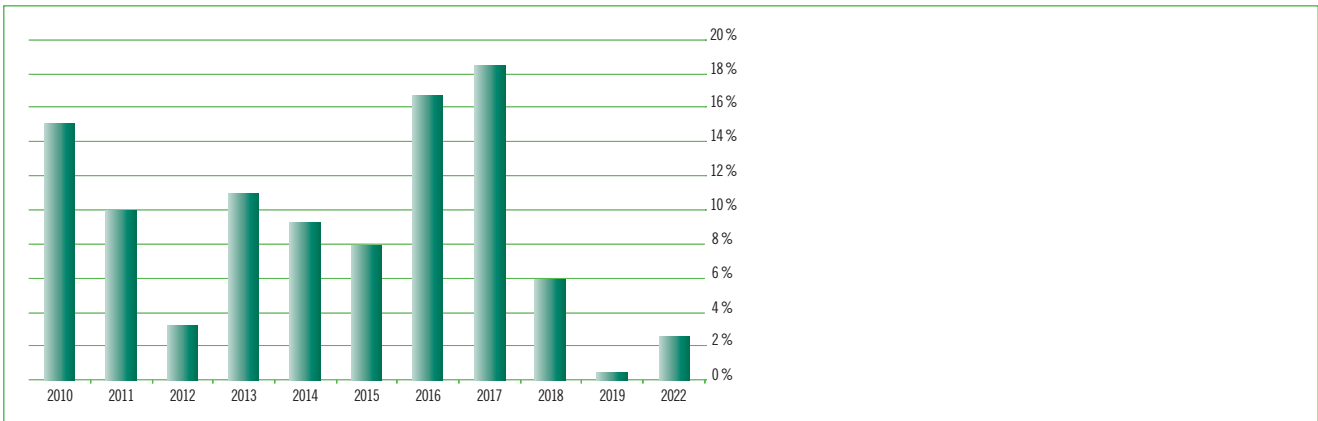


Meer dan de helft van de logistieke en semi-industriële portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert, met name in periodes van minder gunstige conjunctuur.



“Op 31 december 2009 heeft de vastgoedportefeuille een verhuurbare oppervlakte van 540.770 m<sup>2</sup>.”

## Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

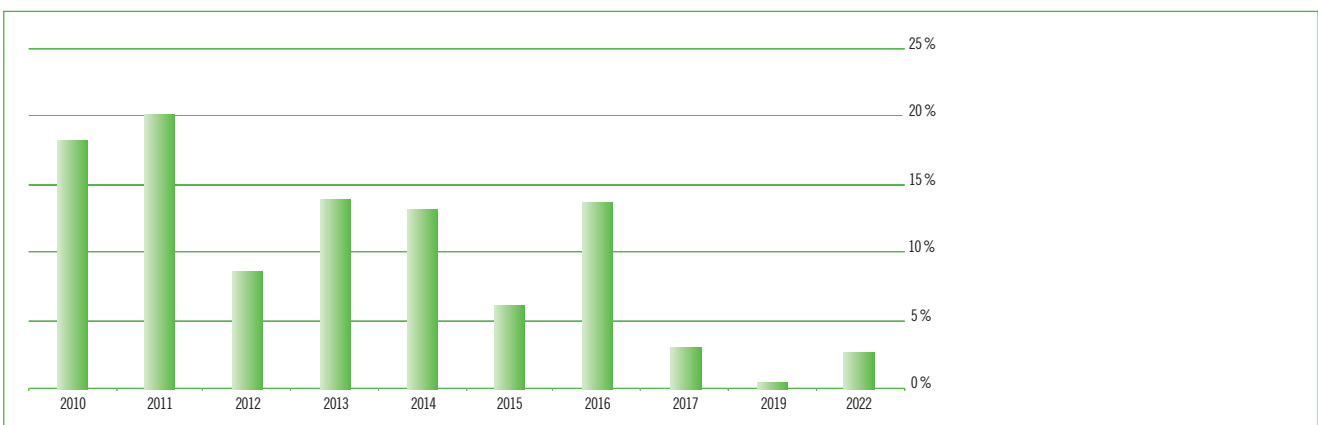


De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Een aantal grote contracten hebben een vaste looptijd van 9 jaar of meer, wat de stabiliteit van de portefeuille ten goede komt.

“De samenwerking met Intervest Offices verloopt accuraat en snel, en waar mogelijk conform de noden van de huurder, zodat wij besloten hebben om het contract te verlengen en verder uit te breiden op de site.”

MIGUEL RYS - GEDELEGEERD BESTUURDER XTENSO

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

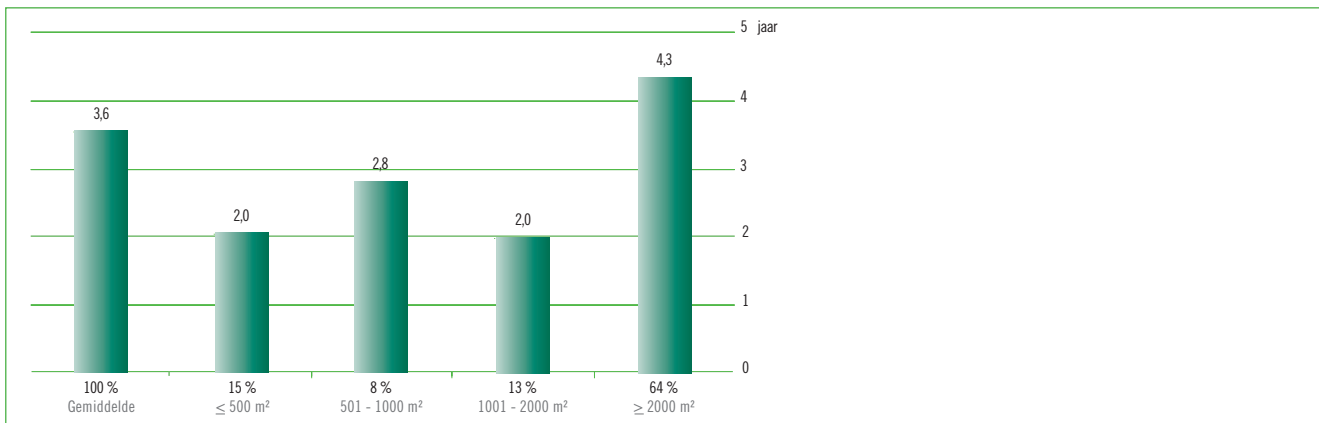


Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. Deze grafiek toont het verloop van de eerstvolgende verval dag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse verval dag).

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

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

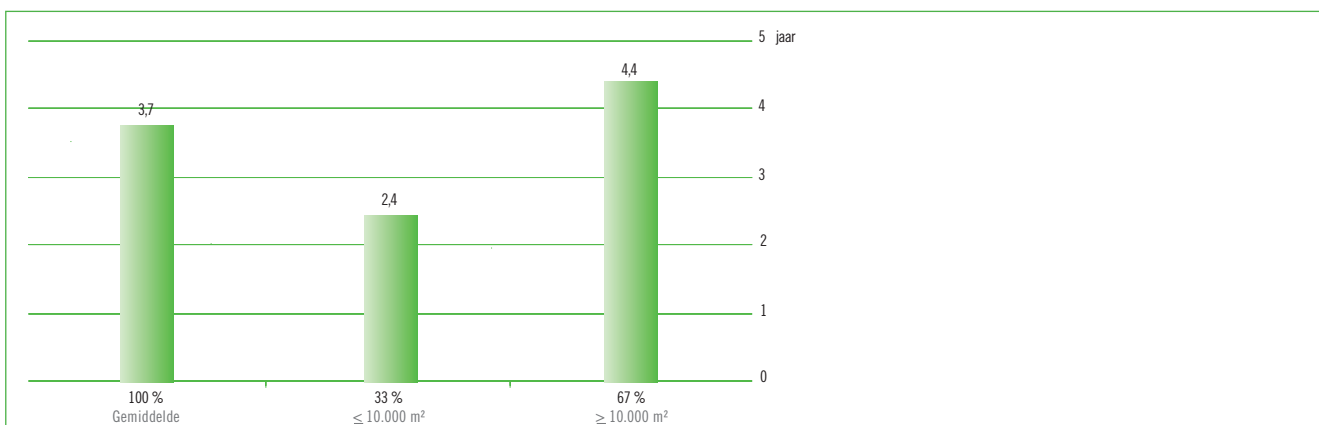
## Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren



“Op 31 december 2009 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantoorportefeuille 3,6 jaar. Voor oppervlakten boven 2.000 m² is dit 4,3 jaar.”

Er dient opgemerkt dat specifiek voor de kantoren de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2010) tot de eerstvolgende vervaldag 3,6 jaar bedraagt. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) welke 64 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2010) gemiddeld pas over 4,3 jaar. De contracten die vervallen in de periode 2010 - 2012 zijn dus vooral kleinere oppervlaktes, die een beperkter risico inhouden op de totale huurinkomsten van Intervest Offices.

## Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor semi-industrie



“Voor de semi-industriële portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten met een oppervlakte groter dan 10.000 m² 4,4 jaar.”

Voor semi-industriële panden is er eenzelfde tendens als voor kantoren, met name dat de grote huurders (boven 10.000 m² opslag) per 1 januari 2010 de eerstvolgende vervaldag gemiddeld pas over 4,4 jaar ligt.

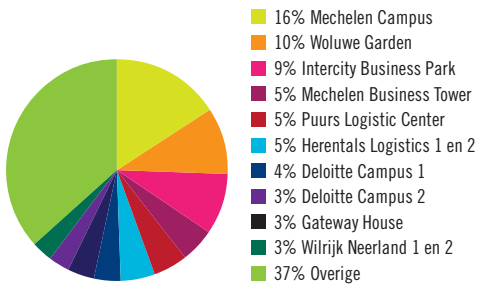


□ Deloitte Campus 2 - Diegem

“Intervest Offices heeft 18 kantoorlocaties en 18 semi-industriële panden in portefeuille.”



### Risicospreiding van gebouwen naar omvang<sup>4</sup>

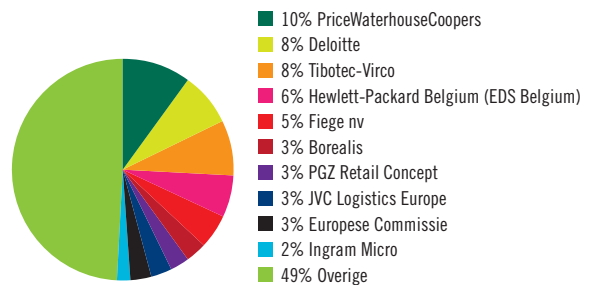


Intervest Offices streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht de omvang van de gebouwen en complexen te beperken.

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.

### Risicospreiding naar huurders<sup>5</sup>

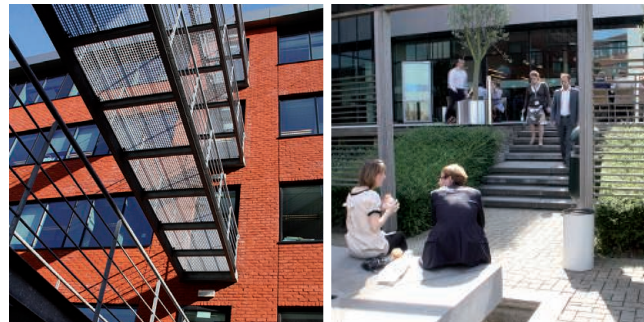


De huurinkomsten van Intervest Offices zijn verspreid over meer dan 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 51 % van de huurinkomsten uit, en, naast de Europese Commissie, zijn het steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze deel uit van internationale concerns.

<sup>4</sup> Rangschikking volgens waarde van de gebouwen.

<sup>5</sup> Rangschikking volgens jaarhuur.





□ Deloitte Campus 2 - Diegem

### Gemiddelde looptijd van de kantoorportefeuille - risicobeheersing

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

Specifiek voor 2009 zijn 22 contracten op een eerste verval-dag gekomen (meestal na 3 jaar). Hiervan heeft slechts 18 % opgezegd (met name 4 huurders op een totaal van 22 huurders). Dit is een lichte verslechtering ten opzichte van 2008 waarin slechts 1 op 20 huurders had opgezegd.

Bij de huurders wiens huurovereenkomst contractueel ten einde is gekomen in 2009 zijn echter slechts 4 van de 14 huurovereenkomsten verlengd (27 %), maar deze vertegenwoordigden wel 52 % van de oppervlakte die ten einde is gekomen.

In totaal zijn in 2009 62 contracten op vervaldatum (einde contract of tussentijdse verval-dag) gekomen. Hiervan zijn 43 contracten verlengd (70 %).

De hoger vermelde cijfers zijn minder positief dan de cijfers van het uitzonderlijk jaar 2008, met een historisch hoge bezettingsgraad, en tonen de gevolgen aan van de crisis en dit zowel op de huur van kantoren als van semi-industrieel vastgoed.

Een aantal huurders maakt in deze omstandigheden immers gebruik van de opportuniteiten die zich momenteel voordoen op de markt, waarbij sommige eigenaars bereid zijn aan eender welke prijs hun pand te verhuren, in een aantal gevallen zelfs tegen prijzen die economisch niet in verhouding staan tot de bouwkosten. Intervest Offices wenst scherpe huurprijsniveaus aan te bieden en past hiermee haar verhuurbeleid aan de marktomstandigheden aan.

Intervest Offices merkt echter aan de andere kant ook op dat een aantal bedrijven, omwille van de huidige economische onzekerheid, vaak weigerachtig staat ten opzichte van een verhuizing, tenzij de hoge (zowel directe als indirecte) verhuiskosten kunnen gecompenseerd worden door een aanzienlijk lagere huur, zoals hoger vermeld. Gezien de huurprijzen in de periferie sedert 2001 permanent onder druk hebben gestaan en er sedert jaren aan scherpe voorwaarden is verhuurd, houden in de meeste gevallen de oude huurprijsniveaus redelijk goed stand.

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.

“Onze keuze valt op de inplanting en de locatie, welke in het geval van Intervest Offices goed is voor onze sector. In de samenwerking met Intervest Offices verloopt alles correct en vlot, met de nodige flexibiliteit. Wij wensen duidelijk een lange termijnrelatie uit te bouwen met Intervest Offices.”

DICK VANDE VYVERE, MANAGING DIRECTOR PASSAGE FITNESS

## ■ EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	554.423	586.492	579.475	519.653	599.934
Lopende huren (€ 000)	42.043	45.983	42.842	39.973	43.484
Rendement (%)	7,6 %	7,8 %	7,4 %	7,7 %	7,2 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	47.835	48.962	46.677	43.572	52.830
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,6 %	8,3 %	8,1 %	8,4 %	8,8 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	540.770	539.373	505.363	452.168	538.643
Bezettingsgraad (%)	88 %	94 %	92 %	92%	82 %

De lichte daling van het rendement ten opzichte van 31 december 2008 is te verklaren door het feit dat de waarde van het vastgoed in mindere mate gedaald is dan de lopende huren. Dit is met name te wijten aan het feit dat in de semi-industriële portefeuille de huurinkomsten voor Herentals Logistics 2 en Wilrijk Neerland in de loop van 2009 weggevallen zijn, terwijl de procentuele daling van de investeringswaarde uiteraard veel beperkter is gebleven.

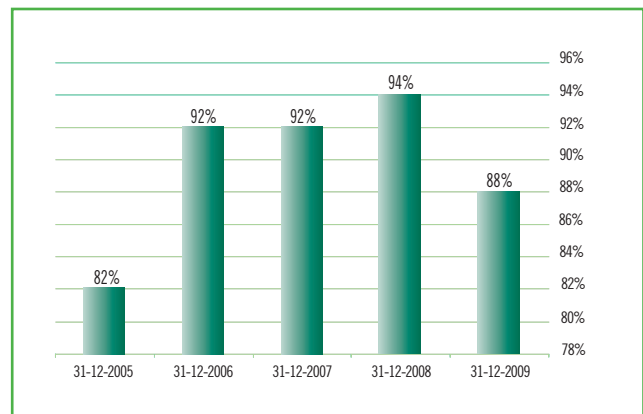
“Op 31 december 2009 bedraagt het huurrendement van de portefeuille 7,6 %.”

### 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 7,6 % naar 8,6 % gemiddeld), zou de investeringwaarde van het vastgoed verminderen met € 64 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 6 % tot 50 %.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 7,6 % naar 6,6 % gemiddeld), zou de investeringwaarde van het vastgoed toenemen met € 84 miljoen of 15 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 6 % tot 38 %.

### Bezettingsgraad



## ■ WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

Schatter	Geschatte panden	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	Kantoorgebouwen	378.683	388.150
Jones Lang LaSalle	Semi-industriële panden	162.134	166.273
<b>TOTAAL</b>		<b>540.817</b>	<b>554.423</b>

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Intervest Offices is op 31 december 2009 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

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

De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhueringen, 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**

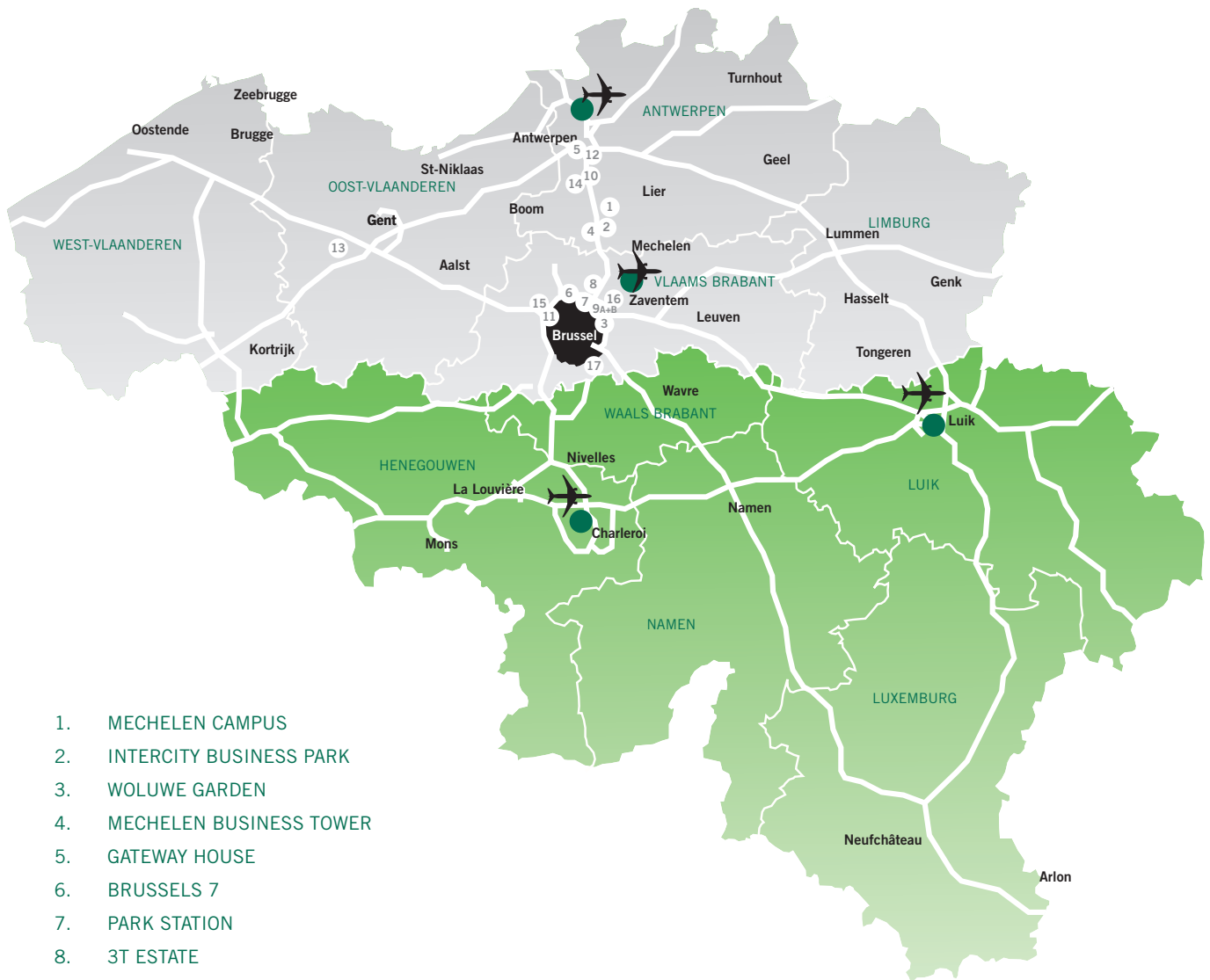
Deze methode wordt voornamelijk gebruikt bij waarde-bepalingen van goederen die onderworpen zijn aan leasing- of langdurige contracten. De investeringswaarde wordt bepaald aan de hand van de voorwaarden die in het contract gestipuleerd zijn. Deze waarde is gelijk aan de som van de NPV van de diverse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

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

De vrije marktwaarde op het einde van het leasingcontract wordt berekend met behulp van de hierboven genoemde eerste methode (actualisatie van de geschatte huurinkomsten).

## BESCHRIJVING VAN DE KANTOORPORTEFEUILLE<sup>6</sup>

### Ligging van de kantoren in België



1. MECHELEN CAMPUS
2. INTERCITY BUSINESS PARK
3. WOLUVE 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 KONTICHSESTEENWEG
15. EXITEN
16. HERMES HILLS
17. PARK ROZENDAL

<sup>6</sup> Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.



## Ligging van de kantoren in de Brusselse periferie





**MECHELEN CAMPUS**  
Schaliënhoevedreef 20 A-J,T  
2800 Mechelen

1



**INTERCITY BUSINESS PARK**  
Generaal De Wittelaan 9-21  
2800 Mechelen

2



**WOLUWE GARDEN**  
Woluwedal 18-22  
1932 Sint Stevens Woluwe

3



Oppervlakte: 60.768 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2000 - 2007

**Grootste huurders:**

- Borealis Polymers
- EDB Business Partner Belgium
- Express Line
- Endemol België
- Tibotec-Virco
- Imperial Tobacco
- Clear2Pay
- Bell Microproducts
- Cochlear
- Passage Fitness
- Sungard Benelux
- Planon
- Prosource
- Mundipharma Pharmaceuticals
- Cypress Semiconductor Corporation Belgium

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



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

**Grootste huurders:**

- Tibotec-Virco
- Esoterix
- Galapagos
- SGS Belgium
- PAB Benelux
- Logins
- Fanuc Robotics
- Info Support
- Intersafe Groeneveld Belgium
- Biotest Seralco
- Trisoft
- KBC Bank
- LXE Belgium
- Electro Rent Europe
- Niscayah

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



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

**Huurder:**

- PricewaterhouseCoopers



### MECHELEN BUSINESS TOWER

Blarenberglaan 2C  
2800 Mechelen

4



### GATEWAY HOUSE

Brusselsestraat 59  
2000 Antwerpen

5



### BRUSSELS 7

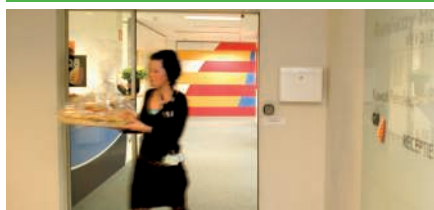
Nijverheidslaan 1-3  
1853 Strombeek-Bever

6



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

Onroerende leasing met  
Hewlett-Packard Belgium  
(voorheen EDS)  
tot 31 maart 2016.



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

#### Huurders:

Apcoa Belgium  
Kuwait Petroleum  
Thenergo  
Elegis  
CRH Construction Accesories Europe  
HTC Advocaten



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

#### Huurders:

Whirlpool  
Kitchenaid  
Rockwell Automation  
Keyrus  
Exertum  
Thalia Retail Management

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



**PARK STATION**  
Woluwelaan 148-150  
1831 Diegem

7



**3T ESTATE**  
Luchthavenlaan 25  
1800 Vilvoorde

8



**DELOITTE CAMPUS 1**  
Berkenlaan 8b  
1831 Diegem

9A



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

**Huurders:**

- Delta Lloyd Life
- Belgische Krijgsmacht F16
- EURid
- CED International
- Hello Agency
- RAM Mobile Data

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



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

**Huurders:**

- Ingram Micro
- Fleet Logistics Belgium
- Q-Lab
- Transport Management Europe
- SD Worx

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



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

Onroerende leasing met Deloitte  
tot 31 december 2016.





DELOITTE CAMPUS 2  
Berkenlaan 8a  
1831 Diegem

9B



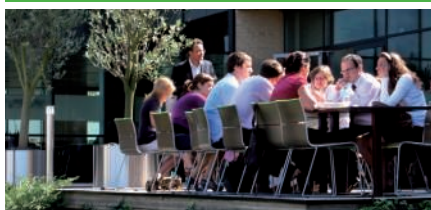
DE AREND  
Prins Boudewijnlaan 45-49  
2650 Edegem

10



INTER ACCESS PARK  
Pontbeekstraat 2 & 4  
1700 Dilbeek (Groot- Bijgaarden)

11



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

Onroerende leasing met Deloitte  
tot 31 december 2015.



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

Huurders:  
Euromex  
Cheops Technology  
Thomson Telecom Belgium  
Reficom



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  
Ingersoll Rand Security Technologies  
Systech



**SKY BUILDING**  
 Uitbreidingstraat 66  
 2600 Berchem

12



**LATEM BUSINESS PARK**  
 Xavier de Cocklaan 66-72  
 9830 Gent

13



**AARTSELAAR**  
 Kontichsesteenweg 54  
 2630 Aartselaar

14



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

**Huurders:**

- BDO
- VTG Benelux
- LeasePlan Fleet Management
- Nationale Borg Maatschappij
- Givi
- Televersal & Toptel
- SKS
- Carlson Wagonlit
- RSA Global
- Hugo Ceusters



Oppervlakte: 5.350 m<sup>2</sup>  
 Bouwjaar: 1992 - 1993

**Huurders:**

- Nomadesk
- IT Mobile
- Der Kreis
- Novum Pharma
- Lijncom
- Hamburg-Mannheimer Consulting
- Laser Refractie Center
- Mecon Optronics
- IBS International Business Systems
- Sage Bob Software
- Greenpan Europe
- Duratex
- Planet Services
- Annabie
- MG Invest
- Axis Technical Services



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

Onroerende leasing met  
 Invensys Systems  
 tot 30 november 2015.



EXITEN  
Zuiderlaan 91  
1731 Zellik

15



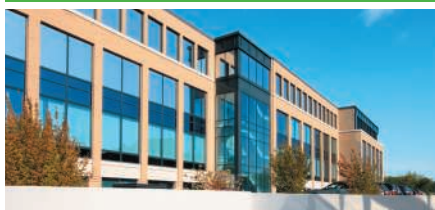
HERMES HILLS  
Berkenlaan 6  
1831 Diegem

16



PARK ROZENDAL  
Terhulpssteenweg 6A  
1560 Hoeilaart

17



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

**Huurders:**

Gras Savoye Belgium  
IFM Electronic Belgium  
Rexel Belgium  
Sapsa Bedding



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

**Huurder:**

Deloitte



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

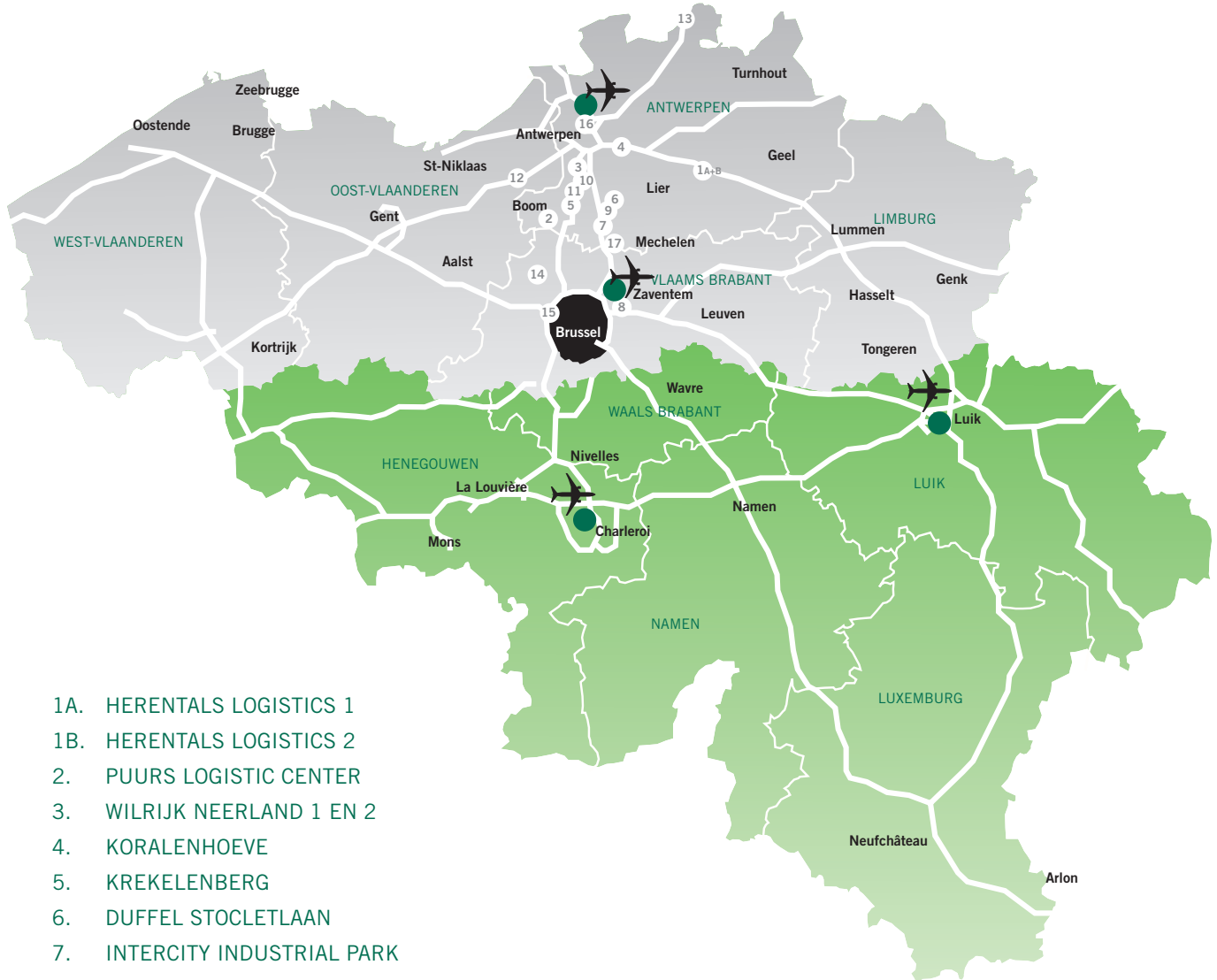
**Huurders:**

Quality Business  
BvD-it Services  
Sysmex  
Mylan



## ■ BESCHRIJVING VAN HET SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED<sup>7</sup>

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

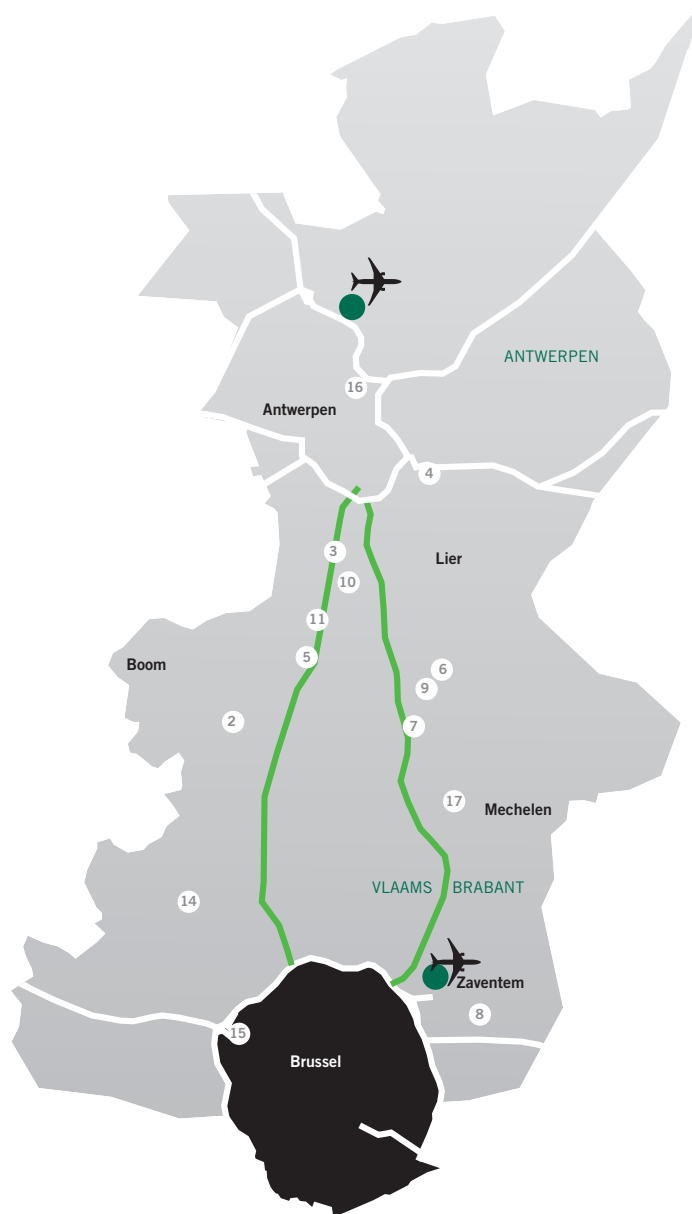


- 1A. HERENTALS LOGISTICS 1
- 1B. HERENTALS LOGISTICS 2
2. PUURS LOGISTIC CENTER
3. WILRIJK NEERLAND 1 EN 2
4. KORALENHOEVE
5. KREKELBERG
6. DUFFEL STOCLETLAAN
7. INTERCITY INDUSTRIAL PARK
8. GULDENDELLE
9. DUFFEL NOTMEIR
10. AARTSELAAR
11. SCHELLE
12. EIGENLO
13. TRANSPORTZONE MEER
14. MERCHTEM CARGO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

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



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





**HERENTALS LOGISTICS 1**  
Atealaan 34  
2200 Herentals

**1A**



**HERENTALS LOGISTICS 2**  
Atealaan 34  
2200 Herentals

**1B**



**PUURS LOGISTIC CENTER**  
Veurtstraat 91  
2870 Puurs

**2**



Oppervlakte kantoren: 8.500 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 32.768 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1977

**Grootste huurders:**

- Nokia Siemens
- Devoteam
- Kreate Limited
- OTN Systems
- Promatic-B (Actemium)



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



Oppervlakte kantoren: 1.600 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 41.890 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2001

**Huurder:**

Fiege



### WILRIJK NEERLAND 1 EN 2

Boomsesteenweg 801-803, Geleegweg 1-7  
Kernenergiestraat 70, 2610 Wilrijk

3



### KORALENHOEVE

Koralenhoeve 25  
2160 Wommelgem

4



### KREKELENBERG

Industrieweg 18  
2850 Boom

5



Oppervlakte kantoren: 632 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 28.536 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1986 en 1989

**Huurder:**

Ikea Belgium



Oppervlakte kantoren: 1.770 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 22.949 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1998

**Huurder:**

PGZ Retail Concept



Oppervlakte kantoren: 700 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 23.663 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2000

**Huurder:**

JVC Logistics Europe



**DUFFEL STOCLETLAAN**  
Stocletlaan 23  
2570 Duffel

6



**INTERCITY INDUSTRIAL PARK**  
Oude Baan 14  
2800 Mechelen

7



**GULDENELLE**  
Jan-Baptist Vinkstraat 2  
3070 Kortenberg

8



Oppervlakte kantoren: 240 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 23.435 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1998

**Huurders:**

BLITS Belgium  
Iron Mountain Belgium



Oppervlakte kantoren: 252 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 15.000 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1999



Oppervlakte kantoren: 780 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 10.172 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2001 - 2002

**Huurder:**

Europese Commissie





DUFFEL NOTMEIR  
Walemstraat 94  
2570 Duffel

9



AARTSELAAR  
Dijkstraat 1A  
2630 Aartselaar

10



SCHELLE  
Molenberglei 8  
2627 Schelle

11



Oppervlakte kantoren: 250 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 8.861 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1995

Huurder:  
Aleris Aluminium



Oppervlakte kantoren: 793 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 7.269 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1994

Huurder:  
Party Rent



Oppervlakte kantoren: 1.600 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 6.400 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1993

Huurders:  
Meiko  
Trafuco  
Vereniging voor Verkeersveiligheid  
SD Worx



**EIGENLO**  
Eigenlostraat 23-27a  
9100 Sint-Niklaas

12



**TRANSPORTZONE MEER**  
Riyadhstraat  
2321 Meer

13



**MERCHTEM CARGO CENTER**  
Preenakker 20  
1785 Merchtem

14



Oppervlakte kantoren: 1.328 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 6.535 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1992 - 1994

**Huurders:**

- Sarens J
- Orca Cooling
- Open
- Fusite Furniture Europe
- E-Trinity
- Eticolor



Oppervlakte kantoren: 271 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 7.348 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1990

**Huurder:**

VPK Packaging



Oppervlakte kantoren: 1.210 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 6.075 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1992

**Huurder:**

MSF Supply



BERCHEM TECHNOLOGY CENTER  
Technologiestraat 11,15,51,55,61,65  
1082 Sint-Agatha-Berchem

15



ANTWERPEN KAAIEN  
Kaaïen 218-220  
2030 Antwerpen

16



RAGHENO  
Dellingstraat 57  
2800 Mechelen

17



Oppervlakte kantoren: 2.760 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 3.703 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1992

**Huurders:**

Rexel Belgium  
Brico Belgium  
Vlaamse Gemeenschaps Commissie  
Amplifon Belgium



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

**Huurder:**

Waagnatie



Oppervlakte kantoren: 603 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 5.408 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1998

**Huurder:**

ThyssenKrupp Otto Wolff



# 05



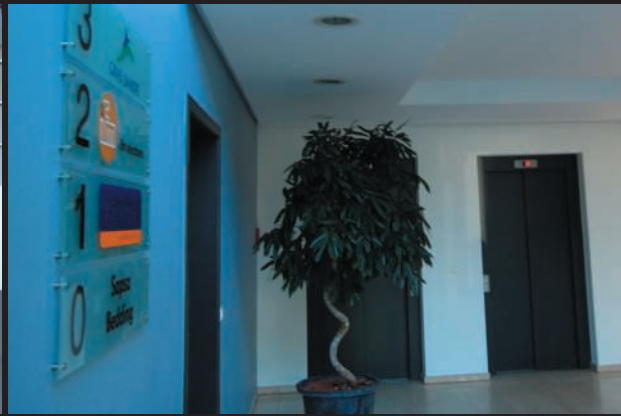
## Financieel verslag

- 72 Geconsolideerde winst- en verliesrekening
- 73 Geconsolideerd globaalresultaat
- 74 Geconsolideerde balans
- 76 Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen
- 78 Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 79 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
- 109 Verslag van de commissaris
- 111 Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices nv



**EXITEN** ■  
Zuiderlaan 91  
1731 Zellik  
Oppervlakte: 3.943 m<sup>2</sup>







□ 3T-Estate - Vilvoorde

## INDEX

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	p. 72
GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT	p. 73
GECONSOLIDEERDE BALANS	p. 74
MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN	p. 76
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	p. 78
TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	p. 79
TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS	p. 79
TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING	p. 79
TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE	p. 86
TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT	p. 87
TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN	p. 90
TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	p. 92
TOELICHTING 7. PERSONEELSELONINGEN	p. 93
TOELICHTING 8. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	p. 94
TOELICHTING 9. FINANCIËEL RESULTAAT	p. 94
TOELICHTING 10. BELASTINGEN	p. 95
TOELICHTING 11. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL	p. 96
TOELICHTING 12. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN	p. 98
TOELICHTING 13. VLOTTENDE ACTIVA	p. 98
TOELICHTING 14. EIGEN VERMOGEN	p. 100
TOELICHTING 15. VOORZIENINGEN	p. 102
TOELICHTING 16. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	p. 103
TOELICHTING 17. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	p. 104
TOELICHTING 18. FINANCIËLE DERIVATEN	p. 105
TOELICHTING 19. VERBONDEN PARTIJEN	p. 106
TOELICHTING 20. LIJST VAN GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN	p. 107
TOELICHTING 21. FUSIES	p. 107
TOELICHTING 22. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN	p. 107
TOELICHTING 23. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	p. 108
TOELICHTING 24. FEITEN NA BALANSDATUM	p. 108
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	p. 109
ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST OFFICES NV	p. 111

## ■ GECONSOLIDEERDE WINST - EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2009	2008
Huurinkomsten	4	42.472	43.038
Met verhuur verbonden kosten	4	-160	-118
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>42.312</b>	<b>42.920</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	4	644	690
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	5.189	5.890
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-445	-366
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-5.172	-5.888
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		98	100
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>42.626</b>	<b>43.346</b>
Technische kosten	5	-639	-783
Commerciële kosten	5	-349	-570
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-781	-356
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.776	-1.657
Andere vastgoedkosten	5	-175	-138
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	5	<b>-3.720</b>	<b>-3.504</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>38.906</b>	<b>39.842</b>
Algemene kosten	6	-1.184	-1.253
Andere operationele opbrengsten en kosten	6	5	-366
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>37.727</b>	<b>38.223</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	-32.270	-12.726
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>5.457</b>	<b>25.497</b>



<i>(vervolg) in duizenden €</i>	Toelichting	2009	2008
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>5.457</b>	<b>25.497</b>
Financiële opbrengsten		101	124
Interestkosten		-7.722	-10.143
Andere financiële kosten		-141	-185
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	18	-240	0
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>9</b>	<b>-8.002</b>	<b>-10.204</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>-2.545</b>	<b>15.293</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>10</b>	<b>-52</b>	<b>-44</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>-2.597</b>	<b>15.249</b>
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	11	29.913	27.975
Portefeuilleresultaat	8	-32.270	-12.726
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	18	-240	0
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		-2.597	15.249
Minderheidsbelangen		0	0

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	Toelichting	2009	2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	13.907.267	13.900.902
Nettoresultaat (€)	11	-0,19	1,10
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	11	2,15	2,01

## ■ GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2009	2008
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>-2.597</b>	<b>15.249</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	18	-2.298	- 6.555
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>		<b>-4.895</b>	<b>8.694</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		-4.895	8.694
Minderheidsbelangen		0	0

## ■ GECONSOLIDEERDE BALANS

<b>ACTIVA</b> <i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Vaste activa</b>		<b>541.099</b>	<b>572.378</b>
Immateriële vaste activa		68	87
Vastgoedbeleggingen	12	540.817	572.055
Andere materiële vaste activa		200	222
Handelsvorderingen en andere vaste activa		14	14
<b>Vlottende activa</b>		<b>4.674</b>	<b>5.196</b>
Handelsvorderingen	13	1.404	1.382
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	13	1.994	1.912
Kas en kasequivalenten		733	885
Overlopende rekeningen	13	543	1.017
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>545.773</b>	<b>577.574</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> <i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>297.533</b>	<b>330.365</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>		<b>297.488</b>	<b>330.202</b>
Kapitaal	14	126.729	126.725
Uitgiftepremies	14	60.833	60.833
Reserves		128.278	159.529
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	14	-13.606	-14.437
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	18	-4.746	-2.448
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>20</b>	<b>45</b>	<b>163</b>
<b>Verplichtingen</b>		<b>248.240</b>	<b>247.209</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>205.807</b>	<b>207.570</b>
Voorzieningen	15	1.031	1.082
Langlopende financiële schulden	17	204.254	206.012
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>204.236</i>	<i>206.001</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>18</i>	<i>11</i>
Andere langlopende verplichtingen		522	476
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>42.433</b>	<b>39.639</b>
Voorzieningen	15	386	334
Kortlopende financiële schulden	17	36.585	34.494
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>36.579</i>	<i>34.488</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>6</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	1.946	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	16	656	1.190
Overlopende rekeningen	16	2.860	1.045
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>545.773</b>	<b>577.574</b>

<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Schuldgraad volgens KB 21 juni 2006 (max. 65%) (%)	44 %	42 %

<b>NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL (€)</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	21,39	23,77
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	22,37	24,80

## MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves
<b>Balans op 31 december 2007</b>	<b>126.725</b>	<b>60.833</b>	<b>171.241</b>
Globaalresultaat 2008			15.249
Overboeking van de impact op de reële waarde *			5
Dividend boekjaar 2007			-26.968
Minderheidsbelang Edicorp nv			2
<b>Balans op 31 december 2008</b>	<b>126.725</b>	<b>60.833</b>	<b>159.529</b>
Globaalresultaat 2009			-2.597
Overboeking van de impact op de reële waarde *			-831
Dividenden boekjaar 2008			-27.941
Fusie 1 april 2009	4		118
<b>Balans op 31 december 2009</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>128.278</b>

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



Impact op de reële waarde*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
-14.432	4.107	47	348.521
	-6.555		8.694
-5			0
			-26.968
		116	118
<b>-14.437</b>	<b>-2.448</b>	<b>163</b>	<b>330.365</b>
	-2.298		-4.895
831			0
			-27.941
		-118	4
<b>-13.606</b>	<b>-4.746</b>	<b>45</b>	<b>297.533</b>

## ■ GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2009	2008
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>885</b>	<b>684</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>30.649</b>	<b>27.480</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>5.457</b>	<b>25.497</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-7.777</b>	<b>-10.187</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>-332</b>	<b>-105</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>		<b>32.226</b>	<b>9.971</b>
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		189	202
- Waardeverminderingsverliezen op de verkoop van andere materiële vaste activa		7	9
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	31.786	9.921
- Overige niet-kasstroomverrichtingen (+/-)		244	-161
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>1.075</b>	<b>2.304</b>
<b>Beweging van activa</b>			
- Handelsvorderingen	13	-22	2.451
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13	-82	-185
- Overlopende rekeningen	13	473	464
<b>Beweging van verplichtingen</b>			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16	-630	-520
- Andere kortlopende verplichtingen	16	-534	789
- Overlopende rekeningen	16	1.870	-695
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-689</b>	<b>-16.900</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-158	-84
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		0	-3.272
Terugbetaling van aanwezige schulden in aangekochte vastgoedvennootschappen		0	-12.757
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	12	-548	-787
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		18	0
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-30.112</b>	<b>-10.379</b>
Terugbetaling van leningen	17	-24.224	-14.672
Opname van leningen	17	22.013	31.219
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	17	-7	-7
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		47	49
Betaling van dividenden	11	-27.941	-26.968
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>733</b>	<b>885</b>

## TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Offices nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie. In het KB van 21 juni 2006 is een schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

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

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

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

### TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

#### Verklaring van overeenstemming

Intervest Offices is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2009 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 22 februari 2010 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 7 april 2010.

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 2009.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2009

Onderstaande standaarden en interpretaties zijn van kracht geworden in 2009 en hebben de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Groep beïnvloed.

##### • IFRS 8 Operating Segments

(van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)

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 1 Presentation of Financial Statements

(prospectief van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)

Deze herwerkte standaard verbiedt de voorstelling van inkomsten en uitgaven (zijnde de niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen) in het mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen. Hierdoor dienen niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen afzonderlijk getoond te worden van aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen, in een overzicht van het globaalresultaat. Hierdoor presenteert de Groep alle aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen in het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen, terwijl alle niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen gepresenteerd worden in het geconsolideerd overzicht van het globaalresultaat.

De voorstelling van de vergelijkende cijfers is aangepast zodat deze eveneens in overeenstemming is met de herwerkte standaard. De Groep heeft geopteerd om het overzicht van het globaalresultaat voor te stellen in twee verbonden schema’s (de winst- en verliesrekening en het overzicht van het overige globaalresultaat).

##### • Wijzigingen aan IAS 40 Investment Property

(van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)

Als gevolg van deze wijziging worden activa in aanbouw beschouwd als vastgoedbeleggingen en worden niet langer behandeld volgens IAS 16 Materiële Vaste Activa. Hierdoor worden activa in aanbouw gewaardeerd aan reële waarde vanaf het ogenblik dat deze reële waarde betrouwbaar kan vastgesteld worden. Indien de reële waarde van de activa in aanbouw niet betrouwbaar kan vastgesteld worden, zullen de activa gewaardeerd worden aan kostprijs totdat ofwel de reële waarde betrouwbaar te bepalen is ofwel tot de constructie afgerond is.

De volgende gepubliceerde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Groep: wijzigingen aan IFRS 1 *First time adoption of International Reporting Standards*, wijziging aan IFRS 2 *Vesting Conditions and Cancellations*, wijziging aan IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures – Improving disclosures about financial instruments*, wijziging aan IAS 23 *Borrowing Cost*, wijziging aan IAS 32 *Financial Instruments: Presentation*, IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes*, IFRIC 15 *Agreements for the construction of real estate*, IFRIC 16 *Hedges of a net investment in a foreign operation*, wijziging aan IFRIC 9 *Reassessment of Embedded Derivatives*.

### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn in 2009

Onderstaande gewijzigde standaarden worden als meest relevant beschouwd voor de Groep:

- **IFRS 3 Business Combinations:**

de gewijzigde standaard blijft de aanschaffingswaarde methode gebruiken voor bedrijfscombinaties, met een aantal belangrijke wijzigingen. De Groep zal de gewijzigde standaard prospectief gebruiken voor bedrijfscombinaties die zullen plaats vinden na 1 januari 2010.

- **Aanpassing aan IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements:**

de gewijzigde standaard vereist dat de effecten van alle transacties met minderheidsaandeelhouders geboekt worden in het eigen vermogen indien er geen wijziging van controle is. De Groep zal deze gewijzigde standaard prospectief toepassen op transacties met minderheidsaandeelhouders vanaf 1 januari 2010.

### Voorstellingsbasis

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

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

### Consolidatieprincipes

#### a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap heeft. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochterondernemingen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de groep. De verslag-

periode van de dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

#### b. Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in toelichting 20 opgenomen.

### Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde combinatie van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van bedrijf overeenkomstig IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties*, worden activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf, apart opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt de positieve variatie tussen de aanschaffingswaarde en het aandeel van de Groep in de reële waarde van de aangeschafte netto-activa. Indien dit verschil negatief is (“negatieve goodwill”), wordt het onmiddellijk opgenomen in het resultaat na bevestiging van de waarden.

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

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

In het geval van de verkoop van een kasstroomgenererende entiteit, wordt het bedrag van de goodwill dat is toegekend aan deze entiteit inbegrepen in de bepaling van het resultaat op de verkoop.

### Vreemde valuta

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



## Vastgoedresultaat

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.

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.

## Vastgoedkosten en algemene kosten

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

## Resultaat op verkoop en 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 vastgoedbevat overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

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

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability method') 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.

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

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

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

## Immateriële vaste activa

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

## Vastgoedbeleggingen

### a. Definitie

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

### b. Eerste opname en waardering

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

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

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

### c. Latere uitgaven

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

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

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

**2. wederinstateeringskosten:** 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 wederinstateering”. Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen. Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstateering van een gebouw worden in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstateering 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 wederinstateering 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 % naar gelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

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

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

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

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de 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 reserves.

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

#### e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

#### f. Activa bestemd voor verkoop

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

#### Andere materiële vaste activa

##### a. Definitie

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

##### b. Waardering

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

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

##### c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen

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

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

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

##### d. Vervreemding en buitengebruikstelling

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

#### Waardevermindingsverliezen

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

## Financiële instrumenten

### a. Handelsvorderingen

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

### b. Beleggingen

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

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

### c. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

### d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

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

### e. Interestdragende leningen

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

### f. Handelsschulden

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

### g. Eigen-vermogensinstrumenten

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

### h. Derivaten

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

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

- **Derivaten die niet geclassificeerd kunnen worden als afdekking**  
Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie wordt onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.

- **Hedge accounting**

De Groep heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als reële-waardeafdekking en kasstroomafdekking.

- *Reële-waarde afdekking*

Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die werden aangewezen en kwalificeren als reële-waardeafdekking worden opgenomen in de winst- en verliesrekening en dit samen met elke wijziging in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting welke toe te rekenen is aan het afgedekte risico.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de Groep de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitoefent, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De aanpassing van reële waarde naar de boekwaarde van het afgedekte element ontstaan uit het afgedekte risico wordt afgeschreven naar de winst- en verliesrekening vanaf die datum.



#### - Kasstroomafdekking

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

Bedragen die voorheen werden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen, worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening wanneer het afgedekte element wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, op dezelfde lijn van het als het opgenomen afgedekte element. Indien de kasstroomafdekking van een vaststaande toezegging of een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, dan wordt op het moment dat het actief of de verplichting wordt geboekt, de winsten of verliezen op het afgeleide financiële instrument die eerder in het eigen vermogen werden verwerkt, opgenomen in de initiële waardering van het actief of de verplichting.

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

#### i. Eigen aandelen

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

#### Voorzieningen

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

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

#### Vergoeding na uitdiensttreding

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

#### Dividenduitkering

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

#### Feiten na balansdatum

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

## TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

### Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- De categorie “kantoren” omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte
- De categorie “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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	30.280	31.084	12.192	11.954			42.472	43.038
Met verhuur verbonden kosten	-89	-60	-71	-58			-160	-118
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>30.191</b>	<b>31.024</b>	<b>12.121</b>	<b>11.896</b>			<b>42.312</b>	<b>42.920</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	364	585	-50	-159			314	426
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>30.555</b>	<b>31.609</b>	<b>12.071</b>	<b>11.737</b>			<b>42.626</b>	<b>43.346</b>
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>29.086</b>	<b>30.396</b>	<b>11.673</b>	<b>11.218</b>	<b>-3.032</b>	<b>-3.391</b>	<b>37.727</b>	<b>38.223</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.857	-7.510	-9.413	-5.216			-32.270	-12.726
<b>Operationeel resultaat van het segment</b>	<b>6.229</b>	<b>22.886</b>	<b>2.260</b>	<b>6.002</b>	<b>-3.032</b>	<b>-3.391</b>	<b>5.457</b>	<b>25.497</b>
Financieel resultaat					-8.002	-10.204	-8.002	-10.204
Belastingen					-52	-44	-52	-44
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>6.229</b>	<b>22.886</b>	<b>2.260</b>	<b>6.002</b>	<b>-11.086</b>	<b>-13.639</b>	<b>-2.597</b>	<b>15.249</b>

### Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	378.683	400.768	162.134	171.287	540.817	572.055
waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	0	0	16.146	0	16.146
Investeringswaarde van het vastgoed	388.150	410.787	166.273	175.705	554.423	586.492
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	8,0 %	7,8 %	7,5 %	7,0 %	7,9 %	7,5 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	236.459	236.459	304.311	302.914	540.770	539.373
Bezettingsgraad (%)	90 %	92 %	83 %	98 %	88 %	94 %

## ■ TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

### Huurinkomsten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Huur	41.570	43.351
Gegarandeerde opbrengsten	1.490	862
Huurkortingen	-1.424	-1.310
Huurvoordelen ('incentives')	-127	-136
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	963	271
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>42.472</b>	<b>43.038</b>

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

De huurinkomsten van Intervest Offices zijn verspreid over meer dan 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 51 % (48 % in 2008) van de huurinkomsten uit, en, naast de Europese Commissie, zijn het vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 10 % van de huurinkomsten (10 % in 2008). In 2009 zijn er 5 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Offices (4 huurders in 2008).

### 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>	2009	2008
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	32.804	37.806
Tussen één en vijf jaar	66.204	78.180
Meer dan vijf jaar	13.036	19.695
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>112.044</b>	<b>135.681</b>

## Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Te betalen huur op gehuurde activa	-37	-36
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-150	-124
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	27	42
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-160</b>	<b>-118</b>

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

## Recuperatie van vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	644	690
<b>Totaal recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>644</b>	<b>690</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 volgende tabellen.



## Doorrekeningen van huurlasten en belastingen

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

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	4.159	2.880
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.030	3.010
<b>Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>5.189</b>	<b>5.890</b>

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.142	-2.877
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.030	-3.011
<b>Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b>	<b>-5.172</b>	<b>-5.888</b>
<b>TOTAAL SALDO VAN GERECPEREERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN</b>	<b>17</b>	<b>2</b>

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

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

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

## ■ TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

### Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-619</b>	<b>-783</b>
Onderhoud	-588	-733
Verzekeringspremies	-31	-50
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>
Schadegevallen	-35	-44
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	15	44
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-639</b>	<b>-783</b>

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

### Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Makelaarscommissies	-100	-246
Publiciteit	-147	-125
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-102	-199
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-349</b>	<b>-570</b>

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

## Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Leegstandslasten	-544	-421
Onroerende voorheffing leegstand	-252	-218
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	15	283
<b>Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen</b>	<b>-781</b>	<b>-356</b>

Intervest Offices recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen. De toename met € 0,4 miljoen is voornamelijk te wijten aan de toegenomen leegstand in de panden van de bevak en aan de eenmalige lagere dan verwachte teruggave door de Vlaamse overheid van onroerende voorheffing op leegstaande gebouwen voor het boekjaar 2005 en 2006.

## Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Externe beheersvergoedingen	-79	-78
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.697	-1.579
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-1.776</b>	<b>-1.657</b>

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

## Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Kosten ten laste van de eigenaar	-153	-100
Overige andere vastgoedkosten	-22	-38
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-175</b>	<b>-138</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 EN ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

### Algemene kosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Belasting ICB	-264	-273
Bewaarhoudende bank	-11	-12
Ereloon commissaris	-85	-93
Bezoldigingen bestuurders	-32	-29
Liquidity provider	-14	-11
Financiële dienst	-57	-80
Personeelsbeloningen	-465	-482
Overige kosten	-256	-273
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-1.184</b>	<b>-1.253</b>

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 opbrengsten en kosten

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
BTW-regularisatie	0	-368
Andere opbrengsten en kosten	5	2
<b>Totaal andere operationele opbrengsten en kosten</b>	<b>5</b>	<b>-366</b>

Andere operationele opbrengsten en kosten omvatten de opbrengsten en kosten die niet rechtstreeks kunnen toegewezen worden aan de gebouwen of aan het beheer van het fonds. In het boekjaar 2008 omvatten deze kosten een eenmalige regularisatie van de aftrekbare BTW voor de jaren 2002 tot en met 2008.



## TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009			2008		
	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>935</b>	<b>276</b>	<b>1.211</b>	<b>814</b>	<b>264</b>	<b>1.078</b>
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	666	188	854	587	145	732
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	21	7	28	23	12	35
Ontslagvergoedingen	8	0	8	0	34	34
Sociale zekerheid	148	50	198	151	47	198
Variabele vergoedingen	48	16	64	0	0	0
Overige lasten	44	15	59	53	26	79
<b>Vergoedingen van het management</b>	<b>85</b>	<b>189</b>	<b>274</b>	<b>118</b>	<b>218</b>	<b>336</b>
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	85	189	274	118	218	336
<b>TOTAAL PERSONEELSBELONINGEN</b>	<b>1.020</b>	<b>465</b>	<b>1.485</b>	<b>932</b>	<b>482</b>	<b>1.414</b>

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2009, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 11 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2008: 12) en 4 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2008: 4). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen, waarvan 1 niet bezoldigd.

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

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

## ■ TOELICHTING 8. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	7.321	5.429
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-39.107	-15.350
<b>Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen</b>	<b>-31.786</b>	<b>-9.921</b>
Spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-573	-880
In resultaatname prijsverschil op verwerving Edicorp nv	0	-1.479
Overige variaties verbonden met de reële waarde	89	-446
<b>Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-484</b>	<b>-2.805</b>
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-32.270</b>	<b>-12.726</b>

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bestaan in hoofdzaak uit de daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak met € 32 miljoen. Deze afname bedraagt voor de semi-industriële panden € 10 miljoen en voor de kantoorgebouwen € 22 miljoen voornamelijk als gevolg van de toename van de leegstand in de vastgoedportefeuille en door de stijging van de toegepaste kapitalisatievoeten in 2009 als gevolg van de recessie op de investeringsmarkt van het professioneel vastgoed.

## ■ TOELICHTING 9. FINANCIËEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Financiële opbrengsten	101	124
Interestkosten met vaste interestvoet	-5.979	-5.972
Interestkosten met variabele interestvoet	-1.743	-4.171
Andere financiële kosten	-141	-185
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-240	0
<b>Totaal financieel resultaat</b>	<b>-8.002</b>	<b>-10.204</b>

De financiële opbrengsten bevatten de geïnde interesten op bankrekeningen en 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>	2009	2008
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-7.038	-8.562
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-684	-1.581
<b>Totaal interestkosten</b>	<b>-7.722</b>	<b>-10.143</b>

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt voor 2009 3,2 % (2008: 4,3 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2009 3,3 % (2008: 5,3 %). De totale gemiddelde interestvoet bedraagt 3,2 % in 2009 vergeleken met 4,5 % in 2008.

De (hypothetische) toekomstige cash outflow van de interestlasten van de op 31 december 2009 opgenomen leningen aan de variabele rentevoet van 31 december 2009 bedraagt € 6,9 miljoen (2008: € 9,5 miljoen).

## ■ TOELICHTING 10. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Vennootschapsbelasting	-52	-40
Niet recupereerbare roerende voorheffing	0	-4
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-52</b>	<b>-44</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 RESULTAAT PER AANDEEL

### Beweging van het aantal aandelen

	2009	2008
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	13.900.902	13.900.902
Aantal uitgegeven aandelen	6.365	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	13.907.267	13.900.902
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.900.902
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	13.907.267	13.900.902

### Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	-2.574	22.309
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat		
Afschrijvingen en terugnemingen van afschrijvingen	313	285
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	240	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	32.285	5.727
<b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>	<b>30.264</b>	<b>28.321</b>
<b>Verplichte uitkering: 80 %</b>	<b>24.211</b>	<b>22.657</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	29.951	28.036
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	29.913	27.975

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

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

## Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	2009	2008
Gewoon nettoresultaat per aandeel	-0,19	1,10
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	-0,19	1,10
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	2,15	2,01

## 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 7 april 2010. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2009	2008
Dividend per aandeel (€)	2,15	2,01
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	29.901	27.941
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100 %	100 %



## ■ TOELICHTING 12. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN

### Investerings- en herwaarderingstabel

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>572.055</b>	<b>565.043</b>
Aanschaffingen	548	787
Vastgoed verworven via de aankoop van vastgoedvennootschappen	0	16.146
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-31.786	-9.921
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>540.817</b>	<b>572.055</b>
<b>OVERIGE INFORMATIE</b>		
Investeringswaarde van het vastgoed	554.423	586.092

Voor de verklaring van de negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar toelichting 8.

## ■ TOELICHTING 13. VLOTTENDE ACTIVA

### Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Handelsvorderingen	845	534
Op te stellen facturen	530	828
Dubieuze debiteuren	356	395
Voorziening dubieuze debiteuren	-356	-395
Andere handelsvorderingen	29	20
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>1.404</b>	<b>1.382</b>

Door de strikte credit control beloopt het aantal dagen openstaand klantenkrediet op 31 december 2009 slechts 7 dagen.

## Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Vorderingen < 30 dagen	409	164
Vorderingen 30-90 dagen	155	0
Vorderingen > 90 dagen	281	370
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>845</b>	<b>534</b>

## Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	217	217
Terug te vorderen exit tax	217	217
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatieboni verbonden aan fusies	1.348	1.269
Overige vorderingen	212	209
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>1.994</b>	<b>1.912</b>

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar toelichting 23.

## Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Te recupereren onroerende voorheffing	234	569
Over te dragen kosten	295	311
<i>Kosten in verband met leningen</i>	184	239
<i>Overige over te dragen kosten</i>	111	72
Toe te rekenen opbrengsten	14	137
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>543</b>	<b>1.017</b>

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

## ■ TOELICHTING 14. EIGEN VERMOGEN

### Kapitaal

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2009 € 126.728.781 en is verdeeld in 13.907.267 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

## Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van € 126.718.826,79 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 geldt tot 18 mei 2012. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 4 april 2010. 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 2009 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 <i>in duizenden €</i>		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premie
<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
<b>Totaal uitgiftepremies</b>					<b>60.833</b>

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

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-14.437	-14.432
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	831	399
Toename uit bedrijfscombinaties	0	-404
<b>Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-13.606</b>	<b>-14.437</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 15. VOORZIENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
<b>Langlopende voorzieningen</b>	<b>1.031</b>	<b>1.082</b>
Voorziening fiscale discussies	920	920
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	111	162
<b>Kortlopende voorzieningen</b>	<b>386</b>	<b>334</b>
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	386	334
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.417</b>	<b>1.416</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 23.



## TOELICHTING 16. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

### Handelsschulden en andere kortlopende schulden

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Handelsschulden	105	205
Voorschotten ontvangen van huurders	623	606
Te ontvangen facturen	966	1.320
Voorziening exit tax	1	192
BTW	0	-13
Andere kortlopende schulden	251	266
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>1.946</b>	<b>2.576</b>

### Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Te betalen dividenden	656	417
Verplichtingen met betrekking tot oplevering van vastgoedbeleggingen	0	773
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>656</b>	<b>1.190</b>

De verplichting met betrekking tot de oplevering van de vastgoedbeleggingen betrof in 2008 de uitstaande schuld aan de aannemer van Herentals Logistics 2 en is in 2009 voldaan.

### Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Ontvangen schadevergoedingen	1.221	560
Over te dragen opbrengsten (huurfacturatie)	1.162	504
Overige toe te rekenen kosten	477	-19
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>2.860</b>	<b>1.045</b>

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.

## ■ TOELICHTING 17. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

### Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

in duizenden €	2009				2008			
	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)	36.579	199.250	<b>235.829</b>	<b>90 %</b>	34.488	203.553	<b>238.041</b>	<b>94 %</b>
Niet opgenomen kredietlijnen	21.500	0	<b>21.500</b>	<b>8 %</b>	12.225	0	<b>12.225</b>	<b>5 %</b>
Financiële leasing	6	18	<b>24</b>	<b>0 %</b>	6	11	<b>17</b>	<b>0 %</b>
Marktwaaarde financiële derivaten	0	4.986	<b>4.986</b>	<b>2 %</b>	0	2.448	<b>2.448</b>	<b>1 %</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>58.085</b>	<b>204.254</b>	<b>262.339</b>	<b>100 %</b>	<b>46.719</b>	<b>206.012</b>	<b>252.731</b>	<b>100 %</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>23 %</b>	<b>77 %</b>	<b>100 %</b>		<b>18 %</b>	<b>82 %</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 opgenomen kredieten

in duizenden €	2009				2008			
	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	36.585	39.268	<b>75.853</b>	<b>32 %</b>	20.854	66.200	<b>87.054</b>	<b>37 %</b>
Vastrentend	0	160.000	<b>160.000</b>	<b>68 %</b>	13.640	137.364	<b>151.004</b>	<b>63 %</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>36.585</b>	<b>199.268</b>	<b>235.853</b>	<b>100 %</b>	<b>34.494</b>	<b>203.564</b>	<b>238.058</b>	<b>100 %</b>

### Opdeling volgens het soort kredieten

in duizenden €	2009		2008	
	Totaal	Procentueel	Totaal	Procentueel
Termijnvoorschotten	137.179	58 %	144.407	61 %
Vaste lening	98.650	42 %	93.634	39 %
Financiële leasing	24	0 %	17	0 %
<b>TOTAAL</b>	<b>235.853</b>	<b>100 %</b>	<b>238.058</b>	<b>100 %</b>

## TOELICHTING 18. FINANCIËLE DERIVATEN

Intervest Offices hanteert rente swaps ter in dekking van een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet. De swaps dekken op 31 december 2009 financiële verplichtingen af voor een bedrag van € 160 miljoen.

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

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

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

Op 31 december 2009 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

in duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Nominale waarde	Effectieve hedge	Reële waarde		
					Ja/Nee	2009	2008	
1	IRS	27.12.2006	30.12.2011	3,4725 %	60.000	Ja	-2.202	-1.191
2	IRS	18.12.2006	18.12.2011	3,4700 %	60.000	Ja	-2.252	-1.257
3	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-146	0
4	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja	-146	0
5	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-120	0
6	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee	-120	0
<b>Reële waarde financiële derivaten</b>					<b>160.000</b>		<b>-4.986</b>	<b>-2.448</b>

Deze renteswaps hebben op 31 december 2009 een negatieve marktwaarde van - € 5 miljoen (nominale waarde € 160 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de sterke daling van de rentevoeten in 2009.

Intervest Offices classificeert op 31 december 2009 renteswaps 1 tot 4 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. 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 waardeschommelingen van renteswaps 5 en 6 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De methode voor het bepalen van de effectiviteit van een financieel derivaat 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.

Voor een beschrijving van de financiële risico's verbonden aan de financiële derivaten wordt verwezen naar het hoofdstuk "Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen" in de Corporate governance verklaring in het verslag van de raad van bestuur.

## Reële waarde en boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

in duizenden €	2009		2008	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	235.829	235.829	238.041	238.212

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

## ■ TOELICHTING 19. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders VastNed Offices/Industrial (en verbonden ondernemingen), haar dochterondernemingen (zie toelichting 20) en haar bestuurders en directieleden.

### Relatie met verbonden ondernemingen van VastNed Offices/Industrial

in duizenden €	2009	2008
Interest betaald op rekening courant	12	0

### Bestuurders en directieleden

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

in duizenden €	2009	2008
Bestuurders	63	58
Directieleden	274	336
<b>Totaal</b>	<b>337</b>	<b>394</b>

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

## TOELICHTING 20. LIJST VAN GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

Onderstaande ondernemingen zijn 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>	
				2009	2008
ABC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00 %	2	2
MBC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00 %	41	39
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 % (*)	0	120
<b>Totaal minderheidsbelangen</b>				<b>45</b>	<b>163</b>

(\*) Tot op datum van fusie door overneming door Intervest Offices nv op 1 april 2009.

## TOELICHTING 21. FUSIES

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemings- nummer	Type	Datum	Boekhoudkundige retroactiviteit	Percentage verworven aandelen	Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde van de uitgegeven aandelen <i>in duizenden €</i>
Edicorp	BE 0429.238.856	Fusie	1 april 2009	Neen	100 %	6.365	118

Op 1 april 2009 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices beslist tot fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp, eigenaar van Herentals Logistics 2.

## TOELICHTING 22. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Incl. niet aftrekbare BTW		
Bezoldiging van de commissaris voor het auditmandaat	80	85
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de:		
- andere controleopdrachten	5	8
- belastingadviesopdrachten	0	5
<b>Totaal honorarium commissaris en verbonden entiteiten</b>	<b>85</b>	<b>98</b>

Andere controleopdrachten betreffen de wettelijke opdrachten inzake fusies met vastgoedvennootschappen.



## ■ TOELICHTING 23. 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 bestaande Herentals Logistics 1 op Atealaan 34 te Herentals is een voorkeurrecht verstrekt aan Cordeel Zetel Hoeselt nv.

### Betwiste belastingaanslagen

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 één 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 2009 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.

### Uitbreidingswerken Mechelen Ragheno

In het kader van de uitbreiding van haar semi-industrieel pand Mechelen Ragheno te Mechelen heeft Intervest Offices aannemingscontracten afgesloten voor de ruwbouw, binnenafwerking en omgevingswerken van de uitbreiding. Voor deze werken wordt nog een facturatie van circa € 0,3 miljoen (excl. BTW) verwacht in 2010.

## ■ TOELICHTING 24. FEITEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2009.

## ■ VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

INTERVEST OFFICES NV,  
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING  
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2009  
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 2009, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het overzicht van het globaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 545.773 (000) EUR en het geconsolideerde verlies van het boekjaar bedraagt 2.597 (000) EUR.

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

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

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2009, 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, 23 februari 2010

#### **De commissaris**



#### **DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

## ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST OFFICES NV

De enkelvoudige 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 enkelvoudige 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 enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices nv.

### Winst- en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	2009	2008
Huurinkomsten	42.182	42.785
Met verhuur verbonden kosten	-160	-118
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>42.022</b>	<b>42.667</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	644	690
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.176	5.890
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling	-445	-366
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.159	-5.888
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	98	100
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>42.337</b>	<b>43.093</b>
Technische kosten	-639	-783
Commerciële kosten	-349	-570
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-781	-356
Beheerskosten van het vastgoed	-1.776	-1.648
Andere vastgoedkosten	-175	-138
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.720</b>	<b>-3.495</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>38.617</b>	<b>39.598</b>
Algemene kosten	-1.179	-1.258
Andere operationele opbrengsten en kosten	5	-366
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>37.444</b>	<b>37.974</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-32.285	-5.727
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>5.159</b>	<b>32.247</b>
Financiële opbrengsten	398	412
Interestkosten	-7.710	-10.122
Andere financiële kosten	-140	-185
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-240	0
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-7.692</b>	<b>-9.895</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>-2.533</b>	<b>22.352</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-41</b>	<b>-43</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-2.574</b>	<b>22.309</b>
Operationeel uitkeerbaar resultaat	29.951	28.036
Portefeuilleresultaat	-32.285	-5.727
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-240	0

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.900.902
Nettoresultaat per gewoon aandeel (in €)	-0,19	1,60
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (in €)	2,15	2,01

## Globaalresultaat

<i>in duizenden €</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-2.574</b>	<b>22.309</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	-2.298	-6.555
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>-4.872</b>	<b>15.754</b>

## Balans

<b>ACTIVA</b> <i>in duizenden €</i>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>541.325</b>	<b>570.312</b>
Immateriële vaste activa	68	87
Vastgoedbeleggingen	531.890	546.982
Andere materiële vaste activa	200	222
Financiële vaste activa	9.153	23.007
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	14
<b>Vlottende activa</b>	<b>4.672</b>	<b>4.610</b>
Handelsvorderingen	1.404	1.128
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.994	1.912
Kas en kasequivalenten	731	553
Overlopende rekeningen	543	1.017
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>545.997</b>	<b>574.922</b>



<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> <i>in duizenden €</i>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>297.778</b>	<b>330.488</b>
Kapitaal	126.729	126.725
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	128.345	159.188
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.383	-13.810
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.746	-2.448
<b>Verplichtingen</b>	<b>248.219</b>	<b>244.434</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>205.807</b>	<b>206.370</b>
Voorzieningen	1.031	1.082
Langlopende financiële schulden	204.254	204.812
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>204.236</i>	<i>204.801</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>18</i>	<i>11</i>
Andere langlopende verplichtingen	522	476
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>42.412</b>	<b>38.064</b>
Voorzieningen	386	334
Kortlopende financiële schulden	36.585	33.894
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>36.579</i>	<i>33.888</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.946	2.399
Andere kortlopende verplichtingen	635	396
Overlopende rekeningen	2.860	1.041
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>545.997</b>	<b>574.922</b>

<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Schuldgraad volgens KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)	44 %	42 %

<b>NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL (€)</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	21,42	23,77
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	22,38	24,75

# 06



## Algemene inlichtingen

- 116 Identificatie
- 118 Uittreksel uit de statuten
- 122 Commissaris
- 122 Bewaarhoudende bank
- 122 Liquidity provider
- 122 Vastgoeddeskundigen
- 122 Vastgoedbeheerders
- 123 Vastgoedbevak - wettelijk kader
- 123 Verklaring bij het jaarverslag
- 124 Begrippenlijst



## PUURS LOGISTIC CENTER

Veurstraat 91  
2870 Puurs  
Oppervlakte kantoren: 1.600 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte opslaghal: 41.890 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-, Financier- 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 1 april 2009, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 17 april 2009 onder nummer 2009-04-17/0056279.

## 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 vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:

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

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

- 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;
- hypotheek 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>8</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>8</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 één of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

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

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

### Artikel 15 - Overdracht van bevoegdheden

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

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

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

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

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

### Artikel 17 - Belangenconflicten

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

### Artikel 18 - Controle

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

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

## Algemene vergadering

### Artikel 19 - Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

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

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt.

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

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

## Artikel 22 - Deponering van aandelen

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

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

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

## Artikel 26 - Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

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

## Maatschappelijk bescheiden - winstverdeling

### Artikel 29 - Bestemming van de winst

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

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

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

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

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

## ■ COMMISSARIS

Op 4 april 2007 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, 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 € 68.850 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde 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 op 31 december 2009:

- 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.

De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

## ■ VASTGOEDBEHEERDERS

In 2009 zijn de semi-industriële panden en Mechelen Campus beheerd door de externe beheerder Quares Asset Management.

De vergoeding die deze beheerder aanreikt, 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).

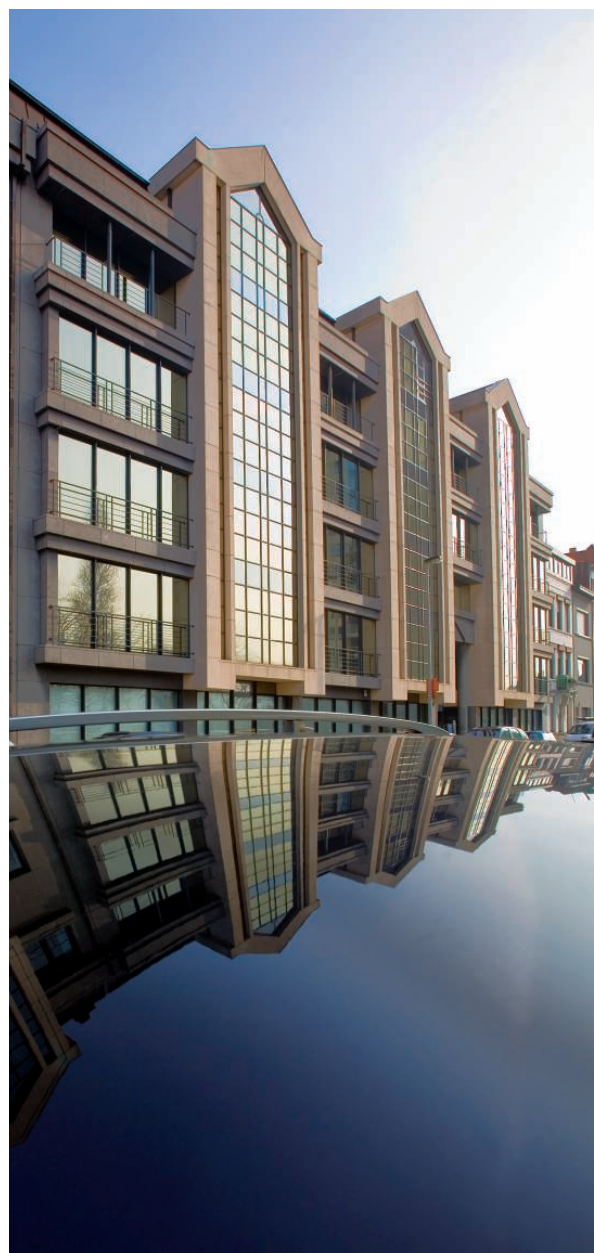
De bedoeling van de wetgever is dat een vastgoedbevak een optimale transparantie van de vastgoedbelegging garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de belegger een hele reeks voordelen geniet.

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.



□ Gateway House - Antwerpen

## ■ 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.

### Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

### 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 2009 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.

### Free float

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

### Gewone winst (verlies) per aandeel

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

### 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".

### Liquiditeit van het aandeel

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

### Lopende huren

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

### Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)

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

### Nettoactiefwaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

### Nettodividend

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

### Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

### 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 de variatie in reële waarde van financiële derivaten (die als niet effectieve hedge 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

Het rendement (yield) wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

### Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief 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 vastgoedbevak verhoogd van 50 % naar 65 %..

### Verwaterde winst (verlies)

De verwaterde winst (verlies) per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.



**INTERVEST**  
OFFICES

**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)