

INTERVEST

OFFICES



Jaarverslag

31 december 2001



www.intervest.be

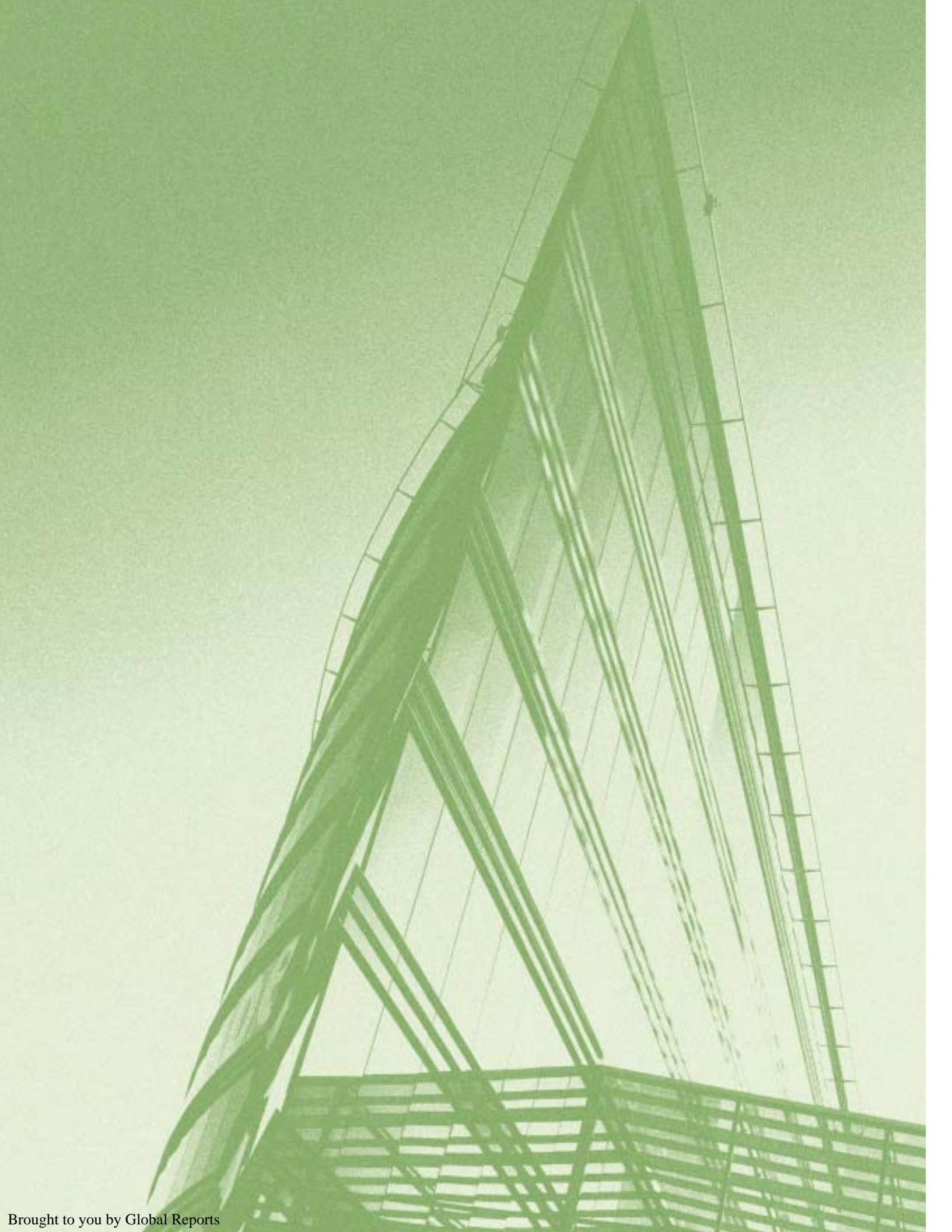
INTERVEST

OFFICES

Naamloze vennootschap ■ Maatschappelijke zetel : Uitbreidingstraat 18 ■ 2600 Berchem-Antwerpen

JAARVERSLAG 2001

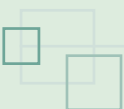






Inhoudsopgave

Blarenberglaan 53, Mechelen



INHOUDSOPGAVE

Brief aan de aandeelhouders	p. 6
Kerncijfers	p. 7
I Verslag van de Raad van Bestuur	p. 9
A. Korte historiek	p. 10
B. Investeringsbeleid	p. 11
C. Strategie	p. 11
a. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille	p. 11
b. Verbetering van de risicospreiding	p. 12
c. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel	p. 12
D. Vooruitzichten	p. 12
E. Corporate Governance	p. 13
a. Algemene richtlijnen	p. 13
b. Bestuur en management	p. 13
c. Beslissingsbevoegdheden	p. 14
d. Goedkeuring van de rekeningen	p. 14
e. Waardering van het vastgoed	p. 14
II Verslag van de Directie	p. 17
A. De kantorenmarkt	p. 18
a. De Brusselse kantorenmarkt in het algemeen en de periferie	p. 18
b. Marktrapport Antwerpen en omgeving	p. 19
c. Marktrapport Gent en omgeving	p. 20
d. Marktrapport Mechelen en omgeving	p. 21
e. Marktrapport Leuven en omgeving	p. 22
B. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2001 en feiten na balansdatum	p. 22
C. Samenvatting van de cijfers	p. 24
D. Commentaar op de cijfers	p. 25
E. Winstbestemming	p. 26
F. Prognose resultatenrekening en dividend	p. 26
III Verslag betreffende het aandeel	p. 29
A. Beursgegevens	p. 30
B. Dividend en aantal aandelen	p. 31
C. Premies en discounts	p. 32
D. Aandeelhouders	p. 33
E. Financiële kalender	p. 33
IV Vastgoedverslag	p. 35
A. Samenstelling van de portefeuille	p. 36
B. Beschrijving van de portefeuille per 31.12.2001	p. 39
C. Evolutie van de vastgoedportefeuille	p. 49
D. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	p. 49
V Financieel verslag	p. 55
A. Geconsolideerde jaarrekening	p. 56
a. Balans	p. 56
b. Resultatenrekening	p. 58
c. Consolidatiecriteria	p. 59



d. Waarderingsregels	p. 60
e. Schema van de jaarrekening	p. 64
f. Bijkomende toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	p. 65
g. Toelichting m.b.t. de vergelijkbaarheid van de cijfers	p. 67
h. Verslag van de Commissaris	p. 68
i. Geconsolideerd jaarverslag Raad van Bestuur	p. 69
B. Enkelvoudige jaarrekening	p. 77
a. Balans	p. 77
b. Resultatenrekening	p. 78
C. Schulden en waarborgen	p. 79
a. Schulden op meer dan een jaar bij de kredietinstellingen	p. 79
b. Schulden op ten hoogste een jaar bij de kredietinstellingen	p. 79
VI Algemene inlichtingen	p. 81
A. Identificatie	p. 82
a. Naam	p. 82
b. Maatschappelijke zetel	p. 82
c. Handelsregister en BTW-nummer	p. 82
d. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking	p. 82
e. Duur	p. 83
f. Maatschappelijk doel	p. 83
g. Boekjaar	p. 84
h. Inzage documenten	p. 84
B. Maatschappelijk kapitaal	p. 84
a. Uitgegeven kapitaal	p. 84
b. Evolutie van het kapitaal	p. 85
c. Toegestaan kapitaal	p. 85
d. Inkoop van eigen aandelen	p. 86
e. Kapitaalverhoging	p. 86
C. Uittreksel uit de statuten	p. 86
a. Aandelen	p. 86
b. Bezit	p. 87
c. Bestuur en toezicht	p. 87
d. Algemene Vergaderingen	p. 88
e. Resultaatverwerking	p. 88
D. Commissaris	p. 89
E. Bewaarhoudende bank	p. 89
F. Vastgoeddeskundigen	p. 89
G. Liquidity Provider	p. 89
H. Vastgoedbeheerders	p. 89
I. Vastgoedbevak – wettelijk kader	p. 90



Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer u het eerste jaarverslag voor te stellen van onze vastgoedbevak sinds haar naamswijziging in Intervest Offices.

2001 betekende een jaar vol metamorfoses voor PeriFund CVA, de bevak die in 1999 naar de beurs kwam.

In juni 2001 werd een zeer ingrijpende statutenwijziging doorgevoerd. Het kapitaal werd verhoogd ingevolge de fusie door overneming van vier vastgoedvennootschappen, eigenaar van een aantal kantoorgebouwen ter waarde van ruim € 100 miljoen, waardoor de Nederlandse VastNed Groep meerderheidsaandeelhouder werd. Daarnaast werd de naam gewijzigd in Intervest Offices en de maatschappelijke zetel verplaatst naar Antwerpen. Tevens werd de juridische vorm gewijzigd van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen in een Naamloze Vennootschap en werd de zaakvoerder vervangen door een nieuwe Raad van Bestuur.

Het dagelijks management gebeurt sindsdien door Intervest Management, dat ook het beheer verzorgt van Intervest Retail.

In december 2001 werden opnieuw een grootschalige fusie en een inbreng in natura doorgevoerd, waardoor de vastgoedportefeuille steeg met bijna € 230 miljoen.

Tenslotte bereikte de bevak in november 2001 een akkoord met een aantal referentieaandeelhouders van Siref N.V., een vastgoedbevak die belegt in semi-industriële panden. De bedoeling is om op korte termijn tot een integratie van beide fondsen te komen, wat de liquiditeit van de aandelen, het rendement en de risicospreiding van de vastgoedportefeuille ten goede zal komen.

Tussen eind 2000 en eind 2001 is de portefeuille dus bijna verzesvoudigd, van € 67,7 miljoen tot € 396,7 miljoen. Deze omvang creëert schaalvoordelen en vermindert het risicoprofiel van de portefeuille.

In onze visie moet de portefeuille op termijn naar een omvang van ca. € 1 miljard groeien. Daardoor zal het aandeel nog aantrekkelijker worden voor de aandeelhouders en wordt de liquiditeit ervan verhoogd.

We geloven dat Intervest Offices in 2001 de fundamenten gelegd heeft voor deze groeistrategie en dat zij vandaag klaar is om de concurrentie aan te gaan met de grotere fondsen.

Het door u tot dusver in ons gestelde vertrouwen is bij het uitvoeren van het hiervoor geschetste beleid een grote steun.

De Raad van Bestuur



Kerncijfers

VASTGOEDPATRIMONIUM		
	31.12.2001	31.12.2000
Totale verhuurbare opp. (m ²)	225.658	37.427
Bezettingsgraad (%)	96,82	94
Waarde vrij op naam (€ 000)	396.727	67.700
Waarde kosten koper (€ 000)	352.897	60.105
BALANSGEGEVENS		
Gecorrigeerd eigen vermogen na winstbestemming (€ 000)	217.333	51.803
Schuldratio na winstbestemming (%)	46,28	24,78
RESULTATEN (€ 000)		
A. Operationeel resultaat		
Omzet	16.623	5.381
Andere bedrijfsopbrengsten	813	341
Netto bedrijfskosten	-1.970	-1.313
Financieel resultaat	-5.006	-647
Operationeel resultaat voor belastingen	10.460	3.762
Belastingen	0	-55
Operationeel resultaat	10.460	3.707
B. Resultaat op de portefeuille		
Meer- of minderwaarden op realisatie van de bestanddelen van de portefeuille	0	0
Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen	0	0
Verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille	-3.094	819
Resultaat op de portefeuille	-3.094	819
Resultaat van de periode	7.366	4.526
GEGEVENS PER AANDEEL		
Aantal aandelen	7.992.252	1.896.459
Eigen vermogen primo (vrij op naam)	28,98	26,59
Uitgekeerd dividend	-1,66	-1,31
Eigen vermogen ultimo	27,32	26,59
Eigen vermogen ultimo na creatie nieuwe aandelen, per aandeel bestaand op het einde van het boekjaar ¹	6,48	26,59
Toename van het eigen vermogen naar aanleiding van fusie en inbreng	20,27	0
Direct beleggingsresultaat	1,31	1,95
Indirect beleggingsresultaat (incl. overige mutaties) ²	0,22	0,44
Totaal beleggingsresultaat	1,53	2,39
Eigen vermogen ultimo (incl. dividend)	28,28	28,98
Bruto dividend	1,98	1,66
Netto dividend	1,68	1,41
Beurskoers op afsluitingsdatum	24,60	21,27
Onderwaardering t.o.v. intrinsieke waarde (%)	-13,01	-26,60

¹ Het aantal aandelen verhoogde van 1.896.459 naar 7.992.252.

² Overige mutaties zijn o.a. aankoopkosten.







I Verslag van de Raad van Bestuur

Generaal De Wittelaan 9-21, Mechelen



I Verslag van de Raad van Bestuur

A. Korte historiek

Oprichting in 1999

In maart 1999 zag PeriFund Comm. VA het levenslicht en verkreeg ze haar erkenning als vastgoedbevak. De vennootschap ging van start met een portefeuille van twee gebouwencomplexen –het Airway Park in Sint-Stevens-Woluwe en het Atlas Park in Zaventem, samen 14 gebouwen omvattende– met een toenmalige totale waarde van ongeveer € 64 miljoen.

PeriFund is steeds één van de kleinere vastgoedbevaks op de Brusselse beurs gebleven. Ondanks de hoge kwaliteit van de twee bedrijvenparken en het hoge brutorendement, schommelde de gemiddelde discount van de beurskoers ten opzichte van de inventariswaarde tussen 20% en 30%. Deze hoge discount maakte het moeilijk om de groeiambities waar te maken.

Fusie met Intervest Offices N.V.

Daarom opteerde de buitengewone algemene vergadering op 29 juni 2001 voor een fusie van de vastgoedbevak met enkele vennootschappen gecontroleerd door VastNed Offices Belgium, een dochteronderneming van het Nederlandse beursgenoteerde vastgoedfonds VastNed Offices/Industrial N.V.

Naast deze fusie, waardoor de gebouwenparken Greenhill Campus, Intercity Business Park en Latem Business Park aan de portefeuille van PeriFund werden toegevoegd, kende de vastgoedbevak op 29 juni jl. o.a. de volgende ingrijpende veranderingen:

- de benaming PeriFund werd gewijzigd in Intervest Offices;
- de zetel van de bevak werd verplaatst naar 2600 Antwerpen – Berchem, Uitbreidingstraat 18;
- de vennootschapsvorm veranderde van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap, om redenen van corporate governance en markttransparantie;
- het bestuursorgaan van de bevak wordt sindsdien gevormd door een raad van bestuur, bestaande uit vier bestuurders i.p.v. een statutair aangeduide zaakvoerder.

Op 21 december 2001 keurde de buitengewone algemene vergadering opnieuw een fusie goed met 14 vennootschappen gecontroleerd door VastNed Offices Belgium, evenals de inbreng van drie gebouwen.

Voordelen fusie

Het fusieproject tussen PeriFund en de vennootschappen van VastNed Offices Belgium tot Intervest Offices N.V., evenals de daaropvolgende fusie en inbreng van december, bood verschillende voordelen:

- de totale vastgoedportefeuille is bijna verzesvoudigd tot ongeveer € 397 miljoen;
- de risicospreiding en geografische diversificatie van de portefeuille zijn toegenomen;
- door de schaalvergroting is tegemoetgekomen aan de initiële groeiambitie om binnen de twee jaar de portefeuille te verdubbelen;
- de fusies gebeurden tegen de inventariswaarde van de portefeuilles en niet op basis van de (lagere) beurskoersen, wat een goede zaak was voor de bestaande aandeelhouders van PeriFund.



B. Investeringsbeleid

De vastgoedbevak blijft opteren voor een beleggingspolitiek die gericht is op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, heeft geen behoefte aan grote herstellingswerken op korte termijn en is strategisch gelegen op goede liggingen buiten het centrum van steden.

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

Het beleggingsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huur-opbrengsten en indirect rendement op basis van waardegroei van de vastgoedportefeuille.

C. Strategie

De strategie van Intervest Offices richt zich op de uitbreiding van de vastgoedportefeuille, verbetering van de risicospreiding en verhoging van de liquiditeit van het aandeel.

a. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen :

1. Het draagt bij tot de risicospreiding voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kan men mogelijke geografische schommelingen in de markt opvangen. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurders of projecten.
2. Door de schaalvoordelen die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. We denken dan aan de kosten van property management, de kosten van onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, enz.
3. 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.
4. Het laat toe dat men een gespecialiseerd managementteam, door haar verregaande knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid laat 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 rooveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

De Raad van Bestuur zal nauwgezet toekijken dat elke groei gebeurt in het uitsluitend belang van de aandeelhouders. Met name zal de Raad van Bestuur nauwlettend toekijken op elke vorm van belangenconflict.

Elke acquisitie zal getoetst dienen 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. respecteren van wettelijke en reglementaire bepalingen (vergunningen, bodemverontreiniging, enz.) ;
5. perifere ligging rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of andere grote steden.

Financiële criteria :

1. stijging van resultaat per aandeel ;
2. ruilverhouding gebaseerd op intrinsieke waarde vrij op naam ;
3. voorkomen van dilutie van het dividendrendement.



b. Verbetering van de risicospreiding

De vennootschap 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. Het overwicht van de TMT-sector, de consulting kantoren en de O&O-activiteiten wordt hoe langer hoe meer karakteristiek voor de kantoren gelegen op perifere liggingen. Anderzijds wordt door de bevak getracht dit overwicht binnen het eigen huurdersbestand terug te dringen naar de toekomst toe.

Verder is er een relatief goede spreiding van de eind- en tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomsten.

c. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit wordt bepaald in de mate waarin de aandelen kunnen verhandeld worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de mogelijkheid om te groeien bevordert.

Een goede liquiditeit laat toe dat men makkelijker nieuwe aandelen kan uitgeven (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 Vermeulen-Raemdonck (ING Groep), effectief vanaf 16 november 2001. 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 float³– om de aandacht te krijgen van professionele beleggers.

Een verdere consolidatie van de Belgische vastgoedbevaks lijkt zich dan ook op te dringen.

Een eerste aanzet hiertoe werd gegeven door de fusie van een aantal vastgoedvennootschappen uit de VastNed-groep met PeriFund en de daarop volgende naamswijziging van deze laatste in Intervest Offices N.V. in juni 2001. In het najaar van 2001 fuseerden eveneens twee andere Bevaks. Tenslotte was het in december opnieuw Intervest Offices die het samengaan met Siref, een vastgoedbevak gespecialiseerd in semi-industrieel vastgoed, aankondigde.

D. Vooruitzichten

Door het terugvallen van de economische groei in 2001 en de gebeurtenissen van 11 september, is de vraag op de huurdersmarkt afgenomen. Dit is met name zo in de periferie van Brussel, waar vooral de TMT-sector de laatste jaren erg actief was.

Door de terugvallende economische groei heeft vooral deze sector haar groeistrategie neerwaarts moeten bijsturen. Een kleinere behoefte aan kantoorruimtes was hiervan het gevolg. Hierdoor werden nieuwe kantoorontwikkelingen slechts moeizaam verhuurd, en werd kantoorruimte onderverhuurd aan lagere prijzen.

Aangezien nog een aantal kantoorontwikkelingen lopende waren in 2001, heeft dit geleid tot een hogere leegstand dan de vorige jaren en een neerwaartse druk op de markthuren.

Voor Intervest Offices blijft de schade beperkt, daar de portefeuille voor een belangrijk deel bestaat uit langetermijnovereenkomsten (zie p. 37). Hierdoor wordt het risico op leegstand fel verminderd.

We voorzien een verbetering van deze situatie binnen afzienbare tijd. De Brusselse kantorenmarkt blijft immers fundamenteel een gezonde markt. In het centrum zullen er waarschijnlijk te weinig kantoren beschikbaar zijn om aan de vraag te voldoen, waardoor de periferie een goed(koper) alternatief wordt.

³ Free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.



Verder wensen wij ons te blijven concentreren op groeielingen in andere steden, zoals Gent en Leuven.

Tenslotte scheidt de geplande overname van Siref extra mogelijkheden tot risicospreiding. De semi-industriële panden van dit fonds zijn vrij schaars op de markt, wat het risico op leegstand beperkt. Door deze schaarste verwachten wij eveneens een positieve waardeontwikkeling van deze portefeuille. Het feit dat alsmear meer institutionele beleggers in dit product wensen te beleggen, duidt hier op.

Het is de bedoeling om in de toekomst de portefeuille te spreiden over kantoren ($\pm 75\%$) en semi-industrieel vastgoed ($\pm 25\%$).

E. Corporate Governance

a. Algemene richtlijnen

Intervest Offices past de principes van corporate governance toe opdat de aandeelhouderswaarde op een zo goed mogelijke manier bereikt kan worden.

Intervest Offices is een "naamloze vennootschap". Bijgevolg hebben de aandeelhouders, binnen de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, de ruimste beslissingsbevoegdheden.

Het management wordt gevoerd door Intervest Management N.V., een dochtervennootschap van VastNed Retail N.V., waarmee Intervest Offices een overeenkomst heeft aan marktconforme voorwaarden. Deze overeenkomst loopt van 29 juni 2001 tot 31 december 2002. Daarna wordt zij van onbepaalde duur en kan ze op elk moment beëindigd worden mits een vooropzeg van 6 maanden.

Buiten het vastgoedbeheer wordt tevens het administratief beheer en het algemeen management (inclusief de zoektocht naar en de voorbereiding van nieuwe acquisities) door Intervest Management gevoerd. Ook de financiële communicatie en het public relationsbeleid wordt door hen gedaan. Zij voert tevens het beheer van Intervest Retail, dat exclusief belegt in commercieel vastgoed (baanwinkels en binnenstadswinkels). Verder worden geen activiteiten voor derden verricht.

b. Bestuur en management

Intervest Offices wordt bestuurd door een Raad van Bestuur van vier leden. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van 6 jaar. Hun benoeming kan te allen tijde door de Algemene Vergadering worden herroepen. Er werd geen directiecomité aangesteld.

De Raad bestaat uit onderstaande leden :

Walter E. Hens (54), Bestuurder,
Osylei 9, 2640 Mortsel
Gedelegeerd Bestuurder Slough Properties N.V.

Jean-Pierre Blumberg (45), Bestuurder,
Plataandreef 7, 2900 Schoten
Managing Director De Bandt, Linklaters & Alliance

Joost Rijnboutt (62), Gedelegeerd Bestuurder,
Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Antwerpen
Voorzitter en Gedelegeerd Bestuurder Intervest Retail N.V.



Kor Streefkerk (59), Voorzitter en Gedelegeerd Bestuurder,
d'Oultremontlei 16, 2930 Brasschaat
Voorzitter van de directie van VastNed Retail N.V. en VastNed Offices/Industrial N.V., Gedelegeerd Bestuurder Inter-
vest Retail N.V.

De heren Hens, Blumberg en Rijnboutt kwalificeren als onafhankelijke bestuurders, de heer Streefkerk vertegen-
woordigt de aandeelhouder VastNed Offices Belgium N.V.

De Raad vergadert minstens vier maal per jaar. Tijdens het boekjaar 2001 vergaderde de Raad zeventien maal.

Bepaalde bestuurders oefenen bestuurdersmandaten uit in andere Vennootschappen, die aanleiding zouden kunnen geven tot een belangenconflict met hun mandaat in Intervest Offices. In dergelijk geval wordt de bestuurder verzocht om geen deel te nemen aan de gesprekken en de beslissingen, conform artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Dit laatste geldt bij toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen eveneens ingeval de Raad van Bestuur een beslissing dient te nemen waarbij een belangenconflict kan bestaan met een grootaandeelhouder van de vennootschap. Een dergelijke situatie, waarbij de procedure voorzien in artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen diende te worden nageleefd, heeft zich tot nu toe enkel voorgedaan in juli 2001, n.a.v. het afsluiten van de beheersovereenkomst in rentmeesterschap met Intervest Management N.V. (Zie ook het jaarverslag van de Raad van Bestuur).

c. Beslissingsbevoegdheden

De taak van de Raad van Bestuur kan samengevat worden als volgt:

- uitzetten van de strategie
- kwaliteitsbewaking van de overhandigde informatie aan beleggers en publiek
- verzekeren dat alle bestuurders onafhankelijk werken
- verzekeren dat alle aandeelhouders gelijk behandeld worden

Daarnaast heeft de Raad een aantal wettelijke verantwoordelijkheden :

- goedkeuring van strategie en budget
- goedkeuring van halfjaar- en jaarcijfers
- gebruik maken van het toegestaan kapitaal
- goedkeuring van fusievoorstellen
- goedkeuring van aan- en verkopen
- bijeenroepen van gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen

Elke bestuurder ontvangt thans € 12.395 per jaar als bestuurdersvergoeding. In totaal werd in het boekjaar 2001 voor € 139.080 aan vergoedingen betaald. Dit hogere bedrag is te wijten aan betalingen die voor de naamswijziging nog gebeurd zijn aan de toenmalige zaakvoerder van PeriFund CVA.

d. Goedkeuring van de rekeningen

De Commissaris, aangesteld door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, certificeert de jaarcijfers. Omdat Intervest Offices een vastgoedbevak is, dient de Commissaris tevens een speciaal rapport op te maken over de jaarcijfers aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen.

e. Waardering van het vastgoed

De vastgoedportefeuille wordt elke kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk IV, rubriek D.









II Verslag van de Directie

Lozenberg 18-23, Zaventem



II Verslag van de Directie

A De kantorenmarkt⁴

a. De Brusselse kantorenmarkt in het algemeen en de periferie

De marktsituatie zoals weergegeven in dit hoofdstuk is de situatie begin november 2001. In vergelijking met de marktsituatie op 30 juni 2001 kan gesteld worden dat in de huidige conjunctuur de spelers in de markt voorzichtiger zijn geworden, vooral met betrekking tot de periferie van Brussel waar een zekere spanning is waar te nemen.

1. Het aanbod

De voorbije 10 jaar heeft de periferie van Brussel een sterke groei gekend ten gevolge van haar goede bereikbaarheid, het aantrekkelijk kader en de voordelige belastingen ten opzichte van Brussel centrum. Gebruikers zijn overwegend bedrijven uit de nieuwe technologie. Het totale kantooraanbod in de periferie van Brussel wordt vandaag geschat op meer dan 1,3 miljoen m², waarvan meer dan de helft in de nabijheid van de luchthaven (Zaventem, Diegem en Maelbeke).

De beschikbaarheidsgraad van de globale Brusselse markt is de voorbije 12 maanden met 26% afgenomen tot 5,53% begin augustus 2001 (ongeveer 616.000 m²). Dit bevestigt de tendens van de voorbije 2 jaar. Wanneer men echter alleen de periferie in beschouwing neemt, stelt men vast dat de beschikbaarheidsgraad sterk is toegenomen tot bijna 14% (ongeveer 180.000 m²). De situatie in de periferie is dan ook sterk verschillend van het centrum van Brussel en is deels te verklaren door de momenteel teruglopende activiteiten in de TMT-sector, traditioneel de bedrijven in deze zone.

Een andere reden is de hoeveelheid aan nieuwe projecten die werden gestart in deze regio. De confrontatie van deze beide factoren heeft de voorbije 12 maanden een toename van de leegstand veroorzaakt.

2. De vraag

Na twee uitzonderlijke jaren, 1999 en 2000, waar de take-up voor de totale Brusselse markt respectievelijk 686.000 m² en 768.000 m² bedroeg, zal het jaar 2001 met ongeveer 586.000 m² eindigen. De periferie heeft in 2001 een opname gerealiseerd van ongeveer 112.000 m² (luchthaven en ring), wat een marktaandeel vertegenwoordigt van 19% maar aanzienlijk lager ligt dan haar beste prestatie van het jaar ervoor. Men dient er zich ook van bewust te zijn dat we komen van enkele uitzonderlijke jaren. Een sterke terugval was te voorzien in de kantoorzone rond de luchthaven (Diegem-Zaventem). Andere zones aan de ring van Brussel kenden echter soms een toename, wat erop zou kunnen wijzen dat bijvoorbeeld de verkeersproblemen een belangrijke factor zouden kunnen zijn. Vooral oude kantoren in de periferie hebben vandaag sterk te lijden onder deze problemen. Groot voorbeeld daarvan is de oude fase van de Keiberg, waar het voorbije jaar veel huurders vertrokken zijn. Mogelijk kunnen de geplande infrastructuurwerken in deze regio daar in de toekomst verandering in brengen.

3. Huurprijzen en rendementen

In het jaar 2000 hebben de huurprijzen voor nieuwe gebouwen in Brussel een stijging gekend van 10%. Dit was vooral voor het hoogste segment van de markt, waar het enkele uitzonderlijke transacties betrof. In 2001 konden deze uitzonderlijke prijzen dan ook niet altijd gehandhaafd blijven. Desondanks liggen deze cijfers aanzienlijk lager dan in andere Europese grootsteden.

De gemiddelde huurprijzen in de totale Brusselse regio zijn echter wel stabiel gebleven.

⁴ Deze gegevens zijn afkomstig van marktrapporten van DTZ Winssinger Tie Leung.



De periferie zag haar huurprijzen de voorbije jaren eveneens toenemen, met de hoogste huren rond 161 €/m². Het aanzienlijk aantal projecten doet echter het aanbod toenemen, bij een afnemende vraag. Het risico bestaat dus dat promotoren in de periferie hun prijzen verlagen om kandidaat-huurders aan te trekken uit het centrum van de stad en zo de gehele markt ontwrichten.

Een ander scenario zou erin bestaan dat de promotoren een afwachtende houding aannemen tot de conjunctuur opnieuw beter wordt. In dit geval kunnen de huurprijzen redelijk stabiel blijven, mede dankzij de internationale instanties die zich in de regio Brussel bevinden.

De eerste 6 maanden van 2001 zochten de investeerders naar een tweede adem na het uitzonderlijke jaar 2000, maar de tweede helft van 2001 was opnieuw zeer actief; vooral op de Brussels markt. Sinds begin 2000 zijn de bevaks de belangrijkste investeerders en gezien hun toegestane verhoging van de schuldgraad tot 50% kunnen de meeste onder hen hun portefeuilles in de komende jaren nog vergroten.

Andere investeerders zijn onder meer de Duitse en, vooral in 2001, de Nederlandse fondsen. De spanning in de periferie is echter de voorbije maanden snel toegenomen en dit zowel met betrekking tot de verhuringen als de investeringen.

b. Marktrapport Antwerpen en omgeving

1. Het aanbod

Tijdens de eerste helft van 2001, bedroeg het globale kantoorbestand in Antwerpen ongeveer 1,7 miljoen m², tegenover 1,675 miljoen m² in 2000.

Deze verhoging is toe te schrijven aan de komst van nieuwe gebouwen op de markt tijdens het jaar 2000, in het bijzonder de ontwikkeling "de Veldekens" gelegen aan de Singel (de zuidelijke ringweg).

De onmiddellijk beschikbare kantoorruimtes besloegen in juli 2001 tussen 80.000 en 90.000 m², wat overeenstemt met een beschikbaarheidsgraad van ongeveer 5%

Het merendeel van deze kantoorruimtes is ouder dan 5 jaar, terwijl de "nieuwe" kantoorruimtes (minder dan 5 jaar oud) slechts 12% vertegenwoordigen. De leegstaande kantoorruimtes zijn voornamelijk gelegen in het stadscentrum en in het havengebied. In de omgeving van de Singel (de zuidelijke ringweg) daarentegen, is het aantal beschikbare kantoorruimtes beduidend lager.

De bedrijven lijken momenteel de voorkeur te geven aan deze zone boven het stadscentrum, dat te kampen heeft met een tekort aan kwaliteitsvolle ruimtes en parkeerplaatsen en dat bovendien met de wagen moeilijk te bereiken is.

Momenteel zijn een groot aantal projecten in een voorbereidende fase of op weg om gerealiseerd te worden. Dit geldt vooral voor de Singel (zuidelijke ringweg) en de periferie. Na 2004 zullen wellicht in het stadscentrum ook een aantal ambitieuze projecten gerealiseerd worden.

2. De vraag

De opname van kantoorruimtes kende een absoluut hoogtepunt in 1998 en 1999, waarin zij de 100.000 m²/jaar bereikte en zelfs overschreed. Het cijfer voor het jaar 2000 bedroeg ongeveer 90.000 m². Volgens de voorlopige cijfers heeft men in 2001 een take-up van 80.000 m² gerealiseerd.

Nochtans betekent deze vermindering niet dat de vraag is teruggelopen tijdens deze periode, maar veeleer dat het aanbod van kwaliteitsvolle kantoorruimtes onvoldoende was om aan de vraag van de bedrijven te beantwoorden. In sommige gevallen hebben deze bedrijven gekozen voor alternatieve oplossingen zoals Mechelen.



3. *Huurprijzen en rendementen*

Wanneer men de verschillende Antwerpse wijken bekijkt, stelt men in het stadscentrum een stabilisering vast. De huurprijzen schommelen tussen $\pm 74 \text{ €/m}^2$ en 112 €/m^2 .

In het havengebied zijn de huurprijzen vrij stabiel en liggen om en bij de 87 €/m^2 . Er dient te worden opgemerkt dat de wijk "t Eilandje" momenteel meerdere interessante renovaties kent, waarvoor huurprijzen van $\pm 112 \text{ €/m}^2$ kunnen worden verwacht.

De Singel blijft echter veruit de meest gegeerde locatie. Het te kleine aanbod drijft de huurprijzen die momenteel schommelen tussen $\pm 124 \text{ €/m}^2$ en 136 €/m^2 verder op.

De zuidelijke periferie kent een ondersteunde vraag, maar de huurprijzen blijven er stabiel. De huurprijzen schommelen hier tussen $\pm 99 \text{ €/m}^2$ en 130 €/m^2 .

De laatste drie jaren worden gekenmerkt door een stijging van de vastgoedmarkt in Antwerpen. In 1999 en 2000 werd er aanzienlijk geïnvesteerd. Deze tendens kan verklaard worden door de groei van de plaatselijke economie, het beperkte aanbod van kwaliteitsvolle kantoorruimtes evenals door de interessante rendementen.

Momenteel schommelt het rendement voor moderne gebouwen gelegen in de zuidelijke periferie en aan de Singel tussen 7,6% en 8% voor deze gelegen in het stadscentrum en het havengebied varieert het rendement van 8% tot 10%.

c. *Marktrapport Gent en omgeving*

1. *Het aanbod*

De belangrijkste kantoorgebouwen groter dan 1.000 m^2 beslaan een totale oppervlakte van ongeveer 320.000 m^2 . Deze kantoren bevinden zich voornamelijk in het gebied centrum, Binnenring-E17 en Buitenring-E40. Bovendien merkt men, zowel in het centrum als langs de rand van de stad, een ruime aanwezigheid op van oude gebouwen (15 jaar oud). In de omgeving van de E40 snelweg zijn de kantoorgebouwen veel recenter.

Als derde grootste stad op het gebied van bevolking beschikt Gent dan ook over een redelijk beperkte kantoormarkt. De groeiende vraag op de Gentse markt en het gebrek aan aanbod van kwalitatieve kantoorruimte, heeft natuurlijk de aandacht getrokken van de vastgoedpromotoren. In totaal staat er meer dan 500.000 m^2 kantoorruimte in de steigers waarvan slechts 25.000 m^2 in de loop van 2002 en 2003 zal opgeleverd worden.

2. *De vraag*

In de loop van het jaar 2000 en 2001 is er in Gent en omgeving per jaar ongeveer 40.000 m^2 kantooroppervlakte in gebruik genomen. De jaren voordien schommelde dit cijfer meestal tussen 10.000 m^2 en 15.000 m^2 .

Deze vooruitgang is het gevolg van een versterking van het "tertiair aspect" in de economie en de mobiliteitsproblemen in Brussel en omgeving. Momenteel zijn de kwalitatieve kantoren in Gent nagenoeg uitgeput, terwijl de voorverhuur van kantoorprojecten hoogtij viert.

Ondanks een relatief bescheiden kantoormarkt lijkt Gent, zoals de sterke toename van de opname bewijst, bij de spelers van deze markt duidelijk aan interesse te winnen.

Dankzij de bouw van volwaardige business parken, is Gent goed op weg om de komende jaren een bevoorrechte locatie in België te worden.



3. Huurprijzen en rendementen

Het gebrek aan kantoorruimte in Gent heeft logischerwijze voor een druk gezorgd op de prijzen met voor de laatste vijf jaar een gevoelige stijging van de huurprijzen als gevolg.

Voor de conventionele kantoorgebouwen in Gent liggen de huurprijzen tussen 87 €/m²/jaar en 99 €/m²/jaar. Voor moderne of nieuwe gebouwen van goede kwaliteit ('prime'), variëren de gangbare huurprijzen van ± 118 €/m² tot ± 130 €/m².

Bij recente transacties in het Axxes Business Park werden bruto aanvangsrendementen tussen de 7,4% en 7,8% betaald. Rendementen voor gemiddelde kantoorpanden in de regio Gent liggen tussen 8% à 8,5%.

d. Marktrapport Mechelen en omgeving

1. Het aanbod

Mechelen heeft een sterke ontwikkeling gekend in het voorbije decennium. Terwijl er vroeger geen echte kantoormarkt in deze regio was, kwamen er de voorbije jaren zeer ambitieuze projecten tot stand.

De totale Mechelse markt omvat ongeveer 440.000 m² kantoren, magazijnen en laboratoria, verspreid over overwegend twee zones: de zone Mechelen Noord met vooral bedrijven uit de nieuwe economie en biotechnologie, en Mechelen Zuid, eerder georiënteerd op industrie en logistiek. Het aanbod in het centrum van de stad is eerder beperkt. Het zijn overwegend kantoorparken die zich richten tot kandidaat-huurders, terwijl de overige gebouwen zich vaak richten tot eigenaar-gebruikers. Indien men enkel de kantoren beschouwt, beschikt Mechelen over een totaal aanbod van ongeveer 185.000 m².

Het onmiddellijk beschikbare aanbod aan kantoren ligt rond de 27.000 m². Dit wil zeggen een percentage van meer dan 14% aan vrije huurruimte. Dit cijfer omvat wel reeds het meest recente gebouw van het Mechelen Office Park (Mechelen Zuid) met een oppervlakte van 14.500 m², dat eind 2001 beschikbaar is gekomen.

De komende jaren is er een aanzienlijk aantal projecten dat nog gerealiseerd kan worden. Het totaal aantal projecten in aanbouw of onder studie bedraagt voor de volgende 5 jaar ongeveer 180.000 m². Dit cijfer omvat onder meer het project Mechelen Campus voor een totale oppervlakte van ongeveer 55.000 m² (met reeds meer dan 20.000 m² voltooid en in gebruik) en de Mechelen Business Tower II naast de E19.

2. De vraag

De ingebruikname van kantoren in de regio Mechelen lag rond de 30.000 m² voor het jaar 2000. In 2001 werd een opname genoteerd die iets lager ligt. Steeds meer zijn er geïnteresseerde partijen uit Antwerpen en de rand van Brussel die beslissen om zich in Mechelen te vestigen. De vraag zal de komende jaren afhankelijk kunnen zijn van het aantal projecten dat op de markt komt.

3. Huurprijzen en rendementen

De huurprijzen in Mechelen benaderen sterk de prijzen van het betere marktsegment van Antwerpen, maar zijn nog steeds goedkoper dan de huurprijzen in de rand van Brussel. Conventionele kantoren worden verhuurd rond de 99 €/m², hightech kantoren schommelen tussen 116 €/m² en 124 €/m², waarbij 'prime' kantoorgebouwen prijzen halen van 124 €/m² à 130 €/m² (uitzonderlijk 136 €/m²).

Rendementen variëren tussen 7,4% voor de beste projecten, 8% voor de hightech-gebouwen en 8,5% voor conventionele kantoren met een zekere ouderdom.



e. Marktrapport Leuven en omgeving

1. Het aanbod

Leuven en haar omgeving beschikken over een aantal troeven die haar een aantrekkelijke locatie maken voor nationale en internationale bedrijven. De aanwezigheid van de universiteit en de hogescholen geeft de stad een bijzondere uitstraling en verzekert de aanwezigheid van hooggeschoolde werknemers. De aanleg van de hoge snelheidstrein, de aansluiting op het GEN-net van Brussel en een rechtstreeks treinverbinding Leuven – Zaventem zullen de toegankelijkheid van de stad vergroten.

De huidige kantorenmarkt in Leuven kan geschat worden op ongeveer 500.000 m². Grootste gebruikers zijn KBC (130.000 m²), Interbrew (130.000 m²), de KU Leuven (90.000 m²) en de Stad Leuven.

Tussen 1997 en 2000 is de jaarlijkse bijkomende bruto-vloeroppervlakte voor bedrijven gestegen van 32.000 m² tot 92.000 m² in 2000. Momenteel is de beschikbare kantoorruimte in Leuven eerder beperkt. Om aan de vraag te kunnen beantwoorden is het wachten tot de verschillende projecten, die zich momenteel in uitvoerings- of onderzoeksfase bevinden, afgewerkt zijn.

2. De vraag

Een belangrijk deel van de vraag naar kantoorruimte in Leuven is afkomstig van de universitaire spin-offs en andere onderzoeksgelateerde bedrijven. Per jaar worden 5 à 10 spin-offs opgericht. Samen met de bedrijven die van buiten Leuven worden aangetrokken, betekent dit 15 à 20 bijkomende bedrijven per jaar rond de universiteit. De behoefte aan ruimte voor deze bedrijven wordt op 30.000 m² per jaar geschat.

In eerste instantie vestigen deze spin-offs zich op de wetenschapsparken die hiervoor voorzien zijn. Eens zij een bepaalde productiecapaciteit bereikt hebben, horen zij echter niet meer thuis op deze wetenschapsparken en dienen ze te verhuizen naar andere bedrijventerreinen of kantorenparken.

3. Huurprijzen en rendementen

Momenteel variëren de huurprijzen voor conventionele en gerenoveerde kantoren in het centrum en kantoren in de randgemeenten tussen 99 €/m²/jaar en 112 €/m²/jaar. Voor een modern kantorencomplex bedraagt de huurprijs 124 €/m² à 136 €/m².

Vanwege het beperkte aanbod hebben er de voorbije jaren weinig transacties plaatsgevonden. Rendementen liggen echter rond de 8% en kunnen lager gaan voor de beste projecten.

B Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2001 en feiten na balansdatum

Voor een beschrijving van de belangrijkste gebeurtenissen van 2001 verwijzen wij naar het Verslag van de Raad van Bestuur op p. 69.

Op 31 januari 2002 vonden er (binnen het kader van het toegestaan kapitaal) twee kapitaalverhogingen plaats.

Bij een eerste kapitaalverhoging brachten 10 referentieaandeelhouders van Siref hun aandelen in die ze bezaten in deze bevak. Hierdoor verwierf Intervest Offices 27,62% van de aandelen van Siref.

Op 12 maart 2002 werd een openbaar bod gelanceerd op de 72,38% overige aandelen van Siref. Om deze aandelen te kunnen inbrengen in Intervest Offices, keurde de Raad van Bestuur op 21 januari 2002 een kapitaalverhoging goed



van maximaal € 26.804.536,58 onder opschortende voorwaarde en in de mate van het succesvol afronden van het openbaar bod. De resultaten hiervan waren nog niet gekend bij het ter perse gaan van dit jaarverslag.

Bedoeling is om voor 28 juni 2002 een fusie door te voeren tussen Intervest Offices en Siref.

De fusies van 29 juni 2001 en 21 december 2001 alsook de inbrengen in natura van 21 december 2001 en 31 januari 2002, hebben zich op het vlak van het kapitaal als volgt voorgedaan:

Datum	Verrichting	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting (€)	Totaal aantal aandelen na de verrichting	Gecumuleerde uit- giftepremie na de verrichting (€)	Uitgifteprijs per aandeel (€)
08.08.1996	Oprichting	61.973,38	1.000	-	-
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.470.150,87	2.575	213.253,45	-
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremie en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	1.364.149,99	2.575	-	-
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	1.364.149,99	1.076.427	-	-
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	2.403.372,10	1.896.459	19.461.572,39	25,00
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	18.652.792,55	4.376.163	19.461.572,39	27,32
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	41.740.685,08	6.638.542*	19.462.594,26	27,49
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	78.949.503,14	7.992.252*	19.462.594,26	27,49
21.12.2001	Vermindering van de uitgiftepremies tot aanzuivering van de boekhoudkundige verliezen	78.949.503,14	7.992.252	5.715.563,00	-
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	89.180.520,50	9.027.963*	21.801.962,15	25,41
31.01.2002	Inbreng van max. 1.507.494 aandelen Siref in het kader van het bod	max. 115.985.056,78	max. 11.741.452*	63.947.181,36	25,41

* Uitgifte van resp. 2.262.379, 1.353.710, 1.035.711 en max. 2.713.489 aandelen dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2002



C. Samenvatting van de cijfers ⁵

BALANS

ACTIVA (€ 000)	31.12.2001	31.12.2000
Oprichtingskosten	0	191
Materiële vaste activa	396.727	67.700
Vlottende activa	9.093	1.599
Totaal der activa	405.820	69.490

PASSIVA (€ 000)	31.12.2001	31.12.2000
Eigen vermogen	217.333	51.803
Belang van derden	50	0
Voorzieningen voor risico's en kosten	19	46
Schulden op meer dan één jaar	87.666	13.699
Schulden op ten hoogste één jaar	100.149	3.529
Overlopende rekeningen	603	413
Totaal der passiva	405.820	69.490

RESULTATEN (€ 000)	31.02.2001	31.12.2000
A. Operationeel resultaat		
Omzet	16.623	5.381
Andere bedrijfsopbrengsten	813	341
Netto bedrijfskosten	-1.970	-1.313
Financieel resultaat	-5.006	-647
Operationeel resultaat voor belastingen	10.460	3.762
Belastingen	0	-55
Operationeel resultaat	10.460	3.707

B. Resultaat op de portefeuille		
Meer- of minderwaarden op de verkoop van bestanddelen van de portefeuille	0	0
Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen	0	0
Veranderingen in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille	-3.094	819
Resultaat op de portefeuille	-3.094	819
Resultaat over de periode	7.366	4.526
Aandeel van de groep	7.316	4.526
Aandeel van derden	50	0

⁵ Voor 2001 betreffen dit geconsolideerde cijfers. Voor 2000 zijn dit de enkelvoudige cijfers van PeriFund CVA, na aanpassing van deze bedragen volgens het afwijkend schema van Invest Offices.



D. Commentaar op de cijfers

Gezien de enorme transformatie van de vennootschap in de loop van het boekjaar 2001, zijn vele cijfers moeilijk vergelijkbaar.

De materiële vaste activa zijn bijna verzesvoudigd, van € 67,70 miljoen naar € 396,73 miljoen. Dit is uiteraard te wijten aan de fusies van 29 juni en 21 december 2001, en de inbreng in natura van 21 december 2001. In totaliteit werden 18 gebouwen toegevoegd aan de portefeuille in 2001.

Het eigen vermogen van de bevak is door de diverse operaties gestegen van € 51,80 miljoen naar € 217,33 miljoen. In 2001 zijn er 6.095.793 nieuwe aandelen uitgegeven.

De schulden zijn toegenomen met € 170,59 miljoen. Ook dit is te wijten aan de diverse fusies en inbrengen. Ongeveer de helft van de bankschulden is gefinancierd op lange termijn (5 jaar), wat de zekerheid van de toekomstige financiële kosten garandeert. De overige helft is gefinancierd op korte termijn, wat momenteel interessant is gezien de lage korte termijn intrestvoeten.

Op 11 juni 2001 heeft Intervest Offices toestemming gekregen van de Minister van Economische Zaken om de jaarrekening aangepast voor te stellen. Bij haar schrijven d.d. 12.02.2001 heeft de Commissie voor Boekhoudkundige Normen daarenboven enkele adviezen verstrekt aangaande de voorstelling van de resultatenrekening van vastgoedbevak.

De resultatenrekening van onze vennootschap maakt dan ook onderscheid tussen :

■ Operationeel resultaat

Dit resultaat bevat alle bedrijfsopbrengsten (ontvangen huurgelden, doorgerekende kosten) en financiële opbrengsten (ontvangen intresten op tegoeden bij financiële instellingen), minus de bedrijfskosten (kosten en diensten die rechtstreeks betrekking hebben op het beheer en de exploitatie van de vastgoedportefeuille), de financiële kosten (betaalde intresten op schulden) en betaalde belastingen. Het is het netto resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap.

■ Resultaat op de portefeuille

Deze rubriek omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en omvat

- gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden;
- veranderingen in de marktwaarde van de panden als gevolg van de waarderingen door de vastgoeddeskundige.

Dit resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar de onbeschikbare reserves.

De operationele resultaten zijn niet in verhouding met de groei van de portefeuille toegenomen (van € 3,71 miljoen naar € 10,46 miljoen, of een stijging van 182%) daar de diverse fusies en inbrengen telkens verschillende retro-actieve boekhoudkundige werkingen hadden. De fusie van 29 juni had uitwerking op het ogenblik zelf dat tot deze fusie besloten werd, i.e. op 29 juni 2001; de fusie van 21 december ging retro-actief in vanaf 1 juli 2001 en de inbreng van de drie kantoorgebouwen op 21 december ging in vanaf diezelfde dag.

Er werd vorig boekjaar een minderwaarde op de portefeuille geboekt van € 3,01 miljoen, of zo'n 0,75% van de portefeuillewaarde per 31 december 2001. Aan de oorsprong van deze minderwaarde ligt de verslechtering van de algemene economie, versterkt door de gebeurtenissen van 11 september 2001. De minderwaarden deden zich pas voor vanaf het derde kwartaal van 2001.

De geconsolideerde operationele winst bedraagt € 10,46 miljoen. De operationele winst volgens de enkelvoudige jaarrekening bedraagt € 10,498 miljoen.



E. Winstbestemming

De Raad van Bestuur stelt voor om de jaarrekening per 31 december 2001 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden⁶:

(in € 000)

■ winst van het boekjaar:	5.361
■ onttrekking aan de onbeschikbare reserves:	5.137
■ te bestemmen winstsaldo:	10.498
■ over te dragen winst:	1.820
■ vergoeding van het kapitaal:	8.678

De voorgestelde dividenduitkering is in overeenstemming met artikel 62 van het K.B. van 10.04.1995 m.b.t. de vastgoedbevaks. Het dividend is namelijk hoger dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst.

Rekening houdende met 4.376.163 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar, zal aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op 8 mei 2002 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,9831 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,6856 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Dit betekent een uit te keren dividend van € 8.678.368. Dit dividend stemt overeen met hetgeen was vermeld in de noteringsprospectussen van juni en december 2001.

Hoewel Intervest Offices de volledige uitkering van haar winst als haar politiek hanteert, vertegenwoordigt de uitkering m.b.t. boekjaar 2001 slechts 83% van de operationele winst. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de doorgevoerde fusies en inbrengen in de loop van 2001, gebeurd zijn op verschillende ogenblikken, met verschillende retro-actieve boekhoudkundige werkingen en verschillende rechten op dividend van de nieuw gecreëerde aandelen. Om rekening te houden met de (voorzien) gevolgen van deze fusies en inbrengen op het vlak van het eigen vermogen, zal niet alle winst van het boekjaar 2001 uitgekeerd worden.

Voorgesteld wordt om de resterende winst van € 1.819.981 over te dragen naar het volgende boekjaar.

Het dividend is betaalbaar vanaf vrijdag 31 mei 2002 aan de loketten van KBC Bank, tegen uitgifte van dividendbewijs nummer 3 wat de aandelen aan toonder betreft.

F. Prognose resultatenrekening en dividend⁷

RESULTATENREKENING (in € 000)	2002	2003	2004	2005	2006
I. Bedrijfsopbrengsten	29.554	30.433	31.171	31.710	32.253
II. Bedrijfskosten	-3.300	-4.050	-4.015	-4.086	-4.158
III. Bedrijfsresultaat	26.253	26.383	27.156	27.624	28.095
IV. Financiële opbrengsten	230	53	60	5	55
V. Financiële kosten	-9.572	-9.150	-9.135	-9.100	-9.079
VII. Operationele winst	16.911	17.285	18.082	18.578	19.071
X. Winst op de portefeuille	6.944	7.066	7.189	7.315	7.443
XIV. Winst van het boekjaar	23.855	24.351	25.271	25.894	26.514

⁶ Aangezien wettelijk gezien slechts de winst van de enkelvoudige jaarrekening kan uitgekeerd worden, en niet de geconsolideerde winst, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers.

⁷ Onderstaande cijfers houden geen rekening met de verwerving van aandelen van de vastgoedbevaks Siref.



RESULTATENREKENING (in € 000)	2002	2003	2004	2005	2006
A. Te bestemmen winst	16.911	17.285	18.082	18.578	19.071
F. Uit te keren winst	16.911	17.285	18.082	18.578	19.071

DIVIDEND	2002	2003	2004	2005	2006
Aantal aandelen	7.992.252	7.992.252	7.992.252	7.992.252	7.992.252
Uitkeringsratio (%)	100	100	100	100	100
Winst per aandeel (€)	2,12	2,16	2,26	2,32	2,39
Brutodividend per aandeel (€)	2,12	2,16	2,26	2,32	2,39
Nettodividend per aandeel (€)	1,80	1,84	1,92	1,98	2,03





Park Station

148

150



III Verslag betreffende het aandeel

Woluwelaan 148-150, Diegem



III Verslag betreffende het aandeel

A Beursgegevens

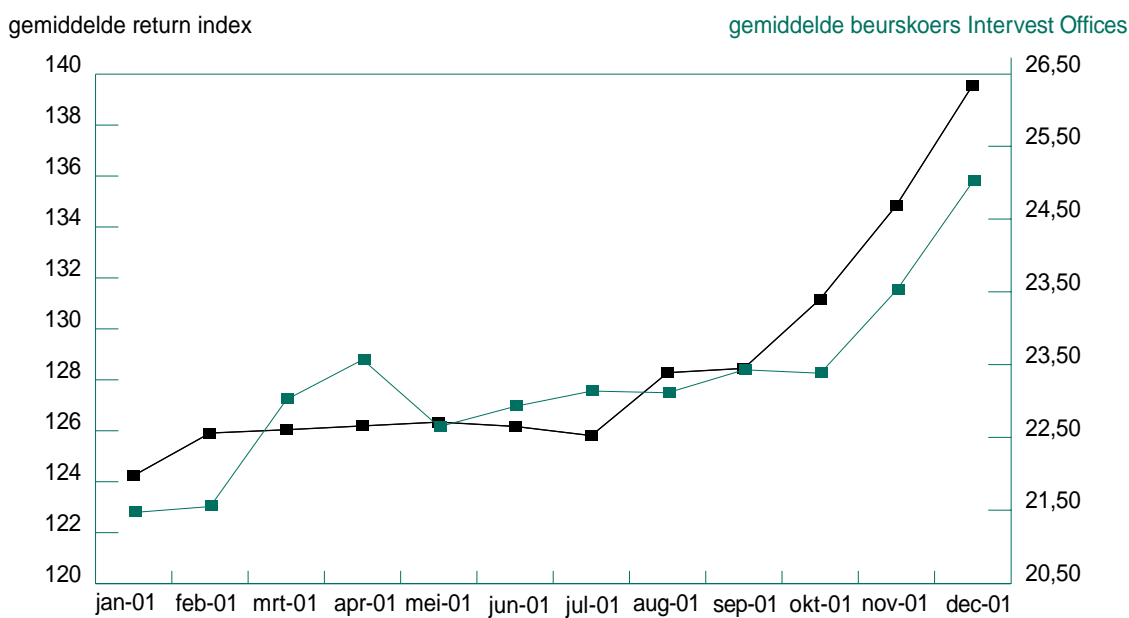
Vanaf 1 januari 2002 noteert Intervest Offices op het Next Prime segment van Euronext Brussel. In dit segment bevinden zich bedrijven die niet in de Euronext 100 en de Next 150 staan, doch die zich bepaalde kwalitatieve verplichtingen opleggen zoals:

- het publiceren van kwartaalcijfers
- het opmaken van een aantal analistenrapporten per jaar
- het onderhouden van een professionele website
- voldoen aan de International Accounting Standards

Deze bedrijven volgen dus een strenge communicatiepolitiek en leggen zichzelf strenge kwaliteitseisen op.

Binnen dit segment zullen indexen opgesteld worden per sector, waardoor de vastgoedbedrijven beter met elkaar zullen kunnen vergeleken worden, wat de belangstelling van institutionele beleggers zal aanwakkeren.

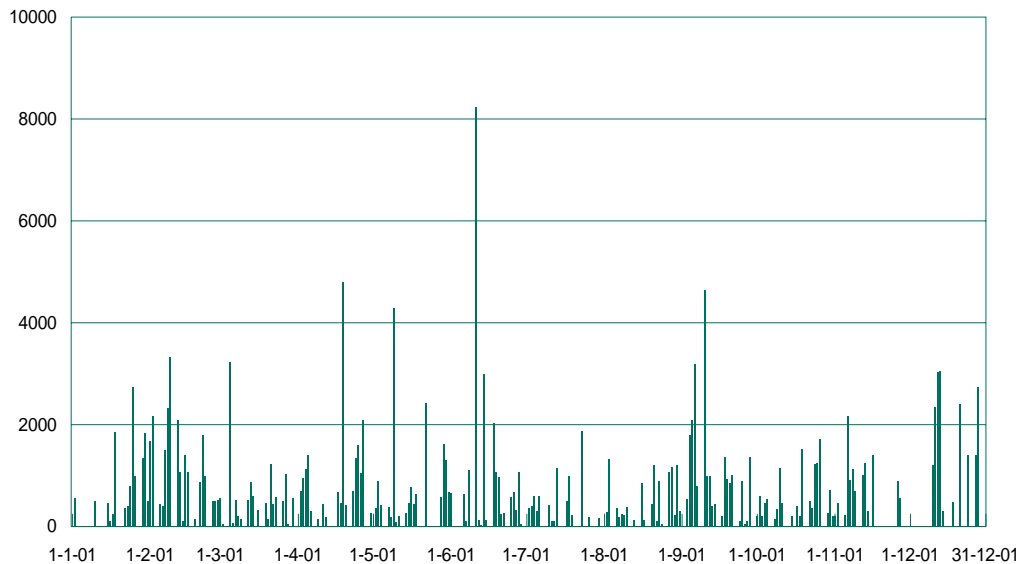
Vergelijking Intervest Offices - BBL sicafi index⁸



⁸ De BBL vastgoedbevak return index, wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende bevak, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden : Bron BBL.



Verhandeling van het aantal effecten



De verhandelde volumes lagen gemiddeld rond de 897 stuks per dag.

Vanaf 16 november 2001 werd met Vermeulen-Raemdonck (ING Groep) een liquiditeitsovereenkomst afgesloten, ten einde de handelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De free float bedroeg 20,9% op jaareinde. Er zullen extra inspanningen geleverd worden om deze free float verder op te drijven, om zodoende de handelbaarheid te bevorderen.

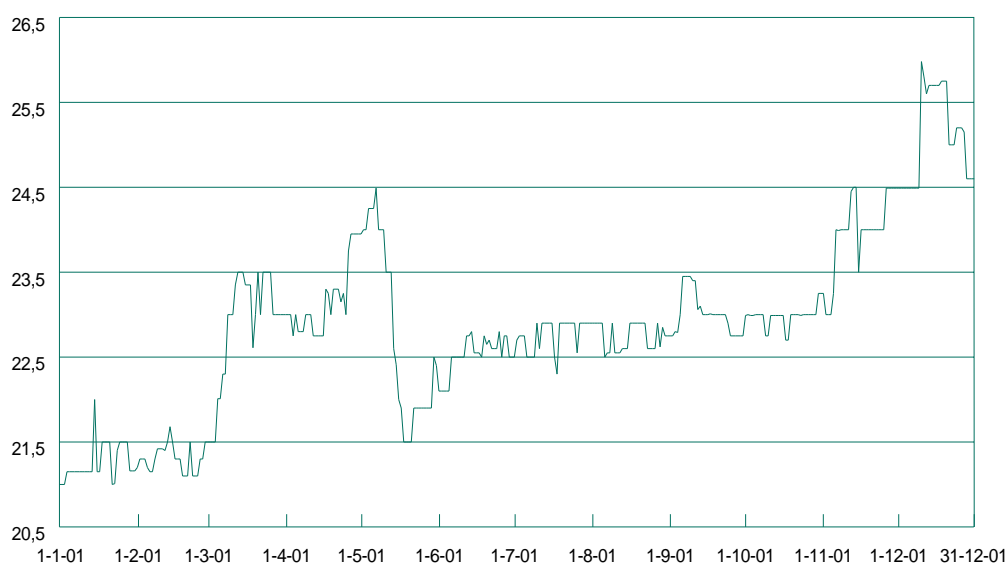
B Dividend en aantal aandelen

	31.12.2001	
Aantal aandelen op het einde van de periode	7.992.252	
Beurskoers (€)		
Hoogste	25,98	
Laagste	21,00	
Beurskoers op afsluitingsdatum	24,60	
Gegevens per aandeel (€)		
	31.12.2001	31.12.2000
Eigen vermogen primo (vrij op naam)	28,98	26,59
Uitgekeerd dividend	-1,66	-1,31
Eigen vermogen ultimo	27,32	26,59
Eigen vermogen ultimo na creatie nieuwe aandelen per aandeel bestaand op het einde van het boekjaar	6,48	26,59



	31.12.2001	31.12.2000
Toename van het eigen vermogen n.a.v. fusies en inbreng	20,27	0
Direct beleggingsresultaat	1,31	1,95
Indirect beleggingsresultaat (incl. overige mutaties) ⁹	0,22	0,44
Totaal beleggingsresultaat	1,53	2,39
Eigen vermogen ultimo (incl. dividend)	28,28	28,98
Bruto dividend	1,98	1,66
Netto dividend	1,68	1,41

Koers Interest Offices N.V.



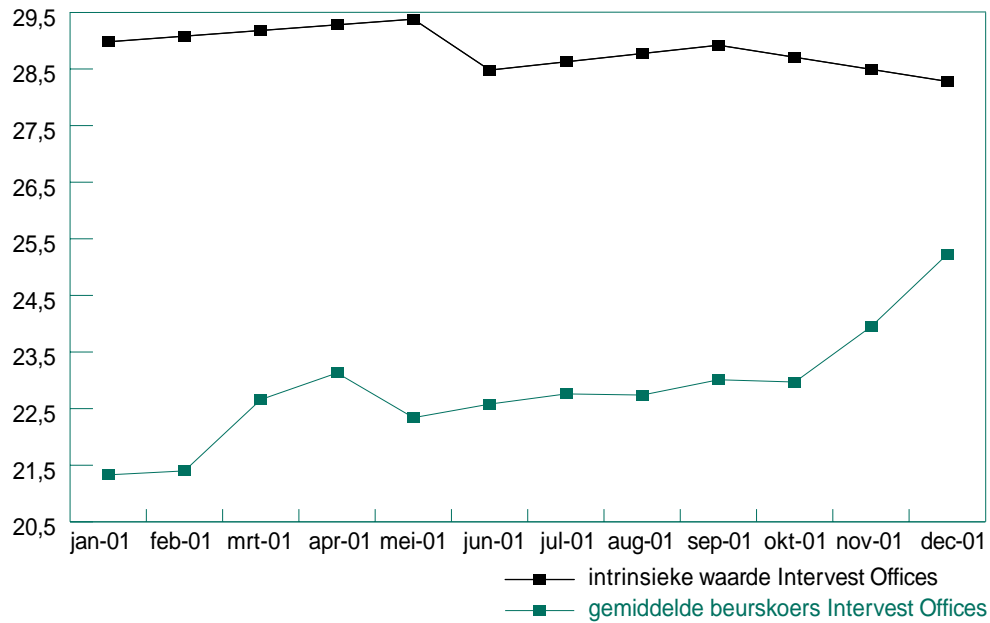
C Premies en discounts

De koers van het aandeel heeft in 2001 enige schommelingen ondergaan, met als laagste koers € 21 (2 januari) en als hoogste koers € 25,98 (10 december). De koers kende sinds januari een gestage stijging, om vanaf medio oktober fors beginnen te klimmen. Tussen 01.01.2001 en 31.12.2001 is de beurskoers toegenomen met meer dan 17 %

⁹ Overige mutaties zijn o.a. aankoopkosten.



Premies en discounts Intervest Offices N.V.



D Aandeelhouders

Per 31.12.2001 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap :

VastNed Offices Belgium N.V. Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem	5.725.440 aandelen (71,64 %)
Slough Netherlands Holding B.V. De Boelelaan 7 - 1083 HJ Amsterdam - Nederland	160.000 aandelen (2,00 %)
VastNed Industrial B.V. Max Euwelaan 1 - 3006 AK Rotterdam - Nederland	370.353 aandelen (4,63 %)
KBC Select Immo Havenlaan 12 - 1000 Brussel	66.405 aandelen (0,83 %)
Publiek	1.670.054 aandelen (20,90 %)
Totaal	7.992.252 aandelen (100 %)

E Financiële kalender

- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders: woensdag 8 mei 2002 om 16.30 uur ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen – Berchem.
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf vrijdag 31 mei 2002 aan de loketten van KBC Bank.
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2002: ten laatste op vrijdag 30 augustus 2002.

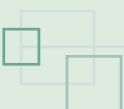






IV Vastgoedverslag

Woluwedal 18-22, Woluwe



IV Vastgoedverslag

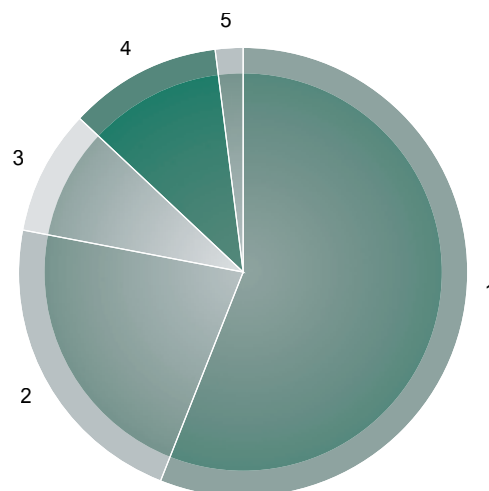
A Samenstelling van de portefeuille

Overzicht vastgoedportefeuille incl. leegstand per 31.12.2001

Project	Kantoren	Overig	Waarde	Huur/jaar ⁽¹⁰⁾	Leegstand
	m ²	m ²	portefeuille		ratio
Aartselaar – Kontichsesteenweg 54	3.000	1.000	5.620.000	453.940,27	0,00 %
Antwerpen – Brusselsestraat 59 (Gateway House)	11.318	0	16.840.000	1.429.533,34	0,00 %
Berchem – Uitbreidingstraat 66 (Sky Building)	5.698	2	7.990.000	659.459,32	0,00 %
Diegem – Berkenlaan 6 (Airport Business Park)	3.664	0	6.220.000	562.497,55	0,00 %
Diegem – Berkenlaan 8a (Pegasus Park Fase II)	7.787	0	16.330.000	1.135.692,63	0,00 %
Diegem – Woluweaan 148-150 (Park Station)	8.619	284	13.740.000	1.217.082,84	0,00 % ¹¹
Dilbeek (Groot-Bijgaarden) – Pontbeekstraat 2 & 4 (Inter Access Park)	6.869	0	11.840.000	979.896,83	0,00 %
Edegem – Prins Boudewijnlaan 45-49 (De Arend)	7.273	151	12.120.000	960.865,59	0,00 %
Gent – Xavier De Cocklaan 68-72 (Latem Business Park)	5.350	0	6.430.000	476.727,16	0,00 %
Hoeilaart – Terhulpesteenweg 6A	2.694	107	6.630.000	544.211,14	0,00 %
Leuven – Interleuvenlaan 15 (Greenhill Campus)	19.028	2.912	34.120.000	2.946.421,29	1,47 %
Mechelen – Blarenberglaan 53 (Mechelen Business Tower)	11.701	1.216	27.620.000	2.053.071,50	0,00 %
Mechelen – Generaal De Wittelaan 9-21 (Intercity Business Park)	38.718	3.394	60.875.000	5.096.622,54	20,49 %
Strombeek-Bever – Nijverheidslaan 3 (Orion Bedrijvenpark)	4.724	165	7.960.000	662.283,08	16,20 %
St.-Stevens-Woluwe – Lozenberg 15	4.717	48	8.290.000	665.227,38	0,00 %
Vilvoorde – Luchthavenlaan 25 (3 T-Estate)	8.757	0	14.470.000	1.132.669,24	12,05 %
Woluwe – Woluwedal 18-22 (Woluwe Garden)	24.081	993	66.050.000	4.573.501,74	0,00 %
Zaventem – Imperiastraat 12	3.024	864	5.110.000	487.314,92	0,00 %
Zaventem – Lozenberg 18-23 (Airway Park)	24.182	171	48.661.499	3.993.633,10	1,45 %
Zaventem – Weiveldlaan 41 (Atlas Park)	9.157	3.990	19.810.000	1.696.532,66	6,59 %
TOTAAL:	210.361	15.297	396.726.499	31.727.184	3,18 %

Geografische spreiding van de portefeuille

1	Brussel	56%
2	Mechelen	22%
3	Leuven	9%
4	Antwerpen	11%
5	Gent	2%



¹⁰ Kantoren, overige ruimtes en parking.

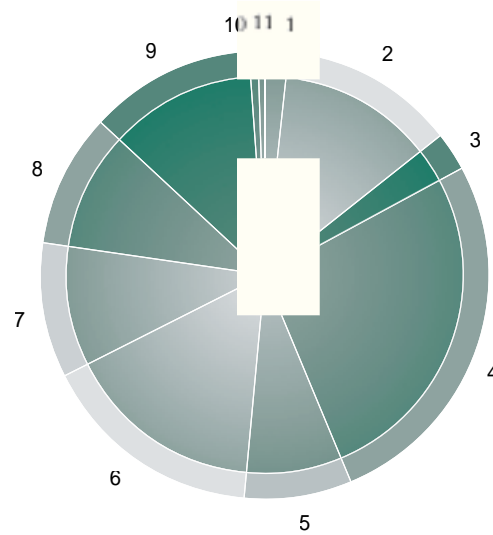
¹¹ Huurgarantie (Cfr. p.41).



■ Sectoriële spreiding van de portefeuille

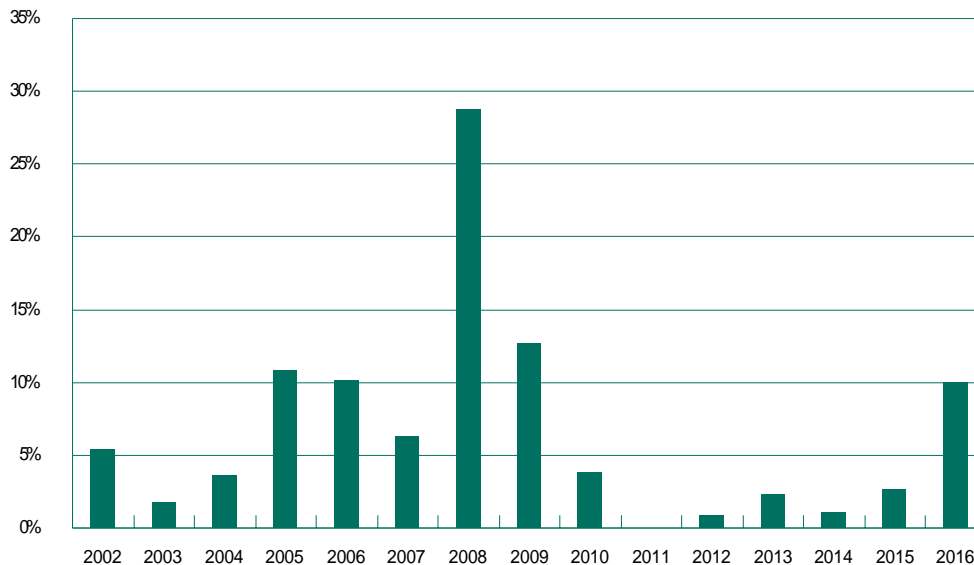
De huurders zijn goed verspreid over de diverse economische sectoren. Dit vermindert het leegstandsrisico bij schommelingen van de economie.

1	overheid	1,71%
2	gezondheid	12,62%
3	banken, verzekeringen, financiën	2,78%
4	consulting (ICT, adm., jur.)	26,61%
5	verkoop computers en aanverwante artikelen	7,75%
6	software (verkoop en ontwikkeling)	16,09%
7	telecommunicatie (incl. media en televisie)	9,73%
8	andere handel	9,63%
9	andere diensten	11,94%
10	transport en logistiek	0,65%
11	productiebedrijven	0,49%
	TOTAAL	100,00%



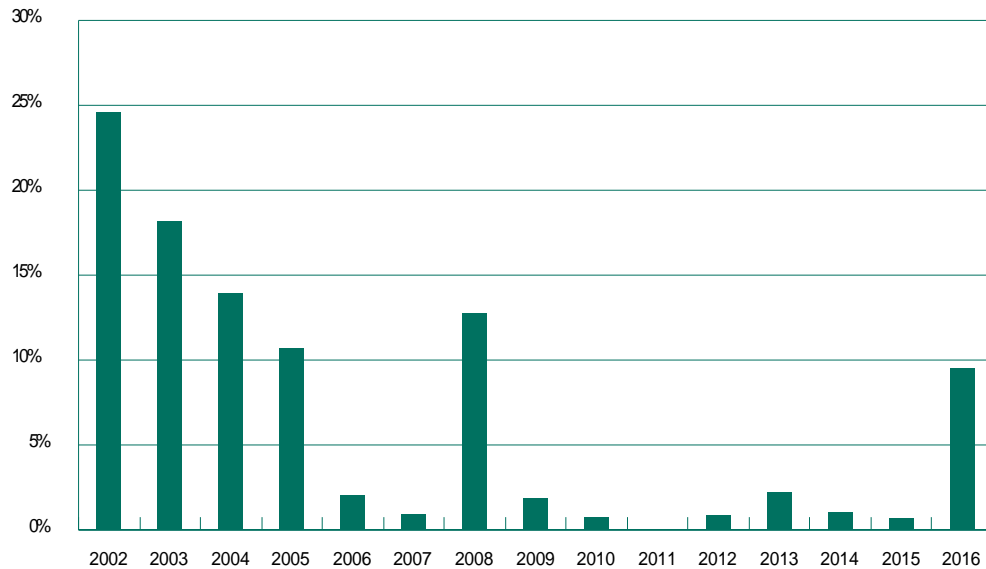
■ Eindvervaldatum van contracten van de portefeuille

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



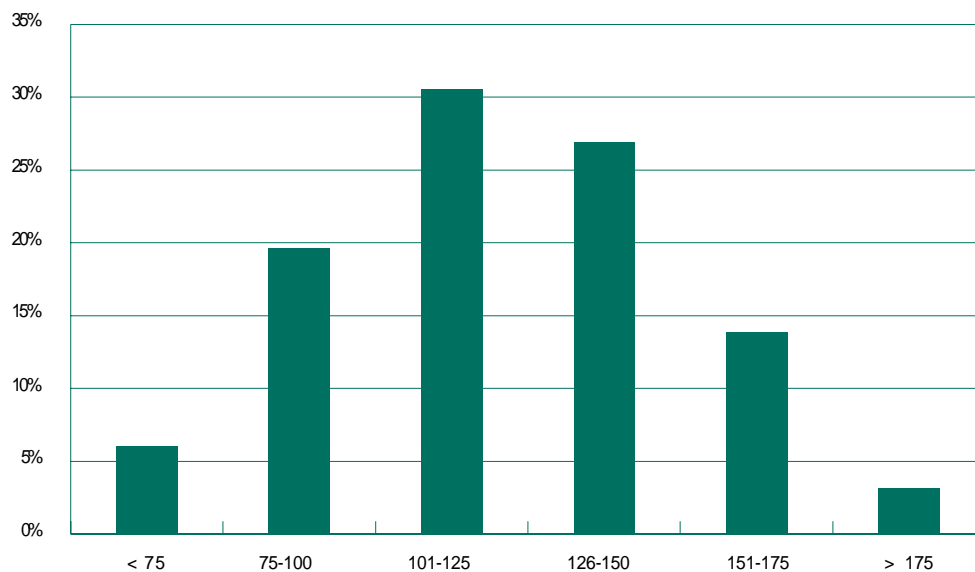
■ Eerste tussentijdse vervaldatum van contracten van de portefeuille

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



■ Huurprijs per m² in €

Voor kwalitatief hoogstaande gebouwen in de periferie betaalt men gemiddeld tussen de 100 €/m²/jaar en 150 €/m²/jaar.



B Beschrijving van de portefeuille per 31.12.2001

a. Aartselaar – Kontichsesteenweg 54

Ligging	Het gebouw is vlot bereikbaar dankzij haar ligging tussen de autosnelweg A12 Antwerpen-Brussel en de E19 Antwerpen-Brussel. Het gebouw is gelegen in een gemengde omgeving (residentieel en industrieel). Het centrum van Wilrijk, Edegem, Kontich en Aartselaar ligt op enkele kilometers afstand.
Beschrijving	<p>Het betreft een recent kantoorgebouw gekoppeld aan een magazijnruimte. Het kantoorgebouw bestaat uit het gelijkvloers en een verdieping en is verbonden via een overbouwde doorgang aan het magazijn waarvan ook een gedeelte gebruikt is als bureel. Het bureel heeft gevels in metselwerk in façadesteen gecombineerd met vliesgevels. De ramen bestaan uit gelakt aluminium met dubbele half spiegellende beglazing aan de binnenzijde voorzien van een zonnewering. De kantoren zijn voorzien van airco en lift.</p> <p>De magazijnruimte bestaat uit een metalen skelet met wanden in sandwichpanelen. Er is een vloer in polybeton, een dak in steeldeck met lichtstraten en 2 sectionele elektrisch bediende poorten.</p> <p>Aartselaar Lease Company N.V. (thans Intervest Offices N.V.) verkreeg een opstalrecht voor 18 jaar en 11 maanden, met ingang op 1 december 1999, van de vennootschap Aartselaar Business Center N.V., grondeigenaar. Aartselaar Business Center verzaakte aan het recht van natrekking ten voordele van de opstalhouder, die bovendien een voorkeurrecht tot aankoop heeft aan het einde van het opstalrecht op 31 oktober 2018. Aartselaar Business Center N.V. is een dochtervennootschap van Intervest Offices N.V., dat 99 van de 100 aandelen bezit.</p>
Onroerende leasing	De lessee, APV Benelux N.V., behorend tot de Invensys Group, verkreeg een aankoopoptie op het goed, te lichten in de zesde maand voor het einde van de onroerende leasingovereenkomst op 30 november 2015, voor een prijs gelijk aan 80% van de dan geldende marktwaarde, doch met een minimum van € 5.453.657,54 (te indexeren). Indien de aankoopoptie niet wordt gelicht, beschikt de lessee over een optie tot verlenging van de huur met drie jaar.

b. Antwerpen – Brusselstraat 59 (Gateway House)

Ligging	<p>Het Gateway House ligt ter hoogte van de Singel in Antwerpen. De Amerikalei bevindt zich op enkele honderden meters. Directe aansluiting op de Singel van Antwerpen en autosnelweg A12 Antwerpen-Brussel, E19 Antwerpen-Brussel-Breda en E17 Antwerpen-Gent. Het stadscentrum van Antwerpen is vlot bereikbaar via de Leien.</p> <p>In de onmiddellijke omgeving wordt het nieuwe gerechtsgebouw opgetrokken, hetgeen gepaard gaat met ingrijpende infrastructuurwerken. Dit zal een nog betere ligging en zichtbaarheid garanderen in de toekomst.</p>
---------	--



b.



a.



Beschrijving	Het betreft een kantorencomplex uit de beginjaren '90 (1993-1994) met een traditionele structuur in gewapend beton. Het complex heeft één gebouw aan de Montignystraat en één gebouw aan de Brusselsestraat. De twee delen zijn onderling verbonden via de centrale kern met liften en trap, en een gelijkvloers dat de volledige terreinoppervlakte in beslag neemt. De 2 lagen ondergrondse parkings zijn toegankelijk via 2 automatische poorten aan de Montignystraat. De verlaagde plafonds bestaan uit minerale vezelplaat. De technische installaties bevinden zich op het dak waar zich de koeltorens en de stookplaats bevinden.
Bezettingsgraad	100%
Voornaamste huurders	Alcatel Bell, Kuwait Petroleum

c. Berchem – Uitbreidingstraat 66 (Sky Building)

Ligging	De Sky Building is gelegen te Berchem, Uitbreidingstraat 66, met een bijgebouw geschikt voor gebruik als archiefruimte, gelegen aan de Jan Breydelstraat (voorheen nummer 42). Deze locatie bevindt zich tussen de Generaal Lemanstraat en de Grote Steenweg. De Uitbreidingstraat loopt parallel met de Binnensingel en heeft een uitstekende zichtbaarheid vanaf de Antwerpse ring. Het geheel heeft een zeer goede bereikbaarheid met de wagen, met een vlotte verbinding naar Nederland, Gent of Hasselt via de ring en richting Brussel via de Craeybeckxtunnel (E19). Naast het goed bevindt zich het Rubenscomplex, één van de meest geslaagde kantoorprojecten van Antwerpen in de voorbije jaren. In de nabijgelegen Generaal Lemanstraat zullen de komende jaren enkele nieuwbouwprojecten gerealiseerd worden.
Beschrijving	Een modern kantoorgebouw bestaande uit een gelijkvloers, 5 verdiepingen, een technische verdieping en een ondergrondse parkeer- en archiefruimte. Het gebouw heeft een voorgevel deels in blauwe steen en metalen panelen en een portiek in graniet. De achtergevel is volledig in metselwerk in gevelsteen. De ramen zijn allen schuiframen en bestaan uit gelakt aluminium met dubbele beglazing met een zonnewering aan de straatzijde.
Bezettingsgraad	100%
Voornaamste huurders	Lease Plan Fleet Management, Wagon Lits Travel, B.D.O. Services

d. Diegem – Berkenlaan 6 (Airport Business Park)

Ligging	Het gebouw is vlot bereikbaar en ligt in de directe nabijheid van de autosnelwegen E40 Brussel-Leuven-Luik en E19 Brussel-Antwerpen. Het centrum van Brussel is vlot bereikbaar via de Leopold III-laan.
---------	--



d.



c.



Beschrijving	Het gebouw heeft een betonnen structuur. De representatieve inkomhal is afgewerkt in travertin. Alle niveaus zijn volledig ingericht met tussenwanden en hebben twee personenliften. Er is een conventionele verwarming voorzien. Een beperkt aantal ruimtes, onder meer, de volledige 3de verdieping, beschikt over airco. De modulatie is voorzien op 1,20 m en 1,80 m, wat een flexibele indeling mogelijk maakt. Verder is er een inbraakalarmsysteem voorzien.
Bezettingsgraad	100%
Huurder	Deloitte Consulting

e. Diegem – Berkenlaan 8a (Pegasus Park Fase II)

Ligging	Het gebouw is gekend als Gebouw 1 van het Pegasus Park Fase II en maakt tevens onderdeel uit van het Airport Business Park. Het gebouw is vlot bereikbaar en ligt in de directe nabijheid van de autosnelwegen E40 Brussel-Leuven-Luik en E19 Brussel-Antwerpen. Het centrum van Brussel is vlot bereikbaar via de Leopold-III laan.
Beschrijving	Het pand is gebouwd in "V"-vorm, waardoor een aangename werkomgeving ontstaat met aanpasbare individuele eenheden. De ramen zijn geluidsisolerend.
Huursituatie	Via onroerende leasing eindigend op 1 januari 2016 waarbij Deloitte & Touche over een aankoopoptie beschikt voor een prijs gelijk aan de marktwaarde van de grond en het gebouw, geschat één jaar voor de aankoopdatum, doch met een minimum van € 14.526.560 (te indexeren).
Bezettingsgraad	100%
Huurder	Deloitte & Touche

f. Diegem – Woluwelaan 148-150 (Park Station)

Ligging	Het onroerend goed is gelegen te Machelen op de hoek van de Woluwelaan en de Mommaertsiaan, vlak aan het station van Diegem. Gunstige ligging in een hoogwaardige kantorenzone te Diegem (Machelen). Het gebouw is vlot bereikbaar en ligt in de directe nabijheid van de autosnelwegen E40 Brussel-Leuven-Luik en E19 Brussel-Antwerpen.
Beschrijving	Een nieuw kantoorgebouw met een gelijkvloers en 4 verdiepingen, opdeelbaar in 2 gelijke delen, en 2 ondergrondse verdiepingen met parkeer- en archief ruimten. Het gebouw heeft gevels in metselwerk in façadesteen gecombineerd met stroken blauwe steen en graniet. De ramen zijn in aluminium met deels zonnwerende dubbele beglazing en deels helder glas. De dakbedekking bestaat uit gepateneerde zink. Tussen de twee vleugels van het gebouw is er in de inkomhal een passerelle op de hoogte van de 1ste verdieping met aan beide zijden een vide. In de burelen zijn er overal valse plafonds en airco.



e.



f.



Huursituatie Tot op heden werd er één huurovereenkomst afgesloten voor het onroerende goed nl. met Thomas Cook, ingaand op 1 april 2002 voor 759 m². De initiële eigenaars van de aandelen van Diegem Airway Park N.V. (behorend tot de Verelst-groep) stelden een huurgarantie voor één jaar vanaf 1 juli 2001 ten bedrage van € 1.217.082,84 voor het hele gebouw. Voor de periode vanaf 1 juli 2002 tot 30 juni 2003 zullen de vorige aandeelhouders van Diegem Airway Park N.V. (behorend tot de VastNed-groep) instaan voor een minimum huur voor een bedrag van € 1.115.520,86.

g. Dilbeek (Groot-Bijgaarden) – Pontbeekstraat 2 & 4 (Inter Access Park)

Ligging Gelegen in het kantorencomplex te Dilbeek, op de grens van Groot-Bijgaarden en Dilbeek langs de Brusselse Ring, aan afrit 10. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich de verkeersader met aansluiting op de autosnelweg Gent-Oostende/Bergen-Charleroi.

Bouwvergunning De Bestendige Deputatie van de Provincie Vlaams Brabant kende op 10 juni 1999 aan Priveco N.V. een bouwvergunning toe houdende de oprichting van 3 kantoorgebouwen, magazijn en aanleg van een buitenparking met 232 plaatsen. De bouwvergunning werd verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de gebouwen enkel kunnen aangewend worden ter huisvesting van bedrijven die behoren tot de nieuwsoortige industrie, waarvan de activiteiten niet limitatief te omschrijven zijn als research & development, lichte productie en assemblage, laboratoria en ondersteunende magazijn- en kantoorfunctie. Er werd op 29 oktober 1999 door derden een verzoek tot nietigverklaring van deze vergunning ingediend bij de Raad van State. Men wacht momenteel op advies van de auditeur. In deze zaak werd bijgevolg tot op heden geen uitspraak gedaan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977, zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2000 is het goed gelegen in een industriegebied.

Beschrijving Twee nieuwe kantoorgebouwen die deel uitmaken van een kantoorcomplex, genaamd Inter Access Park. De kantoren bestaan uit een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een ondergrondse parkeerruimte. De gebouwen hebben gevels in metselwerk in façadesteen gecombineerd met stroken blauwe steen en deels vliesgevels. De ramen bestaan uit aluminium met dubbel beglazing die half-spiegelend is. De kantoren zijn voorzien van airco en liften.

Bezettingsgraad 100%

Voornaamste huurders Advalvas, Vacature, Mercuri Urval

h. Edegem – Prins Boudewijnlaan 45-49 (De Arend)

Ligging Te Edegem op ongeveer 800 meter van de grens met Kontich. Het betreft een uitstekende ligging ten zuiden van Antwerpen waar de voorbije jaren meerdere nieuwbouwprojecten gerealiseerd werden. Het gebouw is goed bereikbaar met de wagen langs de Prins Boudewijnlaan, die vlot toegang geeft tot de ring rond Antwerpen en de E19 naar Brussel.



h.



g.



Beschrijving	Een recent kantorencomplex bestaande uit drie bureelgebouwen met twee verdiepingen, een technische verdieping en voor twee eenheden een ondergrondse verdieping met parking en verder parkeergelegenheden voor de gebouwen. De 3 gebouwen zijn gelijkaardig van afwerking. De buitengevels bestaan uit metselwerk in façadesteen met grote partijen in marmer en ramen in natuurkleurig aluminium. Op de dakverdieping zijn er archiefruimten. De derde eenheid beschikt niet over een ondergrondse parking.
Bezettingsgraad	100%
Huurder	Alcatel Bell, Euromex

i. Gent – Xavier De Cocklaan 68-72 (Latem Business Park)

Ligging	Tussen de E40 autosnelweg Gent-Brugge en de E17 autosnelweg Gent-Kortrijk, langs de drukke nationale weg Gent-Kortrijk, in een voornamelijk residentiële omgeving, waar tevens diverse baanwinkels te vinden zijn.
Beschrijving	Het kantorencomplex omvat 4 aparte gebouwen. De gebouwen zijn opgetrokken in 2 bouwlagen. De gevels bestaan uit architectonische beton en gekleurd glas. De gebouwen hebben platte daken. De inkomhallen zijn in graniet. Er zijn geen verhoogde vloeren.
Bezettingsgraad	100%
Voornaamste huurder	IBS

j. Hoeilaart – Terhulpesteenweg 6A

Ligging	Ligging in een bosrijke omgeving, in een voornamelijk residentiële omgeving. Goed bereikbaar door de nabijheid van de autosnelweg E411 Brussel – Namen – Luxemburg.
Beschrijving	Een modern kantoorgebouw dat deel uitmaakt van een groter geheel, bestaande uit een gelijkvloers, 2 verdiepingen en een ondergrondse parkeer- en archiefruimte. Het gebouw heeft een voorgevel in metselwerk met gevelsteen in combinatie met verticale elementen in architectonisch beton en vliesgevels met ramen in half-spiegelend glas. Er is een inkomhal in marmer. De trappen zijn in granito. De ramen zijn in aluminium met dubbele beglazing en raamtabletten in formica.
Bezettingsgraad	100%
Huurder	Ebone Network Services (Belgium)



i.



j.



k. Leuven – Interleuvenlaan 15 (Greenhill Campus)

Ligging	Gelegen in de industriezone Haasrode Researchpark, langs de E40 autosnelweg Brussel-Luik, aan afrit 23 (Haasrode), op enkele kilometers van het centrum van Leuven.
Beschrijving	Het kantorencomplex omvat 9 aparte gebouwen. De gebouwen zijn opgetrokken in 3 à 4 bouwlagen. De gevels bestaan uit stenen (traditioneel metselwerk met beton) met granieten decoratieve elementen. De ramen bestaan uit reflecterende dubbele beglazing en geleverde aluminium frames. Er zijn afhellende daken in zink en inkomhallen, trappen en raamomkastingen in graniet. Doorgaans zijn er geen verhoogde vloeren.
Bezettingsgraad	98,53%
Voornaamste huurders	Regus, Regie der Gebouwen, Hercules Europe, Evisor

l. Mechelen – Blarenberglaan 53 (Mechelen Business Tower)

Ligging	Het torengedouw bevindt zich langs de autosnelweg E19 Antwerpen-Brussel, ter hoogte van de afrit Mechelen-Noord. Door haar ligging langs de autosnelweg geniet het gebouw van een perfecte zichtbaarheid en bereikbaarheid. Deze locatie is erg gegeerd, gelet op de centrale ligging tussen Antwerpen en Brussel en de makkelijke toegankelijkheid. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand.
Bouwvergunning	De stad Mechelen leverde op 3 augustus 1999 en op 8 februari 2001 aan World Chartering N.V. een bouwvergunning af met betrekking tot het perceel. Het gebouw werd voorlopig opgeleverd op 16 november 2001.
Beschrijving	Het complex bestaat uit het torengedouw en een lager gelegen uitbouw bestaande uit drie blokken. Het geheel is aan elkaar gekoppeld door een indrukwekkend atrium dat dienst doet als ontvangstruimte en refter. Het complex is voorzien van een 3-ondergrondse lagen parking en een buitenparking met specifieke zone voor bezoekers. Het torengedouw is opgevat als een staalstructuur, rondom een betonnen kern die dienst doet als verticale circulatieruimte.
Eigendom	Mechelen Business Tower N.V. (thans gefuseerd met Intervest Offices N.V.) verkreeg een opstalrecht voor 19 jaar en 5 maanden, met ingang op 22 oktober 1999, van de vennootschap Mechelen Business Center N.V., grondeigenaar. Mechelen Business Center N.V. verzaakte aan het recht van natrekking ten voordele van de opstalhouder, die bovendien een voorkeurrecht tot aankoop heeft aan het einde van het opstalrecht op 21 maart 2019. Mechelen Business Center N.V. is een dochtervennootschap van Intervest Offices N.V., dat 99 van de 100 aandelen bezit. Teneinde de waterdichtheid van de kelders te bewerkstelligen werden tot voor kort door de aannemer injecties uitgevoerd. Tot op heden is het niet te beoordelen of deze injecties voldoende zullen zijn. Deze aangelegenheid wordt met de nodige zorg gevolgd.



k.



l.



Onroerende leasing De lessee, Electronic Data Systems-Belgium N.V. (E.D.S.), verkreeg een aankoopoptie op het recht van opstal en het gebouw, te lichten uiterlijk zes maanden voor het einde van de onroerende leasingovereenkomst op 31 maart 2016, voor een prijs gelijk aan de op dat ogenblik geldende marktwaarde van het verhuurde, doch met een minimum van € 6.197.338,11 (te indexeren).

m. Mechelen – Generaal De Wittelaan 9-21 (Intercity Business Park)

Ligging Op het industrieterrein van Mechelen Noord, langs de E19 autosnelweg Brussel-Antwerpen. Goed zichtbaar van op de snelweg en uitstekend bereikbaar. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand. De voorbije jaren is deze omgeving een echte kantooromgeving geworden o.a. door de bouw van Mechelen Business Tower (aan de overzijde van de autosnelweg en verhuurd aan EDS), thans eveneens eigendom van Intervest Offices N.V., en Mechelen Campus, een project van ruim 65.000 m².

Beschrijving Het kantorencomplex omvat 9 gebouwen die, samen met 3 gebouwen van dezelfde promotie die echter niet tot de huidige eigenaar behoren, tussen 1993 en 2000 werden gebouwd. Bepaalde delen dienen als opslagruimte, showroom of laboratorium. De gebouwen zijn opgetrokken in 2 of 3 bouwlagen. De gevels bestaan uit stenen (traditioneel metselwerk). De ramen bestaan uit dubbele beglazing en geverfde aluminium frames, platte daken, meestal bedekt met Trocal (PVC) en roofing. De inkomhallen, trappen en raamomkastingen zijn in graniet. Doorgaans zijn er geen verhoogde vloeren.

Bezettingsgraad 93,50 %

Voornaamste huurders Alcatel Bell, Virco-Tibotec, LabCorp en Galapagos

n. Strombeek-Bever – Nijverheidslaan 3 (Orion Bedrijvenpark)

Ligging Het goed maakt deel uit van het bedrijvenpark Orion. Het betreft een goed gelegen bedrijvenpark met vlotte toegang tot de autosnelwegen A12 Brussel-Antwerpen en E40 (Ring) Zaventem-Luik-Charleroi. Het gebouw grenst aan het centrum van Strombeek-Bever.

Beschrijving Het pand is gebouwd in "H"-vorm en bestaat uit drie bouwlagen. Het pand is opgetrokken uit een combinatie van een beige en rode gevelsteen. Het gebouw is voorzien van een zadeldak. De ramen hebben dubbele beglazing. Op het gelijkvloers is er een centrale inkomhal. Er zijn twee personenliften ter beschikking.

Bezettingsgraad 83,80 %

Voornaamste huurder Whirlpool



n.



m.



o. St.-Stevens-Woluwe – Lozenberg 15 (Deel uitmakend van het Airway Park)

Ligging	Het gebouw grenst aan het hoogwaardige kantorencomplex Airway Park te Sint-Stevens-Woluwe (eveneens eigendom van Intervest Offices N.V.). Het is gunstig gelegen en goed bereikbaar dankzij de directe nabijheid van de autosnelweg E40 Brussel-Leuven-Luik en de Ring rond Brussel. Het project heeft een uitstekende zichtlocatie langsheen voorvermelde autosnelweg.
Beschrijving	Het gebouw maakt deel uit van een groter kantorenpark nl. het Airway Park. Het geheel bestaat uit een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een ondergrondse parkeer ruimte. De buitengevels van het gebouw werden bekleed met metalen panelen. De inkomhal is in travertin marmer. De ramen zijn in aluminium met dubbele beglazing en raamtabletten in formica. Het gebouw beschikt over airconditioning.
Bezettingsgraad	100%
Voornaamste huurders	Sun Microsystems Belgium, KPN Orange Belgium

p. Vilvoorde – Luchthavenlaan 25 (3-T Estate)

Ligging	Het complex ligt in een multifunctionele omgeving van hoofdzakelijk kantoren. Het complex is zeer goed bereikbaar via de autosnelweg E19 Antwerpen-Brussel, afrit 12 (Vilvoorde) en via de Woluwelaan. Het complex bevindt zich op wandelafstand van het treinstation van Vilvoorde en grenst aan de internationale luchthaven van Zaventem. Het complex bevindt zich in een kantorenzone die in volle ontwikkeling is.
Beschrijving	De twee betreffende kantoorgebouwen maken deel uit van een recent kantorencomplex dat bestaat uit 3 eenheden. Het grootste bureelgebouw bestaat uit een gelijkvloers en 2 verdiepingen en het naastliggende afzonderlijke gebouw telt een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een dakverdieping. De gebouwen hebben gevels in metselwerk in façadesteen. Voor de grootste eenheid is het metselwerk gecombineerd met stroken blauwe steen en ruime dakoverstekten in hout. De kleinere eenheid kenmerkt zich door grote ronde betonnen kolommen op het gelijkvloers en een dak in zink. De ramen zijn in aluminium. De burelen hebben overal valse plafonds.
Bezettingsgraad	87,95%
Huurder	Ingram Micro en Fleet Logistics Belgium



o.



p.



q. Woluwe – Woluwedal 18-22 (Woluwe Garden E, F en G)

Ligging	Uitstekende ligging op enkele kilometers van Brussel en vlotte bereikbaarheid dankzij de nabijheid van de autosnelweg E40 Brussel-Leuven-Luik en de Ring rond Brussel. Dit prestigieuze complex heeft een zichtlocatie op Woluwedal en is gelegen in een hoogwaardige kantooromgeving.
Beschrijving	Het gebouwencomplex is opgevat als één prestigieus hoofdgebouw waarin alle facilitaire diensten zijn ondergebracht en twee kleinschaligere gebouwen met een moderne doch meer functionele afwerking. Het hoofdgebouw is voorzien van 3 ondergrondse bouwlagen die voornamelijk dienen als parking. Op het gelijkvloers zijn er onder meer een bankkantoor, reisagentschap en uitgebreide restaurantfaciliteiten voorzien. Bij de voorlopige oplevering werd gemerkt dat er waterinsijpeling is in de ondergrondse bouwlagen, wat het gebruik van een beperkt aantal parkeerplaatsen belemmert. Bij de definitieve oplevering zal deze problematiek op gepaste wijze worden benaderd. De afwerking van de gevel is uitgevoerd in marmeren panelen, in combinatie met aluminium structuurelementen. De inkompartij van het hoofdgebouw is opgevat als een atrium in "structural glazing". Er zijn valse plafonds aanwezig. De meeste vloeren zijn verhoogd. De gebouwen beschikken over airconditioning en liften.
Bezettingsgraad	100%
Huurders	PWC, Bogaert & Vandemeulebroeke

r. Zaventem – Imperiastraat 12

Ligging	Het kantoorgebied is gekend als het Keiberg Business Park. Het gebouw is vlot bereikbaar en ligt in de directe nabijheid van de autosnelwegen E40 Brussel-Leuven-Luik met aansluiting op de E19 Brussel-Antwerpen.
Beschrijving	Het gebouw maakt deel uit van een groter kantorenpark (Keiberg Business Park). De eenheid bestaat uit een gelijkvloers, 3 verdiepingen en 2 ondergrondse verdiepingen. De buitengevels van het gebouw bestaan uit metselwerk in façadesteen en stroken architectonisch beton. Er is een inkomhal in carrara marmer.
Eigendom	Het O.C.M.W. van Zaventem is eigenaar van dit perceel. De erfpacht werd op 23 mei 1989 voor 35 jaar toegekend aan Rebux N.V. (thans Intervest Offices N.V.), eindigend in 2024, doch kan geheel of gedeeltelijk verlengd worden tot de volle duur van 99 jaar (i.e. tot 2088).
Bezettingsgraad	100%
Huurder	Atos Origin (nieuwe huurovereenkomst)



q.



q.



r.



s. Zaventem – Lozenberg 18-23 (Airway Park)

Ligging	Aftakking van de Leuvensesteenweg langs de E40 autosnelweg Brussel-Leuven. Het complex is door zijn ligging langs een belangrijke invalsweg van de hoofdstad goed zichtbaar vanaf de autosnelweg.
Beschrijving	Het kantorencomplex omvat zes gebouwen die, samen met een zevende gebouw van dezelfde promotie, in 1993 rond een rotonde met een fontein werden gebouwd. De gebouwen zijn in 4 à 5 bouwlagen opgetrokken en hebben daarnaast een technische verdieping en een ondergrondse parkeerverdieping. Het complex voorziet daarenboven nog in een parkinggebouw en externe parkeerplaatsen. Hierdoor is er 1 parkeerplaats per 41 m ² kantoorruimte beschikbaar. De gevelbekleding bestaat uit architectonisch beton, voorzien van aluminium vliesgevelstructuren met dubbel weerkaatsend glas. De inkomhallen zijn afgewerkt met niet-gepolijste graniet. De verlaagde plafonds zijn aangebracht in mineraal platen met ingewerkte lichtpunten. Liften zijn aanwezig.
Bezettingsgraad	98,5%
Voornaamste huurders	Sybase, Dialogic, Wanadoo, BIT (17 in totaal)

t. Zaventem – Weiveldlaan 41 (Atlas Park)

Ligging	Te Zaventem, in een multifunctionele omgeving van kantoren en high-tech gebouwen, baanwinkels, talrijke semi-industriële gebouwen en ook woningen. Het complex is goed bereikbaar dankzij de nabijheid van de uitrit 21 (Sterrebeek) op de E40 autosnelweg Brussel-Leuven-Luik. Het Atlas Park is gelegen in de welbekende bedrijventone "Weiveld".
Beschrijving	Het complex bestaat uit zeven gebouwen voor kantoren en gemengd gebruik. De gebouwen zijn opgetrokken in een "Business Park"-stijl en voorzien in een aparte ingang voor bijna elke huurder. De gebouwen bestaan uit een gelijkvloerse en een eerste verdieping, behalve 2 gebouwen die enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. Twee andere gebouwen hebben een gelijkvloerse en een gedeeltelijke eerste verdieping. De gebouwen zijn opgetrokken in een gewapend betonskelet. De gevelelementen zijn van architectonisch beton. De gevels zijn geïsoleerd en hebben een binnenafwerking van thermogypplaten of een gelijkwaardig materiaal. De beglazing bestaat uit aluminium ramen met een thermische onderbreking en is dubbel en isolerend. De muren van de inkomhallen van gebouw F zijn bekleed met marmer en decoratieve krispel pleister. In de inkomhallen, de trappenhuizen en de kantoren bedekt een thermische isolatie de akoestisch verlaagde plafonds. Deze plafonds zijn aangebracht in mineraalplaten op zichtbaar regelwerk en in de sanitaire ruimten zijn de verlaagde plafonds uitgevoerd in gelakte metaallamellen.
Bezettingsgraad	93,4%
Voornaamste huurders	VT4, DEBIS IT Services Benelux (18 in totaal)



s.



t.



C. Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2001	31.12.2000
Waarde portefeuille (VON) (€)	396.726.499	67.699.722
Waarde portefeuille (KK) (€)	352.896.631	60.104.619
Lopende huren (€)	30.927.238	5.250.903
Rendement (%)	7,80	7,76
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€)	31.727.184	5.586.142
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,00	8,25
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	225.658	37.427
Bezettingsgraad (%)	96,82	94

D Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Vastgoedtaxaties

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Intervest Offices werd uitgevoerd door DTZ Winssinger Tie Leung, vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger, met uitzondering van het Airway Park, uitgevoerd door de Crombrugghe & Partners, vertegenwoordigd door de heer Guibert de Crombrugghe en het Atlas Park, uitgevoerd door Healey & Baker, vertegenwoordigd door de heer Jean-Paul Ducarme.

DTZ Winssinger Tie Leung

Vastgoeddeskundige DTZ Winssinger Tie Leung analyseert op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedtrends correct in te schatten op basis van de werkelijke gerealiseerde prijzen en over te gaan tot het samenstellen van marktstatistieken (met onder meer een databank met de huur- en verkoopprijzen en de bijhorende rendementen), in functie van de volgende parameters:

- de ligging (zichtbaarheid, bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer, parkeerfaciliteiten, dichtheid van de bebouwing, enz.);
- de ouderdom en het type gebouw;
- de staat van onderhoud (gevels, daken, sanitair, verwarming, enz.) en comfort (verhoogde vloeren, airconditioning, zonnewering, verlichting, enz.);
- het architecturaal en bouwkundig aspect (uitstraling, modulering, draagkracht vloeren, vrije hoogtes, enz.).

Op basis van deze kennis wordt elk gebouw geschat volgens één of meerdere van volgende waarderingmethoden:

1. Eerste methode: actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement (yield of kapitalisatievoet, die het door een koper vereist bruto-rendement 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.

2. Tweede methode : éénheidsprijzen

De investeringswaarde wordt bepaald op basis van éénheidsprijzen van het goed per m² voor kantoorruimte, opslagruimte, archief, aantal parkeerplaatsen, enz. en dit op basis van de hiervoor reeds beschreven markt- en gebouwanalyse.

3. Derde Methode : “discounted cash flow analysis”

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

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

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

4. Uiteindelijke waarde

De uiteindelijke verkoopwaarde is één van de of het gemiddelde van de hierboven vermelde evaluatiemethodes.

De investeringswaarde is gelijk aan de vrije verkoopwaarde (Open Market Value) waarbij de transactiekosten (registratie, notaris, enz.) nog opgeteld dienen te worden.

de Crombrugghe & Partners

Bij de waardebeoordeling van een investeringsobject volgt de Crombrugghe & Partners de verschillende redeneringen die actoren in de betrokken markt er op na zouden houden om bepaalde verkoopsresultaten te vergelijken. De huurwaarde-kapitalisatiemethode bleek doorslaggevend voor de door de Crombrugghe & Partners gebruikte waarderingen.

De marktwaarde rekening houdend met de bestaande huurovereenkomsten is daarom in dit geval bepaald aan de hand van de economische markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakten van de opstallen, gekapitaliseerd op basis van een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht rendement. Dit rendement steunt op de beoordeling van de markt, de locatie en het onroerend goed en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren.

1. Markt:

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



2. 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

3. Onroerend goed:

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

De contante waarde van het verschil van de actuele huuropbrengst en de getaxeerde markthuurwaarde is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

Er is rekening gehouden met eventuele kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten, publiciteits- reclame- en marketingkosten met betrekking tot de verhuur, alsmede de kosten voor toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Healey & Baker

De vastgoeddeskundige Healey & Baker vergelijkt het geschatte object met gelijkaardige onroerende goederen en hanteert bijgevolg een vergelijkbare methode als de bovengenoemde vastgoedexperten. Er wordt eerst een schatting gemaakt van de huurwaarde rekening houdend met de huidige marktsituatie. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen volledig uitgerust met airconditioning, gebouwen met topcooling en gebouwen met een klassiek luchtverversingssysteem.

Door het toepassen van de verschillende éénheidshuurwaarden op de betrokken oppervlakten wordt de totaal geschatte huurwaarde verkregen. Vervolgens wordt een door een koper vereist brutorendement vooropgesteld (yield of kapitalisatievoet), waardoor de totaal geschatte huurwaarde gedeeld dient te worden om een waarde vrij op naam vóór correcties te krijgen.

Wat correcties betreft, dient inderdaad rekening gehouden te worden met de werkelijke huurinkomsten en met de huurleegstand. Het verschil tussen de werkelijke huurinkomsten en de geschatte huurinkomsten wordt geactualiseerd over een periode die eindigt op de datum van de volgende opzegging van het huurcontract. Deze berekening wordt dus uitgevoerd voor elke huurovereenkomst. De huurleegstand wordt bovendien beschouwd als negatieve cash flow en in mindering gebracht van de waarde van het gebouw. De totale correcties kunnen al dan niet positief of negatief zijn, afhankelijk van de werkelijke toestand van de huurinkomsten ten opzichte van de geschatte markthuurwaarde.

De beleggingswaarde die uiteindelijk in aanmerking wordt genomen, is de resultante van de beide methodes, namelijk van de huurwaarde-kapitalisatiemethode en van de methode van de eenheidshuurwaarde. Het betreft een waarde "vrij op naam."



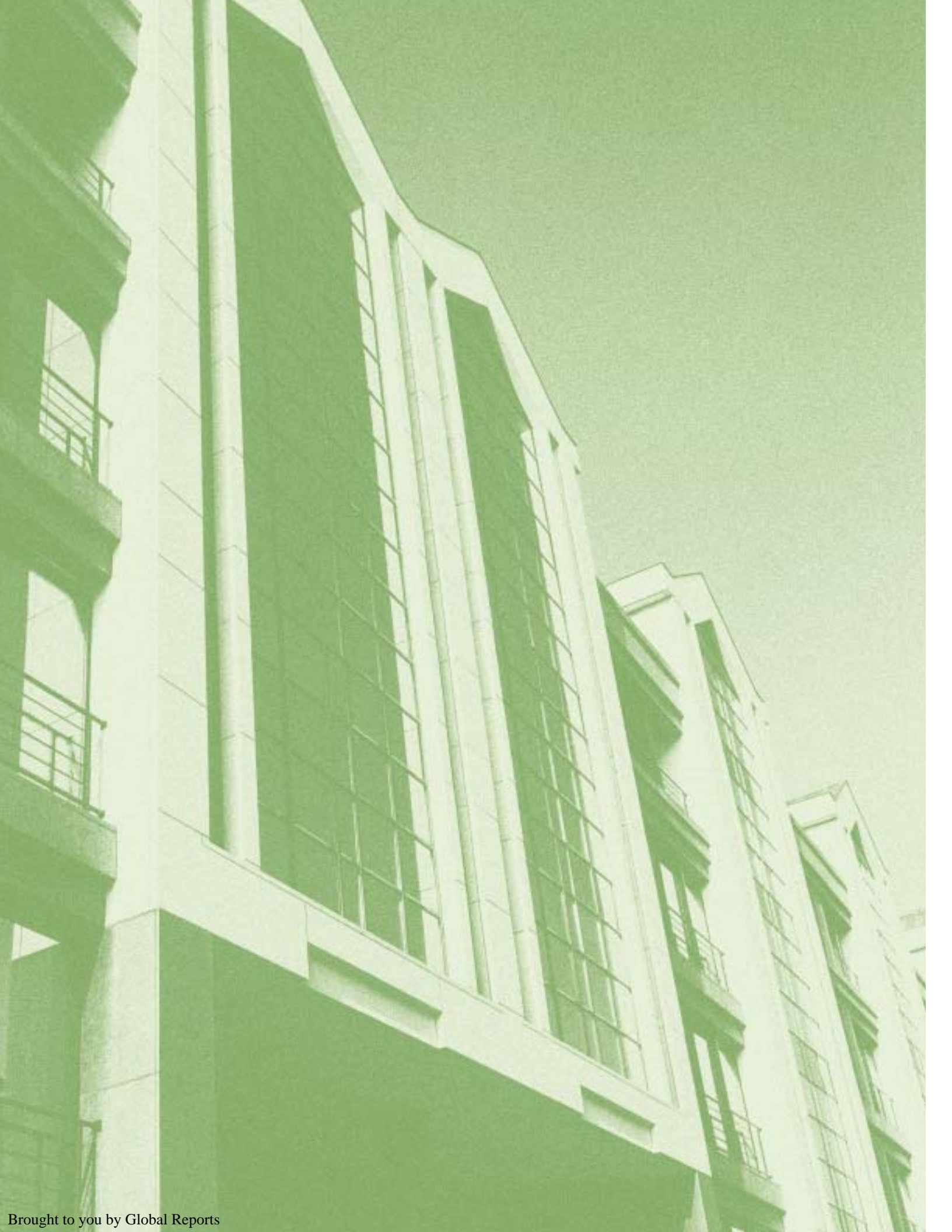
Waarde van de Invest Offices portefeuille op 31 december 2001:

Schatter	Geschat pand	Marktwaaarde vrij op naam (€)	Waarde kosten koper (€)
Healey & Baker	Atlas Park	19.810.000	17.590.000
de Crombrugghe & Partners	Airway Park	48.661.499	43.232.631
DTZ Winssinger Tie Leung	Overige panden	328.255.000	292.074.000
TOTAAL		396.726.499	352.896.631

Ter vergelijking, op 30 juni 2001 bedroeg de marktwaarde van deze portefeuille € 399.515.120 en op 30 september 2001 bedroeg de marktwaarde € 398.424.389. Zoals eerder gemeld is deze daling (vanaf het derde kwartaal van 2001) te wijten aan de terugvallende economische groei en de gebeurtenissen van 11 september.









V Financieel verslag

Brusselstraat 59, Antwerpen



V Financieel verslag

A Geconsolideerde jaarrekening ¹²

a. Balans

(in € 000)	31.12.2001	31.12.2000	31.12.1999 ¹³
ACTIVA			
VASTE ACTIVA	396.727	67.891	67.192
I. Oprichtingskosten	0	191	385
IV. Materiële vaste activa	396.727	67.700	66.807
A. Terreinen en gebouwen	396.727	67.700	66.807
VLOTTENDE ACTIVA	9.093	1.599	196
VI. Vorderingen op meer dan één jaar	133	0	0
A. Handelsvorderingen	133	0	0
VIII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	2.825	90	2
A. Handelsvorderingen	2.579	87	2
B. Overige vorderingen	246	3	0
IX. Geldbeleggingen	223	1.438	0
B. Overige beleggingen	223	1.438	0
X. Liquide middelen	5.879	67	81
XI. Overlopende rekeningen	33	4	113
TOTAAL DER ACTIVA	405.820	69.490	67.388

¹² De geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices heeft geen beginbalans, aangezien 2001 het eerste jaar van consolidatie is. Om redenen van presentatie werd de balans per 31 december 1999 van het vroegere PeriFund als beginbalans van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices genomen. Voor 2001 betreft het hier geconsolideerde cijfers. Voor 1999 en 2000: enkelvoudige cijfers, na aanpassing van deze bedragen naar het afwijkend schema van Intervest Offices.

¹³ Eerste boekjaar als vastgoedbevak.



(in € 000)	31.12.2001	31.12.2000	31.12.1999
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	217.333	51.803	50.427
I. Kapitaal	78.950	2.403	2.403
A. Geplaatst kapitaal	78.950	2.403	2.403
II. Uitgiftepremies	5.715	19.462	19.462
IV. Geconsolideerde reserves	132.668	29.938	28.562
VIII. Minderheidsbelangen	50	0	0
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN			
EN BELASTINGLATENTIES	19	46	0
IX. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	19	46	0
4. Overige risico's en kosten	19	46	0
SCHULDEN	188.418	17.641	16.961
X. Schulden op meer dan één jaar	87.666	13.699	13.634
A. Financiële schulden	87.615	13.634	13.634
4. Kredietinstellingen	87.615	0	0
5. Overige leningen	0	13.634	13.634
D. Overige schulden	51	65	0
XI. Schulden op ten hoogste één jaar	100.149	3.529	2.898
B. Financiële schulden	89.590	105	0
1. Kredietinstellingen	89.590	105	0
2. Overige leningen			
C. Handelsschulden	1.293	132	409
1. Leveranciers	1.293	132	409
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	357	56	0
1. Belastingen	357	56	0
F. Overige schulden	8.909	3.236	2.489
XII. Overlopende rekeningen	603	413	429
TOTAAL DER PASSIVA	405.820	69.490	67.388



b. Resultatenrekening

(in € 000)	31.12.2001	31.12.2000	31.12.1999	
A. OPERATIONELE RESULTATEN				
I.	Bedrijfsopbrengsten	17.436	5.722	4.957
	A. Huur	16.623	5.381	4.819
	C. Andere bedrijfsopbrengsten	813	341	138
II.	Bedrijfskosten	-1.970	-1.313	-985
	A. Diensten en diverse goederen	1.251	837	624
	C. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, materiële en immateriële vaste activa	191	187	195
	D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op handelsvoorwaarden	0	7	0
	E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen (+); bestedingen en terugnemingen (-))	-266	46	0
	F. Andere bedrijfskosten	794	236	166
III.	Bedrijfswinst / Verlies	15.466	4.409	3.972
IV.	Financiële opbrengsten	426	38	56
	B. Opbrengsten uit vlottende activa	394	11	56
	C. Andere financiële opbrengsten	32	27	0
V.	Financiële kosten	-5.432	685	841
	A. Kosten van schulden	5.207	684	840
	C. Andere financiële kosten	225	1	1
VI.	Belastingen	0	-55	-3.875
	A. Belastingen (-)	0	-56	-3.875
	B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	0	1	0
VII.	Operationele winst	10.460	3.707	-688



(in € 000)	31.12.2001	31.12.2000	31.12.1999
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE			
IX.	Verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun boekwaarde op de laatste balans, of indien deze jonger is, de aanschaffingswaarde)		
	-3.094	819	27.876
A.	Onroerende goederen		
	(in de zin van het K.B. van 10.04.1995)		
	-3.094	819	27.876
	1. Gebouwen en zakelijke rechten op gebouwen		
	-3.094	819	27.876
	- Meerwaarden		
	3.239	819	27.876
	- Minderwaarden		
	-6.333	0	0
X.	Winst/(verlies) op de portefeuille		
	-3.094	819	27.876
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN			
XI.	Uitzonderlijke opbrengsten		
	0	0	95
B.	Andere uitzonderlijke resultaten		
	0	0	95
XV.	Winst van het boekjaar		
	7.366	4.526	27.283
	Aandeel van de groep		
	7.316	-	-
	Minderheidsbelangen		
	50	-	-

c. Consolidatiecriteria

- A. Aanduiding van de criteria die worden gehanteerd voor de toepassing van de integrale consolidatie, de evenredige consolidatie en de vermogensmutatiemethode en van de gevallen, met motivering ervan, waarin van deze criteria wordt afgeweken (in toepassing van artikel 69 I. van het K.B. van 6 maart 1990).

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig het K.B. van 6 maart 1990 op de geconsolideerde jaarrekening van de ondernemingen en de internationaal algemeen aanvaarde boekhoudbeginselen.

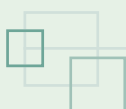
Intervest Offices N.V. verkreeg op 11 juni 2001 van de Minister van Economische Zaken een afwijking voor het schema van haar jaarrekening, na een gunstig advies vanwege de Commissie voor Boekhoudkundige Normen. Deze afwijking geldt voor het boekjaar 2001. De geconsolideerde jaarrekening is volgens deze afwijking opgesteld.

Integrale consolidatie:

De integrale consolidatie bestaat erin de activa- en passivabestanddelen van de dochtermaatschappijen integraal over te nemen, evenals de kosten en de opbrengsten. De belangen van derden worden zowel in de balans als in de resultatenrekening op een afzonderlijke rubriek vermeld. De integrale consolidatie wordt toegepast bij controlepercentage van 50% of meer.

- B. Inlichtingen die een zinvolle vergelijking mogelijk maken met de geconsolideerde jaarrekening over het vorige boekjaar, indien de samenstelling van het geconsolideerde geheel in de loop van het boekjaar een aanmerkelijke wijziging heeft ondergaan (in toepassing van artikel 18 van het K.B. van 6 maart 1990).

De deelnemingen in Aartselaar Business Center N.V., Mechelen Business Center N.V. en Mechelen Research Park N.V., zijn verworven n.a.v. de diverse fusies in 2001.



d. Waarderingsregels

1. Algemene principes

De waarderingsregels zijn opgemaakt in overeenstemming met de algemene boekhoudbeginselen die in België gelden, en meer bepaald op grond van de bepalingen van het Boek II van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30.01.2001, het K.B. van 12 september 1983 tot uitvoering van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen, het gewijzigde K.B. van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging, het K.B. van 8 maart 1994 aangaande de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal aandelen en het K.B. van 10 april 1995 en 10 juni 2001 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Voor de waardering van haar patrimonium en in het bijzonder van haar vastgoedpatrimonium zal de marktwaarde van dat patrimonium als basis worden genomen (mark to market). De marktwaarde van het vastgoedpatrimonium is de waarde, toegekend door de vastgoeddeskundige met het oog op het opmaken van de inventaris of op een geplande verrichting. De waarderingsregels zijn opgemaakt in het vooruitzicht van de continuïteit van de onderneming (going concern).

De marktwaarde die in de rekeningen is opgenomen, is de waarde vrij op naam, d.w.z. de waarde voor de belegger, inclusief de registratierechten en de notariskosten. Dit is de waarde die de belegger zou dienen te betalen indien hij de betreffende onroerende goederen rechtstreeks wenst te kopen.

Aangezien Intervest Offices van oordeel is dat het wettelijk schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de Vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, heeft Intervest Offices een afwijking van het schema van haar jaarrekening gevraagd en op 11 juni 2001 bekomen door de Minister van Economische zaken, voor het boekjaar 2001.

2. Bijzondere principes

ACTIVA

■ Oprichtingskosten

De oprichtingskosten worden ten laste genomen van het boekjaar waarin ze werden gemaakt. Indien ze echter € 125.000 overschrijden, kan de Raad van Bestuur beslissen ze af te schrijven over een periode van 5 jaar. Als het gaat om kosten in verband met de uitgifte van een lening, mag de afschrijving ook over de looptijd van de lening worden gespreid.

■ Materiële vaste activa

Onroerende goederen (inclusief de in onroerende leasing gegeven onroerende goederen)

De onroerende materiële vaste activa worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-aftrekbare BTW.

De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen, en in het actief van de balans geboekt zoals de aankoopprijs, de registratierechten en de aktekosten, die samen de investeringswaarde vormen. Wanneer 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 eveneens als bijkomende kosten van de verwerving beschouwd en in het actief van de balans geboekt.



De onroerende goederen in aanbouw, verbouwing of uitbreiding worden, in functie van de vordering der werken, aan kostprijs gewaardeerd met inbegrip van bijkomende kosten, registratierechten en niet-aftrekbare BTW. Indien deze waarde substantieel afwijkt van de realisatiewaarde, wordt een correctie toegepast.

Onverminderd de verplichtingen opgenomen in Artikel 7 van de Wet van 17.07.1975 met betrekking tot de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen waarbij ten minste éénmaal per jaar een inventaris moet worden opgemaakt, maakt Intervest Offices een inventaris op, telkens als ze aandelen uitgeeft of terugkoopt op een andere wijze dan via de beurs.

De vastgoeddeskundigen waarderen op het einde van elk boekjaar op precieze wijze de volgende bestanddelen van de materiële vaste activa:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Intervest Offices of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft;
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door Intervest Offices of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan Intervest Offices, of in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggende goed.

Deze waarderingen zijn bindend voor Intervest Offices wat de opstelling van haar jaarrekening betreft.

Daarenboven actualiseren de vastgoeddeskundigen op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van de hierboven vermelde onroerende goederen van Intervest Offices en, in voorkomend geval, van de vennootschappen waarover zij controle heeft, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

In afwijking van het bepaalde in artikelen 67, §1, 64, §2 en 57, §1 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30.01.2001 worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen, zoals bepaald door de deskundige uitgedrukt telkens als de inventaris wordt opgemaakt overeenkomstig het bepaalde onder artikel 57, §1 laatste lid en artikel 57, §3 van het voormeld K.B.

De geboekte minderwaarden en meerwaarden worden in het resultaat van het boekjaar verwerkt.

In afwijking van artikelen 64, §1 en 65 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30.01.2001, schrijft Intervest Offices de gebouwen, de reële rechten op gebouwen of de aan Intervest Offices in leasing gegeven goederen niet af.

- Materiële vaste activa andere dan onroerende goederen

Voor de materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden lineaire afschrijvingen toegepast, die beginnen in het jaar waarin ze in de boeken opgenomen worden, waarbij dat jaar als een volledig jaar beschouwd wordt. Als het boekjaar minder of meer dan 12 maanden beslaat, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend.



De volgende percentages zijn van toepassing:

- Installaties, machines en uitrusting 20%
- Meubilair en rollend materieel 25%
- Informatica-materieel 33%

Aankopen voor een eenheidsbedrag van minder dan € 2.500, exclusief BTW worden op de datum van hun aankoop ten laste van het boekjaar genomen. Voor materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan het gebruik in de tijd niet beperkt is, worden waardeverminderingen geboekt in geval van een duurzame waardevermindering. Desgevallend kunnen hierop ook herwaarderingsmeerwaarden geboekt worden.

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarden en de afschrijvingen die erop betrekking hebben, uit de rekeningen verwijderd en worden meer- of minderwaarden in de resultatenrekening opgenomen.

■ Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd op basis van hun marktwaarde.

Bij aankoop worden de financiële vaste activa gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten, die opgenomen worden in de resultatenrekening. De Raad van Bestuur zal beslissen of bijkomende kosten geactiveerd moeten worden en over welke periode ze in voorkomend geval moeten afgeschreven worden.

In afwijking van de Artikelen 66, §2, 1^{ste} lid en 57, §1 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30.01.2001, worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen, bij elke opstelling van de jaarrekening geïnventariseerd.

De Artikelen 10 en 14, §1 van het K.B. van 8 maart 1994 met betrekking tot de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming, zijn van toepassing voor de waardering van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen.

Artikel 57, §2 van het K.B. tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen van 30.01.2001 is niet van toepassing.

Artikelen 10, 14, §1 en 5, 15, 1^{ste} lid, 16, §1, 1^{ste} lid, en § 2, 1^{ste} lid, van het K.B. van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming zijn van toepassing op Intervest Offices.

■ Vorderingen

De vorderingen op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde op de datum van afsluiting van het boekjaar. Vorderingen in vreemde valuta worden omgezet in euro aan de slotkoers op balansdatum. De vorderingen geven aanleiding tot waardeverminderingen indien er voor een gedeelte of voor een geheel van de vorderingen onzekerheid bestaat omtrent de betaling op de vervaldag en wanneer hun realisatiewaarde lager ligt dan hun boekwaarde.



- Geldbeleggingen

Elke belegging wordt geboekt tegen haar aanschaffingswaarde, met uitsluiting van de bijkomende kosten die in de resultatenrekening verwerkt worden. De beursgenoteerde effecten worden tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De vastrentende effecten in portefeuille waarvoor geen liquide markt bestaat, worden gewaardeerd op grond van de rentevoet van de toepasselijke markt.

Waardeverminderingen worden toegepast wanneer de realisatiewaarde lager is dan de marktwaarde op de dag van de afsluiting.

- Overlopende rekeningen

De tijdens het boekjaar gemaakte kosten die geheel of gedeeltelijk toerekenbaar zijn in een volgend boekjaar, zullen in de overlopende rekeningen worden geboekt op basis van een evenredige regel.

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

PASSIVA

- Voorzieningen voor risico's en kosten

De Raad van Bestuur onderzoekt elk jaar grondig de voorzieningen die vroeger werden aangelegd of nog aangelegd moeten worden ter dekking van risico's en kosten waarmee de onderneming te maken heeft en voert de nodige aanpassingen uit.

- Verbintenissen en verhalen

De Raad van Bestuur zal de verbintenissen en verhalen waarderen tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals in het contract vermeld wordt; bij gebrek aan nominale waarde of voor grensgevallen worden ze pro memorie vermeld.

- Boeking van de werken aan gebouwen

De werken aan gebouwen die ten laste komen van de eigenaar, worden boekhoudkundig op twee verschillende manieren behandeld, naargelang hun aard.

1. De uitgaven betreffende onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functies toevoegen noch het comfortniveau van het gebouw optrekken, worden als kosten uit de gewone bedrijfsuitoefening van het boekjaar geboekt, en komen dus in mindering van het operationeel resultaat.
Bijv. : vervanging van vensterramen (glas)
2. Daarentegen komen op het actief van de balans de kosten in verband met grote renovaties: die welke normaliter om de 10 à 15 jaar gebeuren en bestaan uit een nagenoeg volledige vernieuwing van delen van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na die grote renovatie kan het gebouw deels als nieuw worden beschouwd en wordt het ook als dusdanig in de voorstellingen van het patrimonium opgenomen.
Bijv. : vernieuwing van dak en parking



- Schulden

De schulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op de datum van afsluiting van het boekjaar. Schulden in vreemde valuta worden omgezet in euro aan de slotkoers op balansdatum.

3. Rechten en plichten buiten balans

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

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

e. Schema van de jaarrekening

Aangezien Intervest Offices N.V. van oordeel is dat het wettelijke schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, verkreeg zij op 11 juni 2001 van de Minister van Economische Zaken een afwijking voor het schema van haar jaarrekening, na een gunstig advies vanwege de Commissie voor Boekhoudkundige Normen. Die afwijking geldt voor het boekjaar 2001.

De voornaamste kenmerken van het afwijkende schema zijn:

De resultatenrekening is geherstructureerd rondom twee kernhoofdstukken.

Het deel over de operationele resultaten.

Het is bedoeld om het recurrente operationeel resultaat weer te geven dat door het beheer van de vastgoedportefeuille wordt voortgebracht. Bijgevolg omvat het de financiële opbrengsten en kosten, alsook de resterende belastingkosten (belasting op de verworpen uitgaven).

De structuur van de bedrijfsopbrengsten en -kosten is in die zin vereenvoudigd dat de niet toepasselijke rubrieken werden weggelaten (wijzigingen in de goederen in bewerking; aankopen en wijziging in de voorraden). De rubriek afschrijvingen is behouden, aangezien het speciale geval dat door de vennootschap wordt gevormd, wil dat kantoomaterieel voor eigen gebruik van de vennootschap dat reeds vóór haar erkenning als vastgoedbevak bestond, verder volgens plan wordt afgeschreven.

Het deel over de resultaten van de portefeuille

Het is bedoeld om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen betreffende de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven.

De gerealiseerde meer- of minderwaarden worden verduidelijkt door de afzonderlijke weergave ervan. De wijzigingen in de marktwaarde van de portefeuille zijn allemaal in de resultatenrekening opgenomen in een rubriek ad hoc. Het gevolg van die behandeling is dat de rubriek herwaarderingsmeerwaarde van het eigen vermogen verdwijnt en naar de onbeschikbare reserves wordt overgeheveld.

Het resultaat van het boekjaar is dus wel degelijk gedefinieerd als de som van de operationele resultaten, van de resultaten op portefeuille en van de uitzonderlijke resultaten. Deze laatste rubriek werd vereenvoudigd door de weglating van bepaalde posten die voor een vastgoedbevak niet toepasselijk zijn. In overeenstemming met het karakter van niet-uitkeerbaarheid van de gezamenlijke latente meerwaarden op de portefeuille, wordt het verschil in marktwaarde van de portefeuille toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, die dus in de tijd zullen variëren naargelang het verloop van de geschatte waarden, via een gespecialiseerde toewijzingsrubriek (XVII), die boven de lijn voor het operationeel resultaat van het boekjaar wordt gebracht. De beperkingen en verplichtingen betreffende de uitkering van dividenden, zoals die uit de wetgeving op de vastgoedbevaks voortvloeien, zullen uiteraard van toepassing blijven.



De Raad van Bestuur heeft beslist dat gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van vaste activa worden toegewezen aan de onbeschikbare reserves daar zij van oordeel is dat deze herbelegd worden binnen de vier jaar.

In navolging van het advies van de Commissie voor Boekhoudkundige normen van 12.02.2001, werd er een rubriek VIII bis toegevoegd: "Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen".

Aangezien het bedrag van de gerealiseerde meerwaarden moet worden berekend t.o.v. de aanschaffingswaarde van de betrokken onroerende goederen, moet het eerder in resultaat genomen deel van de gerealiseerde meerwaarde (op dat moment nog een latente meerwaarde) echter worden tegengeboekt omdat het anders een tweede keer in resultaat zou worden genomen.

In die optiek zal rubriek X "Winst (verlies) op de portefeuille" de hele evolutie weerspiegelen van de waarde van de portefeuille tijdens het boekjaar; rubriek X zal volgende drie bestanddelen bevatten:

- 1) meer- of minderwaarden op de realisatie van bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun aanschaffingswaarde) (VIII)
- 2) tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (VIII bis)
- 3) verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (IX)

f. Bijkomende toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Alle hieronder vermelde bedragen zijn in € 000.

I. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN EN VAN DE ONDERNEMINGEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE WORDT TOEGEPAST

(in € 000)		
Naam, volledig adres van de Zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het BTW- of nationaal nummer	Toegepaste methode voor opname in de rekeningen ¹⁴	Gehouden deel van het kapitaal ¹⁵ (in %)
Aartselaar Business Center N.V. Uitbreidingstraat 18 2600 Antwerpen 466 516 748	I	99,00
Mechelen Business Center N.V. Uitbreidingstraat 18 2600 Antwerpen 467 009 765	I	99,00
Mechelen Research Park N.V. Uitbreidingstraat 18 2600 Antwerpen 465 087 680	I	99,99

¹⁴ I : integrale consolidatie.

¹⁵ Deel van het kapitaal van deze onderneming dat wordt gehouden door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen en door personen die in eigen naam optreden maar voor rekening van deze ondernemingen.



VII. STAAT VAN OPRICHTINGSKOSTEN

		1. Terreinen en gebouwen
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar		
Mutaties tijdens het boekjaar:		
- Afschrijvingen (-)		-191
- Andere (+)(-)		191

IX. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

		1. Terreinen en gebouwen
a) AANSCHAFFINGSWAARDE		
Per einde van het vorige boekjaar		
Mutaties tijdens het boekjaar:		
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		373.717
Per einde van het boekjaar		373.717
b) MEERWAARDEN		
Per einde van het vorige boekjaar		
Mutaties tijdens het boekjaar:		
- Geboekt		3.239
- Verworven van derden		28.953
- Afgeboekt (-)		-6.333
Per einde van het boekjaar		25.859
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN		
Per einde van het vorige boekjaar		
Mutaties tijdens het boekjaar:		
- Verworven van derden		2.849
Per einde van het boekjaar		2.849
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR		396.727

XI. STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES

		Boekjaar
Geconsolideerde reserves per einde van het vorige boekjaar (+)(-)		
Wijziging tijdens het boekjaar:		
- Aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat (+)(-)		7.316
- Andere wijzigingen: (+)(-)		-8.679
Veranderingen als gevolg van fusies		134.031
Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+)(-)		132.668



XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN

	SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN	
	2. Meer dan één jaar	3. Meer dan 5 jaar
	doch hoogstens 5 jaar	
A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan een jaar, naargelang hun resterende looptijd		
Financiële schulden	73.981	13.634
4. Kredietinstellingen	73.981	13.634
Overige schulden	51	-
TOTAAL	74.032	13.634

XVII. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET DE BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS VAN DE CONSOLIDERENDE ONDERNEMING

	Boekjaar
A. Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consoliderende onderneming, haar dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	5.610

g. Toelichting m.b.t. de vergelijkbaarheid van de cijfers

Alle hieronder vermelde bedragen zijn in duizenden euro's.

Gezien de toepassing van het afwijkend schema ertoe leidt dat de cijfers van het boekjaar 2001 niet vergelijkbaar zijn met de cijfers van het vorig boekjaar –zoals neergelegd– is Artikel 83 van het koninklijk Besluit van 30 januari 2001, tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen, toegepast.

Dit houdt in dat de bedragen van de boekjaren 2000 en 1999 zoals hier weergegeven aangepast zijn met het oog op hun vergelijkbaarheid met de bedragen van het boekjaar 2001.

Aanpassing van de bedragen van het boekjaar 1999:

- De afschrijvingen op terreinen en gebouwen, ten belope van 258 werden uit de resultatenrekening genomen en geboekt ten opzichte van de overgedragen winst.
- Aangezien PeriFund CVA in maart 1999 het statuut van een vastgoedbevak verkreeg, werd de waarde van het vastgoed per 31 december 1999 opgewaardeerd tot de marktwaarde vrij op naam van 66.807. Hiertoe werd een herwaarderingsmeerwaarde van 28.134 rechtstreeks op het passief geboekt. Door het terugnemen van de afschrijvingen wordt de boekwaarde van het onderliggend vast actief hoger en de herwaarderingsmeerwaarde kleiner. Teneinde de cijfers te herwerken naar het afwijkend schema, wordt de herwaarderingsmeerwaarde –na aftrek van de teruggenomen afschrijvingen– van 27.876 geboekt in de resultatenrekening onder “veranderingen in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille”. Het gevolg van die behandeling is dat de herwaarderingsmeerwaarde naar de onbeschikbare reserves van het eigen vermogen wordt overgeheveld.

Aanpassing van de bedragen van het boekjaar 2000:

- Vergelijkbaar aan de aanpassingen van 1999 wordt de wijziging in de marktwaarde van de portefeuille van 819 via de resultatenrekening onder “veranderingen in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille” geboekt.



h. Verslag van de Commissaris

INTERVEST OFFICES N.V., VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCHE RECHT

GECONSOLIDEERD JAARVERSLAG 2001 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 31 DECEMBER 2001 VERSLAG VAN HET COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Aan de Aandeelhouders van Intervest Offices, N.V., vastgoedbevak naar Belgisch recht:

Wij hebben de geconsolideerde balans van Intervest Offices, N.V. en haar dochterondernemingen per 31 december 2001 onderzocht, alsmede de geconsolideerde resultatenrekening, de toelichting en het jaarverslag voor het jaar afgesloten op die datum. De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur. Het balanstotaal per 31 december 2001 bedraagt € 405.820 (000) en de winst van het boekjaar afgesloten op die datum bedraagt € 7.366 (000).

1. Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

Ons onderzoek werd verricht overeenkomstig de controlenormen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot de geconsolideerde jaarrekening. Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie en het systeem van interne controle van de onderneming. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben eveneens de waarderingsregels, de consolidatiegrondslagen, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Van de verantwoordelijken van de vennootschap hebben wij de gevraagde inlichtingen en ophelderingen gekregen. Wij menen dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van onze mening.

In toepassing van artikel 15 van de Wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen, heeft de Minister van Economische Zaken zich op 11 juni 2001 akkoord verklaard met een afwijking van het voorstellingsschema van de jaarrekening. Deze afwijking werd toegekend voor het boekjaar 2001. De geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2001 werd opgesteld conform aan dit schema.

Naar onze mening, geeft de bijgevoegde geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van Intervest Offices, N.V. en haar dochterondernemingen per 31 december 2001, alsmede van de resultaten van hun werkzaamheden voor het jaar afgesloten op die datum, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften in België, en geeft de toelichting een passende verantwoording.

2. Bijkomende verklaringen

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen die de draagwijdte van bovenstaande verklaring over de geconsolideerde jaarrekening niet wijzigen :

- Het geconsolideerde jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2001 bevat de door de wet vereiste inlichtingen en is in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, is de geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen.

Het College van Commissarissen,
ARTHUR ANDERSEN, Bedrijfsrevisoren

Rik Neckebroeck
6 maart 2002

Ludo De Keulenaer



i. Geconsolideerd Jaarverslag Raad van Bestuur

INTERVEST OFFICES
Vastgoedbevak naar Belgisch Recht
Naamloze Vennootschap
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem – Antwerpen

Handelsregister Antwerpen nummer 341.132
B.T.W.-nummer BE 431.623.918

JAARVERSLAG VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN PER 31.12.2001

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2001 en dat werd afgesloten op 31 december 2001.

Dit jaarverslag alsmede de jaarrekeningen worden te uwer beschikking gesteld.

1. Commentaar op de geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur wenst andermaal in herinnering te brengen dat de vennootschap in maart 1999 erkend werd als vastgoedbevak waardoor de materiële vaste activa moeten gewaardeerd worden tegen de marktwaarde zoals die door de vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 55 en volgende van het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks d.d. 10 april 1995).

De Raad van Bestuur wenst vooreerst in herinnering te brengen dat op datum van 29 juni 2001 de vennootschap (i) haar rechtsvorm veranderde van een commanditaire vennootschap op aandelen in een naamloze vennootschap (ii) sindsdien als bestuursorgaan een Raad van Bestuur heeft, bestaande uit vier bestuurders, in plaats van een statutair aangeduide zaakvoerder, (iii) haar naam wijzigde in Intervest Offices en (iv) haar zetel verplaatste naar de Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem – Antwerpen.

De Raad van Bestuur deelt ook mee dat de vennootschap op datum van 29 juni 2001 de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand heeft overgenomen bij wijze van fusie. Naar aanleiding van deze fusie werden 2.479.704 nieuwe aandelen uitgegeven en werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd met € 16.249.420,45 om het maatschappelijk kapitaal te brengen van € 2.403.372,10 naar € 18.652.792,55, onderverdeeld in 4.376.163 aandelen. Er werd voor deze uitgifte van aandelen een noteringsprospectus opgesteld (in juni 2001).

De Raad van Bestuur deelt vervolgens mee dat de vennootschap op datum van 21 december 2001 de naamloze vennootschappen Aartselaar Lease Company, Airport Parc Invest, Belgian General Development, Country Homes, Diegem Airway Park, Immo Woluwe Garden E, Immo Woluwe Garden F, Immo Woluwe Garden G, International Development Corporation, Mechelen Business Tower, Örnsköldinvest, Patriegem, Perion en Rebus heeft overgenomen bij wijze van fusie. Naar aanleiding van deze fusie werden 2.262.379 nieuwe aandelen uitgegeven en werd het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap verhoogd met € 23.087.892,53 om het te brengen van € 18.652.792,55 naar € 41.740.685,08 onderverdeeld in 6.638.542 aandelen.

Op datum van 21 december 2001 werden tevens drie kantoorgebouwen ingebracht in de vennootschap, i.e. (i) Gateway House, (ii) Sky Building en (iii) De Arend. Naar aanleiding van deze inbreng in natura werden 1.353.710 nieuwe aandelen uitgegeven en werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd met € 37.208.818,06, om het maatschap-



pelijk kapitaal te brengen van € 41.740.685,08 naar € 78.949.503,14 onderverdeeld in 7.992.252 aandelen. Er werd ook voor deze uitgifte van aandelen een noteringsprospectus opgesteld (in december 2001).

Op datum van 29 juni 2001 werd het bedrag waarmee de Raad van Bestuur het kapitaal van de vennootschap in één of meerdere keren mag verhogen (i.e. het toegestaan kapitaal) hernieuwd en verhoogd, zodat de Raad van Bestuur over een toegestaan kapitaal beschikte van € 18.268.557,59 voor een termijn van 5 jaar.

Op datum van 21 december 2001 werd vervolgens het bedrag waarmee de Raad van Bestuur het kapitaal van de vennootschap in één of meerdere keren mag verhogen (i.e. het toegestaan kapitaal) wederom hernieuwd en verhoogd, zodat de Raad van Bestuur per 31 december 2001 over een toegestaan kapitaal beschikt van € 78.949.503,14 voor een termijn van 5 jaar, vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, hetgeen op 11 januari 2002 gebeurde.

Op datum van 21 december 2001 werd tevens de onbeschikbare reserverekening "uitgiftepremies" van de vennootschap verminderd met € 13.747.031,25 teneinde het totaal van de gecumuleerde boekhoudkundige verliezen van de overgenomen naamloze vennootschappen Aartselaar Lease Company, Airport Parc Invest, Belgian General Development, Country Homes, Diegem Airway Park, Immo Woluwe Garden E, Immo Woluwe Garden F, Immo Woluwe Garden G, International Development Corporation, Mechelen Business Tower, Patriegem, Perion en Rebux aan te zuiveren.

Op 29 juni 2001 benoemde de vennootschap Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren Burgl. CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Rik Neckebroeck als Commissaris, ter vervanging van Ernst & Young Bedrijfsrevisoren Burgl. CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Remi Vermeir. Op 21 december 2001 werd een bijkomende Commissaris benoemd, in de persoon van de Heer Ludo De Keulenaer, zodat de vennootschap thans een college van Commissarissen heeft, bestaande uit de Heer Ludo De Keulenaer en Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Rik Neckebroeck.

Omwille van deze gebeurtenissen en beslissingen zijn de gegevens van het boekjaar 2001 niet helemaal te vergelijken met deze van het voorgaande boekjaar 2000.

De Raad van Bestuur wenst u voorts te informeren dat de vennootschap op 30 november 2001 een overeenkomst heeft gesloten met de referentieaandeelhouders van de vastgoedbevak Siref N.V., waardoor de vennootschap een belang 27,62% kon nemen in Siref, vanaf 31 januari 2002. Hierdoor verwierf de vennootschap de feitelijke controle over Siref. De vennootschap werd er dan ook toe gehouden een openbaar bod uit te brengen op de overige aandelen Siref.

De referentieaandeelhouders van Siref gingen inderdaad akkoord om, uiterlijk op 31 januari 2002 hun aandelen in Siref, i.e. een participatie van in totaal 27,62%, in te brengen in Intervest Offices N.V. Voor de inbreng van deze participatie werd een ruilverhouding voorgesteld van 5 aandelen Siref tegen 9 aandelen van de vennootschap plus een opleg in geld van € 9,59 per 5 aandelen Siref. Vanaf het ogenblik dat deze inbreng effectief plaatsvond, i.e. 31 januari 2002, werd de vennootschap ertoe gehouden een openbaar bod tot omruiling uit te brengen, overeenkomstig artikel 41 van het Koninklijk Besluit van 8 november 1989 op de openbare overnameaanbiedingen, op de overige aandelen Siref, tegen dezelfde ruilverhouding. Tevens werd een fusievoorstel opgesteld, waarbij een mogelijke fusie door overname van Siref N.V. door Intervest Offices N.V. werd uitgewerkt. Dit fusievoorstel wordt neergelegd ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en Mechelen.

De Raad van Bestuur deelt tenslotte mee dat met het oog op de ondertekening door de vennootschap van een beheersovereenkomst in rentmeesterschap met de naamloze vennootschap Intervest Management, met maatschappelijke zetel te Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem – Antwerpen, de Raad van Bestuur toepassing gemaakt heeft van de procedure voorzien in artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.



Gezien enerzijds de samenstelling van het aandeelhouderschap van de vennootschap (i.e. met VastNed Offices Belgium N.V. als grootaandeelhouder) en anderzijds door de ondertekening van de overeenkomst in rentmeesterschap met Intervest Management N.V. (waarvan gesteld zou kunnen worden dat het, net zoals VastNed Offices Belgium N.V., behoort tot de Nederlandse groep VastNed) zou er aanleiding bestaan kunnen hebben dat er een onrechtstreeks vermogensvoordeel werd verleend aan een aandeelhouder van de vennootschap, die een beslissende invloed of een invloed van betekenis kan uitoefenen op de aanwijzing van de bestuurders van de vennootschap, zodat aan de toepassingscriteria opgelegd door artikel 524, §1 van het Wetboek van Vennootschappen werd voldaan.

De Raad van Bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 29 juni 2001 drie bestuurders gekozen, i.e. de heren Rijnbout, Hens en Blumberg, wegens hun onafhankelijkheid ten aanzien van de mogelijke ondertekening van een beheersovereenkomst in rentmeesterschap met Intervest Management N.V., evenals een deskundige, i.e. DTZ Winssinger N.V., met zetel te 1050 Brussel, Louizalaan 380, aangeduid om dezelfde reden, teneinde deze te belasten de financiële gevolgen van de bedoelde verrichting voor de vennootschap te omschrijven, en een gemotiveerde beoordeling ervan te geven, waarbij deze omschrijving en deze beoordeling het belang van de beslissing voor de vennootschap en diens gezamenlijke aandeelhouders dienen aan te tonen, alsook de ontstentenis van enig voordeel in de aard van een bevoorrechte vergoeding die rechtstreeks of onrechtstreeks aan de grootaandeelhouder van de vennootschap zou worden toegekend.

Zowel de heren Rijnbout, Hens en Blumberg, als de onafhankelijke deskundige DTZ Winssinger stelden aldus een verslag op waarin de financiële gevolgen voor de vennootschap van de mogelijke ondertekening door de vennootschap, van een beheersovereenkomst in rentmeesterschap met Intervest Management N.V. omschreven werden, en waarin een gemotiveerde beoordeling ervan werd gegeven, waarbij deze omschrijving en deze beoordeling het belang van de beslissing voor de vennootschap en diens gezamenlijke aandeelhouders dienen aan te tonen, alsook de ontstentenis van enig voordeel in de aard van een bevoorrechte vergoeding die rechtstreeks of onrechtstreeks aan de grootaandeelhouder van de vennootschap zou worden toegekend.

Overeenkomstig artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen worden hierna (i) de omschrijving van de genomen beslissingen en (ii) de besluiten van bovengenoemde verslagen opgenomen.

De Raad van Bestuur heeft op 10 juli 2001 kennis genomen van het hierboven vermelde verslag opgesteld door de drie onafhankelijke bestuurders, aangeduid bij toepassing van artikel 524, §1 van het Wetboek van Vennootschappen.

In dit verslag werd de bedoelde verrichting als volgt omschreven:

“ Intervest Offices N.V. heeft zelf geen personeel in dienst en is bijgevolg verplicht voor het beheer, in de meest ruime zin van het woord, van het vastgoed dat de vennootschap in portefeuille heeft, een beroep te doen op een externe vastgoedbeheerder.

Intervest Offices N.V. kon daarbij met betrekking tot de onroerende goederen, behorend tot het Airway Park te Sint-Stevens-Woluwe en het Atlas Park te Zaventem, reeds gebruik maken van de diensten van de vastgoedbeheerders Invest Sun N.V., met zetel te 1831 Diegem, De Kleetlaan 4, bus 8, enerzijds en King Sturge Management N.V., met zetel te 1040 Brussel, Wetstraat 26, bus 17, anderzijds (cfr. de prospectus van februari 1999 tot opnemning van 1.739.459 aandelen PeriFund Comm. VA (i.e. de vorige maatschappelijke benaming en rechtsvorm van Intervest Offices N.V.), p. 51).

Door de fusie door overneming van de vennootschappen Catian N.V., Greenhill Campus N.V., Innotech N.V. en Mechelen Pand N.V., die plaatshad op 29 juni 2001, kon de portefeuille van Intervest Offices N.V. aanzienlijk uitgebreid worden met drie kantoorcomplexen, met name met het Intercity Business Park te Mechelen, Greenhill Campus te Leuven en het Latem Business Park te Sint-Martens-Latem (cfr. de prospectus van juni 2001 tot opnemning van de 2.479.704 naar aanleiding van deze fusie gecreëerde aandelen).



Deze onroerende complexen werden op datum van de fusie reeds feitelijk beheerd door Intervest Management N.V.. Het lijkt dan ook aangewezen om dit beheer verder te laten gebeuren door Intervest Management N.V.

De voorgenomen verrichting voorziet dat op termijn, i.e. vanaf 1 januari 2002, Intervest Management N.V. tevens het beheer van het Airway Park en het Atlas Park zal waarnemen, in opvolging van de huidige vastgoedbeheerders. Daartoe werd reeds voorzien in een overdracht per 1 januari 2002 van de bestaande beheersovereenkomst met Invest Sun N.V. Daarnaast wordt voorzien om eveneens de bestaande overeenkomst met King Sturge Management N.V., met betrekking tot het technisch beheer van het Airway Park, met het akkoord van King Sturge Management N.V. per 1 januari 2002 over te dragen aan Intervest Management N.V.¹⁶

Daarbij dient evenwel eveneens een overeenkomst tussen Intervest Offices N.V., vastgoedbevak naar Belgisch recht, en Intervest Management N.V., te worden aangegaan, waarin de concrete modaliteiten en vergoedingen voor deze uitbesteding van taken worden overeengekomen (door middel van een 'beheersovereenkomst in rentmeesterschap'). Als bijlage aan dit verslag wordt een ontwerp van deze beheersovereenkomst in rentmeesterschap gevoegd.

De beheersovereenkomst in rentmeesterschap zal daarbij, in voorkomend geval (i.e. indien de verrichting doorgang vindt), worden aangegaan voor een duur van achttien (18) maanden die een aanvang nemen op de datum van 1 juli 2001. Elke partij zal het recht hebben om deze overeenkomst te beëindigen op 31 december 2002 door schriftelijke kennisgeving bij aangetekend schrijven aan de wederpartij.

Bij gebreke aan dergelijke opzegging, wordt de overeenkomst op 1 januari 2003 omgezet in een overeenkomst van onbepaalde duur die op elk moment kan beëindigd worden middels het respecteren van een vooropzeg van zes (6) maanden overgemaakt per aangetekend schrijven.

De volgende ondersteunende taken zullen daarbij worden opgedragen aan Intervest Management N.V., waarbij deze telkens, bij alle beleidsbeslissingen, zowel de voorbereidende als uitvoerende taken op zich zal nemen:

- administratief beheer: onderhandeling en opvolging van de huurcontracten, relaties met huurders, bewaking van de huurinkomsten en uitgaven, enz.;
- technisch beheer: inspectie, onderhoud en verbeteringswerken van de gebouwen;
- algemeen beheer: financieel beheer, acquisities, jaarverslagen, fiscale verplichtingen, enz.

De beschreven verrichting voorziet in een vergoeding aan Intervest Management N.V., ten belope van maximaal 4% van de door Intervest Offices N.V. ontvangen huurinkomsten, exclusief de BTW die Intervest Management N.V. in voorkomend geval dient door te storten aan de Schatkist. Intervest Management N.V. zal deze beheersvergoeding overeenkomstig de respectieve huurovereenkomsten rechtstreeks factureren aan de huurders van de onroerende goederen van Intervest Offices N.V. Slechts indien en in de mate dat de betaling van deze beheersvergoeding van 4%, exclusief BTW, niet rechtstreeks van deze huurders kan worden verkregen, overeenkomstig de afgesloten huurovereenkomsten, zal Intervest Offices N.V. zelf dienen in te staan voor de vergoeding van Intervest Management N.V.

Deze beheersvergoeding van 4% kan ruwweg opgesplitst worden als 3% voor het administratief en technisch beheer en 1% voor het algemeen beheer, zoals hierboven vermeld."

16 De Raad van Bestuur wijst er echter op dat thans overeengekomen werd dat Invest Sun N.V. het beheer voert van het Atlas Park tot 1 juli 2002 (en niet tot 1 januari 2002).



Dit verslag besluit als volgt:

“ Ondergetekende bestuurders zijn de mening toegedaan dat de beschreven verrichting, met name de ondertekening van de bijgevoegde beheersovereenkomst in rentmeesterschap met Intervest Management N.V. in het belang is van Intervest Offices N.V. en van de gezamenlijke aandeelhouders. Zij zijn tevens van oordeel dat er bij de ondertekening van de bedoelde overeenkomst niet gevreesd dient te worden dat er enig voordeel aan de grootaandeelhouder van Intervest Offices N.V. zou worden toegekend, rechtstreeks of onrechtstreeks, in de aard van een bevoorrechte vergoeding.”

De Raad van Bestuur heeft op datum van 10 juli 2001 tevens kennis genomen van het verslag d.d. 9 juli 2001 opgesteld door DTZ Winssinger N.V., door de Raad van Bestuur op 29 juni 2001 gekozen als onafhankelijke deskundige bij toepassing van artikel 524, §1 van het Wetboek van Vennootschappen.

Dit verslag besluit als volgt:

“ Als we al het voorgaande in acht nemen kunnen we besluiten dat de keuze van Intervest Offices N.V. voor Intervest Management N.V. als beheerder als positief kan worden omschreven.

Zowel het opteren voor een volledig takenpakket bij een professionele beheerder met voldoende expertise en ervaring alsmede het groeperen van beheerscontracten bij deze impliceert een voordeel t.o.v. de keuze voor andere externe beheerders. Dit voordeel zal behouden blijven zolang het werk van de beheerder zal uitgevoerd worden in perfecte harmonie met de directie van de bevak.

Ook de bedongen vergoeding lijkt ons gezien het takenpakket en de termijn normaal zodat er geen sprake is van enig onrechtstreeks vermogensvoordeel voor een aandeelhouder van Intervest Offices N.V.”

De Raad van Bestuur heeft vervolgens kennis genomen van het ontwerp van beheersovereenkomst in rentmeesterschap door de vennootschap af te sluiten met Intervest Management N.V. en heeft beslist de voorgestelde beheersovereenkomst in rentmeesterschap met Intervest Management N.V. te ondertekenen en de daarin opgenomen rechten en verplichtingen integraal op te nemen.

Overeenkomstig deze aldus met Intervest Management N.V. afgesloten “ Beheersovereenkomst in Rentmeesterschap” en overeenkomstig artikel 15 van de statuten van de vennootschap, werden op 10 juli 2001 een aantal specifieke bevoegdheden toegekend aan Intervest Management N.V., met ingang van 1 juli 2001, met betrekking het dagdagelijkse, niet-strategische beheer van de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

De Raad van Bestuur wenst tenslotte te wijzen op de door de Minister van Economische Zaken, na advies van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen, op 11 juni 2001 toegestane afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening, voor het boekjaar 2001. Deze afwijking heeft tot doel de resultatenrekening en de presentatie van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden zo duidelijk mogelijk te maken. Tevens wenst de vennootschap met deze presentatiewijze een duidelijk onderscheid te maken tussen de operationele resultaten enerzijds en de resultaten voortvloeiende uit de portefeuille anderzijds. Daarnaast maakt deze afwijking op het wettelijk schema de financiële rapporten conform aan de internationaal geldende praktijken, zoals vastgesteld in de buurlanden.

De afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening concretiseert zich door een gewijzigde presentatie van de resultatenrekening. De belangrijkste kenmerken van de afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening kunnen als volgt worden samengevat:

De resultatenrekening is geherstructureerd rondom twee kernhoofdstukken.



- Het deel over de operationele resultaten

Het is bedoeld om het recurrente operationeel resultaat weer te geven dat door het beheer van de vastgoedportefeuille wordt voortgebracht. Bijgevolg omvat het de financiële opbrengsten en kosten, alsook de resterende belastingkosten (belasting op de verworpen uitgaven).

De structuur van de bedrijfsopbrengsten en -kosten is in die zin vereenvoudigd dat de niet toepasselijke rubrieken werden weggelaten (wijzigingen in de goederen in bewerking; aankopen en wijziging in de voorraden). De rubriek afschrijvingen is behouden, aangezien het speciale geval dat door de vennootschap wordt gevormd, wil dat kantoomaterieel voor eigen gebruik van de vennootschap dat reeds vóór haar erkenning als vastgoedbevak bestond, verder volgens plan wordt afgeschreven.

- Het deel over de resultaten van de portefeuille

Het is bedoeld om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen betreffende de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven.

De gerealiseerde meer- of minderwaarden worden verduidelijkt door de afzonderlijke weergave ervan.

De wijzigingen in de marktwaarde van de portefeuille zijn allemaal in de resultatenrekening opgenomen in een rubriek ad hoc. Het gevolg van die behandeling is dat de rubriek herwaarderingsmeerwaarde van het eigen vermogen verdwijnt en naar de onbeschikbare reserves wordt overgeheveld.

Het resultaat van het boekjaar is dus wel degelijk gedefinieerd als de som van de operationele resultaten, van de resultaten op portefeuille en van de uitzonderlijke resultaten. Deze laatste rubriek werd vereenvoudigd door de weglating van bepaalde posten die voor een vastgoedbevak niet toepasselijk zijn. In overeenstemming met het karakter van niet-uitkeerbaarheid van de gezamenlijke latente meerwaarden op de portefeuille, wordt het verschil in marktwaarde van de portefeuille toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, die dus in de tijd zullen variëren naargelang het verloop van de geschatte waarden, via een gespecialiseerde toewijzingsrubriek (XVII), die boven de lijn voor het operationeel resultaat van het boekjaar wordt gebracht. De beperkingen en verplichtingen betreffende de uitkering van dividenden, zoals die uit de wetgeving op de vastgoedbevaks voortvloeien, zullen uiteraard van toepassing blijven.

In navolging van het advies van de Commissie voor Boekhoudkundige normen van 12.02.2001, werd er een rubriek VIII bis toegevoegd: "Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen".

Aangezien het bedrag van de gerealiseerde meerwaarden moet worden berekend t.o.v. de aanschaffingswaarde van de betrokken onroerende goederen, moet het eerder in resultaat genomen deel van de gerealiseerde meerwaarde (op dat moment nog een latente meerwaarde) echter worden tegengeboekt omdat het anders een tweede keer in resultaat zou worden genomen.

In die optiek zal rubriek X "Winst (verlies) op de portefeuille" de hele evolutie weerspiegelen van de waarde van de portefeuille tijdens het boekjaar; rubriek X zal volgende drie bestanddelen bevatten:

- 1) meer- of minderwaarden op de realisatie van bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun aanschaffingswaarde) (VIII)
- 2) tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (VIII bis)
- 3) verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (IX)



Vanuit dit uitgangspunt kan de Raad van Bestuur de jaarrekening afgesloten per 31.12.2001 als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2001 bedragen € 17.435.995, terwijl de bedrijfskosten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2001, € 1.970.225 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2001, een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van € 15.465.770.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2001 bedragen € 425.294, terwijl de financiële kosten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2001 € 5.431.635 bedragen.

Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2001 een operationele winst gerealiseerd ten belope van € 10.459.429.

Voornamelijk als gevolg van een daling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2001 echter een verlies op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 3.093.574.

De winst van het boekjaar bedraagt € 7.365.855.

2. Informatie over belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

De Raad van Bestuur wenst u, zoals reeds vermeld, te informeren over het feit dat de vennootschap op 30 november 2001 een overeenkomst heeft gesloten waardoor de vennootschap een belang 27,62% kon nemen in Siref vanaf 31 januari 2002, waardoor de vennootschap de feitelijke controle over Siref heeft verworven. De vennootschap werd er dan ook toe gehouden een openbaar bod uit te brengen op de overige aandelen Siref.

De 10 referentieaandeelhouders van Siref gingen immers akkoord om, uiterlijk op 31 januari 2002, hun aandelen in Siref, i.e. een participatie van 27,62%, in te brengen in de vennootschap. Voor de inbreng van deze participatie werd een ruilverhouding voorgesteld van 5 aandelen Siref tegen 9 aandelen van de vennootschap plus een opleg in geld van € 9,59 per 5 aandelen Siref. Vanaf het ogenblik dat de inbreng effectief plaatsvond, i.e. 31 januari 2002, was de vennootschap ertoe gehouden een openbaar bod tot omruiling uit te brengen, overeenkomstig artikel 41 van het Koninklijk besluit van 8 november 1989 op de openbare overnameaanbiedingen, op de overige aandelen Siref, tegen dezelfde ruilverhouding.

Tevens werd een fusievoorstel opgesteld, waarbij een mogelijke fusie door overneming van Siref N.V. door Intervest Offices N.V. werd uitgewerkt. Dit fusievoorstel wordt neergelegd ter Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en Mechelen.

3. Onderzoek & ontwikkelingsactiviteiten

Op gebied van research en ontwikkeling werd door onze vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

4. Bijzondere vergoedingen voor de Commissaris

Tijdens het afgelopen boekjaar werden kosten geboekt ten belope van in totaal € 52.057,64 met betrekking tot uitzonderlijke werkzaamheden uitgevoerd door de Commissaris of met betrekking tot prestaties geleverd door personen met wie de Commissaris beroepshalve in samenwerkingsverband staat. Het betreft werkzaamheden in het kader van de doorgevoerde fusies en inbrengen in natura. Deze vergoeding was voor € 2.478,94 verschuldigd aan Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Remi Vermeir en voor € 49.578,70 aan Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Rik Neckebroeck.

Daarnaast werd aan Arthur Andersen Belastingconsulenten een bedrag van € 26.500,00 (excl. BTW) betaald.



5. Autonoom beheer / corporate governance – deugdelijk beheer

De vennootschap erkent dat het autonoom beheer van de beleggingsinstelling de beste structurele waarborg is tot naleving van de wettelijke vereiste dat een belegginginstelling wordt beheerd in het uitsluitend belang van de beleggers. De uitbouw van dit autonoom beheer wordt tevens gekaderd in door de Commissie voor het Bank- en Financienwezen en Euronext Brussels goedgekeurde voorschriften op het gebied van deugdelijk beheer.

Daarom werd de omzetting van de rechtsvorm van de bevak van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap gekozen. De Raad van Bestuur wenst haar beleid jaarlijks te verantwoorden jegens de Algemene Vergadering, zodat deze permanent controle heeft op de verhoudingen tussen aandeelhouders, de promotoren en het bestuursorgaan van Intervest Offices N.V.

Tevens dient de werking van de Raad van Bestuur zodanig georganiseerd te worden dat minstens de helft van de bestuurders als onafhankelijke bestuurders zetelen in de Raad van Bestuur. De bestuurders wijzen op het gegeven dat de Heer K. Streefkerk als afhankelijk bestuurder kan beschouwd worden en de Heren Rijnboutt, Hens en Blumberg als onafhankelijke bestuurders.

6. Periodieke informatieverplichting

Hiermee leggen wij te uwer goedkeuring de geconsolideerde jaarrekening voor, die een eerlijke, volledige en getrouwe weergave is van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2001. Dit verslag, het verslag van het College van Commissarissen alsmede de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2001 werden te uwer beschikking gesteld.

Wij stellen U voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan het College van Commissarissen van alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Antwerpen op 5 maart 2002

De Raad van Bestuur



B. Enkelvoudige jaarrekening

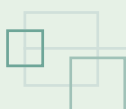
Conform artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen werd in dit jaarverslag een verkorte versie van de statutaire jaarrekening van Intervest Offices N.V. opgenomen. Het jaarverslag en de jaarrekening van Intervest Offices N.V. en het verslag van de Commissaris worden neergelegd en zijn eveneens beschikbaar op de maatschappelijke zetel. De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven over de statutaire jaarrekening van Intervest Offices N.V.

De cijfers van 2000 werden aangepast volgens het toegestane afwijkend schema op de jaarrekening.

a. Balans

(in € 000)	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA		
Vaste activa	387.883	67.891
I. Oprichtingskosten (toel. I)	-	191
III. Materiële vaste activa (toel. III)	387.698	67.700
A. Terreinen en gebouwen	387.698	67.700
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)	185	-
A. Verbonden ondernemingen	185	-
1. Deelnemingen	185	-
Vlottende activa	10.962	1.599
V. Vorderingen op meer dan één jaar	133	-
A. Handelsvorderingen	133	-
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	4.695	90
A. Handelsvorderingen	2.579	87
B. Overige vorderingen	2.116	3
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	223	1.438
B. Overige beleggingen	223	1.438
IX. Liquide middelen	5.877	67
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	34	4
TOTAAL DER ACTIVA	398.845	69.490

(in € 000)	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA		
Eigen vermogen	210.464	51.803
I. Kapitaal (toel. VIII)	78.950	2.403
A. Geplaatst kapitaal	78.950	2.403
II. Uitgiftepremies	5.716	19.462
IV. Reserves	123.978	29.938
B. Onbeschikbare reserves	121.821	28.953
2. Andere	121.821	28.953
D. Beschikbare reserves	2.157	985
V. Overgedragen winst	1.820	-
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	19	46
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	19	46
4. Overige risico's en kosten (toel. IX)	19	46



(in € 000)	Boekjaar	Vorig boekjaar
Schulden	188.362	17.641
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	87.666	13.699
A. Financiële schulden	87.615	13.634
4. Kredietinstellingen	87.615	-
5. Overige leningen	-	13.634
D. Overige schulden	51	65
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)	100.093	3.529
B. Financiële schulden	89.590	105
1. Kredietinstellingen	89.590	105
C. Handelsschulden	1.267	132
1. Leveranciers	1.267	132
E. Schulden met betrekking tot belasting, bezoldigingen en sociale lasten	357	56
1. Belastingen	357	56
F. Overige schulden	8.879	3.236
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	603	413
TOTAAL DER PASSIVA	398.845	69.490

b. Resultatenrekening

(in € 000)	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Operationele resultaten		
I. Bedrijfsopbrengsten	17.436	5.722
A. Omzet	16.623	5.381
C. Andere bedrijfsopbrengsten	813	341
II. Bedrijfskosten	-1.968	-1.313
A. Diensten en diverse goederen	1.250	837
materiële en immateriële vaste activa	191	187
D. Afschr. en waardeverm. op handelsvorderingen	-	7
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen (+)/ bested. en terugnem. (-))	-266	46
F. Andere bedrijfskosten	793	236
III. Bedrijfswinst / Verlies	15.468	4.409
IV. Financiële opbrengsten	462	38
B. Opbrengsten uit vlottende activa	430	11
C. Andere financiële opbrengsten	32	27
V. Financiële kosten	-5.432	-685
A. Kosten van schulden	5.207	684
C. Andere financiële kosten	225	1
VI. Belastingen (-) (+)	-	-55
A. Belastingen	-	-56
B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	-	1
VII. Operationele winst	10.498	3.707



in € 000)	Boekjaar	Vorig boekjaar
B. Resultaten op de portefeuille		
IX. Verandering in de marktwaarde van de bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun boekwaarde op de laatste balans, of indien deze jonger is, van de aanschaffingswaarde)		
A. Onroerende goederen (in de zin van het K.B. van 10/4/95)	-5.137	819
1. Gebouwen en zakelijke rechten op gebouwen		
- Meerwaarden	1.152	819
- Minderwaarden	-6.289	-
X. Winst (verlies) op de portefeuille	-5.137	819
C. Uitzonderlijke resultaten		
XIV. Winst van het boekjaar	5.361	4.526
D. Te bestemmen resultaat		
XIV. Winst van het boekjaar	5.361	4.526
XV. Bestemming van de wijziging in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen (+) (-) (rubriek IX)	5.137	819
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves	-	819
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves	5.137	-
XVI. Te bestemmen winstsaldo (te verwerken verliessaldo) van het boekjaar (+) (-)	10.498	3.707
RESULTAATVERWERKING		
A. Te bestemmen winstsaldo	10.498	3.707
Te verwerken verliessaldo		
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	10.498	3.707
Te verwerken verlies van het boekjaar		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	-	-557
2. aan de reserves	-	-557
D. Over te dragen resultaat	-1.820	-
1. Over te dragen winst	-1.820	-
F. Uit te keren winst	-8.678	-3.150
1. Vergoeding van het kapitaal	-8.678	-3.150

C Schulden en waarborgen

a. Schulden op meer dan een jaar bij de kredietinstellingen (in € 000)

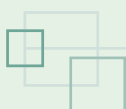
Totaal bedrag: 87.615

Kredietinstelling	Bedrag	Looptijd	Soort krediet
Fortis Bank	13.634	10 jaar	Vast voorschot
BBL Bank	73.981	20.03.2005	Vast voorschot

b. Schulden op ten hoogste een jaar bij de kredietinstellingen (in € 000)

Totaal bedrag: 89.590

Kredietinstelling	Bedrag	Soort krediet
Fortis Bank	2.479	Termijnvoorschotten
BBL Bank	87.111	Vast voorschot







VI Algemene inlichtingen

Berkenlaan 8, Diegem



VI Algemene inlichtingen

A Identificatie

a. Naam

Intervest Offices N.V., Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal naar Belgisch recht, of Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

b. Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem

Conform artikel 3 van de statuten kan de zetel van de vennootschap zonder statutenwijziging verplaatst worden in België binnen het Nederlands taalgebied of het tweetalig Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bij besluit van de Raad van Bestuur.

Op 20 september 2000 werd de zetel verplaatst van Louizalaan 126 te 1050 Brussel naar de huidige zetel.

c. Handelsregister en BTW-nummer

De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 346.132.

Haar BTW-nummer is (BE) 458.623.918.

d. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices N.V. werd 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 960822-360.

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, werd de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en werd 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, werd de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en werd 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- en Financienwezen.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal bedoeld in artikel 118 van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten.

De vennootschap koos voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 122, paragraaf 1, 1^{ste} lid, 5^{de} van de voornoemde wet van 4 december 1990.

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 26, 2^e lid van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 13 april 1995.



De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 21 december 2001, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 11 januari 2002 onder nummer 20020111-1215.

e. Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

f. Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten :

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van de uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, § 1^{ste} lid, 5° van de Wet van 04.12.1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten.

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 vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, §1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van 04.12.1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten ;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van 04.12.1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten en artikel 44 van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 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 K.B.'s, genomen in uitvoering van de Wet van 04.12.1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

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

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven ;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks ;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks ; en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks ;
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het K.B. van 10.04.1995.

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

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Unie of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Unie.



De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;

- hypotheke of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- kredieten vestrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het K.B. van 10.04.1995 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 met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

g. Boekjaar

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

h. Inzage documenten

Intervest Offices N.V. moet als vastgoedbevaks, op grond van artikel 37 van het K.B. halfjaarlijkse en jaarlijkse rapporten publiceren.

Als vennootschap opgenomen in de Eerste markt, is de Bevak onderhevig aan de beschikkingen betreffende de periodieke en occasionele informatie en is de Bevak gebonden aan de wettelijke verplichtingen inzake transparantie.

De volgende documenten zijn toegankelijk voor het publiek:

- De statuten van Intervest Offices N.V. liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van 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.

De rapporten van de Raad van Bestuur en de overige voor het publiek toegankelijke documenten die in het prospectus worden genoemd, liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de Bevak.

B Maatschappelijk kapitaal

a. Uitgegeven kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 78.949.503,14 en is verdeeld in 7.992.252 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.



b. Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal in €	Totaal		Totaal	
			gecreëerde	kapitaal	aantal	
			aandelen	in €	aandelen	
08.08.1996	Oprichting	61.973,38	1.000	61.973,38	1.000	
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (sss Park)	4.408.177,49	1.575	4.470.150,87	2.575	
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremie en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106.000,88	0	1.364.149,99	2.575	
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.073.852	1.364.149,99	1.076.427	
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039.222,10	820.032	2.403.372,10	1.896.459	
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249.420,45	2.479.704	18.652.792,55	4.376.163	
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.087.892,53	2.262.379	41.740.685,08	6.638.542	
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.208.818,06	1.353.710	78.949.503,14	7.992.252 ¹⁷	

c. Toegestaan kapitaal

Het is de Raad van Bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van € 78.949.503,14, door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, onderhavige statuten en het artikel 11 van het K.B. van 10.04.1995 betreffende de Vastgoedbevaks.

Deze toelating wordt toegestaan 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 d.d. 21 december 2001. 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, beslist door de Raad van Bestuur 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 verminderd of afgeschaft worden tenzij 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.

¹⁷ Waarvan 3.616.089 slechts delen in de winst vanaf het boekjaar 2002.



Per 31 december 2001 maakte de Raad van Bestuur nog geen gebruik van dit toegestaan kapitaal.

Op 31 januari 2002 besloot de Raad van Bestuur evenwel het maatschappelijk kapitaal een eerste maal te verhogen binnen het kader van het toegestaan kapitaal, ten bedrage van € 10.231.017,36. Op dezelfde datum werd besloten het maatschappelijk kapitaal een tweede maal te verhogen binnen het kader van het toegestaan kapitaal, ten behoeve van het openbaar bod tot omruiling op de aandelen Siref, en in de mate van het welslagen van dit openbaar bod, met een maximum van € 26.804.536,28. Het correcte bedrag van de kapitaalverhoging, en bijgevolg van het resterende toegestaan kapitaal, wordt bepaald na afloop van het bod.

Ingevolge de kapitaalverhogingen van 31 januari 2002 bedraagt het toegestaan kapitaal dus minstens € 41.913.949,50 en maximaal € 68.718.485,78, naargelang de resultaten van het openbaar bod tot omruiling.

d. 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.

e. 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 K.B. van 10.04.1995 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 125 van de wet van 04.12.1990 en naar de artikelen 28 en volgende van het K.B. van 10.04.1995.

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 K.B. van 10.04.1995 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 604, derde lid 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.

C Uittreksel uit de statuten

a. Aandelen

Artikel 8. – Aard van de aandelen

De aandelen zijn aan toonder of op naam of, in geval van voorafgaandelijke aanduiding van een rekeninghouder door de Raad van Bestuur, in de vorm van gedematerialiseerde titels. 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 ingeruild 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 worden in voormeld register ingeschreven.

b. Bezit

Artikel 11. – Transparantieregeling

Overeenkomstig de voorschriften van de Wet van 02.03.1989 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- en Financiewezen 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 totale 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.

c. Bestuur en toezicht

Artikel 12. – Samenstelling van de Raad van Bestuur

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 de Aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende Algemene Vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan. In geval een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, is de rechtspersoon verplicht een natuurlijk persoon aan te duiden die de rechtspersoon zal vertegenwoordigen bij de uitoefening van haar bestuurdersmandaat. Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door het artikel 4, §1, 4° van het K.B. van 10.04.1995 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 22.03.1993 betreffende het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

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 K.B. van 10.04.1995 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 (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de wet van 04.12.1990 aan de voormelde Commissie heeft overgedragen.

d. Algemene Vergaderingen

Artikel 19. – Gewone, bijzondere en buitengewone Algemene Vergadering

De gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de tweede woensdag van de maand mei om zestien uur dertig. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag. Ten 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. Ten 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 een notaris. De Algemene Vergaderingen worden gehouden in de zetel van de vennootschap of in 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 aandelen op naam doen dit bij gewone brief gericht aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie dagen 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.

e. Resultaatverwerking

Artikel 29. – Bestemming van de winst

De vennootschap verdeelt 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 alinea 1, in de mate dat deze zullen hergebruikt worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden zullen gerealiseerd 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.



D Commissaris

De burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren (B014) met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Warandeborg 4, wordt vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck.

De heer Ludo De Keulenaer, Uitbreidingstraat 2, 2600 Berchem, benoemd tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 21 december 2001, werkt eveneens als Commissaris van de Bevak in college met Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren.

Het mandaat van dit college zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering die zal worden gehouden in het jaar 2004.

De vergoeding van de Commissaris bedraagt € 62.000 per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening.

E Bewaarhoudende bank

KBC Bank werd aangewezen als dephoudende bank van Intervest Offices in de zin van de artikelen 12 en volgende van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De jaarlijkse vergoeding bedraagt 0,03% van de totale activa.

F Vastgoeddeskundige

Sedert de erkenning als vastgoedbevak zijn de vastgoedexperten van de Bevak de Crombrughe & Partners, Healey & Baker en King Sturge.

Op 8 mei 2001 keurde de Commissie voor het Bank- en Financiewezen de toevoeging goed van DTZ Winssinger Tie Leung. Deze laatste zal instaan voor de taxatie van het merendeel van de panden.

G Liquidity Provider

In oktober 2001 werd met Vermeulen-Raemdonck (ING Groep), Handelsstraat 10 te 1000 Brussel, een liquiditeitsovereenkomst afgesloten, om de liquiditeit van de aandelen te bevorderen.

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

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

H Vastgoedbeheerders

Het beheer van Intervest Offices wordt uitgevoerd door Intervest Management. Deze vennootschap maakt deel uit van de VastNed Groep. Het merendeel van de panden beheert zij zelf, doch enkele panden worden via drie externe vastgoedbeheerders (zie hierna) beheerd in onderaanneming van Intervest Management.

Intervest Management voert tevens het dagelijks beheer van Intervest Retail, een vastgoedbevak gespecialiseerd in commercieel vastgoed. Daar de VastNed Groep er van overtuigd is dat beheerders van een vastgoedfonds zich dienen te specialiseren in één bepaald segment, zijn de medewerkers van Intervest Management exclusief bezig hetzij met kantoren (Intervest Offices), hetzij met winkels (Intervest Retail). Dit geldt zowel voor de property managers als voor de administratie.

Intervest Management heeft een overeenkomst met Intervest Offices, afgesloten voor een periode van achttien maanden en eindigend op 31 december 2002. Zonder opzegging wordt de overeenkomst op 1 januari 2003 omgezet in een overeenkomst voor onbepaalde duur, ten allen tijde opzegbaar met een vooropzeg van zes maanden.



Intervest Management neemt de volgende taken waar voor rekening van Intervest Offices :

- administratief beheer : onderhandeling en opvolging van de huurcontracten, relaties met huurders, bewaking van de huurinkomsten en uitgaven, enz. ;
- technisch beheer : inspectie, onderhouds- en verbeteringswerken van de gebouwen ;
- algemeen beheer : financieel beheer, acquisities, jaarverslagen, fiscale verplichtingen, public relations, enz.

Bij alle beleidsbeslissingen neemt ze zowel de voorbereidende als uitvoerende taken op zich.

Alhoewel het in de bedoeling ligt om het volledige vastgoedbeheer op termijn uit te besteden aan Intervest Management, worden momenteel de volgende gebouwen nog beheerd door andere beheerders in onderaanneming van Intervest Management :

- Gateway House, Sky Building en De Arend worden beheerd door EPMC ;
- het Atlas Park wordt beheerd door Invest Sun ;
- het Airway Park wordt beheerd door King Sturge Management.

De vergoeding van deze vastgoedbeheerders is begrepen in de vergoeding die Intervest Management N.V. Intervest Offices aanrekent.

De vergoeding voor de diensten van Intervest Management wordt bepaald op 4% van de jaarlijkse huurinkomsten. Intervest Management tracht deze beheersvergoeding zoveel mogelijk ten laste van de huurders te leggen. Indien deze niet volstaan, dient Intervest Offices het verschil te betalen, wat voor het boekjaar 2001 op € 500.000 neerkomt.

I Vastgoedbevak – wettelijk kader

Het Bevakstelsel werd geregeld in het K.B. van 10.04.1995 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 Bevak 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 Bevak staat onder controle van de Commissie van het Bank- en Financiewezen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn :

1. de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.239.467,62
2. een schuldgraad beperkt tot 50 % van de totale activa
3. strenge regels inzake belangenconflicten
4. een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
5. een driemaandelijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen
6. een spreiding van het risico : maximaal 20 % van het vermogen in één gebouw, behoudens uitzonderingen
7. een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor minstens 80 % worden uitgekeerd
8. 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 zijn onderworpen aan een belasting (exit-tax) van 20,085 % op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves.

Intervest Offices N.V. heeft op 15 maart 1999 haar erkenning als vastgoedbevak gekregen.





INTERVEST

OFFICES



Intervest Offices - Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem-Antwerpen
Tel 03/287 67 81 - Fax 03/287 67 69 - E-mail intervest@intervest.be

www.intervest.be