

INTERVEST OFFICES

J A A R V E R S L A G

31 december 2002

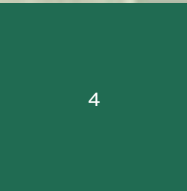


www.intervest.be

INTERVEST OFFICES

Vastgoedbevak naar Belgisch Recht

JAARVERSLAG 2002



Puurs- Veurtstraat 91



FIEGE

← Reception

▲ Loading docks

▲ Servicecenter





Inhoudsopgave

Brief aan de aandeelhouders	p. 6
Kerncijfers	p. 7
I. Verslag van de Raad van Bestuur	p. 9
1. Korte historiek	p. 10
2. Investeringsbeleid	p. 10
3. Strategie	p. 10
3.1. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille	p. 10
3.2. Verbetering van de risicospreiding	p. 11
3.3. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel	p. 11
4. Vooruitzichten	p. 12
5. Corporate governance	p. 12
5.1. Algemene richtlijnen	p. 12
5.2. Bestuur en management	p. 13
5.3. Beslissingsbevoegdheden	p. 14
5.4. Goedkeuring van de rekeningen	p. 14
5.5. Waardering van het vastgoed	p. 14
II. Verslag van de Directie	p. 17
1. Marktrapport	p. 18
1.1. De kantorenmarkt	p. 18
1.1.1. De Brusselse kantorenmarkt in het algemeen en de periferie	p. 18
1.1.2. Marktrapport Antwerpen en omgeving	p. 19
1.1.3. Marktrapport Gent en omgeving	p. 20
1.1.4. Marktrapport Mechelen en omgeving	p. 21
1.1.5. Marktrapport Leuven en omgeving	p. 22
1.2. De markt van het semi-industriële vastgoed	p. 22
1.2.1. De verhuurmarkt	p. 23
1.2.2. De investeringsmarkt	p. 23
2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2002 en feiten na balansdatum	p. 24
3. Samenvatting van de cijfers	p. 26
4. Commentaar op de cijfers	p. 27
5. Winstbestemming	p. 28
6. Prognose resultatenrekening en dividend	p. 29
III. Verslag betreffende het aandeel	p. 31
1. Beursgegevens	p. 32
2. Dividend en aantal aandelen	p. 35
3. Aandeelhouders	p. 36
4. Financiële kalender	p. 36
IV. Vastgoedverslag	p. 39
1. Samenstelling van de portefeuille	p. 40
1.1. Overzicht portefeuille incl. leegstand per 31.12.2002	p. 40
1.2. Aard van de portefeuille	p. 42
1.3. Geografische spreiding van de portefeuille	p. 42
1.4. Sectoriële spreiding van de portefeuille	p. 43
1.5. Eindvervaldatum van contracten van de portefeuille	p. 43
1.6. Eerste tussentijdse vervaldatum van contracten van de portefeuille	p. 44



2.	Beschrijving van de portefeuille	p. 45
2.1.	Kantoren	p. 45
2.2.	Semi-industrieel vastgoed	p. 55
3.	Evolutie van de portefeuille	p. 62
4.	Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	p. 63
V. Financieel verslag		p. 67
1.	Geconsolideerde jaarrekening	p. 68
1.1.	Geconsolideerde balans na winstverdeling	p. 68
1.2.	Geconsolideerde resultatenrekening	p. 70
1.3.	Consolidatiecriteria	p. 71
1.4.	Waarderingsregels	p. 71
1.5.	Schema van de jaarrekening	p. 76
1.6.	Bijkomende toelichtingen	p. 78
1.7.	Verslag van de Commissaris	p. 80
1.8.	Geconsolideerd jaarverslag Raad van Bestuur	p. 82
2.	Enkelvoudige jaarrekening	p. 92
2.1.	Balans na winstverdeling	p. 92
2.2.	Resultatenrekening	p. 94
3.	Schulden en waarborgen	p. 95
3.1.	Schulden op meer dan een jaar bij de kredietinstellingen	p. 95
3.2.	Schulden op ten hoogste een jaar bij de kredietinstellingen	p. 95
3.3.	Structuur financiering	p. 96
VI. Algemene inlichtingen		p. 99
1.	Identificatie	p. 100
1.1.	Naam	p. 100
1.2.	Maatschappelijke zetel	p. 100
1.3.	Handelsregister en BTW-nummer	p. 100
1.4.	Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking	p. 100
1.5.	Duur	p. 100
1.6.	Maatschappelijk doel	p. 101
1.7.	Boekjaar	p. 102
1.8.	Inzage documenten	p. 102
2.	Maatschappelijk kapitaal	p. 103
2.1.	Uitgegeven kapitaal	p. 103
2.2.	Evolutie van het kapitaal	p. 103
2.3.	Toegestaan kapitaal	p. 104
2.4.	Inkoop van eigen aandelen	p. 104
2.5.	Kapitaalverhoging	p. 104
3.	Uittreksel uit de statuten	p. 105
3.1.	Aandelen	p. 105
3.2.	Bezit	p. 105
3.3.	Bestuur en toezicht	p. 106
3.4.	Algemene Vergaderingen	p. 106
3.5.	Resultaatverwerking	p. 107
4.	Commissaris	p. 108
5.	Bewaarhoudende bank	p. 108
6.	Vastgoeddeskundigen	p. 108
7.	Liquidity Provider	p. 109
8.	Vastgoedbeheerders	p. 109
9.	Vastgoedbevak – wettelijk kader	p. 110



Geachte aandeelhouder,

Het is met groot genoegen dat wij u het jaarverslag over boekjaar 2002 kunnen voorleggen.

Ondanks de minder goede economische omstandigheden, zijn wij erin geslaagd om onze doelstellingen van 2002 te bereiken.

De operationele winst steeg van € 10,5 miljoen tot bijna € 27 miljoen waardoor we u een bruto dividend kunnen aanbieden van € 2,17 per aandeel.

De verslechterde economische omstandigheden hebben er in 2002 toe geleid dat de kantorenmarkt (met name in de Brusselse periferie) minder goed presteerde. Dit leidde voor onze bevak tot een hogere leegstand (9,99%), een druk op de huurprijzen en lagere taxatiewaarden door de vastgoeddeskundigen.

De vastgoedportefeuille groeide van € 397 miljoen eind 2001 tot € 604 miljoen eind 2002. Dit is vooral te danken aan de fusie met Siref NV, een vastgoedbevak gespecialiseerd in semi-industrieel vastgoed. De waarde van het patrimonium van Siref bedroeg € 108 miljoen. Verder fuseerde Intervest Offices eind 2002 met vijf vennootschappen die eigenaar waren van diverse kantoor- en semi-industriële panden ter waarde van € 110 miljoen.

De schuldgraad per einde jaar bedroeg 46,31%, wat impliceert dat verdere groei van de vastgoedportefeuille slechts in beperkte mate zal kunnen gebeuren door bijkomende financieringen aan te gaan.

Voor de toekomst wensen wij de positie van Intervest Offices verder uit te bouwen. Door een grotere portefeuille, een grotere marktkapitalisatie en een hogere free float, zal het aandeel aantrekkelijker worden voor de aandeelhouders en wordt de liquiditeit van het aandeel verhoogd.

Vermits bijkomende groei niet langer kan door schuldfinanciering, zal er gezocht worden naar alternatieven zoals fusies en overnames. Indien de financiële markten het toelaten, zal ook de mogelijkheid van een emissie bestudeerd worden.

Wij danken u alvast voor het vertrouwen dat u tot dusverre aan ons beleid geschonken heeft.

De Raad van Bestuur

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	534.157	225.658	37.427
Bezettingsgraad (%)	90,01	96,82	94
Waarde vrij op naam (€ 000)	603.722	396.727	67.700

BALANSGEGEVENS

Gecorrigeerd eigen vermogen na winstbestemming (€ 000)	320.199	217.333	51.803
Schuldratio na winstbestemming (%)	46,31	46,28	24,78

RESULTATEN (€ 000)**A. Operationeel resultaat**

Omzet	42.698	16.623	5.381
Andere bedrijfsopbrengsten	3.494	813	341
Netto bedrijfskosten	-8.192	-1.970	-1.313
Financieel resultaat	-11.029	-5.006	-647
Operationeel resultaat (voor belastingen)	26.971	10.460	3.762
Belastingen	0	0	-55
Operationeel resultaat	26.971	10.460	3.707

B. Resultaat op de portefeuille

Meer- of minderwaarden op realisatie van portefeuillebestanddelen	0	0	0
Mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille			
- vastgoed in de portefeuille	-13.321	-3.094	819
- tenlasteneming van het fusieverschil met Siref NV	-15.754	-	-
- vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	0	0	0
Resultaat op de portefeuille	-29.075	-3.094	819
Resultaat van de periode	-2.104	7.366	4.526

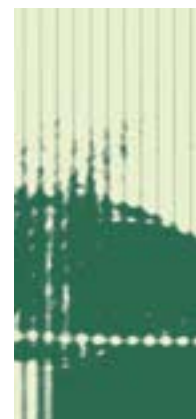
GEGEVENS PER AANDEEL

Aantal aandelen	13.224.061	7.992.252	1.896.459
Aantal dividendgerechtigde aandelen			
- 12 maanden	11.708.037	4.376.163	1.896.459
- 6 maanden	1.516.024	-	-
Eigen vermogen primo (vrij op naam)	28,28	28,98	26,59
Uitgekeerd dividend	-1,98	-1,66	-1,31
Eigen vermogen ultimo	27,19	27,32	26,59
Eigen vermogen ultimo na creatie nieuwe aandelen, per aandeel bestaand op het einde van het boekjaar ²	16,44	6,48	26,59
Toename van het eigen vermogen naar aanleiding van fusie en inbreng	9,98	20,27	0
- Direct beleggingsresultaat	2,04	1,31	1,95
- Indirect beleggingsresultaat (incl. overige mutaties) ³	-2,20	0,22	0,44
Totaal beleggingsresultaat	-0,16	1,53	2,39
Eigen vermogen ultimo (incl. dividend)	26,26	28,28	28,98
Bruto dividend	2,17	1,98	1,66
Netto dividend	1,84	1,68	1,41
Beurskoers op afsluitingsdatum	24,00	24,60	21,27
Onderwaardering t.o.v. intrinsieke waarde (%)	-8,61	-13,01	-26,60

¹ Voor 2002 en 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 Intervest Offices.

² Het aantal aandelen verhoogde in 2002 van 7.992.252 naar 13.224.061.

³ Overige mutaties zijn o.a. aankoopkosten.





Mechelen - Schaliënhoevedreef 20





1

Verslag van de Raad van Bestuur

1. 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.

Fusie met Intervest Offices NV

Omdat PeriFund haar groeiambities niet kon waarmaken op zelfstandige basis, opteerde de Buitengewone Algemene Vergadering op 29 juni 2001 voor een fusie van de vastgoedbevak met enkele vennootschappen gecontroleerd door VastNed Offices Belgium.

Op dezelfde dag werd de naam PeriFund CVA gewijzigd in Intervest Offices NV en werd de zetel verplaatst naar 2600 Antwerpen-Berchem, Uitbreidingstraat 18.

Overname van Siref NV

In de eerste helft van 2002 werd de overname van Siref NV afgerond. Hierdoor diversifieerde de bevak naar het segment van het semi-industriële vastgoed, waardoor niet enkel hogere rendementen gehaald kunnen worden op het vastgoed, maar waardoor eveneens het risicoprofiel van de bevak verbeterde. De vastgoedportefeuille nam door deze operatie toe met zo'n € 108 miljoen.

Naast de overname van PeriFund CVA en Siref NV, vonden er nog fusies plaats in december 2001 en december 2002, waarbij VastNed Offices Belgium voor ongeveer € 340 miljoen aan gebouwen inbracht.

2. 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 bij voorkeur 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 high-tech-gebouwen 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 huuropbrengsten en indirect rendement op basis van waardegroei van de vastgoedportefeuille.

3. 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.

3.1. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kan men mogelijke geografische schommelingen in de markt opvangen. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurders of projecten.
- 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 onderhoud en



herstelling, de renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, enz.

- wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.
- het 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 renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

De Raad van Bestuur 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. respect 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.

3.2. 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.

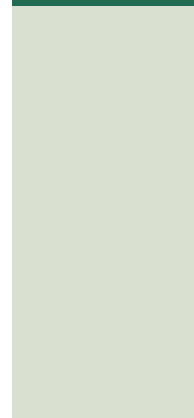
Verder is er een relatief goede spreiding van de eind- en tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomsten.

3.3. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit wordt bepaald in de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen 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). 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 float⁴– om de aandacht te krijgen van professionele beleggers. Bovendien wordt het aandeel van een vastgoedbevak meestal gekocht voor een langere investeringsperiode en minder als speculatie, wat het aantal transacties doet verminderen.

4. Vooruitzichten

2002 was in economisch opzicht geen goed jaar: lage economische groei, weinig bedrijfsinvesteringen, slecht presterende beurzen. Dit heeft ertoe geleid dat vele bedrijven hun investeringen en belangrijke beslissingen terugschroeven dan wel uitstellen.

Uiteraard heeft dit gevolgen voor de opname van kantoorruimtes. Vooral rond de luchthaven van Zaventem heeft dit geleid tot een oplopende leegstand van 17 à 21% en voor een druk op de huurprijzen.

Het gevolg hiervan is dat men in deze regio vele (vaak nieuwe) kantoren kan huren voor relatief weinig geld. Dit heeft vele bedrijven er in 2002 toe aangezet om te verhuizen naar de Brusselse periferie, waardoor deze regio verantwoordelijk was voor één derde van de totale Brusselse take-up in 2002.

Men kan verwachten dat deze situatie nog even aanhoudt en dat de opname in de periferie fors zal stijgen wanneer de economie terug verbetert.

De leegstand van Intervest Offices eind 2002 bedroeg bijna 10%. De schade kon evenwel beperkt worden doordat we beschikken over relatief veel lange termijn huurovereenkomsten. Afhankelijk van hoe lang de economische situatie nog slecht blijft, houden we rekening dat deze leegstand nog enkele procenten kan toenemen.

De markt van het semi-industriële vastgoed houdt voorlopig goed stand, hoewel ook hier de groei ontbreekt. De vraag naar panden is teruggelopen, doch de huurprijzen behouden hun niveau. We verwachten dat deze sector als eerste zal reageren op een verbetering van de economie.

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

5. Corporate governance

5.1. Algemene richtlijnen

Intervest Offices past de principes van corporate governance toe opdat de aandeelhouderswaarde op een zo goed mogelijke manier bereikt zou 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 NV, een dochtervennootschap van VastNed Retail NV, waarmee Intervest Offices een overeenkomst heeft aan marktconforme voorwaarden. Deze overeenkomst is van onbepaalde duur en kan 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 er geen activiteiten voor derden verricht.

⁴ Free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.



5.2. Bestuur en management

Intervest Offices wordt bestuurd door een Raad van Bestuur van vijf 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 (55), Bestuurder,**
Osylei 9, 2640 Mortsel
Gedelegeerd Bestuurder Slough Properties NV

- **Jean-Pierre Blumberg (46), Bestuurder,**
Plataandreef 7, 2900 Schoten
Managing Director De Bandt,
Linklaters & Alliance

- **Joost Rijnboutt (63), Gedelegeerd Bestuurder,**
Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Antwerpen
Gedelegeerd Bestuurder Intervest Retail NV

- **Hubert Roovers (59), Gedelegeerd Bestuurder,**
Franklin Rooseveltlaan 38, NL – 4835 AB Breda
Chief Investment Officer,
VastNed Management BV

- **Reinier van Gerrevink (54), Voorzitter,**
Bankastraat 123, NL – 2585 EL 's-Gravenhage
Chief Executive Officer,
VastNed Management BV

De heren Hens, Blumberg en Rijnboutt kwalificeren als onafhankelijke bestuurders, de heren Roovers en van Gerrevink vertegenwoordigen de aandeelhouders VastNed Offices Belgium NV en VastNed Offices/Industrial NV.

Op 23 december 2002 nam de Buitengewone Algemene Vergadering kennis van het ontslag van de heer Kornelis Streefkerk als niet onafhankelijk bestuurder.

De Raad vergadert minstens vier maal per jaar. Tijdens het boekjaar 2002 vergaderde de Raad negen 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 in 2002 voorgedaan met het oog op de ondertekening door de vennootschap van een Calloptieovereenkomst met de naamloze vennootschap VastNed Offices Belgium, met betrekking tot de aandelen van de vennootschappen Puurs Logistic Center NV en Merchtem Cargo Center NV. Voor verdere details verwijzen we naar het jaarverslag op pagina 89.



5.3. 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 onafhankelijke bestuurder ontvangt thans € 12.395 per jaar als bestuurdersvergoeding.

5.4. 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.

5.5. Waardering van het vastgoed

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk IV, punt 4 op pagina 63.





Meer - Riyadhstraat 23





2

Verslag van de Directie



19

1. Marktrapport

1.1. De kantorenmarkt⁵

In het algemeen kunnen we stellen dat de Europese kantorenmarkten niet goed presteerden in 2002. De redenen zijn welbekend: economisch ongunstig klimaat, slecht presterende beurzen en onzekerheid over de internationale politiek (Midden-Oosten). Dit alles leidt tot een afwachtende houding bij vele bedrijven, waardoor zij nog meer kostenbewust zijn en belangrijke beslissingen (o.a. over huisvesting) uitstellen.

Er zijn momenteel weinig tekenen dat deze situatie op korte termijn op een positieve manier zal ombuigen.

De situatie op de Belgische kantorenmarkt verschilt per regio.

1.1.1. De Brusselse kantorenmarkt in het algemeen en de periferie

De Brusselse kantorenmarkt in het algemeen lijkt goed stand te houden in deze moeilijke economische tijden. Weliswaar zijn er enorme verschillen per deelmarkt. Zo is het "Central Business District" (CBD) nauwelijks getroffen: de leegstand blijft zeer beperkt, huurprijzen blijven op peil en de vraag van nationale en internationale investeerders naar kwaliteitspanden overtreft het aanbod. Weliswaar bieden deze panden een lager rendement.

De periferie daarentegen (en vooral de zone rond de luchthaven van Zaventem) biedt een hoger rendement maar ook een hoger risicoprofiel. De economische terugval laat zich er sterker voelen. De activiteiten van veel van haar traditionele huurders (o.a. bedrijven uit de TMT-sector) zijn fors teruggevallen, waardoor er minder behoefte is aan kantoorruimte.

- **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 Machelen).

De beschikbaarheidgraad van de globale Brusselse markt is de voorbije 12 maanden opgelopen tot ± 8,5% (± 925.000 m²). Wanneer men echter alleen de periferie in aanmerking neemt, stelt men vast dat de beschikbaarheidgraad sterk is toegenomen tot (afhankelijk van de bron) 17 à 21% (± 250.000 m²).

De situatie in de periferie is dan ook sterk verschillend van het centrum van Brussel en is deels te verklaren door de teruggelopen activiteiten van bedrijven actief in de TMT-sector. Een bijkomende verklaring is de hoeveelheid aan nieuwe projecten die werden gestart de voorbije jaren in deze regio en die in 2002 verhuurklaar waren. De combinatie van deze beide factoren heeft de voorbije 12 maanden een toename van de leegstand veroorzaakt.

Momenteel lijden vandaag vooral de oude kantoren in de periferie sterk onder de problemen. Groot voorbeeld daarvan is de oude fase van de Keiberg, waar reeds veel huurders vertrokken zijn. Mogelijk kunnen de geplande infrastructuurwerken in deze regio daar in de toekomst verandering in brengen.

- **De vraag**

Hoewel de cijfers van 2002 op het moment dat we deze tekst schrijven, nog niet definitief gekend zijn, wordt de take up voor 2002 geraamd op zo'n 500.000 m². Het jaar voordien was nog goed voor 586.000 m².

⁵ Deze tekst werd deels gebaseerd op gegevens van DTZ Winsinger Tie Leung, CB Richard Ellis en Codemer.

Algemeen wordt verwacht dat de uitbreiding van de EU met 10 nieuwe lidstaten in mei 2004, zal leiden tot een bijkomende vraag van ± 300.000 m². Ook diverse Belgische ministeries zullen worden geheralloceerd ten belope van ± 100.000 m². Al deze ruimte zal waarschijnlijk opgenomen worden in het CBD.

Hoewel de periferie het meest geraakt werd door de economische crisis, presteerde deze regio toch het beste van de ganse Brusselse markt wat opname betreft. Ongeveer één derde van alle verhuringen van 2002 werd gerealiseerd in de periferie en dit voornamelijk ten nadele van de gedecentraliseerde zone (andere districten in de 19 Brusselse gemeenten).

Aanzienlijk lagere huren -te wijten aan de concurrentie van nieuwe projecten, lagere belastingen en de beschikbaarheid van gloednieuwe gebouwen- hebben ongetwijfeld tot deze vernieuwde interesse geleid. Diverse waarnemers voorspellen dan ook een mooie toekomst voor de periferie.

• **Huurprijzen en rendementen**

Het CBD kent dankzij de aanwezigheid van nationale overheden en de Europese Gemeenschap stabiele huurprijzen. Het ontbreken van een cyclische gevoeligheid, gecombineerd met een lage leegstand van minder dan 5%, werkt als een kussen in economisch moeilijke tijden.

De periferie is gevoeliger voor economische wijzigingen, wat betekent dat dit een meer cyclische markt is. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de huurprijzen hier gedaald zijn onder invloed van de toenemende leegstand. Eigenaars zijn vaak verplicht om zware commerciële toegevingen te doen aan bestaande of nieuwe huurders.

Door de mooie take-up cijfers in 2002 zijn de huurprijzen in de periferie gestabiliseerd rond de 145 €/m².

Dankzij haar stabiele kantorenmarkt is Brussel erg in trek bij buitenlandse investeerders. Aangezien de vraag naar kwaliteitspanden veel groter is dan het aanbod, heeft dit geleid tot lagere rendementen. Prime yields bevinden zich rond de 6,5%.

Het geraamde investeringsvolume (uitgezonderd exceptionele transacties en aankopen door gebruikers) bedraagt ± € 1,5 miljard. Het gros werd geïnvesteerd door Belgische investeerders, voornamelijk door vastgoedbevaks. Daarnaast waren vooral Duitse fondsen erg actief.

1.1.2. Marktrapport Antwerpen en omgeving

• **Het aanbod**

In de tweede helft van 2002 bedroeg het globale kantoorbestand in Antwerpen ongeveer 1,724 miljoen m², tegenover 1,700 miljoen m² in 2001.

Deze verhoging is toe te schrijven aan de komst van nieuwe gebouwen op de markt, in het bijzonder de ontwikkeling van het Antwerpse Ring Center en de derde fase van “de Veldekens” gelegen aan de Singel.

De onmiddellijk beschikbare kantoorruimte besloeg gedurende het laatste kwartaal van 2002 bijna 80.000 m², wat overeenstemt met een beschikbaarheidsgraad van ongeveer 4,63%. Deze cijfers blijven stabiel in vergelijking met de vorige jaren (80.000 m² eind 2001 en 90.000 m² in 2000).

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 mindere mate in



het havengebied. In de omgeving van de Singel daarentegen, is het aantal beschikbare kantoorruimtes iets 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 en de periferie. Na 2003-2004 zullen wellicht in het stadscentrum ook een aantal ambitieuze projecten gerealiseerd worden.

- **De vraag**

Na een hoogtepunt in 1998-1999 kende de take-up met $\pm 90.000 \text{ m}^2$ een lichte achteruitgang in 2000 en $\pm 80.000 \text{ m}^2$ in 2001.

In 2002 zou gedurende de eerste 9 maanden een take-up van 92.000 m^2 gerealiseerd zijn, doch dit is te wijten aan een buitengewone transactie, namelijk de verhuur van 46.000 m^2 aan Alcatel van het project Kievitplein.

- **Huurprijzen en rendementen**

Wanneer men de verschillende Antwerpse wijken bekijkt, stelt men in het stadscentrum een stabilisering vast. De huurprijzen hier 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" meerdere interessante renovaties heeft gekend, waardoor huurprijzen van $\pm 112 \text{ €/m}^2$ zijn bereikt.

De Singel blijft echter veruit de meest geëerde locatie. Het te kleine aanbod blijft de huurprijzen verder opdrijven, die momenteel schommelen tussen $\pm 112 \text{ €/m}^2$ en 136 €/m^2 .

De zuidelijke periferie kent een ondersteunde vraag, maar de huurprijzen blijven er stabiel. De huurprijzen schommelen hier tussen $\pm 100 \text{ €/m}^2$ en 130 €/m^2 .

De laatste jaren werd er aanzienlijk geïnvesteerd in de Antwerpse vastgoedmarkt. Deze tendens kan verklaard worden door de groei van de plaatselijke economie, het beperkte aanbod aan kwaliteitsvolle kantoorruimtes evenals door de interessante rendementen.

Nochtans zijn het aantal investeringen in 2002 sterk gedaald.

Momenteel schommelt het rendement voor moderne gebouwen gelegen in de zuidelijke periferie en aan de Singel tussen 7,6% en 8,5%. Voor deze gelegen in het stadscentrum en het havengebied varieert het rendement van 8% tot 10%.

1.1.3. Marktrapport Gent en omgeving

- **Het aanbod**

De belangrijkste kantoorgebouwen groter dan 1.000 m^2 beslaan een totale oppervlakte van ongeveer 339.000 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 550.000 m^2 kantoorruimte in de steigers waarvan slechts 70.000 m^2 in de loop van 2003 en 2004 opgeleverd zal worden.

Het aanbod aan beschikbare kantoren ultimo 2002 bedroeg slechts 23.000 m², wat een leegstandsratio van 7% oplevert.

• **De vraag**

In de loop van het jaar 2000 en 2001 is er in Gent en omgeving per jaar ongeveer 40.000 m² kantooroppervlakte in gebruik genomen. De jaren voordien schommelde dit cijfer meestal tussen 10.000 m² en 15.000 m².

Ook in 2002 werd slechts 10.000 m² opgenomen. De oorzaak hiervan is vooral het feit dat er quasi geen nieuwe ontwikkelingen op de markt gekomen zijn vorig jaar.

• **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 100 €/m²/jaar. Voor moderne of nieuwe gebouwen van goede kwaliteit ('prime'), variëren de gangbare huurprijzen van ± 117 €/m² tot ± 132 €/m².

Er vonden slechts enkele verkooptransacties plaats in 2002. Rendementen voor gemiddelde kantoorpanden in de regio Gent liggen tussen 8% à 8,5%.

1.1.4. Marktrapport Mechelen en omgeving

• **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 450.000 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 ± 200.000 m².

Het onmiddellijk beschikbare aanbod aan kantoren ligt rond de 29.713 m². Dit wil zeggen een percentage van meer dan 15% aan vrije huurruimte.

De sterke stijging van de vrije huurruimte in 2002, is toe te schrijven aan de komst van veel speculatieve projecten op de vastgoedmarkt, zoals bijvoorbeeld het Office Park Mechelen met meer dan 14.000 m², alsook enkele gebouwen van Mechelen Campus.

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 150.000 m². Dit cijfer omvat onder meer het project Mechelen Campus en Mechelen Business Tower II naast de E19.

• **De vraag**

De ingebruikname van kantoren in de regio Mechelen lag rond de 30.000 m² voor het jaar 2001. In 2002 werd een opname genoteerd die iets lager ligt, namelijk 24.000 m².

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.

• **Huurprijzen en rendementen**

De huurprijzen in Mechelen liggen lager dan de



huurprijzen in de rand van Brussel, waarmee Mechelen meer en meer de concurrentie aangaat. Conventionele kantoren worden verhuurd rond de 100 €/m², hightech kantoren schommelen rond de 125 €/m², waarbij “prime”kantoorgebouwen prijzen halen van 130 €/m².

Rendementen variëren tussen 7,4% voor de beste projecten, 8% voor de hightech gebouwen en 8,5% voor conventionele kantoren. De afgelopen jaren was een neerwaartse tendens waar te nemen wat het rendement voor Mechelse kantoorgebouwen betreft.

De hogere huurprijzen in combinatie met een lager rendement zorgen voor een aanzienlijke verhoging van de kapitaalwaarde.

1.1.5. Marktrapport Leuven en omgeving

• 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 rechtstreekse treinverbinding Leuven-Zaventem zullen de toegankelijkheid van de stad vergroten.

De huidige kantorenmarkt in Leuven kan op ongeveer 500.000 m² geschat worden. Grootste gebruikers zijn KBC (130.000 m²), Interbrew (130.000 m²), de KU Leuven (90.000 m²) en de Stad Leuven. De leegstandsratio wordt geraamd op 4,25%.

In 2002 is het aanbod toegenomen door het op de markt komen van nieuwe projecten (o.a. Remy site en Philips site) en het wegvallen van vele huurders in de TMT-sector.

• 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.

Door de crisis in de technologiesector is de vraag van deze bedrijven fors teruggelopen gedurende 2002. De take-up gedurende de eerste 9 maanden van 2002 bedroeg ± 20.000 m².

• Huurprijzen en rendementen

Momenteel variëren de huurprijzen voor conventionele en gerenoveerde kantoren in het centrum en kantoren in de randgemeenten tussen 99 €/m² en 112 €/m². Voor een modern kantorencomplex bedraagt de huurprijs 110 €/m² à 125 €/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.

1.2. De markt van het semi-industriële vastgoed⁶

2002 was een genuanceerd jaar voor de semi-industriële sector. De economische vertraging werd onmiddellijk vertaald in een terugval van de productie- en distributie-activiteit. Op de

⁶ Deze tekst werd deels gebaseerd op gegevens van Cushman & Wakefield Healy & Baker en King Sturge.



vastgoedmarkt wordt dit concreet weerspiegeld in een lagere take-up. De take-up voor 2002 (ongeveer 850.000 m²) ligt 10 à 15% onder het niveau van 2001.

1.2.1. De verhuurmarkt

Parallel leidde deze situatie tot een hoger globaal leegstandsniveau, dat nu ongeveer 6,5% bedraagt. De achteruitgang is niet overal even groot: het Brussels Gewest en de rand bieden beter weerstand (leegstandsratio van 5%) dan Antwerpen (9,2%), Limburg (7,6%) en Luik (9,5%).

De markt wordt echter niet overal even erg getroffen: oppervlakten van meer dan 10.000 m², logistieke en distributiecentra krijgen de zwaarste klappen. De vraag naar kleinere ruimten, die meestal afkomstig is van KMO's, blijft daarentegen stabiel: in tegenstelling tot de grote ondernemingen die in meer dan 95% van de gevallen opteren voor de huur van het gebouw, zijn KMO's eerder geïnteresseerd in de aankoop. Dit wordt verklaard door het tamelijk lage renteniveau waardoor men goedkoop eigenaar kan worden, maar ook door de andere strategie die deze ondernemingen voeren.

Concreet wordt deze situatie gekenmerkt door de huurleegstand van verschillende, zelfs nieuw gebouwde opslagplaatsen.

Ondanks de vertragende activiteit zijn de huurprijzen niet gedaald. Brussel en Antwerpen blijven de duurste liggingen. Voor opslagruimten schommelen de prijzen tussen 37 en 62 €/m²/jaar in de Brusselse rand en tussen 37 en 45 €/m²/jaar in Antwerpen. Zowel bij de huur- als bij de grondwaarden merken we grote regionale verschillen. De grondwaarden liggen bijzonder hoog in de gouden driehoek, nl. het gebied tussen Brussel, Gent en Antwerpen, en stijgen tot € 145/m² in Brussel, in vergelijking met 110 €/m² in Antwerpen.

De gouden driehoek blijft sterk in trek. Deze ligging wordt gevraagd door ondernemingen die op zoek zijn naar een vestiging voor hun nationale distributiecentra en bijgevolg naar centraal gelegen gebouwen.

De Europese distributiecentra daarentegen hanteren een andere strategie en vestigen zich in gebieden met zeer veel aansluitingsmogelijkheden maar lagere huurprijzen. Dat is het geval in Henegouwen, Limburg en Luik. In 2002 werden hier verschillende belangrijke verrichtingen afgesloten.

1.2.2. De investeringsmarkt

Het semi-industriële segment trekt talrijke gespecialiseerde eindbeleggers aan, zoals ProLogis, Slough Estates en de vastgoedbevaks Warehouses De Pauw en Intervest Offices.

In dit segment evolueert het rendementsniveau tussen 8,5 en 9% voor zeer goed gelegen gebouwen. Het is best mogelijk dat er in de toekomst nieuwe buitenlandse investeerders, aangetrokken door de centrale ligging van België, hun intrede in de markt doen.

Het lijkt een trend te worden dat ondernemingen samen met een investeerder/promotor distributiecentra “op maat” bouwen. Daarna vertrouwen ze de logistieke diensten toe aan een specialist van hun keuze. Vaak gebeurt dit in het kader van een korte termijncontract. Dankzij deze oplossing kunnen de ondernemingen meester blijven over hun vastgoed en parallel genieten van de logistieke diensten die ze in een flexibel kader nodig hebben.

Ook herontwikkeling en het aanpakken van zogenaamde 'brownfields' (oude en vervuilde bedrijfsterreinen) zal aan belangstelling winnen, gezien de schaarste aan industrieterreinen.



2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2002 en feiten na balansdatum

Verwerving van Siref NV

Ingevolge de inbreng door 10 referentieaandeelhouders van Siref NV van 575.395 aandelen Siref NV, had op 31.01.02 een kapitaalverhoging van € 10.231.017,36 plaats, met uitgifte van 1.035.711 nieuwe aandelen Intervest Offices NV. In het kader van deze inbreng in natura werd aan deze referentieaandeelhouders tevens een opleg in geld van € 1.103.607,61 betaald en werd een uitgiftepremie van € 16.086.399,15 geboekt.

Door de feitelijke controleverwerving als gevolg van deze inbreng werd tussen 12.03.02 en 05.04.02 een verplicht openbaar bod tot omruiling uitgebracht op de 1.507.494 aandelen Siref NV die nog niet in het bezit van Intervest Offices NV waren. Dit bod werd heropend van 15.04.02 t.e.m. 06.05.02. Na het bod bezat Intervest Offices 1.971.505 van de 2.082.889 aandelen Siref. Op 08.05.02 vond dan een kapitaalverhoging van € 24.824.035,06 plaats, met uitgifte van 2.512.998 nieuwe aandelen Intervest Offices NV en werd aan de aandeelhouders van Siref NV die ingingen op het bod tevens een opleg in geld van € 2.677.738,98 betaald. Er werd een uitgiftepremie van € 39.031.244,12 geboekt.

Tenslotte werd een kapitaalverhoging van € 4.106.935,70 doorgevoerd, met uitgifte van 167.076 nieuwe aandelen Intervest Offices NV, ingevolge de reeds vermelde fusie door overneming van Siref NV, beslist door de Buitengewone Algemene Vergadering van 28.06.02, waarbij de 111.384 nog niet omgeruilde Siref-aandelen werden omgeruild tegen 167.076 nieuwe aandelen Intervest Offices NV.

Fusie dd. 23 december 2002

Op 23.12.2002 fuseerde Intervest Offices met de vennootschappen Mechelen Campus NV, APIBI NV, PAKOBI NV, Puurs Logistic Center NV en Merchtem Cargo Center NV. Deze vennootschappen waren eigenaar van de volgende panden:

Project	Opp. kantoren (m ²)	Overige opp. (m ²)	Waarde portefeuille in € 000	Huur/jaar in € 000 ⁷	
				Effectieve huurinkomsten	Effectieve huurinkomsten + huurleegstand
Diegem – Berkenlaan 8b	8.268	461	17.930	1.331	1.331
Kortenberg – A. De Coninckstraat 3	3.897	10.172	14.760	838	1.207
Mechelen – Schaliënhoevedreef 20 (Mechelen Campus)	25.443	3.673	46.340	3.820	3.820
Merchtem – Cargo Center	1.210	6.075	4.800	441	441
Puurs – Logistic Center	1.600	41.890	25.920	2.121	2.121
Totaal	40.418	62.271	109.750	8.551	8.920

Door deze fusie nam de vastgoedportefeuille toe met zo'n € 110 miljoen.

⁷ Kantoren + overige ruimtes en parking.

De fusie met Siref op 28.06.2002 en de fusie van 23.12.2002, hebben zich op het vlak van het kapitaal als volgt voorgedaan:

Datum	Verrichting	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting (€)	Totaal aandelen na de verrichting	Gecumuleerde uitgiftepremie na de verrichting (€)	Uitgifte- prijs 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 uitgifte- premies 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	-
08.05.2002	Inbreng van 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	114.004.555,56	11.540.961	60.833.206,27	-
28.06.2002	Fusie met Siref NV; ruil van 111.384 aandelen Siref	118.111.491,26	11.708.037	60.833.206,27	-
23.12.2002	Fusie met APIBI, PAKOBI, PLC, MCC en Mechelen Campus	123.127.112,79	13.224.061	60.833.206,27	-

3. Samenvatting van de cijfers⁸

BALANS

ACTIVA (€ 000)	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000
Oprichtingskosten	0	0	191
Materiële vaste activa	603.722	396.727	67.700
Financiële vaste activa	78	0	0
Vlottende activa	7.631	9.093	1.599
Totaal der activa	611.431	405.820	69.490

PASSIVA (€ 000)

Eigen vermogen	320.199	217.333	51.803
Belang van derden	49	50	0
Voorzieningen voor risico's en kosten	4.640	19	46
Schulden op meer dan één jaar	124.178	87.666	13.699
Schulden op ten hoogste één jaar	159.009	100.149	3.529
Overlopende rekeningen	3.356	603	413
Totaal der passiva	611.431	405.820	69.490

RESULTATEN (€ 000)

	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000
A. Operationeel resultaat			
Omzet	42.698	16.623	5.381
Andere bedrijfsopbrengsten	3.494	813	341
Netto bedrijfskosten	-8.192	-1.970	-1.313
Financieel resultaat	-11.029	-5.006	-647
Operationeel resultaat (voor belastingen)	26.971	10.460	3.762
Belastingen	0	0	-55
Operationeel resultaat	26.971	10.460	3.707

B. Resultaat op de portefeuille

Meer- of minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen	0	0	0
Mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille			
- vastgoed in de portefeuille	-29.075	-3.094	819
- vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	0	0	0
Resultaat op de portefeuille	-29.075	-3.094	819
Resultaat van de periode	-2.104	7.366	4.526
Aandeel van de groep	-2.103	7.316	4.526
Aandeel van derden	-1	50	0

⁸ Voor 2002 en 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 Interest Offices.

4. Commentaar op de cijfers

De materiële vaste activa zijn gestegen met meer dan 50%, van € 396,73 miljoen naar € 603,72 miljoen. Dit is uiteraard te wijten aan de fusie van 28.06.2002, met Siref en de fusie van 23.12.2002 met Apibi, Mechelen Campus, Merchtem Cargo Center, Pakobi en Puurs Logistic Center. In 2002 werden in totaliteit 8 kantoorgebouwen en 19 semi-industriële opslagplaatsen toegevoegd aan de portefeuille.

Het eigen vermogen van de bevak is door de diverse operaties gestegen van € 217,33 miljoen naar € 320,20 miljoen. In 2002 zijn er 5.231.809 nieuwe aandelen uitgegeven, wat het totaal aantal aandelen nu op 13.224.061 brengt.

De schulden zijn toegenomen met € 95,37 miljoen. Ook dit is te wijten aan de diverse fusies. 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 12 maart 2003 heeft Interinvest Offices toestemming gekregen van de Minister van Economische Zaken om de jaarrekening aangepast voor te stellen.

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

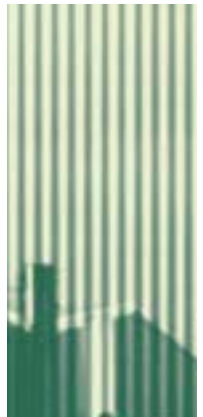
- gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden;
- mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden van de portefeuille.

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

De operationele resultaten zijn in verhouding met de groei van de portefeuille meer dan proportioneel toegenomen (van € 10,46 miljoen naar € 26,97 miljoen, of een stijging van 58%). De vergelijkbaarheid wordt echter sterk bemoeilijkt door het feit dat de diverse fusies, zowel van 2001 als van 2002, telkens verschillende retro-actieve boekhoudkundige werkingen hadden. Voor 2002 had de fusie van 28 juni uitwerking op 1 januari 2002, de fusie van 23 december ging retro-actief in vanaf 1 juli 2002.

Er werd vorig boekjaar een minderwaarde op de portefeuille geboekt van € 29,08 miljoen. Aan de oorsprong van deze minderwaarde ligt de verslechtering van de algemene economie die gestart is in 2001, versterkt werd door de gebeurtenissen van 11.09.2001 en die zich doorgezet heeft in 2002. Een belangrijk deel van deze minderwaarde (€ 15,75 miljoen) is echter te wijten aan de geboekte fusieminderwaarde naar aanleiding van de fusie met Siref.

Het geconsolideerde verlies van het boekjaar bedraagt € 2,10 miljoen. Het verlies van het boekjaar volgens de enkelvoudige jaarrekening bedraagt € 1,96 miljoen.



5. Winstbestemming

De Raad van Bestuur stelt voor om de jaarrekening per 31 december 2002 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden⁹:

• winst van het boekjaar	-1.961.739,93
• overgedragen winst van het vorige boekjaar	1.819.981,00
• onttrekking aan de onbeschikbare reserves	29.074.992,96
• te bestemmen winstsaldo	28.933.234,03
• over te dragen winst	1.881.845,03
• vergoeding van het kapitaal	27.051.389,00

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 11.708.037 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar en 1.516.024 aandelen die pro rata temporis zullen delen in het resultaat vanaf 1 juli 2002, zal aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op 14 mei 2003 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,17 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,84 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Dit betekent een uit te keren dividend van € 27.051.389. Dit dividend is 1 eurocent hoger dan aangekondigd in het jaarverslag over 2001.

Intervest Offices hanteert als politiek de volledige uitkering van haar winst. In het boekjaar 2002 vertegenwoordigt de uitkering bijgevolg 99,8% van de operationele winst. Het resterende gedeelte werd om afrondingsredenen geboekt op het overgedragen resultaat.

Het dividend is betaalbaar vanaf 30 mei 2003. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 4.

⁹ Aangezien wettelijk gezien slechts de winst van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet de geconsolideerde winst, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers.

6. Prognose resultatenrekening en dividend

RESULTATENREKENING (in € 000)		2003
I.	Bedrijfsopbrengsten	44.772
II.	Bedrijfskosten	-5.055
III.	Bedrijfsresultaat	39.717
IV.	Financiële opbrengsten	0
V.	Financiële kosten	-12.055
VI.	Belastingen	0
VII.	Operationele winst	27.662
X.	Winst op de portefeuille	0
XIV.	Winst van het boekjaar	27.662
RESULTAATVERWERKING (in € 000)		2003
A.	Te bestemmen winst	27.662
F.	Uit te keren winst	27.662
DIVIDEND		2003
	Aantal aandelen	13.224.061
	Uitkeringsratio (%)	100
	Winst per aandeel (€)	2,09
	Brutodividend per aandeel (€)	2,09
	Nettodividend per aandeel (€)	1,78



Zaventem - Lozenberg 18-23





3

Verslag betreffende het aandeel



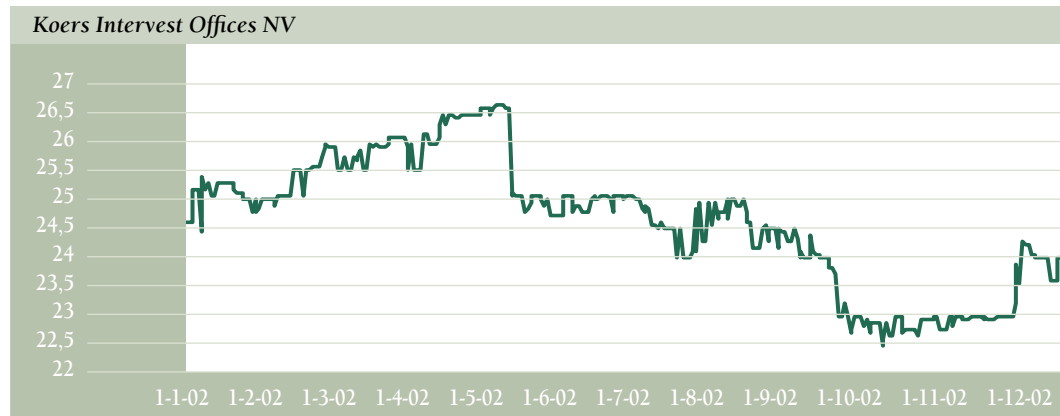
1. Beursgegevens

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:

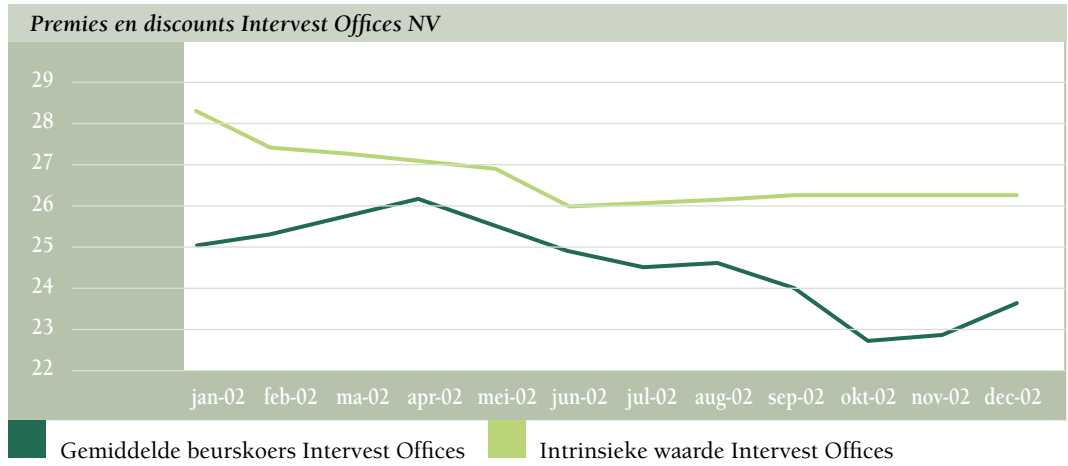
- het publiceren van kwartaalcijfers
- het opmaken van een aantal analistenrapporten per jaar
- het onderhouden van een professionele website
- voldoen aan de International Accounting Standards

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

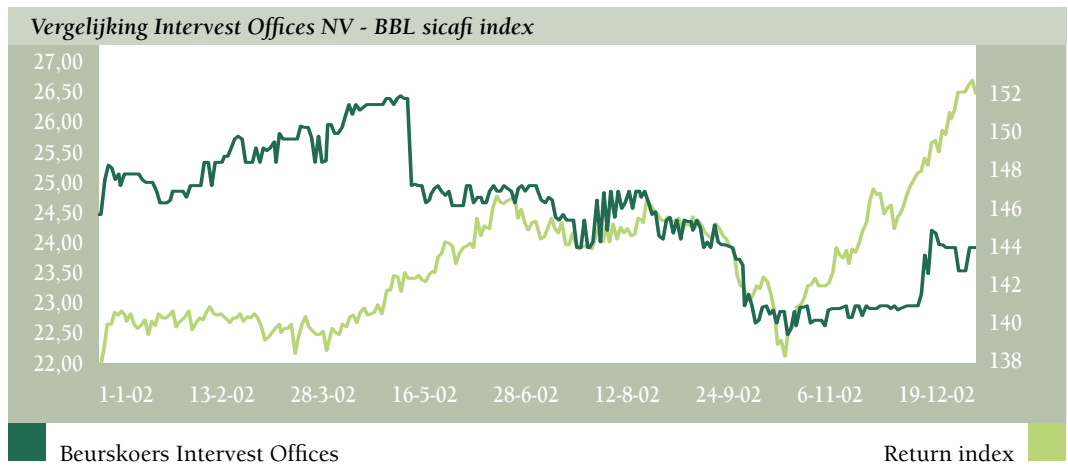
Binnen dit segment zullen indexen opgesteld worden per sector, waardoor de vastgoedbedrijven beter met elkaar vergeleken zullen kunnen worden, wat de belangstelling van institutionele beleggers zal aanwakkeren.



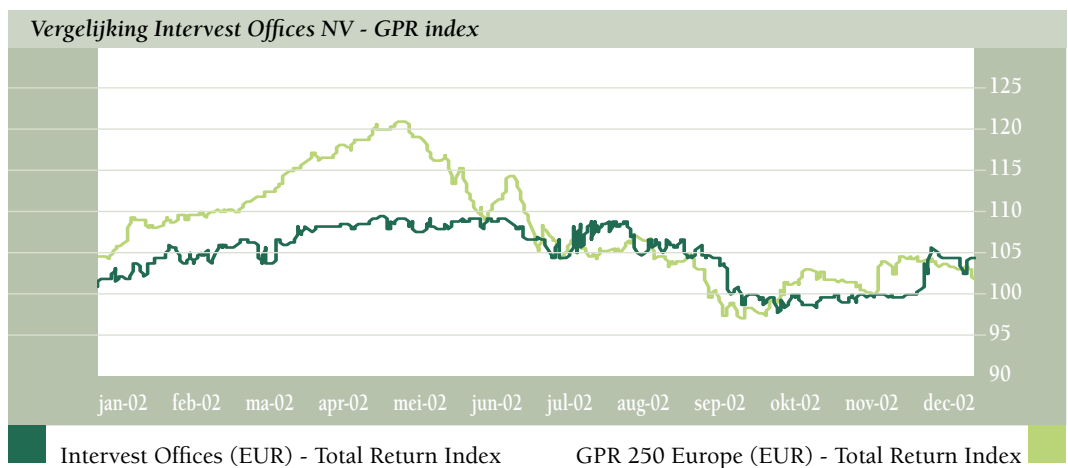
De koers van het aandeel heeft in 2002 enige schommelingen ondergaan, met als laagste koers € 22,51 (15 oktober) en als hoogste koers € 26,64 (9 en 10 mei).



De intrinsieke waarde van Intervest Offices (op geconsolideerde basis) is inclusief het dividend van 2001 tot op betaaldatum einde mei.



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.

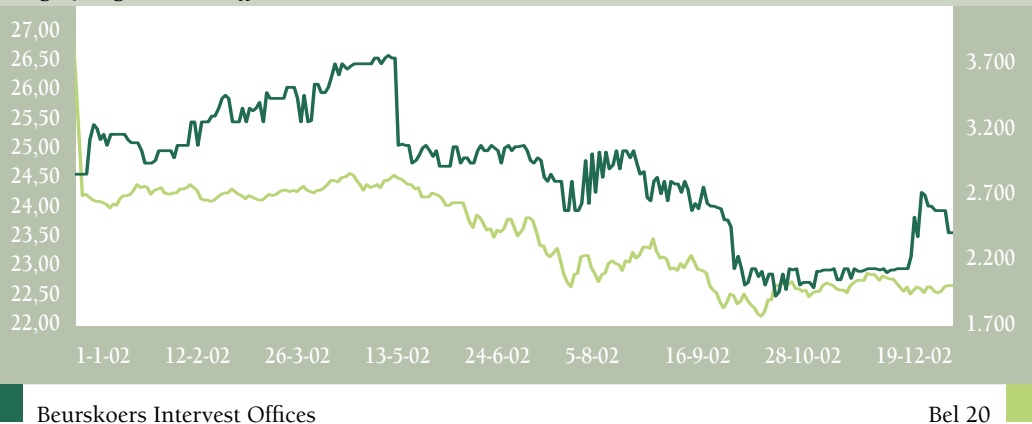


De GPR 250 Europe is een index van Global Property Research die de 250 grootste genoteerde internationale vastgoedvennootschappen groepeerd, gewogen volgens hun free float.

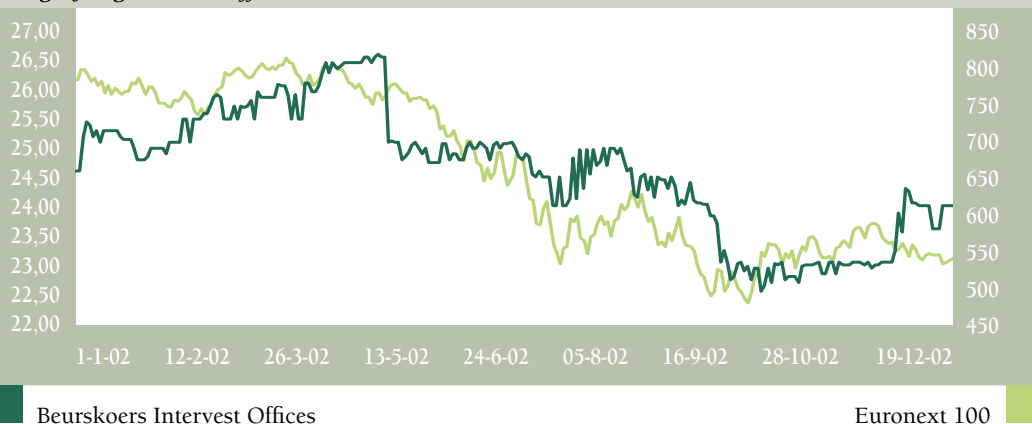
Bron: Global Property Research, 2003



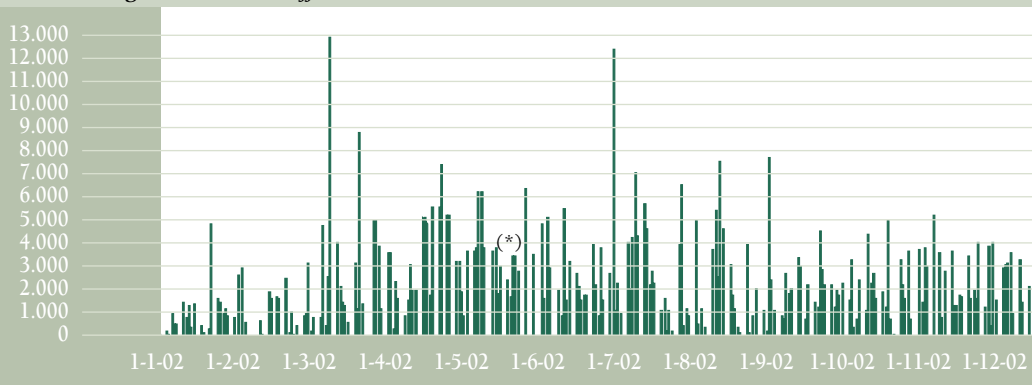
Vergelijking Interest Offices NV - Bel 20



Vergelijking Interest Offices NV - Euronext 100



Verhandeling van het aantal effecten



(*) Het werkelijk verhandeld volume op 29.05.2002 en 30.05.2002 bedraagt 34.545. Deze werkelijke volumes hebben we echter gedeeld door 10 om de voorstelling van de grafiek duidelijker te maken.

De verhandelde volumes lagen gemiddeld rond de 2.746 stuks per dag.



Met Vermeulen-Raemdonck (ING Groep) werd een liquiditeitsovereenkomst afgesloten, teneinde de verhandelbaarheid 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 41,23% op jaareinde. Er zullen extra inspanningen geleverd worden om deze free float verder op te drijven, om zodoende de verhandelbaarheid te bevorderen.

2. Dividend en aantal aandelen

	31.12.2002		
Aantal aandelen op het einde van de periode	13.224.061		
Aantal dividendgerechtigde aandelen			
- 12 maanden	11.708.037		
- 6 maanden	1.516.024		
Beurskoers (€)	31.12.2002		
Hoogste	26,64		
Laagste	22,51		
Beurskoers op afsluitingsdatum	24,00		
Gegevens per aandeel (€)	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000
Eigen vermogen primo (vrij op naam)	28,28	28,98	26,59
Uitgekeerd dividend	-1,98	-1,66	-1,31
Eigen vermogen ultimo	27,19	27,32	26,59
Eigen vermogen ultimo na creatie nieuwe aandelen, per aandeel bestaand op het einde van het boekjaar ¹⁰	16,44	6,48	26,59
Toename van het eigen vermogen n.a.v. fusie en inbreng	9,98	20,27	0
- Direct beleggingsresultaat	2,04	1,31	1,95
- Indirect beleggingsresultaat (incl. overige mutaties) ¹¹	-2,20	0,22	0,44
Totaal beleggingsresultaat	-0,16	1,53	2,39
Eigen vermogen ultimo (incl. dividend)	26,26	28,28	28,98
Bruto dividend	2,17	1,98	1,66
Netto dividend	1,84	1,68	1,41

¹⁰ Het aantal aandelen verhoogde in 2002 van 7.992.252 naar 13.224.061.

¹¹ Overige mutaties zijn o.a. aankoopkosten.



3. Aandeelhouders

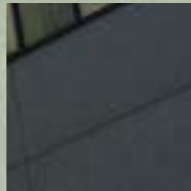
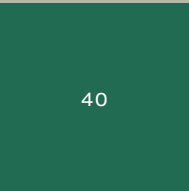
Per 31.12.2002 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

VastNed groep	7.771.817 aandelen	(58,77%)
<hr/>		
VastNed Offices/Industrial NV Max Euwelaan 1 3062 MA Rotterdam - Nederland	6.082.818 aandelen	(46,00%)
<hr/>		
VastNed Offices Belgium NV Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem	1.396.967 aandelen	(10,56%)
<hr/>		
VastNed Industrial BV Max Euwelaan 1 3062 MA Rotterdam - Nederland	172.975 aandelen	(1,31%)
<hr/>		
Compagnie Financière du Benelux (Belgique) Louizalaan 126 1050 Brussel	119.057 aandelen	(0,90%)
<hr/>		
Publiek	5.452.244 aandelen	(41,23%)
<hr/>		
Totaal	13.224.061 aandelen	(100%)

4. Financiële kalender

- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders: woensdag 14 mei 2003 om 16u30 ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem
- Bekendmaking resultaten per 31 maart 2003: woensdag 28 mei 2003
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf vrijdag 30 mei 2003
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2003: woensdag 20 augustus 2003
- Bekendmaking resultaten per 30 september 2003: woensdag 26 november 2003





Wommelgem - Kapelleveld 1





4

Vastgoedverslag



1. Samenstelling van de portefeuille

1.1. Overzicht portefeuille incl. leegstand per 31.12.2002

KANTOREN

Project	Opp. kantoren (m ²)	Overige opp.(m ²)	Waarde portefeuille (€ 000)	Huur/jaar in € 000 ¹²		Bezettingsgraad (%)
				Effectieve huurinkomsten	Effectieve huurinkomsten + huurleegstand	
Aartselaar – Kontichsesteenweg 54	3.000	1.000	5.600	459	459	100
Antwerpen – Brusselstraat 59 (Gateway House)	11.318	0	16.890	793	1.531	51,82
Berchem – Uitbreidingstraat 66 (Sky Building)	5.698	2	8.010	622	678	91,77
Diegem – Berkenlaan 6	3.664	0	6.250	578	578	100
Diegem – Berkenlaan 8a	7.787	0	16.790	1.193	1.193	100
Diegem – Berkenlaan 8b	8.268	461	17.930	1.331	1.331	100
Diegem – Woluwelaan 148-150 (Park Station)	8.619	284	12.560	1.164 ¹³	1.164	100
Dilbeek (Groot-Bijgaarden) – Pontbeekstraat 2 & 4 (Inter Access Park)	6.869	0	11.540	999	1.009	98,94
Edegem – Prins Boudewijnlaan 45-49 (De Arend)	7.273	151	11.950	982	982	100
Gent – Xavier De Cocklaan 68-72 (Latem Business Park)	5.350	0	6.390	479	495	96,73
Hoeilaart – Terhulpesteenweg 6a	2.694	107	5.910	512 ¹⁴	512	100
Kortenberg – A. De Coninckstraat 3	3.117	0	3.920	0	369	0
Leuven – Interleuvenlaan 15 (Greenhill Campus)	19.028	2.912	32.360	2.026	2.930	69,14
Mechelen – Blarenberglaan 2c (Mechelen Business Tower)	11.701	1.216	27.600	2.072	2.072	100
Mechelen – Generaal De Wittelaan 9-21 (Intercity Business Park)	38.718	3.394	59.932	4.917	5.173	95,05
Mechelen – Schaliënhoevedreef 20 (Mechelen Campus)	25.443	3.673	46.340	3.820	3.820	100
Strombeek-Bever – Nijverheidslaan 3 (Orion Bedrijvenpark)	4.724	165	7.770	581	692	84
Vilvoorde – Luchthavenlaan 25 (3T Estate)	8.757	0	14.020	1.066	1.149	92,72
Woluwe – Woluwedal 18-22 (Woluwe Garden)	24.081	993	65.620	4.695	4.695	100
Zaventem – Imperiastraat 12	3.024	864	4.970	429	429	100
Zaventem – Lozenberg 15/18-23 (Airway Park)	28.899	219	54.940	3.524	4.684	75,23
Zaventem – Weiveldlaan 41 (Atlas Park)	9.157	3.990	18.810	1.207	1.691	71,36
TOTAAL KANTOREN:	247.189	19.431	456.102	33.450	37.638	88,87

¹² Kantoren + overige ruimtes en parking.

¹³ Huurgarantie tot 30.06.2003 ten bedrage van € 1 miljoen/jaar.

¹⁴ Huurgarantie tot 30.11.2003 ten bedrage van € 511.552/jaar.



SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

Project	Opp. kantoren (m ²)	Opp. opslag (m ²)	Waarde portefeuille (€ 000)	Huur/jaar in € 000		
				Effectieve huurinkomsten	Effectieve huurinkomsten + huurleegstand	Bezettingsgraad (%)
A-12 (Brussel - Antwerpen)						
Aartselaar – Dijkstraat	793	7.269	4.040	357	357	100
Boom – Krekelenberg	700	23.663	11.910	986	986	100
Merchtem – Cargo Center	1.210	6.075	4.800	441	441	100
Puurs – Logistic Center	1.600	41.890	25.920	2.121	2.121	100
Schelle – Molenberglei	1.600	6.400	4.390	205	392	52,19
Wilrijk – Neerland 1	0	12.584	6.260	561	561	100
Wilrijk – Neerland 2	632	15.952	8.430	714 ¹⁵	714	100
Totaal	6.535	113.833	65.750	5.385	5.572	96,64

E-19 (Brussel - Antwerpen)

Duffel – Notmeir	250	8.861	4.610	449	449	100
Duffel – Stocletlaan	240	23.435	10.700	894	894	100
Mechelen – Intercity Industrial Park	252	15.000	7.620	172	676	24,42
Mechelen – Ragheno	612	4.002	3.420	308	308	100
Totaal	1.354	51.298	26.350	1.823	2.327	78,30

Ring Antwerpen

Antwerpen – Kaaïen 218-220	0	5.500	1.430	139	139	100
Merksem – Oostkaai	3.287	11.969	6.630	490	658	74,48
Wommelgem – Kapelleveld 1	1.770	22.949	15.180	1.349	1.349	100
Wommelgem – Kapelleveld 2	1.094	3.767	3.620	340	340	100
Totaal	6.151	44.185	26.860	2.318	2.486	93,24

Andere

Kortenberg – Guldendelle	780	10.172	10.840	838	838	100
Meer – Transportzone	271	7.348	2.520	282	282	100
Putte – Klein Boom	2.080	9.204	4.800	469	469	100
Sint-Agatha Berchem – Berchem Technology Center	2.760	3.703	7.140	592	592	100
Sint-Niklaas – Eigenlo	1.328	6.535	3.360	307	307	100
Totaal	7.219	36.962	28.660	2.488	2.488	100

TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED:

21.259	246.278	147.620	12.014	12.873	93,33
---------------	----------------	----------------	---------------	---------------	--------------

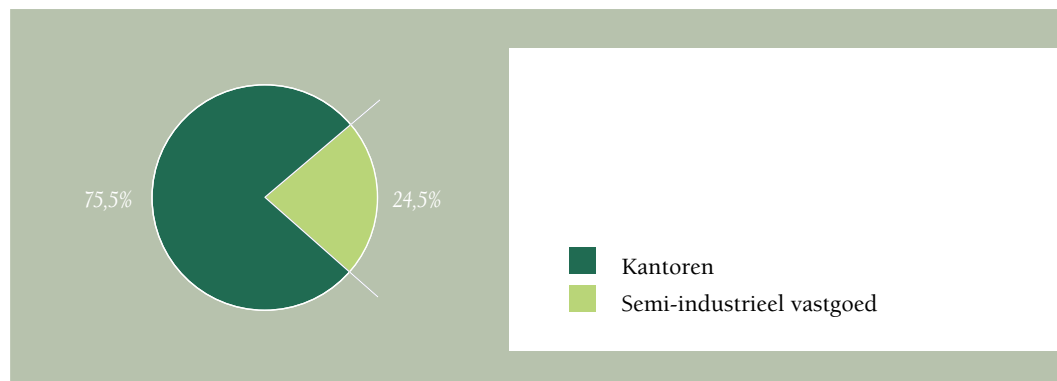
TOTAAL KANTOREN + SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED:

268.448	265.709	603.722	45.464	50.511	90,01
----------------	----------------	----------------	---------------	---------------	--------------

¹⁵ Huurgarantie op 6.600 m² leegstaande opslagplaats.



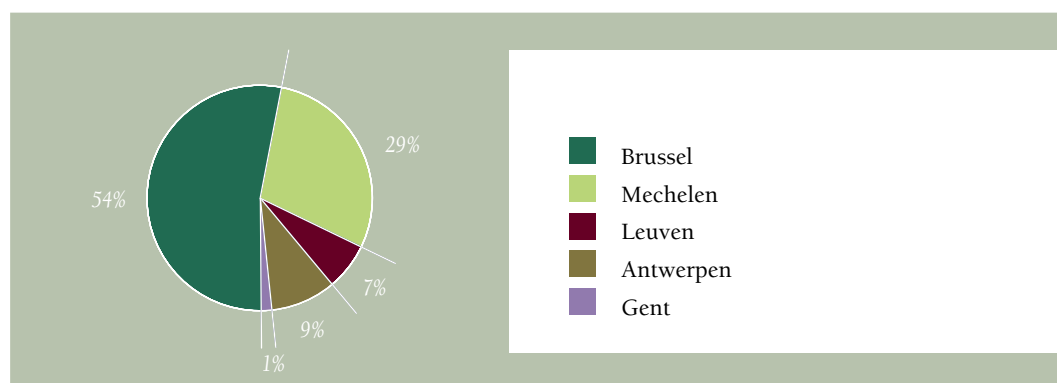
1.2. Aard van de portefeuille



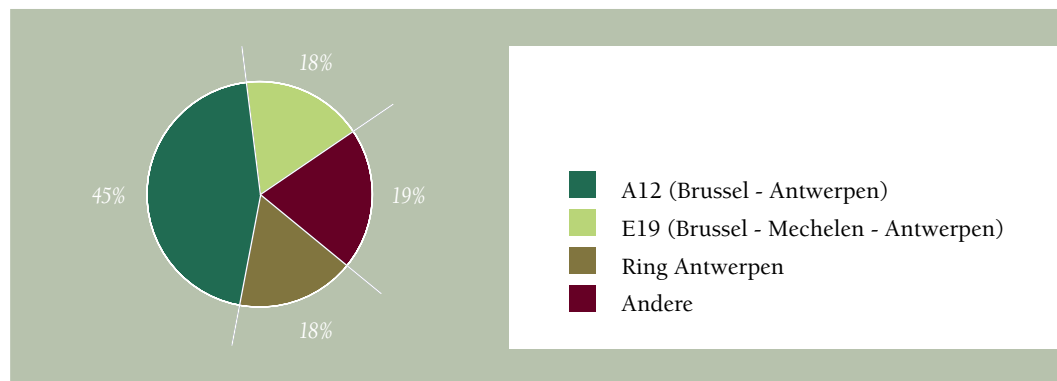
Per 31.12.2002 bestaat de portefeuille voor 75,5% uit kantoren en 24,5% uit semi-industrieel vastgoed.

1.3. Geografische spreiding van de portefeuille

• Kantoren



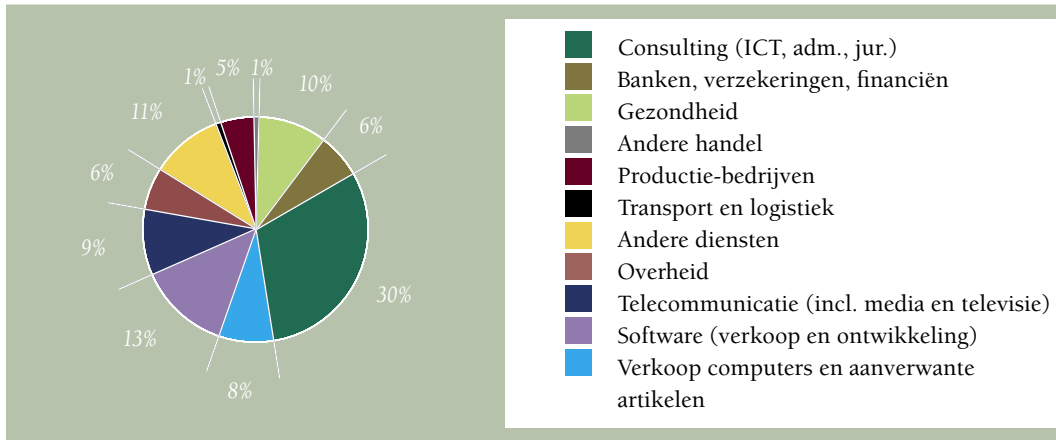
• Semi-industrieel vastgoed



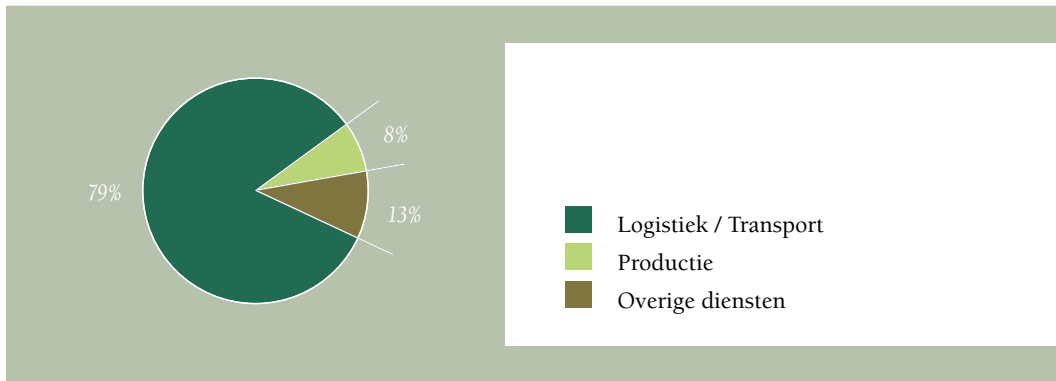
1.4. Sectoriële spreiding van de portefeuille

• Kantoren

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



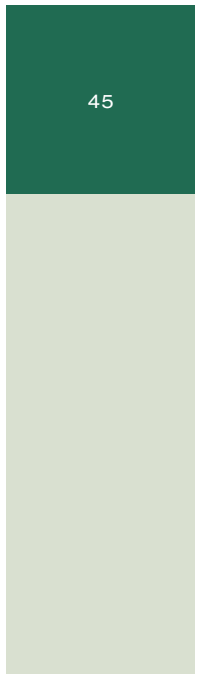
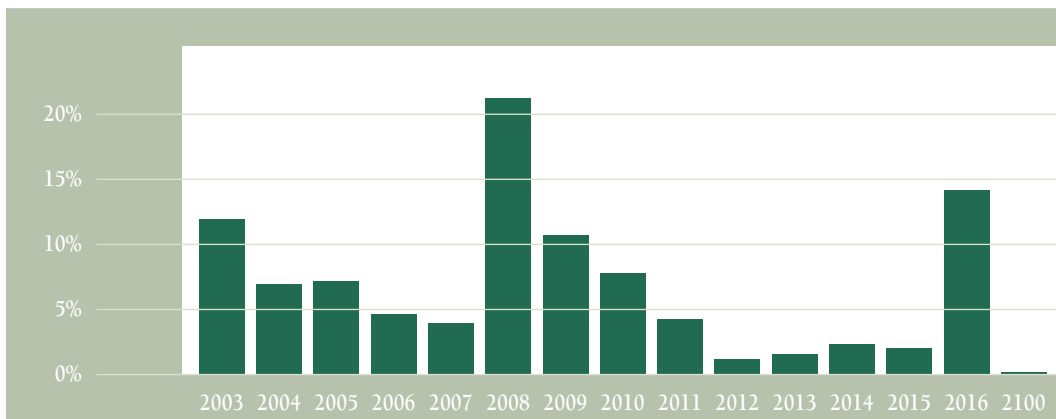
• Semi-industrieel vastgoed



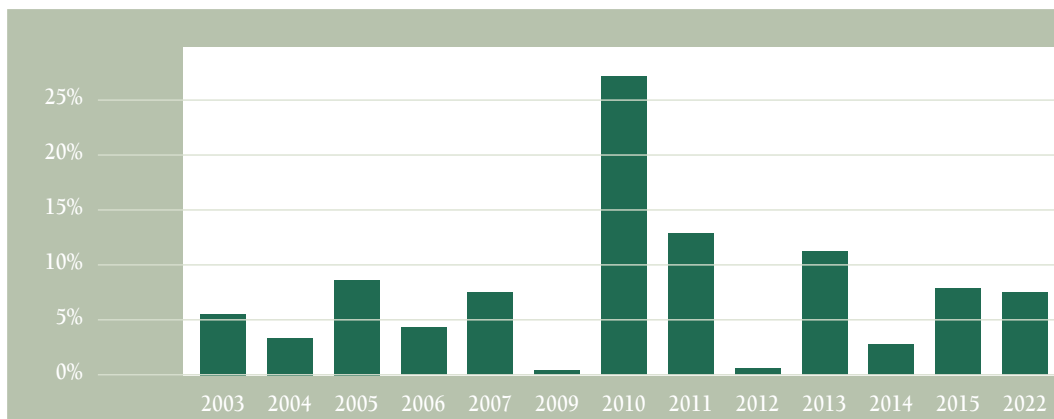
1.5. Eindvervaldatum van contracten van de portefeuille

• Kantoren

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.



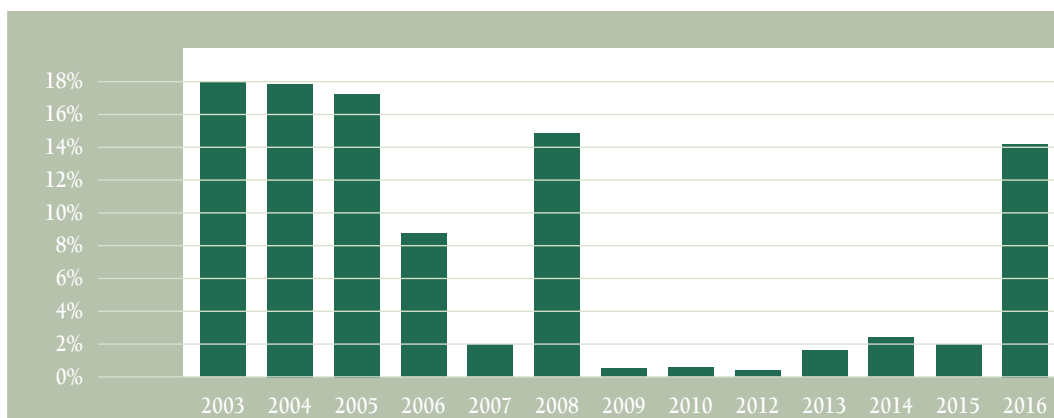
• **Semi-industrieel vastgoed**



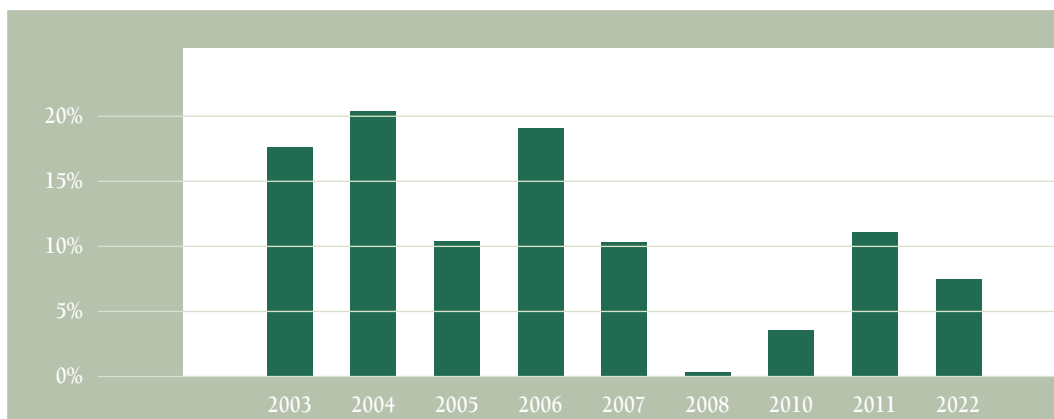
1.6. Eerste tussentijdse vervaldatum van contracten van de portefeuille

• **Kantoren**

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.



• **Semi-industrieel vastgoed**



2. Beschrijving van de portefeuille

2.1. Kantoren

1) Aartselaar – Kontichsesteenweg 54



Bouwjaar: 2000

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: 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. 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.

Onroerende leasing: De lessee, APV Benelux NV, 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 30.11.2015, voor een prijs gelijk aan 80% van de dan geldende marktwaarde, doch met een minimum van € 5.453.657,54 (te indexeren). Indien de aankoopoptie niet wordt gelicht, beschikt de lessee over een optie tot verlenging van het contract met drie jaar.

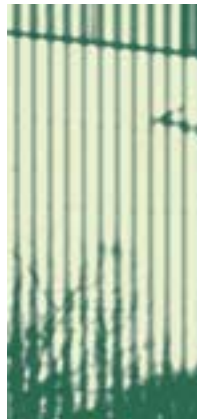
2) Antwerpen – Brusselstraat 59 (Gateway House)



Bouwjaar: 1993 - 1994

Ligging: Het Gateway House ligt ter hoogte van de Singel in Antwerpen. De Amerikalei bevindt zich op enkele honderden meters. Directe aansluiting op de Ring 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. Tegenover het Gateway House wordt het nieuwe gerechtsgebouw opgetrokken, hetgeen gepaard gaat met ingrijpende infrastructuurwerken. Dit zal een nog betere ligging en zichtbaarheid garanderen in de toekomst.

Beschrijving: Het kantorencomplex bestaat uit 2 vleugels van 5 verdiepingen, die door middel van een centrale kern met trap en liften met elkaar verbonden zijn. Eén vleugel is gelegen aan de Montignystraat en één vleugel aan de Brusselsestraat. Het gelijkvloers neemt de volledige terreinoppervlakte in



beslag. De 2 lagen ondergrondse parkings zijn toegankelijk via 2 automatische poorten aan de Montignystraat. Het gebouw heeft een traditionele betonstructuur met architectonische gevelbekleding en aluminium raampartijen. De verlaagde plafonds bestaan uit minerale vezelplaat. De technische installaties bevinden zich op het dak waar zich de koeltorens en de stookplaats bevinden. Voorjaar 2003 worden er belangrijke renovatie- en verbeteringswerken aan het gebouw uitgevoerd. De belangrijkste onderdelen hiervan zijn: renovatie en modernisering van de inkomhal op het gelijkvloers, uitrusting van de kantoren met een airconditioning d.m.v. koelbalken en volledige vernieuwing van het tapijt en de toegangsdeuren tot de individuele ruimten. Tevens wordt het gebouw uitgerust met een video-parlofonie toegangssysteem.

Belangrijkste huurder: Kuwait Petroleum

3) Berchem – Uitbreidingstraat 66 (Sky Building)



Bouwjaar: 1988

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).

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 van gevelsteen. De ramen zijn allen schuiframen en bestaan uit gelakt aluminium met dubbele beglazing met een zonnewering aan de straatzijde.

Belangrijkste huurders: Lease Plan Fleet Management, Wagon Lits Travel, B.D.O. Services

4) Diegem – Berkenlaan 6



Bouwjaar: 1990

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.

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 3^{de} 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 inbraakalarmstelsel voorzien.

Huurder: Deloitte Consulting

5) Diegem – Berkenlaan 8a



Bouwjaar: 2000

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 gevel is een combinatie van glaspartijen en rode baksteen. De ramen zijn uitgevoerd in gemoffelde aluminium en voorzien van dubbele geluidsisolerende beglazing. De kantoren zijn uitgerust met verhoogde vloeren bekleed met vasttapijt. De plafonds zijn uitgevoerd in minerale vezels en voorzien van brandrasters. Verlichting met inbouwlichtarmaturen. Het gebouw is uitgerust met airco (koelbalken).

Onroerende leasing: eindigend op 01.01.2016 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).

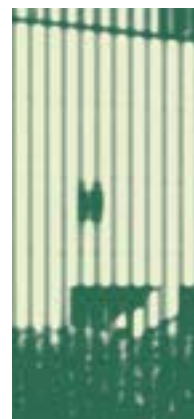
6) Diegem – Berkenlaan 8b



Bouwjaar: 2001-2002

Ligging: Het gebouw sluit aan op het gebouw Berkenlaan 8a en geniet bijgevolg van dezelfde vlotte bereikbaarheid.

Beschrijving: Het gebouw heeft 7 bovengrondse bouwlagen. Op het gelijkvloers bevindt zich een ruime en hoogwaardige inkomhal met receptie- en wachtruimte. Naast de centrale kern met twee snelle liften, een trappenhuis en verzorgd sanitair, bevinden zich hier eveneens meeting- en trainingrooms alsmede het bedrijfsrestaurant. Op de 1^{ste} tot de 5^{de} verdieping vinden we telkens de centrale kern terug (landschapskantoren en individuele kantoren), vergaderzalen en koffie-corners. De kantoren zijn uitgerust met verhoogde vloeren bekleed met vasttapijt. De plafonds zijn uitgevoerd in minerale vezels en voorzien van brandrasters. Verlichting met inbouwlichtarmaturen. De 6^{de} verdieping is een technische verdieping (liftmachine kamer, stookplaats en luchtbehandeling). De technische verdieping is bereikbaar per trap. Het gebouw is uitgerust met airconditioning (koelbalken). Op de verdieping –1 bevindt zich naast 35 enkele en 8 dubbele parkeerplaatsen, circa 294 m² kelderruimte gebruikt als archief en copy center.



Op verdieping –2 en –3 bevinden zich over beide verdiepingen 82 enkele parkeerplaatsen en 48 dubbele parkeerplaatsen evenals circa 167 m² kelderruimte. De gevel is een combinatie van glaspartijen en gele baksteen. De ramen zijn uitgevoerd in gemoffelde aluminium en voorzien van dubbele beglazing.

Onroerende leasing: aan Deloitte & Touche, aangevangen op 02.01.2000 voor een periode van 15 jaar. Deloitte & Touche beschikt over een aankoopoptie op het einde van het contract aan de marktwaarde van de grond en het gebouw evenwel met een minimum van € 17.724.387,02 (te indexeren).

7) Diegem – Woluwelaan 148-150 (Park Station)



Bouwjaar: 2000

Ligging: Het onroerend goed is gelegen te Machelen op de hoek van de Woluwelaan en de Mommaertslaan, vlak naast 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 recent kantoorgebouw met een gelijkvloers en 4 verdiepingen, opdeelbaar in 2 gelijke delen, en 2 ondergrondse verdiepingen met parkeer- en archiefvruimten. Het gebouw heeft gevels in metselwerk in façadesteen gecombineerd met stroken blauwe steen en

graniet. De ramen zijn in aluminium met deels zonnewerende dubbele beglazing en deels helder glas. De dakbedekking bestaat uit gepatineerde zink. Tussen de 2 vleugels van het gebouw is er in de inkomhal een passerelle op de hoogte van de 1^{ste} verdieping met aan beide zijden een vide. In de burelen zijn er overal valse plafonds en airco.

Huursituatie: Thomas Cook (759 m²).

Huurgarantie tot 30.06.2003 op het leegstaande deel.

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



Bouwjaar: 2000

Ligging: Gelegen in het kantorencomplex te Dilbeek, op de grens van Groot-Bijgaarden, Dilbeek en St.-Agatha-Berchem langs de Brusselse Ring. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich de verkeersader met aansluiting op de autosnelweg Gent-Oostende/Bergen-Charleroi alsmede het station van St.-Agatha-Berchem.

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 dubbele beglazing die half-spiegelend is. De kantoren zijn voorzien van airco en liften.

Belangrijkste huurders: Advalvas, Vacature, Edward Lifesciences

**9) Edegem – Prins Boudewijnlaan 45-49
(De Arend)**



Bouwjaar: 1997

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.

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.

Huurders: Alcatel Bell, Euromex, Thomson Multimedia

**10) Gent – Xavier De Cocklaan 68-72
(Latem Business Park)**



Bouwjaar: 1992 - 1993

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.

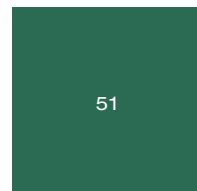
Beschrijving: Het kantorencomplex omvat 4 aparte gebouwen. De gebouwen zijn opgetrokken in 2 bouwlagen. De gevels bestaan uit architectonische beton en gekleurd glas. De gebouwen hebben platte daken. De inkomhallen zijn in graniet. Er zijn geen verhoogde vloeren.

Belangrijkste huurders: IBS, Westimex, De Facto Image Building

**11) Hoilaart – Terhulpesteenweg 6A
(Park Rozendal)**



Bouwjaar: 1994



Ligging: in een bosrijke, residentiële omgeving. Goed bereikbaar door de nabijheid van de autosnelweg E411 Brussel - Namen - Luxemburg en het station van Hoeilaart.

Beschrijving: Een modern kantoorgebouw dat deel uitmaakt van een groter geheel, bestaande uit een gelijkvloers, 2 verdiepingen (en 2 liften) 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. Er is overal top cooling aanwezig. Naar aanleiding van het faillissement van de vorige huurder, zal het gebouw in 2003 binnen volledig weder in staat gesteld worden.

Huurder: De huurder (KPN Qwest) werd in 2002 failliet verklaard. Er bestaat nog een huurgarantie tot 31.12.2003.

12) Kortenberg – Arthur De Coninckstraat 3



Bouwjaar: 2001-2002

Ligging: Het gebouw is gelegen in de verzorgde zoning Guldendelle langs de Leuvensesteenweg. Het gebouw is vlot bereikbaar met de wagen op enkele kilometers van de E40 (Brussel-Luik) afrit 21, evenals de Brusselse Ring.

Beschrijving: Het gebouw heeft 3 bovengrondse bouwlagen en een kleinere technische verdieping.

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich twee toegangen. De hoofdingang bevindt zich aan de gevelzijde van de Leuvensesteenweg en heeft een hoogwaardige, representatieve afwerking in glaspartijen. Het gebouw is opgetrokken rond een centrale kern die naast de sanitaire voorzieningen eveneens ruimte biedt voor faciliteiten. De verdiepingen zijn niet ingedeeld. De gevels en plafonds zijn gemoduleerd op 1,20 m. Vals plafond in minerale vezel, voorzien van ingebouwde lichtarmaturen. Het gebouw is uitgerust met verhoogde vloeren met een vrije ruimte van 10 cm. Er zijn ventilo convectoren in een doorlopende omkasting onder de ramen. Er is ventilatie voorzien via pulsie van verse lucht via de lichtarmaturen. Het gebouw is voorzien van 2 liften. De gevels zijn opgebouwd uit een combinatie van glaspartijen met doorzichtige volumes en sandwichpanelen in dezelfde uitvoering en gevelmetselwerk in lichte kleur.

Huurder: geen

13) Leuven – Interleuvenlaan 15 (Greenhill Campus)



Bouwjaar: 1999

Ligging: 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 die voorzien zijn van een grote ondergrondse parking. 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 geverfde aluminium frames. Er zijn afhellende daken in zink en inkomhallen, trappen en raamomkastingen in graniet. Doorgaans zijn er geen verhoogde vloeren. Alle gebouwen zijn voorzien van een lift en hebben airco.

Belangrijkste huurders: Regus, Evisor, IT Masters, Metris

**14) Mechelen – Blarenberglaan 2C
(Mechelen Business Tower)**



Bouwjaar: 2001

Ligging: Het torengebouw 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.

Beschrijving: Het complex bestaat uit het torengebouw en een lager gelegen uitbouw bestaande uit 3 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 torengebouw is opgevat als een staalstructuur, rondom een betonnen kern die dienst doet als verticale circulatieruimte. Er zijn 5 liften, waaronder een dienstlift en een panoramische lift.

Onroerende leasing: De lessee, Electronic Data Systems-Belgium NV (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 31.03.2016, 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).

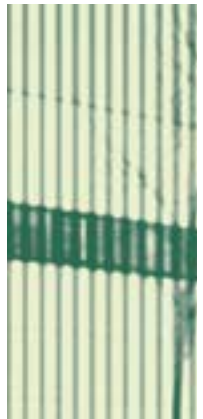
**15) Mechelen – Generaal De Wittelaan 9-21
(Intercity Business Park)**



Bouwjaar: tussen 1993 en 2000

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 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.

Belangrijkste huurders: Virco-Tibotec, LabCorp, Galapagos, Medisearch

16) Mechelen – Schaliënhoevedreef 20 (Mechelen Campus)



Bouwjaar: 2000 - 2003

Ligging: Op het industrieterrein van Mechelen Noord, vlakbij de E19 autosnelweg Brussel-Antwerpen. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand.

Beschrijving: Bij voltooiing zal Mechelen Campus bestaan uit een torengebouw en negen middelhoge gebouwen van telkens 5 bouwlagen, ondergronds verbonden door een parkeergarage. De gebouwen gekend als A, B, C, D, I, J die zijn afgewerkt en in gebruik genomen, behoren toe aan Intervest Offices NV.

De gevels zijn opgetrokken in traditionele baksteen, in gele en rode lagen. De ramen en deuren zijn uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen, grijs gemoffeld.

Een ruime ondergrondse parking geeft rechtstreekse verbinding tot alle gebouwen. De kantoren zijn uitgerust met akoestisch verlaagde systeemplafonds. De gebouwen zijn telkens uitgerust met twee liften. De aanwezigheid van een fitness en restaurant versterkt het Campus concept en de eenheid van de site.

Huurders: Borealis, Vicindo, Regie der Gebouwen, DHL-Express Line

17) Strombeek-Bever – Nijverheidslaan 3 (Orion Bedrijvenpark)



Bouwjaar: 1999

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 3 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.

Belangrijkste huurder: Whirlpool

18) Vilvoorde – Luchthavenlaan 25



(3T Estate)

Bouwjaar: 1998

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 dakoversteken 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 en airco.

Huurders: Ingram Micro en Fleet Logistics Belgium

19) Woluwe – Woluwedal 18-22

(Woluwe Garden)



Bouwjaar: 2000

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 het Woluwedal en is gelegen in een hoogwaardige kantooromgeving.

Beschrijving: Het gebouwencomplex is opgevat als één prestigieus, architectonisch geheel, rond een immens atrium in “structural glazing”. Het gebouw is voorzien van 3 ondergrondse bouwlagen met 923 parkeerplaatsen. Op het gelijkvloers zijn er onder meer een bankkantoor, reisagentschap en uitgebreide restaurantfaciliteiten voorzien. De afwerking van de gevel is uitgevoerd in marmeren panelen, in combinatie met aluminium structurelementen. Alle kantoren zijn voorzien van airco, valse plafonds en verhoogde vloeren.

Huurders: PriceWaterhouseCoopers, Bogaert-Vandemeulebroeke, IBM



20) Zaventem – Imperiastraat 12



Bouwjaar: 1990

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 en het treinstation van Diegem.

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. Het gebouw beschikt over airco.

Eigendom: Het O.C.M.W. van Zaventem is eigenaar van dit perceel. De erfpacht werd op 23.05.1989 voor 35 jaar toegekend aan Rebux NV (thans Intervest Offices NV), eindigend in 2024, doch kan geheel of gedeeltelijk verlengd worden tot de volle duur van 99 jaar (i.e. tot 2088).

Huurder: Atos Origin

21) Zaventem – Lozenberg 15/18-23

(Airway Park)



Bouwjaar: 1989 - 1990

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. Het complex ligt vlakbij de luchthaven en is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer.

Beschrijving: Het kantorencomplex omvat zes gebouwen die, samen met een zevende gebouw van dezelfde promotie, 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 m² kantoorruimte beschikbaar. De gevelbekleding bestaat uit architectonisch beton, voorzien van aluminium vliesgevelstructuren met dubbel spiegelglas. De inkomhallen zijn afgewerkt met niet-gepolijste graniet. De verlaagde plafonds zijn aangebracht in mineraal platen met ingewerkte lichtpunten. Liftten zijn aanwezig.

Belangrijkste huurders: Sybase, Sun Microsystems, Oetker, Tieto Enator, Intel

22) Zaventem – Weiveldlaan 41 (Atlas Park)



Bouwjaar: 1988 - 1994

Ligging: gelegen 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 bedrijvzone “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 1^{ste} verdieping, behalve 2 gebouwen die enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. Twee andere gebouwen hebben een gelijkvloerse en een gedeeltelijke 1^{ste} verdieping. De gebouwen zijn opgetrokken in een gewapend betonskelet. De gevelementen 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.

Belangrijkste huurders: VT4, T-Systems Belgium, EES

2.2. Semi-industrieel vastgoed

• REGIO A-12 (Brussel - Antwerpen)

1) Dijkstraat – Aartselaar

Gelegen aan de Dijkstraat 1A te 2630 Aartselaar op de as Brussel-Antwerpen. Bereikbaar via de A12 of de E19.

<i>Huurder</i>	New Wave Enterprise NV
<i>Bouwjaar</i>	1994
<i>Kantoren</i>	793 m ²
<i>Opslaghal</i>	7.269 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	9 m
<i>Vrije overspanning</i>	24 m
<i>Uitrusting</i>	2 gelijkgrondse poorten, 8 laadkades, rookluiken en rookschermen
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 357.321
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 4.040.000



2) Neerland 1 – Wilrijk

Gelegen langs de A12 autoweg aan de Boomsesteenweg 801-803 te 2610 Wilrijk.

Huurder	Brico Belgium NV (Distrilog)
Bouwjaar	1986
Kantoren	-
Opslaghal	12.584 m ²
Vrije hoogte	8 m
Vrije overspanning	25 m
Uitrusting	8 gelijkgrondse poorten, 12 laadkades, rookkoepels en brandhaspels
Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02	€ 560.972
Geschatte waarde op 31/12/02	€ 6.260.000



3) Neerland 2 – Wilrijk

Gelegen langs de A12 autoweg aan de Kernenergiestraat 70 en Geleegweg 1-7 te 2610 Wilrijk.

Huurder	Brico Belgium NV (9.352 m ²)
Bouwjaar	1989
Kantoren	632 m ²
Opslaghal	15.952 m ²
Vrije hoogte	10 m
Vrije overspanning	25 m
Uitrusting	4 gelijkgrondse poorten, 17 laadkades, rookkoepels en brandhaspels
Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02	€ 713.258 (waarvan € 309.358 huurgarantie)
Geschatte waarde op 31/12/02	€ 8.430.000



4) Molenberglei – Schelle

Gelegen in een KMO-zone langs de A12 autoweg aan de Molenberglei 8 te 2627 Schelle.

Huurders	Info Support NV (1.600 m ²) Studio 100 (3.235 m ²)
Bouwjaar	1993
Kantoren	1.600 m ²
Opslaghal	6.400 m ²
Vrije hoogte	10 m
Vrije overspanning	25 m
Uitrusting	2 gelijkgrondse poorten, 11 laadkades, rookkoepels, brandmuren en brandhaspels
Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02	€ 391.938
Geschatte waarde op 31/12/02	€ 4.390.000



5) Krekelenberg – Boom

Gelegen in een nijverheidszone langs de A12 autoweg aan de Industrieweg 18 te 2850 Boom.

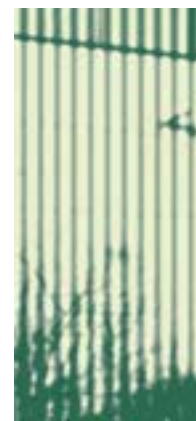
Huurder	JVC Logistics Europe NV
Bouwjaar	2000
Kantoren	700 m ²
Opslaghal	23.663 m ²
Vrije hoogte	10 m
Vrije overspanning	34,2 m
Uitrusting	21 laadkades met poort en 4 gelijkgrondse poorten, brandmuren, brandkoepels, hydranten en brandmeldinstallatie, rookluiken, sprinklerinstallatie
Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02	€ 985.658
Geschatte waarde op 31/12/02	€ 11.910.000



6) Puurs Logistic Center – Puurs

Gelegen op de industriezone A12 aan de Veurtstraat 91 in 2870 Puurs.

Huurder	Fiege Kalf Trans NV
Bouwjaar	2001
Kantoren	1.600 m ²
Opslaghal	41.890 m ²
Vrije hoogte	10 m
Vrije overspanning	34,5 m
Uitrusting	38 laadkades waarvan 36 met levellers en shelters, 2 gewone inrijpoorten, branddetectoren, sprinklerinstallatie en muurhaspels, sectionaalpoorten met elektromotor
Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02	€ 2.121.209
Geschatte waarde op 31/12/02	€ 25.920.000



7) Merchtem Cargo Center – Merchtem

Gelegen op de Preenakker 20, 1785 Merchtem.

Huurder	Transfer CV
Bouwjaar	1992
Kantoren	1.210 m ²
Opslaghal	6.075 m ²
Vrije hoogte	9,7 m
Vrije overspanning	15,80 m
Uitrusting	10 laadkades waarvan 9 met regelbare toestellen en 1 gewone inrijpoort, sectionaalpoort voorzien van elektromotor, branddetectoren
Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02	€ 441.498
Geschatte waarde op 31/12/02	€ 4.800.000



• **REGIO E-19 (Brussel - Antwerpen)**

1) Stocletlaan – Duffel

Gelegen op de as Brussel-Antwerpen op 5 km van de afrit Duffel, Stocletlaan 23 te 2570 Duffel.

<i>Huurder</i>	TDS NV
<i>Bouwjaar</i>	1998
<i>Kantoren</i>	240 m ²
<i>Opslaghal</i>	23.435 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	9,6 m
<i>Vrije overspanning</i>	30/40 m
<i>Uitrusting</i>	17 laadkades met leveller en shelter, brandmuren, brandkoepels en hydranten, brandmeldinstallatie
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 894.156
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 10.700.000



2) Notmeir – Duffel

Gelegen op de as Brussel-Antwerpen op 4 km van de afrit Duffel aan de Walemstraat 94 te 2570 Duffel.

<i>Huurders</i>	Corus Building Systems NV, Corus Aluminium Service Center NV
<i>Bouwjaar</i>	1995
<i>Kantoren</i>	250 m ²
<i>Opslaghal</i>	8.861 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	7,9 m
<i>Vrije overspanning</i>	27/30 m
<i>Uitrusting</i>	5 toegangspoorten, rolbruggen, brandmuren en brandhaspels
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 449.175
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 4.610.000



3) Intercity Industrial Park – Mechelen

Gelegen op de industriezone Noord, aan de Oude Baan 14 te 2800 Mechelen. Bereikbaar via de E19, afrit Mechelen-Noord.

<i>Huurder</i>	Schenker BTL NV (voor 150 m ² kantoren en 3.500 m ² opslagruimte)
<i>Bouwjaar</i>	1999
<i>Kantoren</i>	252 m ²
<i>Opslaghal</i>	15.000 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	10 m
<i>Vrije overspanning</i>	30 m
<i>Uitrusting</i>	8 gelijkgrondse toegangspoorten, 16 laadkades, brandmuren, brandhaspels en hydranten, sprinklerinstallatie
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 675.909
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 7.620.000



4) Ragheno – Mechelen

Gelegen op de industriezone Park Ragheno, Dellingsstraat 57 te 2800 Mechelen. Bereikbaar via de E19, afrit Mechelen-Zuid.

Huurder	Otto Wolf Benelux NV
Bouwjaar	1998
Kantoren	612 m ²
Opslaghal	4.002 m ²
Vrije hoogte	6 m
Vrije overspanning	20 m
Uitrusting	4 gelijkgrondse toegangspoorten, brandmeldinstallatie, rookkoepels

Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02 € 307.652

Geschatte waarde op 31/12/02 € 3.420.000



• REGIO RING ANTWERPEN

1) Kapelleveld 1 – Wommelgem

Gelegen op de industriezone Kapelleveld, Koralenhoeve 25 te 2160 Wommelgem. Bereikbaar via de E34/E313 autosnelweg Antwerpen-Hasselt op 3 km van de afrit Wommelgem, op 10 km van de Antwerpse haven.

Huurder	Ocean Group Belgium NV
Bouwjaar	1998
Kantoren	1.770 m ²
Opslaghal	22.949 m ²
Vrije hoogte	10 m
Vrije overspanning	30 m
Uitrusting	3 gelijkgrondse poorten en 20 laadkades met leveler en shelter, sprinklerinstallatie, brandmuren, brandhaspels en hydranten

Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02 € 1.349.237

Geschatte waarde op 31/12/02 € 15.180.000



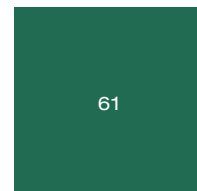
2) Kapelleveld 2 – Wommelgem

Gelegen op de industriezone Kapelleveld, Sint-Jansveld 14 te 2160 Wommelgem. Bereikbaar via de E34/E313 autosnelweg Antwerpen-Hasselt.

Huurder	FTP Verboven NV
Bouwjaar	1999
Kantoren	1.094 m ²
Opslaghal	2.665 m ² + 2.559 m ²
Vrije hoogte	11 m
Uitrusting	3 gelijkgrondse poorten en 2 laadkades, brandmuren, brandhaspels en hydranten

Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02 € 339.872

Geschatte waarde op 31/12/02 € 3.620.000



3) Kaaien 218-220 – Antwerpen

Gelegen in de haven van Antwerpen, Kaaien 218-220 te 2030

Antwerpen

<i>Huurder</i>	Völlers Belgium NV
<i>Bouwjaar</i>	1997
<i>Kantoren</i>	-
<i>Opslaghal</i>	5.500 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	7 m
<i>Vrije overspanning</i>	50 m
<i>Uitrusting</i>	2 gelijkgrondse poorten en 4 laadkades met leveller en shelter, brandmuren, brandhaspels en hydranten
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 138.934
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 1.430.000



4) Oostkaai – Merksem

Gelegen tussen de Bredabaan en het Albertkanaal op 1 km van de afrit Merksem aan de Antwerpse Ring, Oostkaai 25, Griffinstraat 1 tot 13 (onpare nummers) en Glasstraat 15 tot 29 (onpare nummers) te 2170 Merksem.

<i>Huurders</i>	Diverse
<i>Bouwjaar</i>	1989
<i>Kantoren</i>	3.287 m ²
<i>Opslaghal</i>	11.969 m ² + 910 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	5, 7 of 8 m
<i>Vrije overspanning</i>	tussen 12,5 en 20,5 m
<i>Uitrusting</i>	22 poorten, poederblussers, brandhaspels en rookkoepels
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 658.497
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 6.630.000



• ANDERE REGIO'S

1) Transportzone – Meer

Gelegen aan de Riyadhstraat te 2321 Meer (Hoogstraten), op een speciale transportzone met eigen op- en afrit naar de E19 Antwerpen-Breda.

<i>Huurder</i>	Danzas Consumer Solutions NV
<i>Bouwjaar</i>	1990
<i>Kantoren</i>	271 m ²
<i>Opslaghal</i>	7.348 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	6 m
<i>Vrije overspanning</i>	28 m
<i>Uitrusting</i>	10 gelijkgrondse poorten, brandwerende muren en brandhaspels
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 281.947
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 2.520.000



2) Berchem Technology Center – St.-Agatha-Berchem

Gelegen aan de Technologiestraat 11, 15, 51, 55, 61 en 65 te 1082 Sint-Agatha-Berchem, op 500m van de Brusselse Grote Ring en de E40 autosnelweg Gent-Brussel.

<i>Huurders</i>	Diverse (Lavold, Shop on the Net, Proxima, Vlaamse Gemeenschapscommissie, Rexel Belgium)
<i>Bouwjaar</i>	1992
<i>Kantoren</i>	2.760 m ²
<i>Opslaghal</i>	4.183 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	6 m
<i>Vrije overspanning</i>	24 m
<i>Uitrusting</i>	6 gelijkgrondse poorten, brandhaspels en rookdetectie
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 592.136
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 7.140.000



3) Klein Boom - Putte

Gelegen op de KMO-Zone Klein Boom te 2580 Putte, aan de N15 Mechelen-Heist op den Berg, ongeveer op 10 km van Mechelen.

<i>Huurders</i>	Industriebouw Verelst NV Staalbouw Verelst NV
<i>Bouwjaar</i>	1989
<i>Kantoren</i>	2.080 m ²
<i>Opslaghal</i>	9.204 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	6 m
<i>Vrije overspanning</i>	20 m
<i>Uitrusting</i>	5 gelijkgrondse poorten, brandmuren, rolbruggen
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 469.038
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 4.800.000



4) Eigenlo – Sint-Niklaas

Gelegen op het industriegebied Noord in Sint-Niklaas, Eigenlostraat 23-27a te 9100 Sint-Niklaas. Makkelijk bereikbaar via afrit 15 van de E17.

<i>Huurders</i>	Diverse
<i>Bouwjaar</i>	1992 en 1994
<i>Kantoren</i>	1.328 m ²
<i>Opslaghal</i>	6.535 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	5,5 m
<i>Vrije overspanning</i>	20 m
<i>Uitrusting</i>	8 gelijkgrondse poorten en 2 laadkades, brandhaspels en rolbruggen
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 306.780
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 3.360.000



5) Guldendelle – Kortenberg

Gelegen in het Guldendelle Business Park, Arthur De Coninckstraat 3 in 3070 Kortenberg, in de nabijheid van de E40 autoweg.

<i>Huurder</i>	Europese Gemeenschap
<i>Bouwjaar</i>	2001 - 2002
<i>Kantoren</i>	780 m ²
<i>Opslaghal</i>	10.172 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	10 m
<i>Vrije overspanning</i>	22 m
<i>Uitrusting</i>	2 gelijkgrondse poorten, gasverwarming, 42 ventilo-convectoren airconditioning. Het gebouw is technisch specifiek uitgerust voor de archieven van de Europese Commissie.
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31/12/02</i>	€ 837.988
<i>Geschatte waarde op 31/12/02</i>	€ 10.840.000



3. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000
Waarde portefeuille (VON) (€ 000)	603.722	396.727	67.700
Lopende huren (€ 000)	45.464	30.927	5.251
Rendement (%)	7,53	7,80	7,76
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	50.511	31.727	5.586
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,37	8,00	8,25
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	534.157	225.658	37.427
Bezettingsgraad (%)	90,01	96,82	94

4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Vastgoedtaxaties

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Intervest Offices werd uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen: DTZ Winssinger Tie Leung, vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger, de Crombrughe & Partners, vertegenwoordigd door de heer Guibert de Crombrughe en Cushman & Wakefield 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 werkelijk 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.);
- ouderdom en 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, de 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 waardebepaling 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.

Cushman & Wakefield Healey & Baker

De vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield 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 eenheidshuurwaarden op de betrokken oppervlakten wordt de totaal geschatte huurwaarde verkregen. Vervolgens wordt een door een koper vereist brutorendement vooropgesteld (yield of kapitalisatievoet),

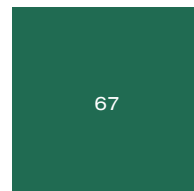
waardoor de totaal geschatte huurwaarde gedeeld dient te worden om een waarde vrij op naam vóór correcties te krijgen.

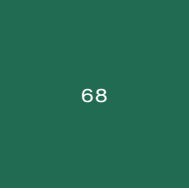
Wat correcties betreft, dient inderdaad rekening gehouden te worden met de werkelijke huurinkomsten en met de huurleegstand. Het verschil tussen de werkelijke huurinkomsten en de geschatte huurinkomsten wordt geactualiseerd over een periode die eindigt op de datum van de volgende opzegging van het huurcontract. 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 beide methodes, namelijk van de huurwaarde-kapitalisatiemethode en van de methode van de eenheidshuurwaarde. Het betreft een waarde "vrij op naam".

Waarde van de Interinvest Offices portefeuille op 31 december 2002:

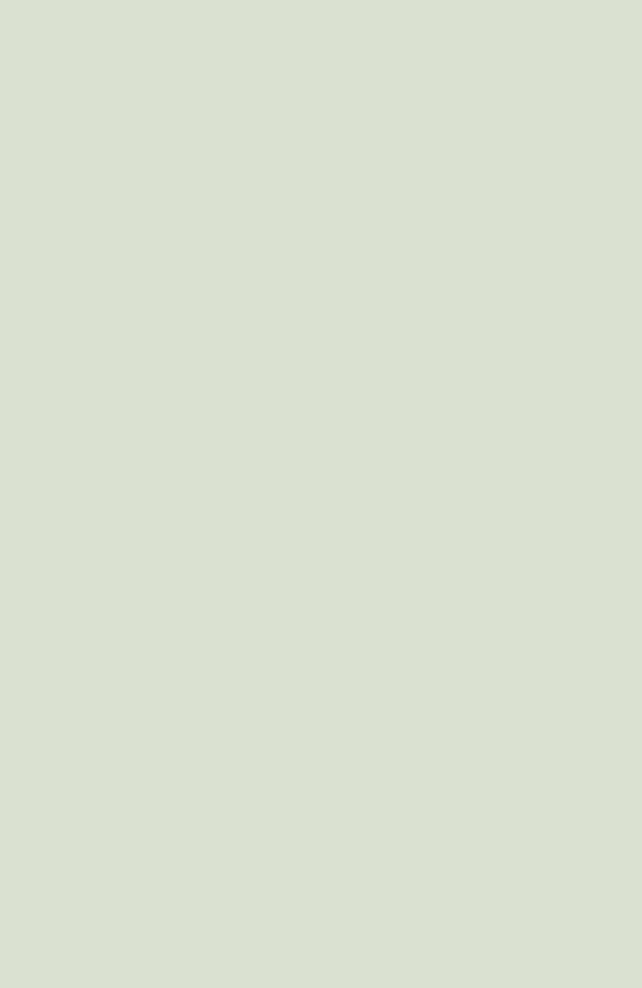
Schatter	Geschat pand	Marktwaaarde vrij op naam (€)
Cushman & Wakefield Healey & Baker	Ex-Siref panden + Atlas Park	124.870.000
de Crombrugge & Partners	Airway Park, Merchtem en Puurs	85.660.000
DTZ Winssinger Tie Leung	Overige kantoorpanden	393.192.000
TOTAAL		603.722.000





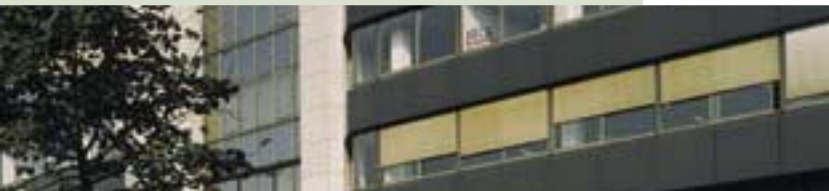
Berchem - Uitbreidingstraat 66



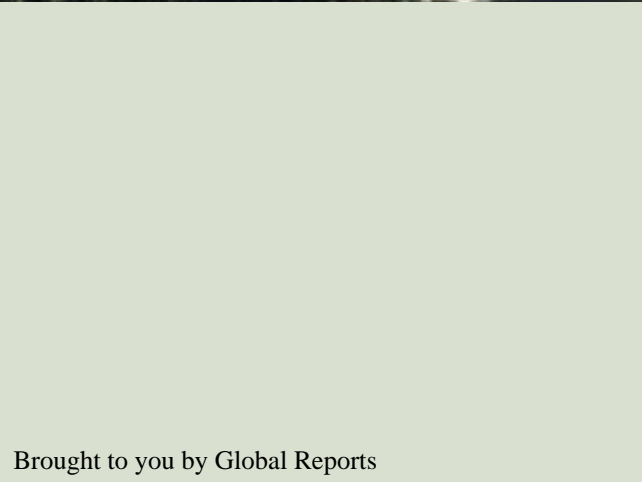


5

Financieel verslag



69



1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1. Geconsolideerde balans na winstverdeling¹⁶

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	603.800	396.727
IV. Materiële vaste activa	603.722	396.727
A. Terreinen en gebouwen	603.722	396.727
V. Financiële vaste activa	78	0
B. Andere ondernemingen	78	0
1. Deelnemingen, aandelen en deelbewijzen	63	0
2. Vorderingen	15	0
VLOTTENDE ACTIVA	7.631	9.093
VI. Vorderingen op meer dan één jaar	1.832	133
A. Handelsvorderingen	1.832	133
VIII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	3.131	2.825
A. Handelsvorderingen	1.924	2.579
B. Overige vorderingen	1.207	246
IX. Geldbeleggingen	600	223
B. Overige beleggingen	600	223
X. Liquide middelen	1.975	5.879
XI. Overlopende rekeningen	93	33
TOTAAL DER ACTIVA	611.431	405.820

¹⁶ Artikel 32 van het koninklijk besluit van 6 maart 1990

PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	320.199	217.333
I. Kapitaal	123.127	78.950
A. Geplaatst kapitaal	123.127	78.950
II. Uitgiftepremies	60.833	5.715
IV. Geconsolideerde reserves (+)(-)	136.239	132.668
BELANGEN VAN DERDEN		
VIII. Belangen van derden	49	50
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES		
IX. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	4.640	19
2. Belastingen	920	0
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	3.720	0
4. Overige risico's en kosten	0	19
SCHULDEN		
X. Schulden op meer dan één jaar	124.178	87.666
A. Financiële schulden	124.103	87.615
4. Kredietinstellingen	124.103	87.615
D. Overige schulden	75	51
XI. Schulden op ten hoogste één jaar	159.009	100.149
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.194	0
B. Financiële schulden	126.564	89.590
1. Kredietinstellingen	126.564	89.590
C. Handelsschulden	3.540	1.293
1. Leveranciers	3.540	1.293
E. Schulden met betrekking tot belasting, bezoldigingen en sociale lasten	285	357
1. Belastingen	285	357
F. Overige schulden	27.426	8.909
X. Overlopende rekeningen	3.356	603
TOTAAL DER PASSIVA	611.431	405.820



1.2. Geconsolideerde resultatenrekening

	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. OPERATIONELE RESULTATEN		
I. Bedrijfsopbrengsten	46.192	17.436
A. Omzet	42.698	16.623
C. Andere bedrijfsopbrengsten	3.494	813
II. Bedrijfskosten	-8.192	-1.970
A. Diensten en diverse goederen	4.778	1.251
C. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, materiële en immateriële vaste activa	0	191
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen (+)/ bestedingen en terugnemingen (-))	554	-266
F. Andere bedrijfskosten	2.860	794
III. Bedrijfswinst / -verlies (+) (-)	38.000	15.466
IV. Financiële opbrengsten	299	426
B. Opbrengsten uit vlottende activa	153	394
C. Andere financiële opbrengsten	146	32
V. Financiële kosten	-11.328	-5.432
A. Kosten van schulden	11.151	5.207
C. Andere financiële kosten	177	225
VII. Operationele winst (+) (-)	26.971	10.460
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE		
IX. Mutaties in de niet-gerealiseerde meer - en minderwaarden op de portefeuille	-29.075	-3.094
A. Vastgoed in portefeuille op het einde van het jaar	-29.075	-3.094
- Meerwaarden	650	3.239
- Minderwaarden	-29.725	-6.333
XI. Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)	-29.075	-3.094
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN		
XIV. Geconsolideerde winst (verlies)	-2.104	7.366
A. Aandeel van derden	-1	50
B. Aandeel van de groep	-2.103	7.316

1.3. Consolidatiecriteria

CONSOLIDATIECRITERIA EN WIJZIGINGEN IN DE CONSOLIDATIEKRING

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 NV verkreeg op 12 maart 2003 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 de boekjaren 2002, 2003 en 2004. De geconsolideerde jaarrekening is volgens deze afwijking opgesteld.

Integrale consolidatie:

De integrale consolidatie bestaat erin de activa- en passivabestanden 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 Duffel Real Estate en Wommelgem Logistic Center NV zijn verworven n.a.v. de fusie met Siref NV in 2002.

Op 31 december 2002 heeft Duffel Real Estate 2.565 aandelen in Intervest Offices en dit voor een kapitaalbedrag van € 62.919,69.

1.4. Waarderingsregels

1.4.1. 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 12.09.1983 tot uitvoering van de wet van 17.07.1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen, het gewijzigde K.B. van 04.03.1991 met betrekking

tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging, het K.B. van 08.03.1994 aangaande de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal aandelen en het K.B. van 10.04.1995 en 10.06.2001 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 notariële kosten. Dit is de waarde die de belegger zou dienen te betalen indien hij de betreffende onroerende goederen rechtstreeks wenst te kopen.

De exit tax verschuldigd door vennootschappen die opgeslorpt worden door de vastgoedbevak wordt, in hoofde van de vastgoedbevak na de fusie, conform de aanbevelingen van de Commissie van Boekhoudkundige Normen aan vastgoedbevaks, in mindering gebracht van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie die geboekt wordt op de onbeschikbare reserve.

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 12.03.2003 bekomen door de Minister van Economie, voor de boekjaren 2002, 2003 en 2004 (zie verder rubriek 1.5.).

1.4.2. *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, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten 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 in overeenstemming met het bepaalde onder artikel 57 §1 laatste lid en artikel 57 §3 van het voormeld K.B. De geboekte minder- en meerwaarden worden in het resultaat van het boekjaar verwerkt.

De meerwaarden bij de realisatie van vaste activa worden als niet-uitkeerbaar beschouwd in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd. Deze gerealiseerde meerwaarden worden in het resultaat van het boekjaar verwerkt onder de post 'resultaat van de portefeuille' en bij de resultaatverwerking toegevoegd aan de onbeschikbare reserves.

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.

De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het operationeel resultaat aangezien de



vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

- **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%
- Informaticamaterieel	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.

- **Boeking van de werken aan gebouwen**

De werken aan gebouwen die ten laste komen van de eigenaar, worden boekhoudkundig naargelang hun aard ofwel in mindering gebracht van het operationeel resultaat ofwel

geactiveerd (toegevoegd aan de actiefwaarde van het gebouw).

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 en verbouwingen. Renovaties gebeuren normaliter om de 10 à 15 jaar 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. Verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk optrekken zodat ze een verhoging van de huurprijs en de huurwaarde met zich meebrengen of zonder dewelke het huidige huurniveau niet in stand zou kunnen gehouden worden. Bijv.: installatie van een klimaatregeling. De kosten die voor opnemingswerken in het actief in aanmerking komen, hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten, met uitsluiting van de interne kosten.

- **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 afgeschreven moeten worden.

In afwijking van de Artikelen 66 §2 eerste 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 08.03.1994 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 08.03.1994 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 over 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 betaalde schadevergoedingen door huurders voor verbrekingen van een huurcontract worden gespreid in de tijd, over het aantal maanden huur dat de huurder als schadevergoeding betaalt voor zover het betrokken vastgoed voor die periode niet verhuurd wordt. Indien het betrokken vastgoed wel wordt herverhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode waarin ze zijn ontstaan of, indien deze bij herverhuuring in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuuring.



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 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.

- **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.

1.4.3. 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.

1.5. Schema van de jaarrekening

Aangezien Intervest Offices NV van oordeel is dat het wettelijke schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de vastgoedbevak, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, verkreeg zij op 12.03.2003 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 de boekjaren 2002, 2003 en 2004.

Het voornaamste kenmerk van het afwijkende schema zijn is dat 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 kantoormaterieel 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, 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.

Het bedrag van de gerealiseerde meerwaarden moet worden berekend t.o.v. de aanschaffingswaarde van de betrokken onroerende goederen, bijgevolg 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. Deze tegenboeking wordt in rubriek IX opgenomen: “Vroeger

geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen.”

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

1. meer- of minderwaarden op de realisatie van bestanddelen van de portefeuille (t.o.v. hun aanschaffingswaarde) (VIII)
2. mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille (IX)



1.6. Bijkomende toelichtingen

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

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 ^{17,18}	Gehouden deel van het kapitaal ¹⁹ (in %)	Wijziging in het percentage van het gehouden kapitaal (t.o.v. het vorige boekjaar) ²⁰
Aartselaar Business Center NV Uitbreidingstraat 18 B-2600 Berchem-Antwerpen Nat nr 466.516.748	I	99,00	
Mechelen Business Center NV Uitbreidingstraat 18 B-2600 Berchem-Antwerpen Nat nr 467.009.765	I	99,00	
Mechelen Research Park NV Uitbreidingstraat 18 B-2600 Berchem-Antwerpen Nat nr 465.087.680	I	99,99	
Duffel Real Estate NV Uitbreidingstraat 18 B-2600 Berchem-Antwerpen Nat nr 464.415.115	I	99,90	99,90
Wommelgem Logistics Center NV Uitbreidingstraat 18 B-2600 Berchem-Antwerpen Nat nr 464 420 954	I	99,90	99,90

¹⁷ I : integrale consolidatie

¹⁸ Indien een wijziging in het percentage van het gehouden deel van het kapitaal een wijziging met zich meebrengt van de toegepaste methode voor opname in de rekeningen, wordt de aanduiding van de nieuwe methode gevolgd door een sterretje.

¹⁹ 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.

²⁰ Indien de samenstelling van het geconsolideerde geheel aanmerkelijk wordt beïnvloed door de wijzigingen in dit percentage, worden bijkomende inlichtingen verstrekt in de staat V. (art.18).

IX. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Terreinen en gebouwen
a) AANSCHAFFINGSWAARDE	
Per einde van het vorige boekjaar	373.717
Mutaties tijdens het boekjaar	
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	238.030
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-1.960
Per einde van het boekjaar	609.787
b) MEERWAARDEN	
Per einde van het vorige boekjaar	25.859
Mutaties tijdens het boekjaar	
- Geboekt	650
- Afgeboekt (-)	-29.725
Per einde van het boekjaar	-3.216
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN	
Per einde van het vorige boekjaar	2.849
Mutaties tijdens het boekjaar	0
Per einde van het boekjaar	2.849
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR	603.722

X. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	Andere ondernemingen
1. Deelnemingen	
a) AANSCHAFFINGSWAARDE	
Mutaties tijdens het boekjaar	
- Aanschaffingen	63
Per einde van het boekjaar	63
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	63
2. Vorderingen	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	
Mutaties tijdens het boekjaar	
- Toevoegingen	15
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	15

XI. STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES	Bedragen
Geconsolideerde reserves per einde van het vorige boekjaar (+) (-)	132.668
Wijziging tijdens het boekjaar:	
- Aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat (+) (-)	-2.103
Dividenden	-27.051
Wijzigingen als gevolg van fusies	32.725
Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+) (-)	136.239



XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN

SCHULDEN MET EEN RESTERENDE LOOPTIJD VAN				
A.	UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAAR GELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD	1. Hoogstens één jaar	2. Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	3. Meer dan 5 jaar
	Financiële schulden	1.194	73.355	50.748
	4. Kredietinstellingen	1.194	73.355	50.748
	Overige schulden	0	75	0
	TOTAAL	1.194	73.430	50.748

XV. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

A.	4. a) Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa	Boekjaar
	C. Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen De overnameprijs van Mechelen Campus bestond onder meer uit een variabele prijs voor niet verhuurde parkeerplaatsen. Deze variabele prijs wordt op 31.12.2002 geraamd op een bedrag van 1.700 K EUR. Dit bedrag is pas verschuldigd als aan een opschortende voorwaarde is voldaan, nl. het verhuren van de parkeerplaatsen.	1.700

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

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.	Boekjaar 51
----	--	--------------------

1.7. Verslag van de Commissaris**Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2002 gericht tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de vennootschap****INTERVEST OFFICES NV, VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT**

Aan de aandeelhouders,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap, over het boekjaar afgesloten op 31.12.2002 met een balanstotaal van € 611.431(000) en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 2.104(000). Wij hebben eveneens de controle van het geconsolideerd jaarverslag uitgevoerd.

Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

Onze controles werden verricht overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen 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.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd geheel, alsook met de procedures van interne controle. Wij hebben de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de consolidatiegrondslagen, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

In toepassing van artikel 15 van de Wet van 17.07.1975 op de boekhouding van de ondernemingen, heeft de Minister van Economische Zaken zich op 12.03.2003 akkoord verklaard met een afwijking van het voorstellingschema van de jaarrekening. Deze afwijking werd toegekend voor de boekjaren 2002, 2003 en 2004. De geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2002 werd opgesteld conform aan dit schema.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2002 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van het geconsolideerd geheel in overeenstemming met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

Bijkomende verklaringen

We vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag bevat de door het Wetboek van Vennootschappen vereiste gegevens en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening.

Brussel, 11 april 2003

De Commissaris,

Ludo De Keulenaer

Vennoot van Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren



1.8. Geconsolideerd jaarverslag Raad van Bestuur

INTERVEST OFFICES

Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Naamloze Vennootschap

Uitbreidingstraat 18

2600 Berchem - Antwerpen

Handelsregister Antwerpen nummer 346.132

B.T.W. - nummer BE 458.623.918

Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31.12.2002

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 01.01.2002 en dat werd afgesloten op 31.12.2002. Ter herinnering verwijst de Raad van Bestuur tevens naar het halfjaarverslag van de vennootschap per 30.06.2002 en naar het verslag dd. 12.11.2002 ter aanvulling en actualisering van dit halfjaarverslag (te verkrijgen op de maatschappelijke zetel van de vennootschap en bij de bewaarhoudende bank, BBL NV).

Vermits de vennootschap de hierna vermelde dochterondernemingen dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde dochtervennootschappen) dient Intervest Offices NV niet enkel een jaarverslag over de enkelvoudige jaarrekening op te stellen, doch tevens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening. Het gaat om de volgende dochtervennootschappen:

- Aartselaar Business Center NV;
- Duffel Real Estate NV;
- Mechelen Business Center NV;
- Mechelen Research Park NV;
- Wommelgem Logistic Center NV.

De invloed van deze integraal geconsolideerde dochtervennootschappen op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices NV is evenwel beperkt, vermits deze dochtervennootschappen slechts grondeigenaars/opstalgevers resp. naakte eigenaar zijn van terreinen waarvan Intervest Offices NV telkens opstalhouder of vruchtgebruiker is.

Dit jaarverslag, dat zowel het enkelvoudige als het geconsolideerde jaarverslag vormt, alsmede de jaarrekeningen (zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde), worden te uwer beschikking gesteld.

1. Commentaar op de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen

1. Voor zover nog nodig wenst de Raad van Bestuur vooreerst in herinnering te brengen dat de vennootschap in maart 1999 erkend werd als vastgoedbevak waardoor de materiële vaste activa moeten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde zoals die door de vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 55 en volgende van het K.B. met betrekking tot vastgoedbevaks dd. 10.04.1995).
2. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt per 31.12.2002 € 123.127.112,79.

De Raad van Bestuur deelt vervolgens mee dat op 31.01.2002 10 referentieaandeelhouders van de vroegere vastgoedbevak Siref NV, 575.395 van de 2.082.889 aandelen in Siref NV inbrachten in Intervest Offices NV, waardoor een kapitaalverhoging van € 10.231.017,36 plaats had binnen het kader van het toegestaan kapitaal, met uitgifte van 1.035.711 nieuwe aandelen Intervest Offices NV. In het kader van deze inbreng in natura werd aan deze referentieaandeelhouders tevens een opleg in geld van € 1.103.607,61 betaald en werd een uitgiftepremie van € 16.086.399,15 geboekt.



Ingevolge de feitelijke controleverwerving over Siref NV, als gevolg van deze inbreng, werd tussen 12.03.2002 en 05.04.2002 een verplicht openbaar bod tot omruiling uitgebracht op de 1.507.494 aandelen Siref NV die nog niet in het bezit waren van Intervest Offices NV. Dit bod werd heropend van 15.04.2002 tot en met 06.05.2002. Ter gelegenheid van dit omruilbod werd op 05.03.2002 een "Prospectus inzake het openbaar bod tot omruiling op de aandelen Siref NV" gepubliceerd. Na het bod bezat Intervest Offices 1.971.505 van de 2.082.889 aandelen Siref. Op 08.05.2002 vond vervolgens een tweede kapitaalverhoging binnen het kader van het toegestaan kapitaal plaats, ten bedrage van € 24.824.035,06, met uitgifte van 2.512.998 nieuwe aandelen Intervest Offices NV. Er werd aan de aandeelhouders van Siref NV die ingingen op het bod tevens een opleg in geld van € 2.677.738,98 betaald. Tevens werd een uitgiftepremie van € 39.031.244,12 geboekt.

Tenslotte werd een kapitaalverhoging van € 4.106.935,70 doorgevoerd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 28.06.2002, met uitgifte van 167.076 nieuwe aandelen Intervest Offices NV, ingevolge de fusie door overname van Siref NV, waarbij de 111.384 nog niet omgeruilde Siref-aandelen werden omgeruild tegen 167.076 nieuwe aandelen Intervest Offices NV. Na deze fusie met Siref NV bedroeg het maatschappelijk kapitaal van Intervest Offices NV € 118.111.491,26, verdeeld in 11.708.037 aandelen.

Deze Buitengewone Algemene Vergadering van 28.06.2002 besliste tevens de Raad van Bestuur te machtigen eigen effecten te verwerven ingeval van ernstig dreigend nadeel. De Raad van Bestuur werd ook opnieuw gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, met een maximumbedrag van € 118.111.491,26 (i.e. het

maatschappelijk kapitaal van de vennootschap na de fusie door overname van Siref NV).

De Raad van Bestuur deelt verder mee dat de vennootschap, bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 23.12.2002, de naamloze vennootschappen Apibi, Mechelen Campus, Merchtem Cargo Center, Pakobi en Puurs Logistic Center heeft overgenomen bij wijze van fusie. Naar aanleiding van deze fusie werden 1.516.024 nieuwe aandelen uitgegeven en werd het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap verhoogd met € 5.015.621,53 om het te brengen van € 118.111.491,26 naar € 123.127.112,79, verdeeld in 13.224.061 aandelen.

Op datum van 23.12.2002 werd tevens het bedrag waarmee de Raad van Bestuur het kapitaal van de vennootschap in één of meerdere keren mag verhogen (i.e. het toegestaan kapitaal) opnieuw hernieuwd en verhoogd, zodat de Raad van Bestuur thans over een toegestaan kapitaal beschikt van € 123.127.112,79, en dit voor een termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissing daartoe van de Buitengewone Algemene Vergadering dd. 23.12.2002, in de Bijlagen tot het Belgische Staatsblad, hetgeen op 15.01.2003 gebeurde.

3. Garantie ten bedrage van € 650.000 voor eventuele bodemsanering, zoals vermeld in de toelichting.

De fusie tussen Siref NV en Intervest Offices NV dd. 28.06.2002 (cfr. supra), ging gepaard met de overdracht van 41 percelen grond, verdeeld over 17 sites. Van de 17 sites was 1 site gelegen in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest. De overdracht van de 16 sites gelegen in het Vlaamse gewest was onderworpen aan de overdrachtsbepalingen van het Bodemsaneringsdecreet van 22.02.1995. Op 2 van deze sites waren geen zgn. Vlarebo-



inrichtingen gelegen, zodat de overdracht van deze sites kon gebeuren mits het loutere aanvragen van een bodemattest.

Met het oog op de fusie werden voor de 14 resterende sites, in overeenstemming met de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet, oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd en werd op grond van artikel 48 van het Bodemsaneringsdecreet aan de Vlaamse minister van Leefmilieu en Landbouw een afwijking gevraagd van de verplichtingen zoals omschreven in de artikelen 38 en 39 van het Bodemsaneringsdecreet, teneinde de overdracht (en dus de fusie) alsnog tijdig te laten plaats vinden.

Intervest Offices NV heeft hiertoe, als rechtsofvolger van Siref NV, een eenzijdige verbintenis tot bodemsanering aangegaan ten aanzien van Ovam, waarvoor een bankgarantie van € 650.000 werd gesteld. Aangenomen kan worden dat dit bedrag volstaat om de kosten verbonden aan desgevallend uit te voeren saneringen te dragen.

Voor zeven sites oordeelde Ovam inmiddels dat er geen verdere maatregelen (bodemsanering) dienden te worden uitgevoerd. De bodemverontreiniging die werd vastgesteld op deze gronden is dan ook niet van die aard dat zij aanleiding geeft tot de noodzaak tot sanering.

Voor de zeven andere sites oordeelde Ovam dat op basis van de gegevens vervaardigd in de uitgevoerde oriënterende bodemonderzoeken er diende overgegaan te worden tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO), teneinde de omvang van de vastgestelde bodemverontreiniging verder te kunnen bepalen. De voorstellen van beschrijvend bodemonderzoek van de aangezochte bodemdeskundige, NV Bouwen en Milieu, werden per brief van 16.09.2002 door Ovam conform verklaard. De beschrijvende

bodemonderzoeken zijn deels uitgevoerd en deels nog in uitvoering.

Of er op deze zeven sites effectief zal moeten worden overgegaan tot een sanering van de bodem, hangt af van de resultaten van de uit te voeren beschrijvende bodemonderzoeken.

Het gaat om de volgende percelen:

- Wilrijk, Boomssteenweg 801-803, Planetariumlaan, Kernenergiestraat, Geleegweg 1-7, perceelnummer: 420/t
- Duffel, A. Stocletlaan 23, perceelnummer: 398/x/2/dl
- Mechelen, Dellingsstraat 57, perceelnummer: 227/e
- Antwerpen, Leopolddok 218, perceelnummer: 231/z/5
- Merksem, Oostkaai, perceelnummer: 276/f/3
- Putte, Klein Boom, perceelnummer: 600/d
- Sint-Niklaas, Eigenlostraat, perceelnummer: 1171/e

4. Fiscaliteit

- a. *Zoals reeds aangehaald nam Intervest Offices NV op 28.06.2002 Siref NV, eveneens een vastgoedbevak naar Belgisch recht, over door middel van een fusie. Siref NV (op dat ogenblik nog La Forestière 80 NV) had op haar beurt op 11.02.1999 de naamloze vennootschappen Eigenlo, Immo Semi-Indus, B.M.S., Oceanic Real Estate (O.R.E.), The Charmos Company, Beheer Onroerend Goed, Logiconsult, Wommelgem Development Center (W.D.C.) en Neerland Onroerende Goederen overgenomen bij wege van een fusie, evenals, op 24.10.2000, de naamloze vennootschap European Cornelis Plastics (E.C.P.).*

Siref NV (thans Intervest Offices NV) ontving met betrekking tot het aanslagjaar 1999 speciaal (i.e. het aanslagjaar lopende tot aan de fusiedatum van 11.02.1999) een aantal



bijkomende aanslagbiljetten, omwille van het gegeven dat de berekeningsbasis van de naar aanleiding van de fusie van 11.02.1999 verschuldigde exit-taks (i.e. de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de aldus overgenomen vennootschap) door de administratie wordt betwist. Het gaat om aanslagbiljetten in hoofde van de volgende vennootschappen, waarvan Siref NV (en thans dus Intervest Offices NV) telkens de rechtsopvolger ten algemene titel is: Beheer Onroerend Goed NV, Immo Semi-Indus NV, Logiconsult NV, Wommelgem Development Center NV, B.M.S. NV, The Charmos Company NV, Oceanic Real Estate NV, Eigenlo NV en Neerland Onroerende Goederen NV.

De vermelde bijkomende aanslagen worden door Siref NV betwist en op 18 en 19 maart 2002 werden hiertoe bezwaarschriften ingediend.

Op 08.11.2002 werd aan Siref NV (Intervest Offices NV) andermaal een bericht van wijziging verstuurd, met betrekking tot aanslagjaar 2000 (i.e. het boekjaar eindigend op 31.12.1999). Hierop werd op 12.12.2002 (na een verkregen uitstel) namens Siref NV (Intervest Offices NV) een antwoord ingediend. Intervest Offices NV ontving inmiddels een aanslagbiljet met betrekking tot dit aanslagjaar 2000 voor Siref NV. Ook hiertegen zal een bezwaarschrift worden ingediend.

De Raad van Bestuur wijst er verder op dat Intervest Offices NV tot 29.06.2002 de rechtsvorm had van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen, met als naam PeriFund Comm. VA. Deze vennootschap was voordien reeds eigenaar van het kantorencomplex "Airway Park". Een tweede kantorencomplex, het "Atlas Park", werd op 05.02.1999 ingebracht door Slough Management NV.

PeriFund Comm. VA (i.e. thans Intervest Offices NV) verkreeg op 15.03.1999 het statuut van vastgoedbevak naar Belgisch recht, waardoor vennootschapsbelasting (de zgn. exit-taks) verschuldigd werd op de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen van de vennootschap (aanslagjaar 2000).

Intervest Offices (voorheen PeriFund Comm. VA) ontving evenwel een bericht van wijziging dd. 26.08.2002, met betrekking tot het aanslagjaar 2000. Op 14.10.2002 werd hierop een antwoord ("niet akkoord") verstuurd. Intervest Offices NV ontving inmiddels een aanslagbiljet met betrekking tot dit aanslagjaar 2000 voor PeriFund Comm. VA. Ook hiertegen zal een bezwaarschrift worden ingediend.

In het kader van de garantieverklaring door de vroegere promotoren van Siref NV dan wel PeriFund Comm. VA, werd geen voorziening aangelegd met betrekking tot het merendeel van deze bijkomende aanslagen. Wel werden de bedragen van deze bijkomende aanslagen, gezien de ingediende bezwaarschriften, als schuld en als vordering geboekt binnen dezelfde passiefrekening op de balans van de vennootschap. Tevens wenst de Raad van Bestuur mee te delen dat zij niet akkoord kan gaan met de door de administratie opgebouwde argumentatie en dat zij op basis van objectieve juridische en fiscale criteria vertrouwen heeft in de goede afloop van de vermelde geschillen met de belastingsadministratie.

- b. Met betrekking tot aanslagjaar 2000 speciaal ontving Siref NV een aanslagbiljet in hoofde van E.C.P. NV, waarvan Siref NV (en dus ook Intervest Offices NV) de rechtsopvolger ten algemene titel is. Er werd hiertegen eveneens een bezwaarschrift ingediend, op 05.10.2001. Bij ontstentenis van een directorale beslissing met betrekking tot dit bezwaarschrift binnen



zes maanden, werd op 30.04.2002 een verzoekschrift bij de Rechtbank van Eerste Aanleg neergelegd, overeenkomstig artikel 1385undecies Ger.W.

Ondanks het op 30.04.2002 ingediende verzoekschrift op basis van artikel 1385undecies Ger.W., werd er op 03.05.2002 alsnog een directorale beslissing genomen. Op 24.05.2002 werd ook tegen deze beslissing een verzoekschrift bij de Rechtbank van Eerste Aanleg neergelegd, overeenkomstig artikel 1385undecies Ger.W., daar de Gewestelijk Directeur door het aanhangig maken van de procedure voor de Rechtbank van Eerste Aanleg (op 30.04.2002 - cfr. supra) niet langer bevoegd was om nog een beslissing te nemen over het bezwaarschrift van 05.10.2001. Aangezien de administratie op 13 mei 2002 evenwel reeds overging tot het vestigen van een nieuwe aanslag (op grond van artikel 355 WIB 1992 - hertaxatie na vernietiging van de aanslag door de Gewestelijk Directeur), werd op 05.07.2002 een nieuw bezwaarschrift ingediend.

Intervest Offices NV ontving inmiddels een (nieuw) bericht van wijziging (dd. 08.11.2002, i.e. nog steeds binnen de aanslagtermijn van drie jaar) evenals een nieuw aanslagbiljet (dd. 27.12.2002) met betrekking tot aanslagjaar 2000 (speciaal) voor E.C.P. NV. Tegen dit aanslagbiljet dd. 27.12.2002 werd opnieuw een bezwaarschrift ingediend.

Het bedrag van deze aanslag werd, gezien dit bezwaarschrift, als schuld en als vordering geboekt binnen dezelfde passiefrekening op de balans van de vennootschap. De Raad van Bestuur wenst mee te delen dat zij niet akkoord kan gaan met de door de administratie opgebouwde argumentatie en dat zij op basis van objectieve juridische en fiscale criteria vertrouwen heeft in

de goede afloop van dit geschil met de belastingsadministratie.

- c. Voor de goede orde wijst de Raad van Bestuur eveneens op het bestaan van de volgende fiscale geschillen, met betrekking tot het aanslagjaar 1999, ingevolge de bijkomende aanslagbiljetten in hoofde van Siref NV zelf, waarvan Intervest Offices NV de rechtsopvolger ten algemene titel is en van Beheer Onroerend Goed NV, Neerland NV en Immo Semi-Indus NV, waarvan Siref NV (en dus thans Intervest Offices NV) telkens de rechtsopvolger ten algemene titel is.

Ook deze bijkomende aanslagen werden betwist (op 15.03.2002). De op 30.01.2003 aan Intervest Offices NV in het kader van de ingediende bezwaarschriften verstuurd vraag om inlichtingen (cfr. supra) had tevens betrekking op deze bijkomende aanslagen in hoofde van Siref NV zelf en Beheer Onroerend Goed NV. Voor deze bijkomende aanslagen werd een provisie geboekt ten bedrage van € 919.795,96 (cfr. het jaarverslag van Siref NV per 31.12.2001, p. 50 en p. 61).

5. Afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening

De Raad van Bestuur wijst erop dat een hernieuwing werd aangevraagd van de afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening die op 11.06.2001 werd toegestaan op grond van artikel 125 van het Wetboek van Vennootschappen, met betrekking tot het boekjaar 2001 (cfr. p. 73 van het jaarverslag van de vennootschap per 31.12.2001). De gevraagde hernieuwing geldt voor drie boekjaren, te beginnen met het boekjaar afgesloten per 31.12.2002.

6. Verder commentaar op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening

a. De geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 31.12.2002 als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 bedragen € 46.191.705, terwijl de bedrijfskosten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 € 8.191.421 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van € 38.000.284.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 bedragen € 298.557, terwijl de financiële kosten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 € 11.328.610 bedragen.

Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 een operationele winst gerealiseerd ten belope van € 26.970.231.

Voornamelijk als gevolg van een daling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 echter een verlies op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 29.074.993.

Het verlies van het boekjaar bedraagt € 2.104.762.

b. De enkelvoudige jaarrekening

De Raad van Bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31.12.2002 tenslotte als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 bedragen

€ 46.172.511, terwijl de bedrijfskosten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 € 8.175.440 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van € 37.997.071.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 bedragen € 444.585, terwijl de financiële kosten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 € 11.328.403 bedragen.

Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 een operationele winst gerealiseerd ten belope van € 27.113.253.

Voornamelijk als gevolg van een daling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2002 echter een verlies op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 29.074.993.

Het verlies van het boekjaar bedraagt € 1.961.740.

2. Bestemming van het resultaat

Het boekjaar per 31.12.2002 werd zoals vermeld afgesloten met een operationeel resultaat van € 27.113.253.

De Raad van Bestuur stelt voor om € 2,17 per aandeel uit te keren. Aangezien er 11.708.037 aandelen delen in de resultaten van het gehele boekjaar afgesloten per 31.12.2002 (€ 2,17 dividend per aandeel) en er tevens 1.516.024 aandelen pro rata temporis delen in het resultaat van de vennootschap vanaf 01.07.2002 (€ 1,085 dividend per aandeel), komt dit neer op een totale dividenduitkering van € 27.051.389.

Aldus stelt de Raad van Bestuur voor het operationele resultaat van de vennootschap per 31.12.2002 als volgt bestemmen:



- te bestemmen operationele winst van het boekjaar € 27.113.253
- overgedragen operationele winst van het vorig boekjaar € 1.819.981
- uit te keren winst, bij wijze van dividenduitkering aan de aandeelhouders € 27.051.389
- naar volgend boekjaar over te dragen operationele winst € 1.881.845

Het bedrag van het verlies op de portefeuille, ten belope van € 29.074.993, wordt tenslotte afgenomen van de onbeschikbare reserves, die aldus € 128.296.196 bedragen.

In tegenstelling tot hetgeen vermeld stond op pagina 11 van het halfjaarverslag van Intervest Offices NV per 30.06.2002, werd de Buitengewone Algemene Vergadering van 23.12.2002 niet gevraagd de uitgiftepremies van Intervest Offices NV ten bedrage van € 15.745.124 uitkeerbaar te maken, teneinde de impact van de afboeking van het fusieverschil ("fusieverlies" of "fusiegoodwill") dat werd gerealiseerd naar aanleiding van de fusie door overname van Siref NV, vastgoedbevak naar Belgisch recht, op 30.06.2002, op de dividenduitkering te neutraliseren. De Raad van Bestuur stelt immers voor dit fusieverschil te verwerken via de portefeuillebewegingen. Het bedrag van het fusieverschil van € 15.745.124 is inbegrepen in het hoger vermelde totale bedrag van het verlies op de portefeuille van € 29.074.993.

3. Informatie over belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar

Er zijn geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2002.

4. Onderzoek & Ontwikkelingsactiviteiten - Bijkantoren

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

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

5. Bezit eigen aandelen

Ingevolge de fusie door overname van Siref NV op 28.06.2002, werd de toenmalige dochtervennootschap van Siref NV, Duffel Real Estate NV, een rechtstreekse dochtervennootschap van Intervest Offices NV.

Duffel Real Estate NV bezat voor de aanvang van het openbaar bod tot omruiling dat Intervest Offices NV uitbracht op de Siref-aandelen (van 12 maart tot 5 april en van 15 april tot 6 mei 2002) 1.425 aandelen in Siref NV. Deze 1.425 aandelen werden overeenkomstig de modaliteiten van het openbaar bod tot omruiling omgeruild tegen 2.565 aandelen in Intervest Offices NV, zodat Intervest Offices NV thans via haar dochtervennootschap 2.565 eigen aandelen bezit. Duffel Real Estate NV ontving tevens een opleg in geld ten bedrage van € 2.733,15, overeenkomstig de modaliteiten van het bod.

De fractiewaarde van deze aandelen bedraagt telkens 1/13.224.061^{ste} van het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap, dat thans € 123.127.112,79 bedraagt. Deze 2.565 eigen aandelen vertegenwoordigen dus 0,01940% van het geplaatste kapitaal.

Er werd door Intervest Offices NV geen vergoeding betaald om deze aandelen te verkrijgen, behoudens de omzetting van de 1.425 aandelen in Siref NV in 2.565 aandelen in Intervest Offices NV en de betaling van de opleg in geld ten bedrage van € 2.733,15, in uitvoering van het openbaar bod tot omruiling dat Intervest Offices NV uitbracht op de Siref-aandelen.



Voor het overige bezit de vennootschap geen eigen aandelen, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.

6. Bijzondere vergoedingen voor de commissaris

Tijdens het afgelopen boekjaar werden de volgende kosten geboekt voor werkzaamheden uitgevoerd door de commissaris of door personen met wie de commissaris beroepshalve in samenwerkingsverband staat:

(i) een bedrag van in totaal € 95.811 voor wettelijke opdrachten, evenals € 20.000 aan KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Erik Clinck, bedrijfsrevisor, als commissaris van het overgenomen Siref NV;

(ii) een bedrag van in totaal € 243.975 voor uitzonderlijke werkzaamheden, met name € 37.875 aan Arthur Andersen resp. Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren en € 206.100 aan Arthur Andersen resp. Deloitte & Partners Belastingconsulenten.

7. Autonoom beheer / corporate governance-deugdelijk beheer

1. De Raad van Bestuur wenst er in de eerste plaats op te wijzen dat de Buitengewone Algemene Vergadering van 23.12.2002 kennis nam van het ontslag van de heer Kornelis Streefkerk als niet-onafhankelijk bestuurder en besloot de heren Reinier van Gerrevink en Hubert Roovers te benoemen als nieuwe niet-onafhankelijke bestuurders van de vennootschap. De daaropvolgende Raad van Bestuur van 23.12.2002 nam kennis van het ontslag van de heer Streefkerk als gedelegeerd bestuurder en voorzitter van de Raad van Bestuur. Vervolgens benoemde de Raad van Bestuur de heer Roovers als gedelegeerd bestuurder van de vennootschap en de heer van Gerrevink als voorzitter van de Raad van Bestuur.

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

Tevens dient de werking van de Raad van Bestuur zodanig georganiseerd te worden dat minstens de helft van de bestuurders als onafhankelijke bestuurders (in de zin van het nieuwe artikel 524 § 4, al. 2 van het Wetboek van Vennootschappen (ingevoerd bij Wet van 02.08.2002)) zetelen in de Raad van Bestuur. De bestuurders wijzen op het gegeven dat de heren van Gerrevink en Roovers niet als dergelijke onafhankelijke bestuurders kunnen worden beschouwd. De heren Rijnboutt, Hens en Blumberg daarentegen kunnen wel als onafhankelijke bestuurders worden beschouwd, in de zin van het nieuwe artikel 524 § 4, al. 2 van het Wetboek van Vennootschappen (ingevoerd bij Wet van 02.08.2002).

3. De Raad van Bestuur wenst tevens mee te delen dat met het oog op de ondertekening door de vennootschap van een Calloptieovereenkomst met de naamloze vennootschap VastNed Offices Belgium, met maatschappelijke zetel te Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem, met betrekking tot de aandelen van de hierboven vermelde vennootschappen Puurs Logistic Center NV en Merchtem Cargo Center NV, de Raad van Bestuur begin februari 2002 toepassing gemaakt heeft van de procedure voorzien in artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

VastNed Offices Belgium NV was op dat ogenblik immers hoofdaandeelhouder van Intervest Offices NV, met een participatie



van 5.725.440 van de toenmalige 9.027.963 aandelen in Intervest Offices NV, i.e. 63,42%. VastNed Offices Belgium NV kon aldus een beslissende invloed of een invloed van betekenis uitoefenen op de aanwijzing van de bestuurders van Intervest Offices NV.

De Raad van Bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 30.01.2002 de heren Rijnbout, Hens en Blumberg als bestuurders en de Crombrugghe & Partners als deskundige gekozen wegens hun onafhankelijkheid ten aanzien van voorgenomen verrichting, teneinde hen te belasten de financiële gevolgen van de verrichting voor Intervest Offices NV te omschrijven, en een gemotiveerde beoordeling ervan te geven, waarbij deze omschrijving en deze beoordeling het belang van de beslissing voor Intervest Offices NV en diens gezamenlijke aandeelhouders dienden aan te tonen, alsook de ontstentenis van enig voordeel in de aard van een bevoorrechte vergoeding aan de grootaandeelhouder van Intervest Offices NV.

Zowel de heren Rijnbout, Hens en Blumberg, als de deskundige de Crombrugghe & Partners stelden aldus een verslag op, beiden op 07.02.2002, waarin een en ander werd beschreven en beoordeeld.

Het besluit van het verslag van de heren Rijnbout, Hens en Blumberg van 07.02.2002 luidde als volgt:

“Ondergetekende bestuurders zijn de mening toegedaan dat de beschreven verrichting, met name de ondertekening van de bijgevoegde overeenkomst tot vestiging van Call Opties met VastNed Offices Belgium NV, evenals de eventuele daadwerkelijke uitoefening van de aldus toegekende opties, in het belang zijn van Intervest Offices NV en van de gezamenlijke aandeelhouders. Zij zijn tevens van oordeel dat er bij de ondertekening van de bedoelde overeenkomst en haar uitvoering niet gevreesd

dient te worden dat er enig voordeel aan de grootaandeelhouder van Intervest Offices NV zou worden toegekend, rechtstreeks of onrechtstreeks, in de aard van een bevoorrechte vergoeding.”

Het besluit van het verslag van de Crombrugghe & Partners van 07.02.2002 luidde vervolgens:

“Ondergetekende onafhankelijk deskundige is van oordeel dat de hoger beschreven verrichting in de huidige marktomstandigheden in het belang is van Intervest Offices NV en van de gezamenlijke aandeelhouders. Hij is tevens van oordeel dat er door deze verkoop niet gevreesd dient te worden dat er enig voordeel aan de grootaandeelhouder van Intervest Offices NV zou worden toegekend, rechtstreeks of onrechtstreeks, in de aard van een bevoorrechte vergoeding.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.”

Het kwam de Raad van Bestuur dan ook voor dat er geen enkel bezwaar tegen bestond, dat Intervest Offices NV de voorgestelde overeenkomst tot vestiging van Call Opties ondertekende en de daarin opgenomen rechten en verplichtingen opnam. Deze Calloptieovereenkomst werd dan ook effectief ondertekend.

Ook de procedure opgelegd door artikel 24 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks werd nageleefd, onder andere door voorafgaandelijk de voorgenomen afsluiting van de Calloptieovereenkomst aan te melden bij de Commissie voor het Bank- en Financiewezen, namelijk op 31.01.2002.

Op 20.08.2002 besliste de Raad van Bestuur evenwel, in samenspraak met de Raden van Bestuur van Puurs Logistic Center NV en Merchtem Cargo Center NV, om over te gaan tot de integratie van deze beide vennootschappen in Intervest Offices NV, door

middel van een fusie tegen uitgifte van nieuwe aandelen in Intervest Offices, in ruil voor de totaliteit van de aandelen in deze over te nemen vennootschappen (i.e. de hoger vermelde fusie dd. 23.12.2002), i.e. zonder voorafgaande aankoop van deze aandelen.

De Raad van Bestuur wenst dienaangaande te verklaren dat, hoewel de voorwaarden die werden gesteld om de Call Opties te lichten, zoals vermeld op pagina 93-94 van het Prospectus inzake het openbaar bod tot omruiling op de aandelen Siref NV dd. 05.03.2002, werden voldaan, er in samenspraak met VastNed Offices Belgium NV beslist werd om de hoger vermelde Call Optie, niet te lichten, en dus om de aandelen in deze beide vennootschappen niet aan te kopen voorafgaandelijk aan de fusie, doch onmiddellijk over te gaan tot fusie.

VastNed Offices Belgium heeft zich op 20.08.2002, voor zover nodig, akkoord verklaard met deze wijze van integratie van Puurs Logistic Center NV en Merchtem Cargo Center NV in Intervest Offices NV en dus, met het niet-lichten van de Call Optie.

4. Tevens nam de vennootschap op de jaarvergadering van 08.05.2002 akte van het ontslag van Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren (thans Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren), vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, als commissaris van de vennootschap en van het gegeven dat de vennootschap vanaf dat ogenblik de heer Ludo De Keulenaer, bedrijfsrevisor en erkend revisor in de zin van artikel 132 §1, alinea 3 van de Wet van 04.12.1990 op de financiële transacties en de financiële markten, en vennoot bij Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren (nu Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren) als enige commissaris heeft.
5. De Raad van Bestuur wenst tenslotte mee te delen dat de vennootschap op 09.07.2002 de overeenkomst van bewaarhoudende bank met

KBC Bank NV opzegde. Vanaf 15.03.2003 is Bank Brussel Lambert NV de bewaarhoudende bank van Intervest Offices NV.

Tevens werd de overeenkomst van financiële dienstverlening die de vennootschap aangegaan was met KBC Bank NV opgezegd per 01.11.2002. Vanaf dat ogenblik werd de financiële dienstverlening voor de vennootschap eveneens waargenomen door Bank Brussel Lambert NV.

8. Periodieke informatieverplichting

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, ter goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elk een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten werd op 31.12.2002. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2002 werden te uwer beschikking gesteld.

Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris (i.e. de huidige commissaris, de heer Ludo De Keulenaer, evenals, voor de periode van 1 januari tot en met 8 mei 2002, Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren (thans Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren), vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van zijn opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 10 april 2003.

De Raad van Bestuur,

De heer Jean-Pierre Blumberg

De heer Walter Hens

De heer Joost Rijnboutt

De heer Hubert Roovers

De heer Reinier van Gerrevink



2. Enkelvoudige jaarrekening

Conform artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen werd in dit jaarverslag een verkorte versie van de statutaire jaarrekening van Intervest Offices NV opgenomen. Het jaarverslag en de jaarrekening van Intervest Offices NV 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 NV.

2.1. Balans na winstverdeling

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	594.179	387.883
III. Materiële vaste activa	593.849	387.698
A. Terreinen en gebouwen	593.849	387.698
IV. Financiële vaste activa	330	185
A. Verbonden ondernemingen	315	185
1. Deelnemingen	315	185
C. Andere financiële vaste activa	15	0
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	15	0
VLOTTENDE ACTIVA	10.733	10.962
V. Vorderingen op meer dan één jaar	1.832	133
A. Handelsvorderingen	0	133
B. Overige vorderingen	1.832	0
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	6.234	4.695
A. Handelsvorderingen	1.924	2.579
B. Overige vorderingen	4.310	2.116
VIII. Geldbeleggingen	600	223
B. Overige beleggingen	600	223
IX. Liquide middelen	1.974	5.877
X. Overlopende rekeningen	93	34
TOTAAL DER ACTIVA	604.912	398.845

PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	313.760	210.464
I. Kapitaal	123.127	78.950
A. Geplaatst kapitaal	123.127	78.950
II. Uitgiftepremies	60.833	5.716
IV. Reserves	129.800	123.978
A. Wettelijke reserve	77	0
B. Onbeschikbare reserves	128.297	121.821
2. Andere	128.297	121.821
D. Beschikbare reserves	1.426	2.157
V. Overgedragen winst	0	1.820
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	4.640	19
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	4.640	19
2. Belastingen	920	0
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	3.720	0
4. Overige risico's en kosten	0	19
SCHULDEN	286.512	188.362
VIII. Schulden op meer dan één jaar	124.178	87.666
A. Financiële schulden	124.103	87.615
4. Kredietinstellingen	124.103	87.615
D. Overige schulden	75	51
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	158.979	100.093
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.194	0
B. Financiële schulden	126.563	89.590
1. Kredietinstellingen	126.563	89.590
C. Handelsschulden	3.532	1.267
1. Leveranciers	3.532	1.267
E. Schulden met betrekking tot belasting, bezoldigingen en sociale lasten	285	357
1. Belastingen	285	357
F. Overige schulden	27.405	8.879
X. Overlopende rekeningen	3.355	603
TOTAAL DER PASSIVA	604.912	398.845



2.2. Resultatenrekening

	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. OPERATIONELE RESULTATEN		
I. Bedrijfsopbrengsten	46.172	17.436
A. Omzet	42.698	16.623
C. Andere bedrijfsopbrengsten	3.474	813
II. Bedrijfskosten	-8.175	-1.968
A. Diensten en diverse goederen	4.763	1.250
C. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, materiële en immateriële vaste activa	0	191
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen (+)/ bestedingen en terugnemingen (-))	553	-266
F. Andere bedrijfskosten	2.859	793
III. Bedrijfswinst / -verlies	37.997	15.468
IV. Financiële opbrengsten	445	462
B. Opbrengsten uit vlottende activa	307	430
C. Andere financiële opbrengsten	138	32
V. Financiële kosten	-11.329	-5.432
A. Kosten van schulden	11.152	5.207
C. Andere financiële kosten	177	225
VII. Operationele winst	27.113	10.498
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE		
IX. Mutaties in de niet-gerealiseerde meer - en minderwaarden op de portefeuille	-29.075	-5.137
A. Vastgoed in portefeuille op het einde van het jaar	-29.075	-5.137
- Meerwaarden	650	1.152
- Minderwaarden	-29.725	-6.289
XI. Winst (verlies) op de portefeuille	-29.075	-5.137
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN		
XV. Winst (verlies) van het boekjaar	-1.962	5.361

	Boekjaar	Vorig boekjaar
D. TE BESTEMMEN RESULTAAT		
XV. Winst (verlies) van het boekjaar	-1.962	5.361
XVI. Bestemming van de niet-gerealiseerde meer - en minderwaarden geboekt op de portefeuille	29.075	5.137
Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+)	29.075	5.137
XVII. Te bestemmen winst (te verwerken verlies) van het boekjaar (+) (-)	27.113	10.498
RESULTAATVERWERKING		
A. Te bestemmen winst	28.933	10.498
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	27.113	10.498
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	1.820	0
D. Over te dragen resultaat	-1.882	-1.820
1. Over te dragen winst (-)	-1.882	-1.820
F. Uit te keren winst (-)	-27.051	-8.678
1. Vergoeding van het kapitaal	-27.051	-8.678

3. Schulden en waarborgen

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

Totaal bedrag: 124.103

Kredietinstelling	Bedrag	Looptijd	Soort krediet
KBC Bank	13.634	10 jaar	Vast voorschot
BBL Bank	73.981	20.03.2005	Vast voorschot
NIB	19.136	21.04.2008	Vast voorschot
Fortis	17.352	10 jaar	Vast voorschot

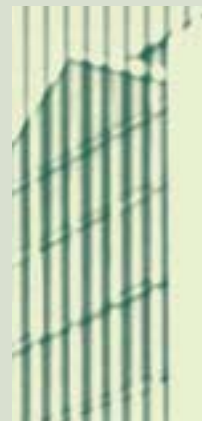
3.2. Schulden op ten hoogste een jaar bij de kredietinstellingen (in € 000)

Totaal bedrag: 127.757

Kredietinstelling	Bedrag	Soort krediet
Fortis Bank	7.479	Termijnvoorschotten
BBL Bank	112.019	Vast voorschot
BBL Bank	7.065	Termijnvoorschot
NIB ²¹	1.194	Vast voorschot

Er werden geen waarborgen verstrekt voor deze kredieten.

²¹ Is het gedeelte van NIB lening dat binnen het jaar vervalt.



3.3. Structuur financiering

De opsplitsing van de financieringen tussen kortlopend en langlopend zijn in de jaarrekening, conform de wet en Koninklijke Besluiten op de jaarrekening, gebaseerd op de vervalttermijnen, van de opnames van deze kredieten, i.e. die binnen het jaar of op meer dan een jaar vervallen. Op basis van deze boekhoudkundige opdeling kan de structuur van de financieringen als volgt worden voorgesteld:

Opdeling naargelang de vervaldag van de opgenomen schijven van de kredieten:

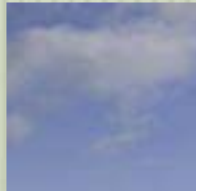
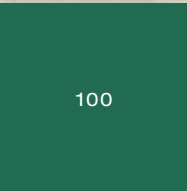
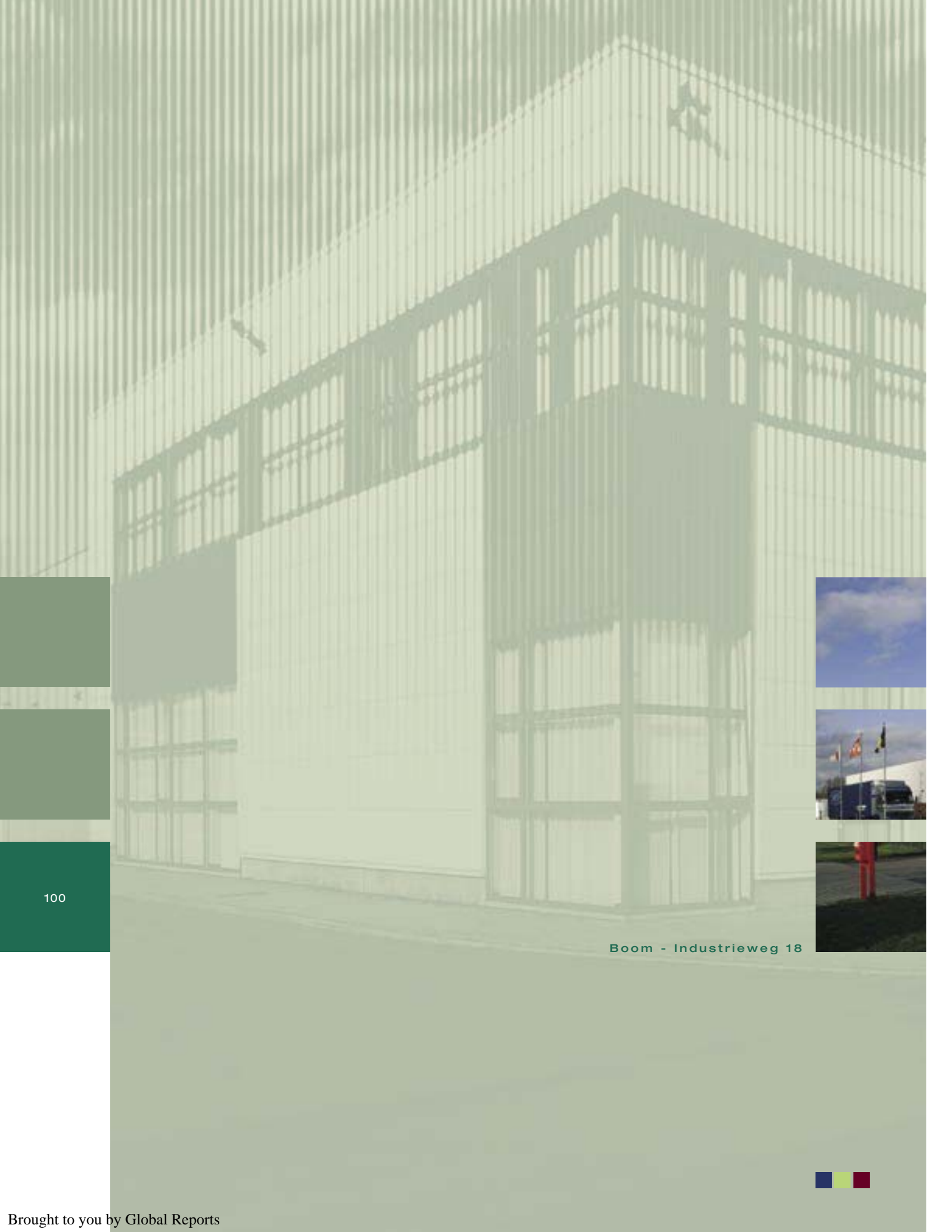
kortlopend:	€ 127.757.674	(50,73%)
langlopend:	€ 124.103.217	(49,27%)
totaal:	€ 251.860.891	(100%)

Een belangrijk deel van de kortlopende kredieten volgens hogervernoemde indeling zijn echter een opname van schijven onder kredietlijnen die voor een langere periode zijn gegarandeerd. De schijven van deze kredietlijnen worden onder de huidige economische toestand voornamelijk kort opgenomen om te genieten van de relatief lage rentevoeten op korte termijn. Het merendeel van deze leningen kunnen echter op vrij korte termijn omgevormd worden naar langlopende kredieten. Op basis van de beschikbaarheid en vervaldag van de kredietlijn kan de structuur van de financieringen als volgt worden voorgesteld:

Opdeling naargelang de vervaldag van de kredietlijnen:

kortlopend:	€ 8.259.266	(3,28%)
langlopend:	€ 243.601.625	(96,72%)
totaal:	€ 251.860.891	(100%)





Boom - Industrieweg 18





6

Algemene inlichtingen



101

1. Identificatie

1.1. Naam

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

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices NV 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 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleeckx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, 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 Financiewezen.

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 §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 23 december 2002, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 15 januari 2003 onder nummer 20030115-03006567.

1.5. Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6. 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 eerste 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 K.B. 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;



- hypotheeken 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 Vastgoedbevak;
- 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 Vastgoedbevak.

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 vastgoedbevak, 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.

1.7. Boekjaar

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

1.8. Inzage documenten

Intervest Offices NV moet als vastgoedbevak, 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 NV 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.

2. Maatschappelijk kapitaal

2.1. Uitgegeven kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 123.127.112,79 en is verdeeld in 13.224.061 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

2.2. Evolutie van het kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal- bewegingen in €	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting (€)	Totaal aantal aandelen na de verrichting
08.08.1996	Oprichting	61.973,38	1.000	61.973,38	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408.177,49	1.575	4.470.150,87	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incor- poratie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermin- dering 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	1.039.222,1	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 behoor- den 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
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231.017,36	1.035.711	89.180.520,50	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max. 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824.035,06	2.512.998	114.004.555,56	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref NV; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.106.935,70	167.076	118.111.491,26	11.708.037
23.12.2002	Fusie met APIBI, PAKOBI, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.015.621,53	1.516.024	123.127.112,79	13.224.061



2.3. Toegestaan kapitaal

Het is de Raad van Bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van € 123.127.112,79 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, onderhavige statuten en het artikel 11 van het K.B. van 10.04.1995 betreffende de vastgoedbevaks.

Deze toelating geldt voor een duur van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de Buitengewone Algemene Vergadering dd. 23.12.2002, i.e. vanaf 15.01.2003. Deze toelating is hernieuwbaar.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de Algemene Vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de Raad van Bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen verminderd of afgeschafd 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.

De Raad van Bestuur maakte in 2002 gebruik van de hem verleende machtiging om de volgende bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten:

- 31 januari 2002: € 10.231.017,36 (kapitaalverhoging door inbreng door de referentieaandeelhouders van Siref)
- 8 mei 2002: € 24.824.035,06 (kapitaalverhoging in het kader van het openbaar omruilbod op de Siref-aandelen)
- Op 23 december 2002 werd zoals vermeld het bedrag van het toegestaan kapitaal verhoogd tot € 123.127.112,79. Sindsdien werd door de Raad van Bestuur geen gebruik gemaakt van het toegestaan kapitaal."

2.4. 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.

2.5. 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 602 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook in de oproeping tot de Algemene Vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;
3. het in punt 1 hierboven bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

3. Uittreksel uit de statuten

3.1. 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.

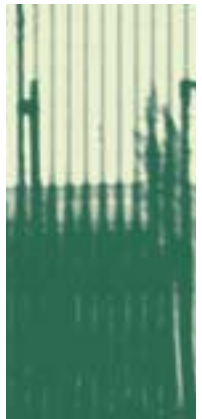
Elk effect aan toonder kan omgezet worden in effecten op naam of in gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

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.

3.2. 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 Financieuzen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5%) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totaal aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen



op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

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

3.3. 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 ten allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

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

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

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele

betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door het artikel 4 §1, 4° van het 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 (certificeren) 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.

3.4. Algemene Vergaderingen

Artikel 19. – 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.

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

Te allen tijde kan ook een Buitengewone Algemene Vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van 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.

3.5. 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.



4. Commissaris

De Heer Ludo De Keulenaer, vennoot van de burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b.

Het mandaat van de commissaris 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.

5. Bewaarhoudende bank

KBC Bank werd aangewezen als deponhoudende 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.

Vanaf 15 maart 2003 zal BBL Bank deze taak overnemen. De jaarlijkse vergoeding zal als volgt berekend worden:

Totaal van de activa	Jaarlijkse provisie in % op basis van het totaal van de activa
0 tot 125 miljoen euro	0,03 %
125 tot 250 miljoen euro	€ 37.500 + 0,01% op het bedrag > € 125 miljoen
> 250 miljoen euro	€ 50.000 + 0,005% op het bedrag > € 250 miljoen

6. Vastgoeddeskundigen

Sedert de erkenning als vastgoedbevak zijn de vastgoedexperten van de Bevak de Crombrugge & Partners, Cushman & Wakefield Healey & Baker, DTZ Winssinger Tie Leung en King Sturge.

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

7. 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.

8. 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 voor onbepaalde duur, te 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.

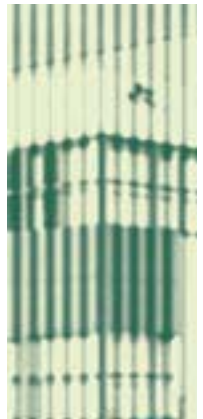
Bij alle beleidsbeslissingen neemt ze zowel de voorbereidende als uitvoerende taken op zich.

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 Airway Park wordt beheerd door King Sturge Management;
- de semi-industriële panden worden beheerd door SPM NV.

De vergoeding van deze vastgoedbeheerders is begrepen in de vergoeding die Intervest Management NV aanrekent aan Intervest Offices.

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.



9. 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 Financieuzen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.239.467,62
- een schuldgraad beperkt tot 50% van de totale activa
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één gebouw, behoudens uitzonderingen
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor minstens 80% worden uitgekeerd
- een bevrijdende roerende voorheffing van 15% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend

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

Vennootschappen die fuseren zijn onderworpen aan een belasting (exit-tax) van 20,085% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves.

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



INTERVEST OFFICES

Intervest Offices
Uitbreidingstraat 18
B - 2600 Berchem-Antwerpen
T + 32 (0)3 287 67 81
F + 32 (0)3 287 67 89
intervest@intervest.be

 www.intervest.be