



INTERVEST OFFICES

JAARBROCHURE 31 december 2003





INTERVEST OFFICES

Vastgoedbevak naar Belgisch Recht

JAARBROCHURE 31 december 2003







Inhoudsopgave



Brief aan de aandeelhouders	p. 8
Kerncijfers	p. 9
I. Verslag van de Raad van Bestuur	p. 11
1. Profiel	p. 12
2. Investeringsbeleid	p. 12
2.1. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel	p. 12
2.2. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille	p. 13
2.3. Verbetering van de risicospreiding	p. 13
3. Vooruitzichten	p. 13
4. Corporate governance	p. 14
4.1. Algemene richtlijnen	p. 14
4.2. Raad van Bestuur	p. 15
4.3. Auditcomité	p. 16
4.4. Directiecomité	p. 16
4.5. Commissaris	p. 17
4.6. Vastgoeddeskundigen	p. 17
II. Verslag van het Directiecomité	p. 19
1. Marktrapport	p. 20
1.1. De kantorenmarkt	p. 20
1.1.1. De Brusselse kantorenmarkt in het algemeen en de periferie	p. 20
1.1.2. Marktrapport Antwerpen en omgeving	p. 22
1.1.3. Marktrapport Gent en omgeving	p. 23
1.1.4. Marktrapport Mechelen en omgeving	p. 23
1.1.5. Marktrapport Leuven en omgeving	p. 24
1.2. De markt van het semi-industriële vastgoed	p. 25
1.2.1. De verhuurmarkt	p. 25
1.2.2. De investeringsmarkt	p. 25
2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2003	p. 26
3. Feiten na balansdatum	p. 27
4. Samenvatting van de cijfers	p. 28
5. Commentaar op de cijfers	p. 29
6. Winstbestemming	p. 32
7. Prognose	p. 32
III. Verslag betreffende het aandeel	p. 35
1. Beursgegevens	p. 36
2. Dividend en aantal aandelen	p. 39
3. Aandeelhouders	p. 39
4. Financiële kalender	p. 39
IV. Vastgoedverslag	p. 41
1. Samenstelling van de portefeuille	p. 42
1.1. Overzicht portefeuille incl. leegstand per 31.12.2003	p. 42
1.2. Aard van de portefeuille	p. 44
1.3. Geografische spreiding van de portefeuille	p. 44
1.4. Sectoriële spreiding van de portefeuille	p. 45
1.5. Eindvervaldatum van contracten van de portefeuille	p. 45
1.6. Eerste tussentijdse vervaldatum van contracten van de portefeuille	p. 46

2. Beschrijving van de portefeuille	p. 47
2.1. Kantoren	p. 47
2.2. Semi-industrieel vastgoed	p. 57
3. Evolutie van de portefeuille	p. 64
4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	p. 64

V. Financieel verslag **p. 69**

1. Geconsolideerde jaarrekening	p. 70
1.1. Balans	p. 70
1.2. Resultatenrekening	p. 72
1.3. Consolidatiecriteria	p. 73
1.4. Waarderingsregels	p. 73
1.5. Schema van de jaarrekening	p. 78
1.6. Bijkomende toelichtingen	p. 79
1.7. Geconsolideerd jaarverslag Raad van Bestuur	p. 83
1.8. Verslag van de Commissaris	p. 93
2. Enkelvoudige jaarrekening	p. 94
2.1. Balans	p. 94
2.2. Resultatenrekening	p. 96
3. Schulden en waarborgen	p. 97
3.1. Schulden op meer dan één jaar bij de kredietinstellingen	p. 97
3.2. Schulden op ten hoogste één jaar bij de kredietinstellingen	p. 97
3.3. Structuur schuldfinanciering	p. 98

VI. Algemene inlichtingen **p. 101**

1. Identificatie	p. 102
1.1. Naam	p. 102
1.2. Maatschappelijke zetel	p. 102
1.3. Ondernemingsnummer en BTW-nummer	p. 102
1.4. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking	p. 102
1.5. Duur	p. 103
1.6. Maatschappelijk doel	p. 103
1.7. Boekjaar	p. 104
1.8. Inzage documenten	p. 104
2. Maatschappelijk kapitaal	p. 105
2.1. Uitgegeven kapitaal	p. 105
2.2. Evolutie van het kapitaal	p. 105
2.3. Toegestaan kapitaal	p. 106
2.4. Inkoop van eigen aandelen	p. 106
2.5. Kapitaalverhoging	p. 106
3. Uittreksel uit de statuten	p. 107
3.1. Aandelen	p. 107
3.2. Bezit	p. 107
3.3. Bestuur en toezicht	p. 107
3.4. Algemene Vergaderingen	p. 109
3.5. Resultaatverwerking	p. 109
4. Commissaris	p. 110
5. Bewaarhoudende bank	p. 110
6. Vastgoeddeskundigen	p. 110
7. Liquidity Provider	p. 110
8. Vastgoedbeheerders	p. 111
9. Vastgoedbevak – wettelijk kader	p. 111

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

2003 was een moeilijk jaar voor onze vennootschap. Door de aanhoudende zwakke economie was er weinig vraag van bedrijven naar nieuwe kantoorruimten, vooral in de periferie van de grote steden waar Intervest Offices actief is. Daarenboven verhuren veel bedrijven hun overtollige ruimten onder aan derden tegen dumpingprijzen. Het aanbod aan kantoren overtreft dus de huidige vraag. Deze factoren creëren zeer veel competitie tussen eigenaars en projectontwikkelaars waarbij zware toegevingen gedaan moeten worden aan nieuwe en bestaande huurders.

Door de lagere bezettingsgraad (84,53% per eind 2003) is het logisch dat de inkomsten zullen dalen. De waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 591,1 miljoen tegenover € 603,7 miljoen eind 2002. Deze daling is te wijten aan de lagere markthuurgprijzen, de lagere bezettingsgraad en de zwakkere vraag van investeerders naar panden in de periferie.

De operationele winst steeg van € 27 miljoen tot € 28,6 miljoen. Hierdoor kunnen we u eenzelfde dividend aanbieden als in 2002, namelijk € 2,17 per aandeel.

De schuldgraad per einde jaar bedroeg 47,06%, wat impliceert dat verdere groei van de vastgoedportefeuille slechts in beperkte mate zal kunnen gebeuren door bijkomende financieringen aan te gaan.

Op korte termijn zullen wij vooral trachten om de bezettingsgraad en de kwaliteit van de portefeuille te optimaliseren. Dit laatste kan door renovatiewerken uit te voeren waardoor de panden aantrekkelijker worden voor huurders, maar eveneens door zwak presterende panden te verkopen en te vervangen door meer concurrentiële panden.

Voor de middellange termijn wensen wij de positie van Intervest Offices, als belangrijke vastgoedspeler in perifere kantoormarkten, 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.

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

De Raad van Bestuur

Kerncijfers¹

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	534.157	534.157	225.658
Bezettingsgraad (%)	84,53	90,01	96,82
Waarde vrij op naam (€ 000)	591.147	603.722	396.727
Waarde kosten koper (€ 000)	537.208	547.702	352.897

BALANSGEGEVENS

Gecorrigeerd eigen vermogen na winstbestemming (€ 000)	306.945	320.199	217.333
Schuldratio na winstbestemming (%)	47,06	46,31	46,28

RESULTATEN (€ 000)

Operationeel resultaat

Omzet	44.836	42.698	16.623
Niet-doorgerekende kosten	-1.363	-816	-699
Andere bedrijfsopbrengsten	965	865	770
Netto-omzet	44.438	42.747	16.694
Bedrijfskosten	-5.166	-4.747	-1.228
Bedrijfsresultaat	39.272	38.000	15.466
Financieel resultaat	-10.717	-11.029	-5.006
Operationeel resultaat voor belastingen	28.555	26.971	10.460
Belastingen	38	0	0
Operationeel resultaat	28.593	26.971	10.460

Resultaat op de portefeuille

Gerealiseerde meer- of minderwaarden op portefeuillebestanddelen	0	0	0
Niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille:			
- Waardering van het vastgoed in de portefeuille	-13.154	-29.075	-3.094
- Vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	0	0	0
Resultaat op de portefeuille	-13.154	-29.075	-3.094
Uitzonderlijk resultaat	49	0	0
Resultaat van de periode	15.488	-2.104	7.366

GEGEVENS PER AANDEEL

Aantal aandelen	13.224.061	13.224.061	7.992.252
Aantal dividendgerechtigde aandelen			
- 12 maanden	13.224.061	11.708.037	4.376.163
- 6 maanden	-	1.516.024	-
Aantal niet-dividendgerechtigde aandelen	-	-	3.616.089
Netto actiefwaarde (incl. dividend) (€)	25,38	26,26	28,28
Bruto dividend (€)	2,17	2,17	1,98
Netto dividend ² (€)	1,84	1,84	1,68
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	24,55	24,00	24,60
Over-/onderwaardering t.o.v. netto actiefwaarde (%)	-3,27	-8,61	-13,01

¹ Het betreft hier geconsolideerde cijfers.

² In de veronderstelling dat de roerende voorheffing van 15% van toepassing is.





■ Verslag van de Raad van Bestuur



Verslag van de Raad van Bestuur

1. Profiel

Intervest Offices belegt in Belgisch bedrijfsmatig onroerend goed van goede kwaliteit, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral recente gebouwen, strategisch gelegen op goede liggingen buiten het centrum van steden.

De portefeuille bestaat momenteel voor 75% uit kantoren en 25% uit semi-industriële panden. De totale waarde per 31 december 2003 bedraagt € 591.147.000 (investeringswaarde vrij op naam).

Intervest Offices is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen vanaf 15 maart 1999 en is sinds 1 januari 2002 opgenomen in het Next Prime segment van EuroNext te Brussel.

2. Investeringsbeleid

Het investeringsbeleid 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.

De vastgoedbevak blijft opteren voor een beleggingspolitiek die gericht is op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Dit onroerend goed heeft bij voorkeur geen behoefte aan grote herstellingswerken op korte termijn en is 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.

Intervest Offices wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door middel van een hogere liquiditeit, door uitbreiding van de vastgoedportefeuille en door een betere risicospreiding.

2.1. Verhoging van de liquiditeit van het aandeel

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

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

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest Offices een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met ING Bank. De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevaks is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn –zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float³– 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.



2.2. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- Het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote 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. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn) 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 geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar verregaande knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstream, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten, enz.

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

Elke acquisitie dient getoetst te worden aan de volgende criteria:

Vastgoedcriteria:

1. kwaliteit van de gebouwen (constructie, afwerking,

aantal parkings);

2. ligging/toegankelijkheid/zichtbaarheid;
3. kwaliteit van de huurders;
4. 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 het resultaat per aandeel;
2. ruilverhouding gebaseerd op intrinsieke waarde vrij op naam;
3. voorkomen van dilutie van het dividendrendement.

2.3. Verbetering van de risicospreiding

Intervest Offices tracht het risico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders vaak actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals ondermeer computerindustrie, media, adviesverlening, telecommunicatie, reis- en voedingsindustrie. Het overwicht van de TMT-sector, de consulting bedrijven en de O&O-activiteiten wordt hoe langer hoe meer karakteristiek voor de kantoren gelegen op perifere liggingen. De bevak streeft ernaar om 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. Vooruitzichten

De situatie ultimo 2003 was niet zo verschillend als één jaar eerder: door de zwakke conjunctuur stellen veel bedrijven hun investeringen en belangrijke beslissingen o.a. inzake huisvesting uit tot in betere tijden.

Dit heeft zware gevolgen voor de opname van kantoorruimtes. Zo bedraagt de leegstand in de periferie 18 à 21% (± 300.000 m²). In 2003 werd hiervan slechts 90.000 m² opgenomen, wat betekent dat de huidige leegstand (bij gelijkblijvende



omstandigheden) pas binnen 3 jaar zal weggewerkt zijn.

Het geleidelijke herstel dat we de laatste maanden op economisch vlak merken, zal pas na enige tijd positieve gevolgen hebben voor de vastgoedmarkt. Rekening houdend met dit vertragingseffect, verwachten wij geen verbeteringen vóór 2005.

Gezien de forse klappen die de periferie de laatste jaren te verwerken heeft gekregen, bezit deze regio ook het meeste groeipotentieel éénmaal de vraag terug zal aantrekken.

Op de semi-industriële markt is de situatie niet veel anders: ook hier nemen de bedrijven een afwachtende houding aan. Aangezien de semi-industriële bedrijven sneller reageren op economische bewegingen, is het te verwachten dat deze vastgoedmarkt nog in 2004 zal verbeteren.

Het is de intentie om de portefeuille van Intervest Offices verder uit te breiden. Dit is belangrijk om de free float en de liquiditeit van de aandelen te kunnen verbeteren en om te kunnen genieten van kostenvoordelen.

De zwakke vraag op de huurdersmarkt noopt Intervest Offices er evenwel toe om nieuwe investeringen op korte termijn uit te stellen en om zich te focussen op de bestaande portefeuille. De verhuringkansen van deze panden dienen immers geoptimaliseerd te worden door renovatie- en oprisingswerken uit te voeren en door de commerciële inspanningen op een hoog niveau te houden.

Tevens wordt een meerjarenplanning opgesteld om de kwaliteit van de portefeuille op een nog hoger niveau te tillen. Hierdoor zullen zwakkere panden afgestoten worden en vervangen worden door gebouwen die een concurrentieel sterkere positie hebben.

Groei door schuldfinanciering is voorlopig beperkt, gezien de hoge schuldgraad (47,06%). Ook een publieke kapitaalverhoging lijkt voorlopig zeer

moeilijk gezien de onzekere verhuurmarkt. Dit maakt precieze voorspellingen onmogelijk.

Momenteel kan verdere groei dus enkel gebeuren via fusies, overnames, inbrengen in natura, etc. waarbij nieuwe aandelen uitgegeven kunnen worden.

4. Corporate governance

4.1. Algemene richtlijnen

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

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

Tot 31 december 2003 werd het management gevoerd door Intervest Management NV, een dochtervennootschap van VastNed Retail NV, waarmee Intervest Offices een overeenkomst had afgesloten aan marktconforme voorwaarden. Evenwel gezien de internationale tendens naar meer transparantie van beleggingsfondsen en het versterken van de continuïteit van het beheer, werd in november 2003 beslist om alle activiteiten van Intervest Management NV, die betrekking hadden op het management van Intervest Offices NV, vanaf 1 januari 2004 over te dragen aan Intervest Offices NV.

Op deze manier werd de bevak vanaf 1 januari een zogenaamd ‘self managed fund’ waarbij 11 van de vroegere werknemers van Intervest Management NV momenteel tewerkgesteld worden door de bevak. Ook heeft de bevak sinds 1 januari een eigen Directiecomité (zie tevens punt 4.4. hierna) waardoor alle dagelijkse taken sinds deze datum worden uitgevoerd door de bevak zelf.

Technisch gezien gebeurde deze wijziging door een overdracht ten bezwarende titel (i.e. verkoop), met juridische continuïteit (conform artikel 770 juncto artikel 760 van het Wetboek van Vennootschappen)



van de bedrijfstak 'Offices' van Intervest Management NV aan Intervest Offices NV. Dit betekent dat alle activa en passiva, alle rechten en verplichtingen (inclusief alle contracten) en al het personeel dat toegewezen kon worden aan de desbetreffende bedrijfstak automatisch en met juridische continuïteit overgedragen werden aan Intervest Offices NV.

De belangrijkste voordelen van deze wijziging zijn:

- de bevak controleert haar eigen werkingskosten;
- de bevak beschikt over een volledig toegewijd managementteam, wat de continuïteit ten goede komt;
- er is meer onafhankelijkheid ten opzichte van de meerderheidsaandeelhouder (Intervest Management NV was immers een 100% dochter van VastNed Retail NV).

4.2. Raad van Bestuur

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.

De Raad bestaat uit onderstaande leden:

- **Walter E. Hens (56), Bestuurder,**
Osylei 9, 2640 Mortsel
Gedelegeerd Bestuurder Slough Properties NV
- **Jean-Pierre Blumberg (47), Bestuurder,**
Plataandreef 7, 2900 Schoten
Managing Director De Bandt, Linklaters & Alliance
- **Joost Rijnboutt (64), Gedelegeerd Bestuurder,**
Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Antwerpen
Gedelegeerd Bestuurder Intervest Retail NV
- **Hubert Roovers (60), Gedelegeerd Bestuurder,**
Franklin Rooseveltlaan 38, NL – 4835 AB Breda
Chief Investment Officer, VastNed Management BV
- **Reinier van Gerrevink (55), 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 meerderheidsaandeelhouders VastNed Offices/Industrial NV en VastNed Industrial BV.

De Raad vergadert minstens vier maal per jaar. Tijdens het boekjaar 2003 kwam de Raad zeven maal bijeen.

Bepaalde bestuurders oefenen bestuurdersmandaten uit in andere vennootschappen, die mogelijk 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 2003 tweemaal voorgedaan. Een eerste keer bij de verhoging van de beheersvergoeding van Intervest Management en een tweede keer bij de overdracht van de bedrijfstak "Offices" van Intervest Management aan de Bevak. Voor verdere details verwijzen we naar het geconsolideerd jaarverslag op pagina 83.

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

- uitzetten van de strategie
- kwaliteitsbewaking van de overhandigde informatie aan beleggers en publiek
- verzekeren dat de bestuurders in alle onafhankelijkheid hun werk doen
- verzekeren dat alle aandeelhouders gelijk behandeld worden
- controle uitoefenen op het Directiecomité



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. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen worden niet vergoed.

4.3. Auditcomité

In de schoot van de Raad van Bestuur werd een Auditcomité opgericht. Dit Auditcomité treedt in werking vanaf 01.01.2004 en heeft als voornaamste taken:

- de interne controle op de correctheid en volledigheid van de te publiceren financiële informatie
- toezicht op het dagelijks beleid uitgevoerd door de leden van het Directiecomité
- toezicht op het auditproces zoals uitgevoerd door de Commissaris
- implementatie van de corporate governance principes

Het Auditcomité vergadert minstens vier maal per jaar. Zij rapporteert haar bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de Raad van Bestuur.

Het Auditcomité bestaat uit de volgende leden :

- **Jean-Pierre Blumberg**, Onafhankelijk Bestuurder
- **Walter E. Hens**, Onafhankelijk Bestuurder
- **Reinier van Gerrevink**, Voorzitter van de Raad van Bestuur

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

4.4. Directiecomité

In oktober 2003 werd beslist om een Directiecomité in te stellen met ingang van 1 januari 2004.

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, besliste de Raad van Bestuur om alle bestuursbevoegdheden over te dragen aan dit Directiecomité, met uitzondering van:

- de bestuursbevoegdheden die betrekking hebben op het strategisch beleid van de vennootschap;
- de handelingen die op grond van wettelijke bepalingen zijn voorbehouden aan de Raad van Bestuur zoals onder andere de aan- en verkopen van vastgoed, het sluiten van huurovereenkomsten van meer dan negen jaar, het afsluiten van overeenkomsten van onroerende leasing en van zakelijke rechten op onroerende goederen, het goedkeuren van de jaarrekening;
- alsmede de handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Beslissingen ten aanzien van bepaalde onderwerpen dient het Directiecomité voorafgaandelijk ter goedkeuring voor te leggen aan de Raad van Bestuur.

Het Directiecomité is als volgt samengesteld (vanaf 1 januari 2004):

- **BVBA Gert Cowé**, vertegenwoordigd door Gert Cowé, Voorzitter, Chief Executive Officer
- **BVBA Nicolas Mathieu**, vertegenwoordigd door Nicolaas Mathieu, Chief Financial Officer
- **BVBA Jean-Paul Sols**, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, Chief Operational Officer





De leden van het Directiecomité zijn benoemd voor onbepaalde duur. De mandaten zijn op elk moment opzegbaar.

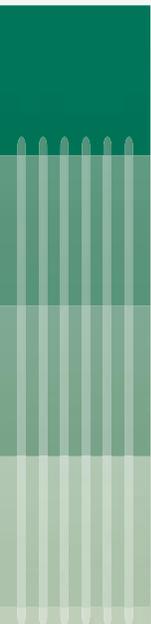
4.5. Commissaris

De Commissaris, aangesteld door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, i.e. Ludo De Keulenaer, certificeert de jaarcijfers. Omdat Intervest Offices NV een vastgoedbevak is, dient de Commissaris eveneens een speciaal rapport op te maken over de jaarcijfers aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

4.6. Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen.







■ Verslag van het Directiecomité





kwaliteitspanden overtreft het aanbod. 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 haar traditionele huurders (privé-bedrijven) 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 dankzij haar goede bereikbaarheid, het aantrekkelijke kader met een recent gebouwenbestand en de voordelige belastingen ten opzichte van Brussel centrum en de gedecentraliseerde zone. De gebruikers zijn overwegend bedrijven uit de nieuwe technologie. Het totale kantoraanbod in de periferie van Brussel wordt vandaag geschat op meer dan 1,5 miljoen m², waarvan meer dan de helft in de nabijheid van de luchthaven (Zaventem, Diegem en Machelen).

De beschikbaarheidsgraad van de globale Brusselse markt is de voorbije 12 maanden opgelopen tot ± 9,7% (± 1.200.000 m²). Deze is veruit het hoogst in de periferie: 18 à 21%, afhankelijk van de bron.

Momenteel lijden vooral de oude kantoren in de periferie. Groot voorbeeld daarvan is de oude fase van de Keiberg, waar reeds veel huurders vertrokken zijn.

• De vraag

Hoewel de cijfers van 2003 op het moment dat we deze tekst schrijven, nog niet definitief gekend zijn, wordt de take up voor 2003 geraamd op zo'n 700.000 m² (t.o.v. 475.000 m² in 2002).

Het CBD nam hiervan 72% (500.000 m²) voor haar rekening en de periferie 13% (90.000 m²).

Zoals eerder aangehaald, waren het afgelopen jaar de Europese Unie en diverse Belgische overheden de grootste afnemers in het CBD. Deze belangrijke deelmarkt wordt dan ook steeds meer een

“government market” met steeds minder privé-bedrijven.

In de periferie was de opname zwak in 2003. Deze markt verhuurt bijna uitsluitend aan privé-bedrijven, die het meest getroffen zijn door de zwakke conjunctuur.

• Huurprijzen en rendementen

De vraag van de diverse nationale en lokale overheden en van de Europese Unie blijft erg groot in het CBD. Dit drijft de huurprijzen verder op. Afgelopen jaar werden tophuren gerealiseerd van € 275 m²/jaar en er wordt verwacht dat deze verder zullen toenemen.

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 er gedaald zijn door de toenemende leegstand. Eigenaars zijn immers vaak verplicht om zware commerciële toegevingen te doen aan bestaande of nieuwe huurders.

De huurprijzen in de periferie zijn gestabiliseerd rond de € 130 à € 145 m²/jaar.

Het prijsverschil tussen het CBD en de periferie is ondertussen fors opgelopen: tophuren in het centrum liggen tot 85% hoger dan in de periferie, zonder daarbij rekening te houden met de fiscale lasten (zoals onroerende voorheffing) die eveneens tot € 25 m²/jaar hoger kunnen liggen in het centrum.

Deze aanzienlijke prijsverschillen kunnen bedrijven uit het centrum en de 19 gemeenten rond Brussel in de toekomst nog meer aanzetten om zich te vestigen in de periferie. Hierdoor zal de polarisatie tussen een “overheidsmarkt” (Belgische overheid en Europese Unie in het CBD en de 19 gemeenten) en een “bedrijvenmarkt” (periferie) vermoedelijk nog toenemen.

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 6,25%.

Het geraamde investeringsvolume in 2003 (uitgezonderd exceptionele transacties en aankopen door gebruikers) bedraagt ± € 1,5 miljard. Het gros hiervan werd geïnvesteerd door Duitse fondsen (36%) en Belgische vastgoedbevak (33%).

1.1.2. Marktrapport Antwerpen en omgeving

• Het aanbod

Per einde 2003 bedroeg het globale kantoorbestand in Antwerpen ongeveer 1,724 miljoen m². Dit is bijna onveranderd gebleven t.o.v. 2002.

Deze status quo is toe te schrijven aan het voorzichtig omspringen met nieuwe projecten door de projectontwikkelaars.

De onmiddellijk beschikbare kantoorruimte besloeg gedurende het laatste kwartaal van 2003 zo'n 100.000 m², wat overeenstemt met een beschikbaarheidsgraad van ongeveer 5,94%. Men verwacht toenemende leegstand de volgende maanden door de inkrimpende activiteiten van enkele grote bedrijven.

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 is het aantal beschikbare kantoorruimtes echter 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 door de vele infrastructuurwerken.

Er zijn nog verschillende ambitieuze kantoorprojecten in voorbereidende fase of op

weg om gerealiseerd te worden, zowel in het stadscentrum als in de periferie. Door de zwakkere vraag op de Antwerpse kantorenmarkt zullen deze waarschijnlijk niet aangevat worden in 2004.

• De vraag

De opname van kantoorruimte lag in 2003 met 50.000 m² zo'n 35% lager dan in 2002 en is eveneens het slechtste cijfer van de afgelopen 10 jaar. De oorzaak hiervan is de zwakke economie die ertoe leidt dat bedrijven hun gehuurde ruimten rationaliseren. Het beperkte aanbod aan kwalitatieve panden is mogelijk eveneens een oorzaak waarom bedrijven uitwijken naar andere locaties (zoals Mechelen).

• Huurprijzen en rendementen

Wanneer men de verschillende Antwerpse wijken bekijkt, stelt men in het stadscentrum een stabilisering vast. De huurprijzen hier schommelen tussen ± 74 €/m² en 112 €/m².

In het havengebied zijn de huurprijzen eveneens redelijk stabiel. Deze liggen om en bij de 85 €/m² voor moderne gebouwen. Er dient te worden opgemerkt dat de wijk "t Eilandje" meerdere interessante renovaties heeft gekend, waardoor er huurprijzen van ± 112 €/m² zijn bereikt.

De Singel blijft echter veruit de meest geëerde locatie. Door het zwakke economische klimaat staan de prijzen onder druk en variëren tussen ± 120 €/m² en 130 €/m².

De zuidelijke periferie kent een ondersteunde vraag, maar de huurprijzen blijven er stabiel. De huurprijzen schommelen hier tussen ± 100 €/m² en 125 €/m².

Er waren het afgelopen jaar slechts weinig verkooptransacties in Antwerpen. De belangrijkste transactie was de verkoop van de "Rubens Building" (22.000 m²) op de Singel.

Momenteel schommelt het rendement voor moderne gebouwen gelegen in de zuidelijke



periferie en aan de Singel tussen 7,25% en 7,75%. 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 m² beslaan een totale oppervlakte van ongeveer 348.000 m². 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 recentier.

Als derde grootste stad op het gebied van bevolking beschikt Gent 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 515.000 m² kantoorruimte in de steigers waarvan slechts 65.000 m² in de loop van 2004 en 2005 opgeleverd zal worden.

Het aanbod aan beschikbare kantoren ultimo 2003 bedroeg slechts 23.000 m², wat een leegstandsratio van 7% oplevert. Deze leegstaande gebouwen zijn voornamelijk van slechte kwaliteit.

- **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 de 10.000 m² en de 15.000 m². Ook in 2002 en 2003 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 de prijzen onder druk gezet en heeft de laatste vijf jaar een gevoelige stijging van de huurprijzen als gevolg.

Voor de conventionele kantoorgebouwen in Gent liggen de huurprijzen tussen € 85 m²/jaar en € 100 m²/jaar. Voor moderne of nieuwe gebouwen van goede kwaliteit ('prime'), variëren de gangbare huurprijzen van ± € 115 m² tot ± € 128 m².

Er vonden geen noemenswaardige verkopen plaats in 2003. De rendementen voor gemiddelde kantoorpanden in de regio Gent liggen tussen 7,65% 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 was in deze regio, 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 huurders, terwijl de overige gebouwen zich vaak richten tot eigenaar-gebruikers. Indien men enkel de kantoren beschouwt, beschikt Mechelen over een totaal aanbod van ± 220.000 m².

Het onmiddellijk beschikbare aanbod aan kantoren ligt rond de 30.000 m². Dit wil zeggen een percentage van meer dan 15% aan vrije huurruimte.

De sterke stijging van de vrije huurruimte de afgelopen jaren, 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 24.000 m² voor het jaar 2002. In 2003 werd een opname genoteerd die iets lager ligt.

Steeds meer partijen uit Antwerpen en de rand van Brussel 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 98 €/m², hightech kantoren schommelen rond de 125 €/m², waarbij 'prime' kantoorgebouwen prijzen halen van 130 €/m².

Rendementen variëren tussen 7,5% voor de beste projecten, 8% voor de hightech gebouwen en 8,5% voor conventionele kantoren. Er waren bijna geen transacties afgelopen jaar.

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%.

- **De vraag**

Een belangrijk deel van de vraag naar kantoorruimte in Leuven is afkomstig van de universitaire spin-offs en andere onderzoeksgerelateerde 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 de afgelopen jaren. De take-up in 2003 bedroeg vermoedelijk minder dan 10.000 m².

- **Huurprijzen en rendementen**

Momenteel variëren de huurprijzen voor conventionele en gerenoveerde kantoren in het centrum en kantoren in de randgemeenten tussen 90 €/m² en 112 €/m². Voor een modern kantorencomplex bedraagt de huurprijs 110 €/m² à 135 €/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 vastgoed⁵

1.2.1. De verhuurmarkt

De opname in 2003 lag met 970.000 m² beduidend hoger dan het jaar voordien. De gemiddelde leegstand bedraagt per einde 2003 ongeveer 8% doch de regionale leegstandsratio's laten aanzienlijke verschillen zien: 6% in het Brusselse Gewest en haar rand; 10,5% in Antwerpen; 8,6% in Limburg en 6,7% in Luik.

De vraag naar grote ruimtes (>10.000 m²) bleef beperkt. Er was meer vraag naar kleinere ruimtes, waardoor de gemiddelde omvang van de semi-industriële transacties omlaag ging (-15% t.o.v. 2002). Huurders en gebruikers blijven m.a.w. zeer voorzichtig met het in huur nemen van gebouwen.

Daarenboven lijken KMO's meer geïnteresseerd in het aankopen van gebouwen, eerder dan het huren ervan. Dit wordt verklaard door het tamelijk lage renteniveau waardoor men goedkoop eigenaar kan worden, maar ook door de andere strategie die deze ondernemingen voeren.

Ondanks de vertragende activiteiten zijn de huurprijzen niet gedaald. Brussel en Antwerpen blijven de duurste liggingen. Voor semi-industriële gebouwen liggen de tophuren op € 68 m²/jaar (Brussel) en € 45 m²/jaar (Antwerpen). Voor logistieke en distributiecentra op de as Antwerpen-Brussel blijven de tophuren stabiel op € 48 m²/jaar. Er zijn evenwel tekenen dat deze huren onder druk komen te staan, vooral de huurprijzen van oudere gebouwen.

De gouden driehoek (Brussel – Antwerpen – Gent) 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 veel aansluitingsmogelijkheden maar lagere huurprijzen. Dat is het geval in Henegouwen, Limburg en Luik.

1.2.2. De investeringsmarkt

De defensieve kenmerken van deze markt en de hogere rendementen van de semi-industriële sector, vergeleken met die van de markt van kantoor- en winkelvastgoed, zetten investeerders ertoe aan zich op de industriële markt te richten. De vraag naar goed verhuurde producten van goede kwaliteit neemt toe. De concurrentie tussen de investeerders is verscherpt sinds 2002.

Het toprendement voor semi-industriële eigendommen met meerdere huurders bedraagt 8% in Brussel, 8,25% in Antwerpen, Mechelen en Vlaams-Brabant, en 8,50% in Gent, Luik en langs de E313 (Kempen).

De topprijzen voor gronden bleven eveneens stabiel op 248 €/m² in de 19 Brusselse gemeenten, in Zaventem en Diegem. Elders zijn de prijzen lager en schommelen ze tussen 100 €/m² in Antwerpen en Gent en 30 €/m² in de provincies Luik en Henegouwen.

Gezien de grote belangstelling van investeerders, zijn er veel projecten gepland door projectontwikkelaars: in de gouden driehoek is de komende jaren nog een oppervlakte van 300.000 m² gepland; daarbuiten nog eens 750.000 m².

⁵ Deze tekst werd opgesteld op basis van gegevens van King Sturge, Cushman & Wakefield Healey & Baker en Jones Lang LaSalle.



2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2003

Afgelopen jaar zijn er geen aan- of verkopen geweest. Zoals eerder vermeld, hebben we ons gefocust op renovatie- en opfrissingswerken om de bestaande panden optimaal te kunnen verhuren.

Zo werden bijvoorbeeld volgende panden onder handen genomen:

- **Airway Park – Zaventem:**
 - gedeeltelijke renovatie van de gebouwen C en E
 - nieuwe airco, vloeren, plafonds, sanitair, opfrissing inkomhallen met nieuwe verlichting, nieuw signalisatiesysteem
 - kostprijs: € 350.000
- **Atlas Park – Zaventem:**
 - reinigen van gevels, opfrissing parking en groenvoorzieningen, nieuw signalisatiesysteem, opfrissing units
 - kostprijs: € 40.000
- **Sky Building – Berchem:**
 - installatie nieuwe zonnewering aan gevel, opfrissing inkomhal
 - kostprijs: € 50.000
- **Gateway House – Antwerpen:**
 - renovatie van het volledige gebouw (nog niet volledig uitgevoerd)
 - plaatsing airco met koelbalken, nieuwe vloeren, plafonds, verlichting, modernere inkom- en lifthallen
 - kostprijs: € 1.092.000

Daarnaast werden de commerciële inspanningen fors opgedreven:

- regelmatige meetings met makelaars om de portefeuille en de markttendensen te bespreken
- opendeurdagen in de gebouwen voor makelaars en kandidaat-huurders
- up-to-date houden van overzichten met beschikbare panden
- snel en efficiënt reageren op vragen vanuit de markt
- kandidaat-huurders begeleiden op het vlak van inrichtingswerken en verhuis

- zeer flexibele opstelling bij het onderhandelen van huurvoorwaarden
- pro-actief benaderen van huurders van wie het huurcontract op vervalddag komt
- publicaties in diverse media

Deze inspanningen hebben duidelijk hun vruchten afgeworpen. Niet alleen zijn de makelaars veel beter op de hoogte van de mogelijkheden die Intervest Offices biedt, onze inspanningen hebben eveneens geleid tot enkele mooie verhuringen tijdens de laatste maanden van 2003:

- Greenhill Campus – Leuven: Cabot (2.606 m²), Regie der Gebouwen (1.000 m²) en Osram (280 m²)
- Intercity Business Park en Mechelen Campus – Mechelen: diverse verhuringen voor ± 2.800 m²
- Inter Access Park – Dilbeek: U2U (451 m²) en Comm. Fin. Group (418 m²)
- Park Rozendal – Hoeilaart: Quality Business (432 m²)

Tenslotte werden alle beheersactiviteiten van Intervest Management overgedragen aan Intervest Offices en werd een eigen Directiecomité aangesteld. Hierdoor werd Intervest Offices een 'self managed fund' teneinde de transparantie naar buiten toe te verbeteren en dit in navolging van wat internationaal gangbaar is. We verwijzen in dit verband naar het hoofdstuk 'Corporate Governance' op pagina 14.



3. Feiten na balansdatum

Op 14 januari 2004 werd het pand gelegen te Wommelgem – Kapelleveld 2 (Sint-Jansveld 14) verkocht.

De gebruiker (FPT Verboven) had een leasingovereenkomst die nog liep tot 2014, doch het pand stond reeds geruime tijd leeg en werd aangeboden in onderhuur.

Er werd dan ook beslist om in te gaan op een vraag van een koper aangezien het pand enkele minpunten had. Zo was de verhouding kantoren t.o.v. de opslagruimte te groot (21%) en was er een grote mezzanine gebouwd op vraag van de huurder die waarschijnlijk niet bruikbaar zou zijn voor andere gebruikers.

Bij de verkoop werd ten opzichte van de taxatiewaarde (vrij op naam) geen winst noch verlies geboekt.

In februari werd overeenstemming bereikt over de verkoop van het pand gelegen te Putte, Klein Boom. De Raad van Bestuur stemde in met een verkoopwaarde van € 4.342.500. De laatste taxatiewaarde van het pand bedraagt € 4.810.000 (investeringswaarde vrij op naam) / € 4.370.000 (waarde kosten koper).

Het betreft hier een pand dat qua ligging en uitrusting perfect voldoet aan de behoeften van de huidige gebruikers (Staalbouw Verelst NV en Industriebouw Verelst NV), doch dat minder geschikt is om op de markt te verhuren indien het zou vrijkomen. De gebruikers toonden interesse om het pand te kopen, waarna beide partijen over de prijs tot overeenstemming zijn gekomen.



4. Samenvatting van de cijfers ⁶

BALANS (€ 000)

ACTIVA	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
Oprichtingskosten	0	0	0
Immateriële vaste activa	4	0	0
Materiële vaste activa	591.211	603.722	396.727
Financiële vaste activa	15	78	0
Vorderingen op meer dan één jaar	1.663	1.832	133
Vorderingen op ten hoogste één jaar	1.864	3.131	2.825
Geldbeleggingen	0	600	223
Liquide middelen	824	1.975	5.879
Overlopende rekeningen	35	93	33
Totaal der activa	595.616	611.431	405.820

PASSIVA

Eigen vermogen	306.945	320.199	217.333
Minderheidsbelangen	49	49	50
Voorzieningen voor risico's en kosten	4.840	4.640	19
Schulden op meer dan één jaar	175.347	124.178	87.666
<i>Financiële schulden</i>	174.968	124.103	87.615
<i>Overige schulden</i>	379	75	51
Schulden op ten hoogste één jaar	104.884	159.009	100.149
<i>Financiële schulden</i>	73.370	127.757	89.590
<i>Overige schulden</i>	31.514	31.252	10.559
Overlopende rekeningen	3.551	3.356	603
Totaal der passiva	595.616	611.431	405.820

RESULTATEN (€ 000)

	31.12.2003	31.12.2002	31.02.2001
Operationeel resultaat			
Omzet	44.836	42.698	16.623
Niet-doorgerekende kosten	-1.363	-816	-699
Andere bedrijfsopbrengsten	965	865	770
Netto-omzet	44.438	42.747	16.694
Bedrijfskosten	-5.166	-4.747	-1.228
Bedrijfsresultaat	39.272	38.000	15.466
Financieel resultaat	-10.717	-11.029	-5.006
Operationeel resultaat voor belastingen	28.555	26.971	10.460
Belastingen	38	0	0
Operationeel resultaat	28.593	26.971	10.460

Resultaat op de portefeuille

Gerealiseerde meer- of minderwaarden op de portefeuillebestanddelen	0	0	0
Niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille:			
- Waardering van het vastgoed in de portefeuille	-13.154	-29.075	-3.094
- Vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	0	0	0
Resultaat op de portefeuille	-13.154	-29.075	-3.094
Uitzonderlijk resultaat	49	0	0
Resultaat van de periode	15.488	-2.104	7.366

Aandeel van de groep	15.488	-2.103	7.316
Aandeel van derden	0	-1	50

⁶ Het betreft hier geconsolideerde cijfers.



5. Commentaar op de cijfers

5.1. Aangepast jaarrekeningschema voor vastgoedbevaks

Intervest Offices NV heeft als vastgoedbevak op 12.03.2003 de toestemming gekregen van de Minister van Economische Zaken om de jaarrekening volgens een aangepast schema voor te stellen. Conform de wetgeving op de vastgoedbevaks wordt het vastgoed vier maal per jaar door onafhankelijke vastgoedexperts gewaardeerd aan marktwaarde (vrij op naam, i.e. de investeringswaarde die een bepaald huurrendement geeft in verhouding met het risico eigen aan het pand en de ligging, en waarvan bij een eventuele verkoop mogelijk nog de eventuele registratierechten en notariskosten dienen van afgetrokken te worden). Dit aangepast schema houdt voornamelijk in dat de resultatenrekening wordt opgesplitst tussen het operationeel resultaat en het resultaat op de portefeuille.

Het operationeel 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 operationeel resultaat is het netto resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap dat volgens de huidige uitkeringspolitiek voor 100% wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders.

Het resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat uit:

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

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

5.2. Actief

De materiële vaste activa zijn gedaald van € 603,72 miljoen naar € 591,21 miljoen. Het vastgoed werd op 31 december 2003 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 591,15 miljoen (vrij op naam) ten opzichte van € 603,72 een jaar eerder. De waardering kosten koper (i.e. de geschatte verkoopwaarde of de investeringswaarde exclusief registratierechten en notariskosten) bedraagt € 537,21 miljoen. De daling van 2,1% op jaarbasis wordt veroorzaakt door de moeilijke verhuurmarkt die te wijten is aan de aanhoudende lage conjunctuur in 2003. Door de crisis, die zijn weerslag heeft op de vraag naar kantoren, voornamelijk deze gelegen in de periferie rond Brussel, is er een neerwaartse trend in de schattingen van de waarde van het vastgoed door de vastgoedexperts. Er werd geen vastgoed verworven noch aangekocht in 2003.

De andere materiële vaste activa bestaan voor € 0,64 miljoen uit meubilair, rollend materieel, uitrusting en overige materiële vaste activa die op het einde van het jaar tegen ongeveer de boekwaarde werden overgenomen van Intervest Management NV in het kader van de internalisering van het beheer.

De financiële vaste activa bestaan voor € 0,02 miljoen uit betaalde waarborgen. In de enkelvoudige cijfers staat bovendien een meerderheidsparticipatie voor € 0,31 miljoen en vorderingen voor € 3,21 miljoen op volgende dochtervennootschappen: Aartselaar Business Center NV, Mechelen Bussines Center NV, Mechelen Research Park NV, Duffel Real Estate NV en Wommelgem Logistic Center NV. Deze vennootschappen worden integraal mee opgenomen in de geconsolideerde cijfers en zijn eigenaar van gronden waarop Intervest Offices NV, middels een opstalcontract, gebouwen op bezit die meestal door middel van een langetermijncontract aan derden wordt geleased.

De vlottende activa bedragen € 4,39 miljoen en bestaan voor € 2,75 miljoen uit handelsvorderingen, voor € 0,78 miljoen uit overige vorderingen op voornamelijk de fiscale overheden, voor € 0,82 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en voor € 0,35 miljoen uit overlopende rekeningen. Er zijn voor € 0,092 miljoen dubieuze vorderingen opgenomen. Voor vorderingen, waarvan de kans op inning op minder dan 50% wordt geschat, wordt een waardevermindering geboekt.

5.3. Passief

Het eigen vermogen van de bevak bedraagt € 306,95 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal en de uitgiftepremies bedragen zoals vorig jaar respectievelijk € 123,13 miljoen en € 60,8 miljoen. De reserves bedragen € 123 miljoen en bestaan in hoofdzaak uit niet-gerealiseerde meerwaarden tengevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan marktwaarde. Deze onbeschikbare reserves zijn met € 13,15 miljoen gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar door de afwaardering van de portefeuille door de vastgoedexperts. Het totaal aantal aandelen bedraagt onveranderd 13.224.061 zodat de intrinsieke waarde, exclusief dividend € 23,21 per aandeel bedraagt. Inclusief dividend bedraagt de intrinsieke waarde € 25,38 per aandeel. Ten opzichte van de beurskoers op afsluitingsdatum van € 24,55 per aandeel, noteert het aandeel bijgevolg met een lichte onderwaardering van 3,39%.

De voorzieningen bedragen € 4,84 miljoen en bestaan uit voorzieningen voor groot onderhoud en herstellingen overgenomen uit de fusie van SIREF (Semi Industrial Real Estate Fund NV, een bevak gespecialiseerd in opslagplaatsen en logistiek vastgoed, dat in 2001 werd opgeslorpt door Intervest Offices NV) voor een bedrag van € 3,72 miljoen en € 0,92 miljoen uit provisies voor fiscale geschillen in verband met de niet-aftrekbaarheid van voorzieningen en de retro-activiteit van fusies en € 0,2 miljoen voor specifieke herstellingskosten aan een pand. Deze laatste voorziening is opgebouwd uit 4 bezwaarschriften waarvan er momenteel één het voorwerp uitmaakt van een voorziening voor de

rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen.

De schulden zijn ten opzichte van vorig jaar gedaald met € 2,76 miljoen tot € 283,78 miljoen. De schulden op langer dan één jaar bedragen € 175,35 miljoen en bestaan voor € 174,97 miljoen uit lange termijn bankfinancieringen met vaste rentevoet en voor € 0,38 miljoen uit ontvangen bankwaarborgen van huurders en diverse schulden. De schulden op ten hoogste één jaar bedragen € 104,88 miljoen en bestaan voor € 73,37 miljoen uit bankleningen waarvan de opgenomen schijf binnen het jaar vervalt en moet terugbetaald of verlengd worden, voor € 1,35 miljoen uit handelsschulden en te ontvangen facturen, voor € 0,07 miljoen uit de voorziening vakantiegeld en voor € 30,10 miljoen uit diverse schulden. Dit laatste bedrag bevat tevens het dividend van het boekjaar ten bedrage van € 28,70 miljoen, dat werd geboekt als een schuld ten opzichte van de aandeelhouders. De schulden bevatten tenslotte overlopende rekeningen voor een bedrag van € 3,55 miljoen. De gemiddelde betaalde interestvoet over 2003 bedraagt 4,35%.

Intervest Offices NV heeft midden 2003, maar met ingang van eind december, voor een belangrijk deel van haar leningen, de interest laten vastleggen op lange termijn. Bijgevolg heeft de onderneming voor 2003 maximaal genoten van de lagere korte termijn rentevoeten terwijl in het zicht van de economische heropleving en een mogelijke stijging van de rentevoeten, deze werden vastgelegd op een historisch laag peil voor de volgende jaren. Op 31.12.2003 is meer dan 70% van de bankschulden gefinancierd met vaste rentevoeten, wat de zekerheid van een belangrijk deel van de toekomstige financiële kosten garandeert.

Op 31.12.2003 bedraagt de schuldgraad 47,06%.

5.4. Operationeel resultaat

De omzet is gestegen van € 42,70 miljoen naar € 44,84 miljoen in 2003. De bedrijfskosten, inclusief doorgerekende kosten, zijn ook gestegen, van € 8,19 miljoen naar € 10,08 miljoen. Dit is voornamelijk te wijten aan verhoogde leegstandskosten en uit voorzichtigheid bijkomende waardeverminderingen



op dubieuze debiteuren. Hierbij werd een zeer voorzichtige benadering gehanteerd. De bedrijfswinst is gestegen van € 38 miljoen naar € 39,27 miljoen ten opzichte van het voorgaande jaar. De bedrijfsmarge, i.e. de operationele bedrijfswinst op de omzet of huren bedraagt 87,59% ten opzichte van 89% vorig jaar. Het financieel resultaat is echter verbeterd van - € 11,03 miljoen naar - € 10,72 miljoen.

De vergelijkbaarheid van de resultaten wordt sterk bemoeilijkt door het feit dat de fusies van 28.06.2002 uitwerking hadden op 01.01.2002 en de fusies van 23.12.2002 retro-actief ingingen vanaf 01.07.2002. Alle aandelen zijn nu bovendien dividendgerechtigd voor een volledig jaar, wat voor 2002 niet helemaal het geval was. Algemeen kan echter gesteld worden dat de relatief lagere bedrijfsmarge, te wijten aan de hogere leegstand veroorzaakt door de economische crisis voor een deel werd goedge maakt door goede financiële resultaten. Dit laatste is te wijten aan de historisch lage interestvoeten en het actief management dat tevens op dit gebied werd gevoerd.

De geconsolideerde operationele resultaten zijn met € 1,62 miljoen gestegen tot € 28,59 miljoen. Het enkelvoudig operationeel resultaat bedraagt € 28,75 miljoen. Het bruto uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt bij een 100% uitkering van het operationeel resultaat bijgevolg € 2,17 per aandeel. Ondanks een moeilijke markt kon bijgevolg hetzelfde operationeel resultaat per aandeel worden behaald als het voorgaande jaar.

5.5. Portefeuilleresultaat

Het verlies op de portefeuille bedraagt aan de hand van de schatting van de vastgoedexperts € 13,15 miljoen. Dit bedraagt € 0,99 per aandeel. Deze minderwaarden worden in mindering gebracht van de onbeschikbare reserves bestaande uit voorheen geboekte herwaarderingsmeerwaarden, zodat deze reserves dalen van € 136,24 miljoen naar € 123 miljoen. Er werden voor € 14,81 miljoen niet-gerealiseerde minderwaarden geboekt en € 1,66 miljoen niet-gerealiseerde meerwaarden. Aan de oorsprong van dit verlies op de portefeuille ligt de verslechtering van de algemene economie die

gestart is in 2001, en die zich doorgezet heeft in 2002 en 2003. Door de laatcyclische activiteit van de vastgoedmarkt ten opzichte van de conjunctuur zal de recente heropleving van de economie pas later voelbaar worden.

De uitzonderlijke resultaten zijn nihil zodat de globale geconsolideerde winst van het boekjaar, i.e. de som van het operationeel resultaat, het resultaat op de portefeuille en het uitzonderlijk resultaat, € 15,49 miljoen bedraagt. De enkelvoudige globale winst bedraagt € 15,59 miljoen.



6. Winstbestemming

De Raad van Bestuur stelt voor om de jaarrekening per 31.12.2003 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden⁷:

In € 000

• winst van het boekjaar	15.594
• overgedragen winst van het vorige boekjaar	0
• onttrekking aan de onbeschikbare reserves	13.154
• te bestemmen winstsaldo	28.748
• over te dragen winst	52
• vergoeding van het kapitaal	28.696

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 13.224.061 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar, zal aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op 12 mei 2004 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 € 28.696.212.

Intervest Offices hanteert als politiek de volledige uitkering van haar winst. In het boekjaar 2003 vertegenwoordigt de uitkering bijgevolg 99,82% van de enkelvoudige operationele winst. Het resterende gedeelte werd om afrondingsredenen geboekt op het over te dragen resultaat.

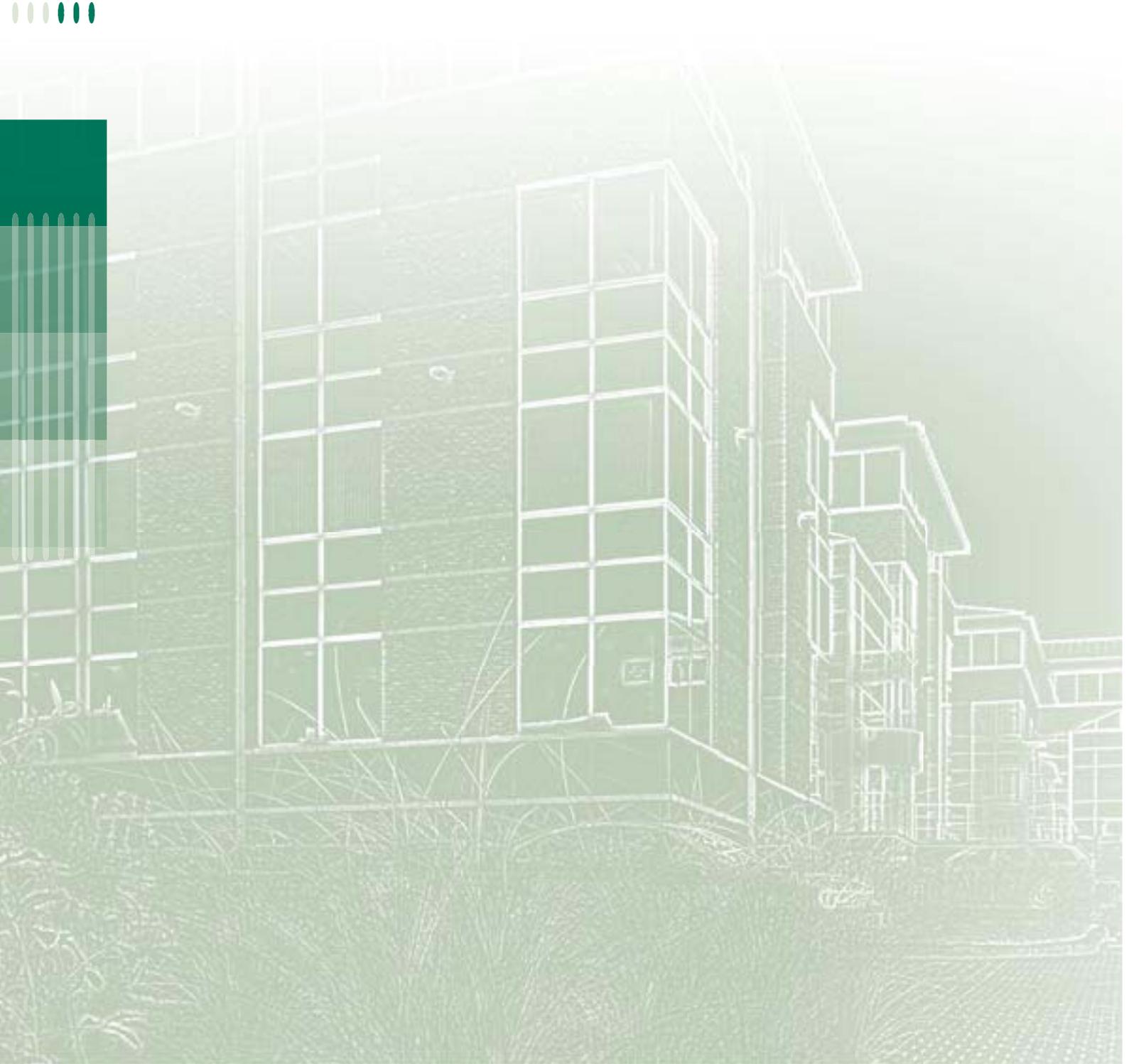
Het dividend is betaalbaar vanaf 28 mei 2004. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 5.

7. Prognose

De prognose voor 2004 hangt in sterke mate af van de snelheid waarmee de economische heropleving voelbaar zal zijn in de huurinkomsten. We voorzien voor de eerste kwartalen van 2004 een moeilijke verhuurmarkt en een daling van de huurinkomsten en de waardering van het vastgoed. Aangezien zeer moeilijk voorspeld kan worden wanneer en hoe sterk de economische heropleving zich zal weerspiegelen in de huurinkomsten, kunnen we voorlopig geen betrouwbare voorspelling geven van de resultaten over 2004.

⁷ 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.







III Verslag betreffende het aandeel



Verslag betreffende het aandeel

1. Beursgegevens

Sinds 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:

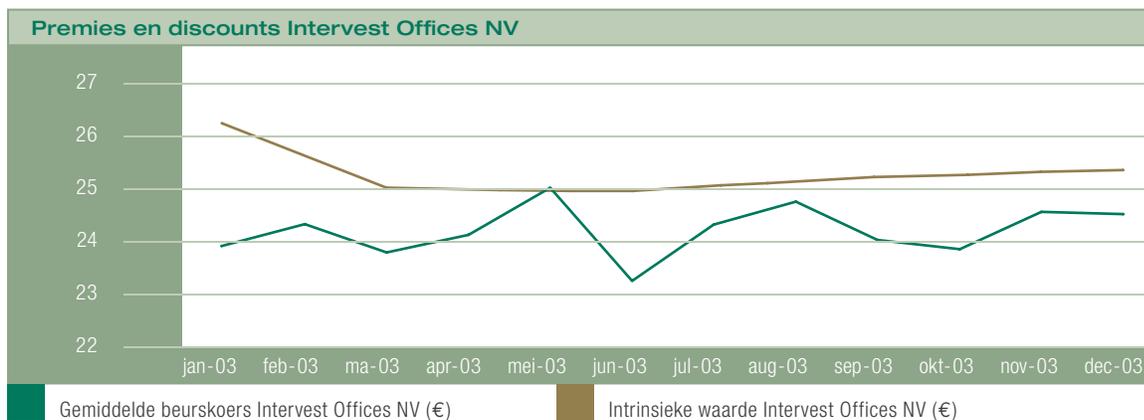
- het publiceren van kwartaalcijfers
- het opmaken van een aantal analistenrapporten per jaar
- het onderhouden van een professionele website
- voldoen aan de International Financial Reporting Standards (IFRS)

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

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



De koers van het aandeel heeft in 2003 enige schommelingen ondergaan, met als laagste koers € 22,60 (11 maart) en als hoogste koers € 25,70 (14 mei).

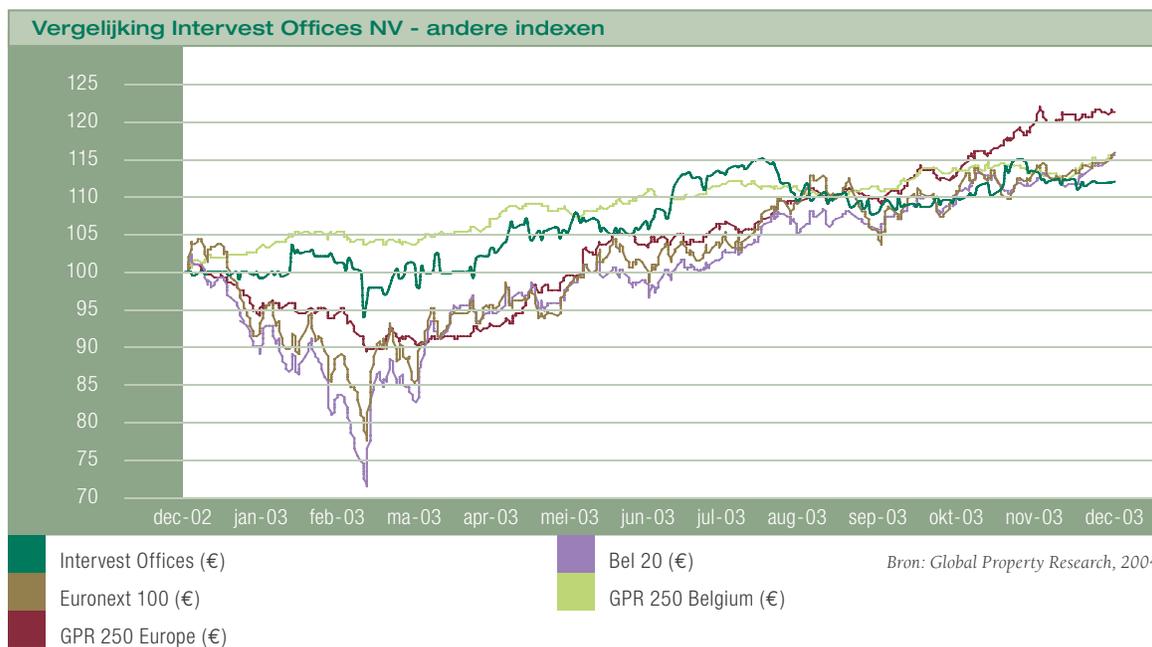


De intrinsieke waarde van Interest Offices (op geconsolideerde basis) is inclusief het dividend van 2002 tot op betaaldatum einde mei.

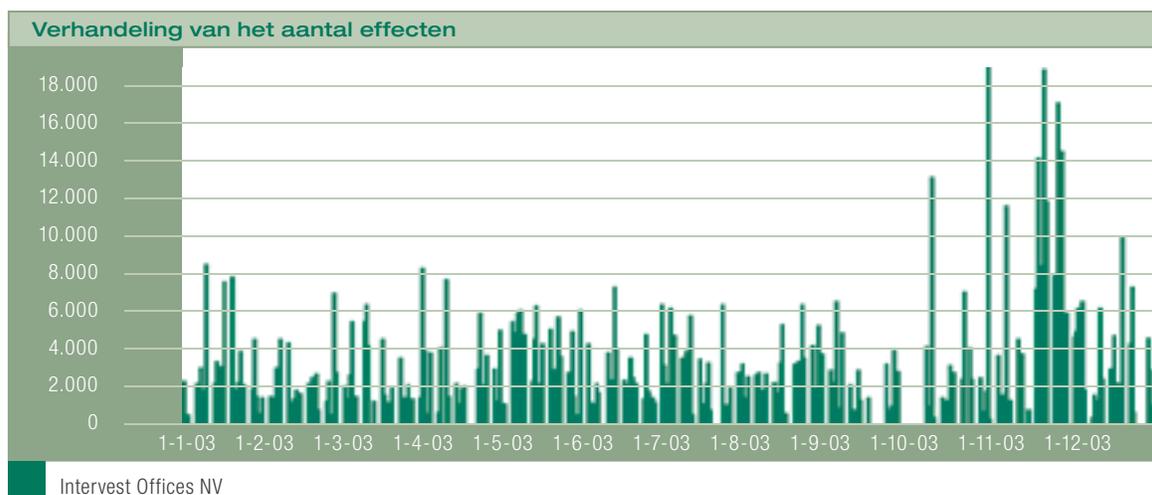


De ING vastgoedbevak return index wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende bevak, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden.





De koers van Intervest Offices volgde dezelfde tendens als deze van de internationale vastgoedindexen.



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 3.225 stuks per dag hoger dan in het vorige jaar. De vastgoedbevakken in het algemeen een toegenomen interesse vanwege beleggers als toevluchtsoord.

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

De free float bedroeg 41,21% op jaareinde. Er zullen blijvend inspanningen geleverd worden om deze free float verder op te drijven en zodoende de handelbaarheid te bevorderen.



2. Dividend en aantal aandelen

	31.12.2003
Aantal aandelen op het einde van de periode	13.224.061
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.224.061

Beurskoers (€)

Hoogste	25,70
Laagste	22,60
Beurskoers op afsluitingsdatum	24,55
Over-/onderwaardering t.o.v. intrinsieke waarde (%)	-3,27

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
Netto actiefwaarde (incl. dividend)	25,38	26,26	28,28
Bruto dividend	2,17	2,17	1,98
Netto dividend	1,84	1,84	1,68

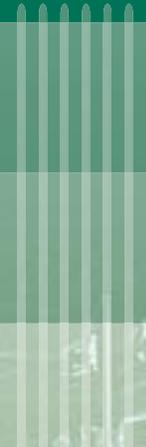
3. Aandeelhouders

Per 31.12.2003 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

VastNed Groep	7.774.382 aandelen	(58,79%)
VastNed Offices/Industrial NV		
Max Euwelaan 1		
3062 MA Rotterdam - Nederland	7.601.407 aandelen	(57,48%)
VastNed Industrial BV		
Max Euwelaan 1		
3062 MA Rotterdam - Nederland	172.975 aandelen	(1,31%)
Publiek	5.449.679 aandelen	(41,21%)
Totaal	13.224.061 aandelen	(100%)

4. Financiële kalender

- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders: woensdag 12 mei 2004 om 16u30 ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem
- Bekendmaking resultaten per 31 maart 2004: dinsdag 18 mei 2004
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf vrijdag 28 mei 2004
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2004: woensdag 11 augustus 2004
- Bekendmaking resultaten per 30 september 2004: dinsdag 9 november 2004





IV Vastgoedverslag



1. Samenstelling van de portefeuille

1.1. Overzicht portefeuille incl. leegstand per 31.12.2003

KANTOREN

Project	Opp. kantoren (m ²)	Overige opp. (m ²)	Waarde portefeuille VON (€ 000)	Huur/jaar in € 000		Bezettingsgraad ⁸ (%)
				Effectieve huurinkomsten	Effectieve huurinkomsten + huurleegstand	
Aartselaar - Kontichsesteenweg 54	3.000	1.000	5.610	467	467	100,00
Antwerpen - Brusselstraat 59 (Gateway House)	11.318	0	16.990	800	1.516	52,74
Berchem - Uitbreidingstraat 66 (Sky Building)	5.698	2	8.280	638	686	93,10
Diegem - Berkenlaan 6 (Airport Business Park)	3.664	0	5.190	584	584	100,00 ⁹
Diegem - Berkenlaan 8a (Pegasus Park Fase II)	7.787	0	16.290	1.210	1.210	100,00
Diegem - Berkenlaan 8b	8.268	461	17.920	1.350	1.350	100,00
Diegem - Woluwelaan 148-150 (Park Station)	8.619	284	12.020	185	1.113	16,60
Dilbeek (Groot-Bijgaarden) - Pontbeekstraat 2&4 (Inter Access Park)	6.869	0	10.960	807	988	81,67
Edegem - Prins Boudewijnlaan 45-49 (De Arend)	7.273	151	11.560	997	997	100,00 ¹⁰
Gent - Xavier De Cocklaan 68-72 (Latem Business Park)	5.350	0	6.320	463	506	91,54
Hoeilaart - Terhulpesteenweg 6a	2.694	107	5.230	0	454	0,00
Kortenberg - Arthur De Coninckstraat 3	3.117	0	3.920	0	369	0,00
Leuven - Interleuvenlaan 15 (Greenhill Campus)	19.028	2.912	29.960	1.673	2.871	58,27 ¹¹
Mechelen - Blarenberglaan 2c (Mechelen Business Tower)	11.701	1.216	27.960	2.108	2.108	100,00
Mechelen - Generaal De Wittelaan 9-21 (Intercity Business Park)	38.718	3.394	59.282	4.948	5.171	95,67
Mechelen - Schaliënhoevedreef 20 A, B, C, D, I, J (Mechelen Campus)	25.443	3.673	45.310	3.501	3.902	89,73
Strombeek-Bever - Nijverheidslaan 3 (Orion Bedrijvenpark)	4.724	165	7.790	482	690	69,90
Vilvoorde - Luchthavenlaan 25 (3T Estate)	8.757	0	13.750	1.082	1.156	93,62
Woluwe - Woluwedal 18-22 (Woluwe Garden)	24.081	993	65.380	4.752	4.752	100,00
Zaventem - Imperiastraat 12	3.024	864	4.850	436	436	100,00
Zaventem - Lozenberg 15/18-23 (Airway Park)	28.899	219	51.795	3.059	4.526	67,58
Zaventem - Weiveldlaan 41 (Atlas Park)	9.157	3.990	18.320	1.262	1.676	75,32
TOTAAL KANTOREN	247.189	19.431	444.687	30.804	37.528	82,08

⁸ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de effectieve huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

⁹ 3.664 m² leegstand vanaf 01.02.2004

¹⁰ 2.672 m² leegstand vanaf 01.01.2004

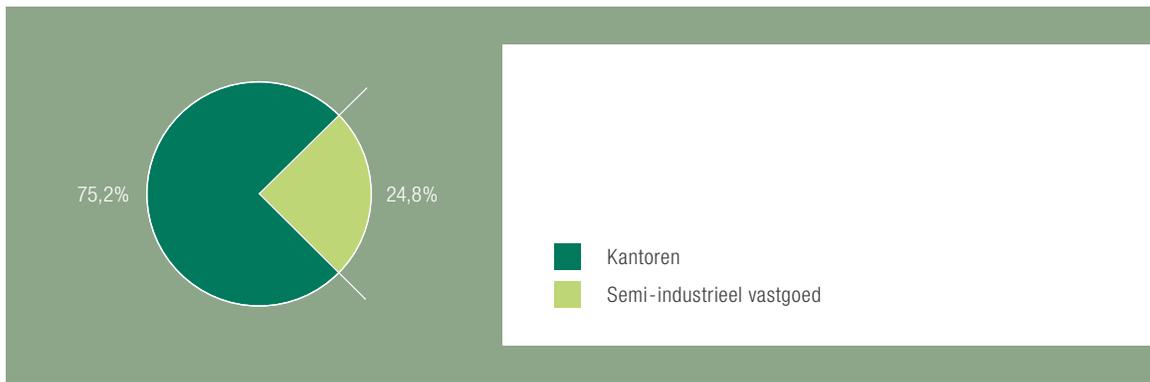
¹¹ 2.606 m² verhuurd vanaf 01.01.2004



SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

Project	Opp. kantoren (m ²)	Opp. opslag (m ²)	Waarde portefeuille VON (€ 000)	Huur/jaar in € 000		Bezettingsgraad (%)
				Effectieve huurinkomsten	Effectieve huur + leegstand	
A-12 (Brussel - Antwerpen)						
Aartselaar - Dijkstraat	793	7.269	3.790	363	363	100,00
Boom - Krekelenberg	700	23.663	11.950	1.000	1.000	100,00
Merchtem - Cargo Center	1.210	6.075	4.850	447	447	100,00
Puurs - Logistic Center	1.600	41.890	25.550	2.147	2.147	100,00
Schelle - Molenberglei	1.600	6.400	3.910	186	278	66,89
Wilrijk - Neerland 1	0	12.584	6.320	569	569	100,00
Wilrijk - Neerland 2	632	15.952	8.340	708	708	100,00
Totaal	6.535	113.833	64.710	5.420	5.512	98,33
E-19 (Brussel - Antwerpen)						
Duffel - Notmeir	250	8.861	4.580	455	455	100,00
Duffel - Stocletlaan	240	23.435	10.840	915	915	100,00
Mechelen - Intercity Industrial Park	252	15.000	7.430	0	669	0,00
Mechelen - Ragheno	612	4.002	3.420	316	316	100,00
Totaal	1.354	51.298	26.270	1.686	2.355	71,61
Ring Antwerpen						
Antwerpen - Kaaian 218-220	0	5.500	1.450	141	141	100,00
Merksem - Oostkaai	3.287	11.969	6.560	385	661	58,26
Wommelgem - Kapelleveld 1	1.770	22.949	15.280	1.349	1.349	100,00
Wommelgem - Kapelleveld 2	1.094	3.767	3.570	345	345	100,00
Totaal	6.151	44.185	26.860	2.220	2.496	88,95
Andere						
Kortenberg - Guldendelle	780	10.172	11.040	910	910	100,00
Meer - Transportzone	271	7.348	2.260	285	285	100,00
Putte - Klein Boom	2.080	9.204	4.810	477	477	100,00
Sint-Agatha Berchem - Berchem Technology Center	2.760	3.703	7.130	555	602	92,13
Sint-Niklaas - Eigenlo	1.328	6.535	3.380	318	318	100,00
Totaal	7.219	36.962	28.620	2.545	2.592	98,17
TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED	21.259	246.278	146.460	11.871	12.955	91,63
TOTAAL KANTOREN + SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED	268.448	265.709	591.147	42.675	50.483	84,53

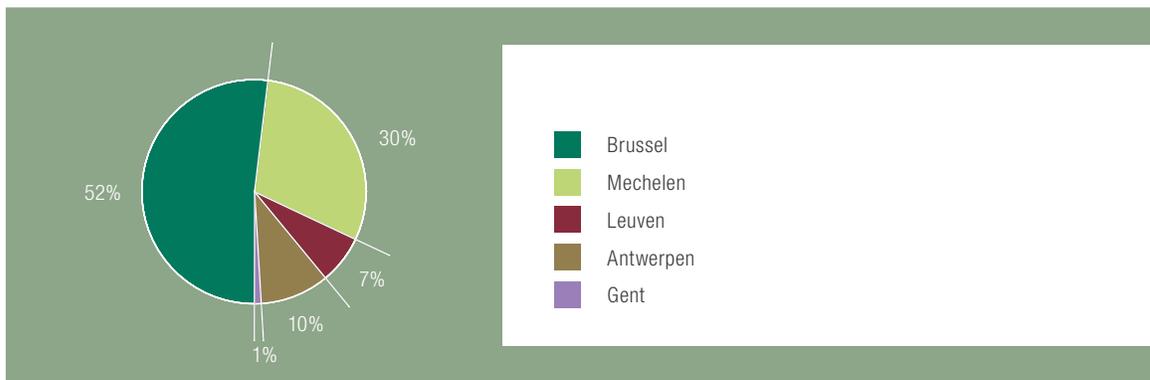
1.2. Aard van de portefeuille



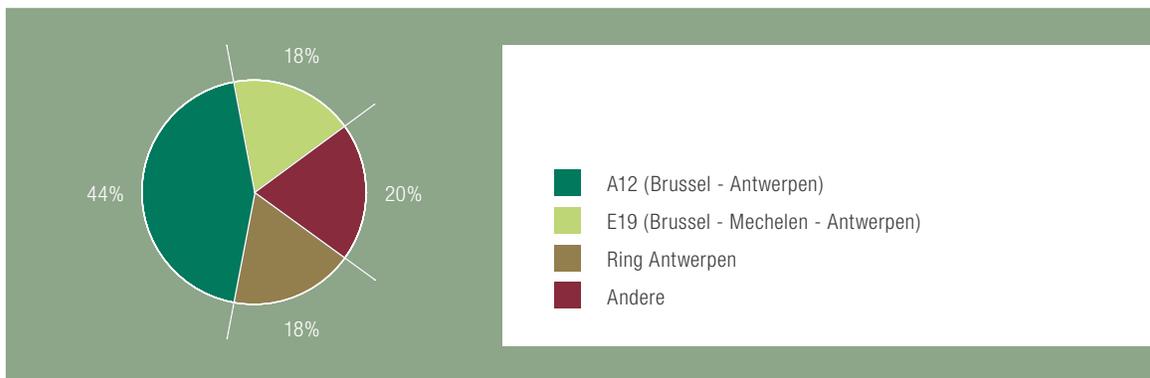
Per 31.12.2003 bestaat de portefeuille voor 75,2% uit kantoren en 24,8% uit semi-industrieel vastgoed.

1.3. Geografische spreiding van de portefeuille

• Kantoren



• Semi-industrieel vastgoed

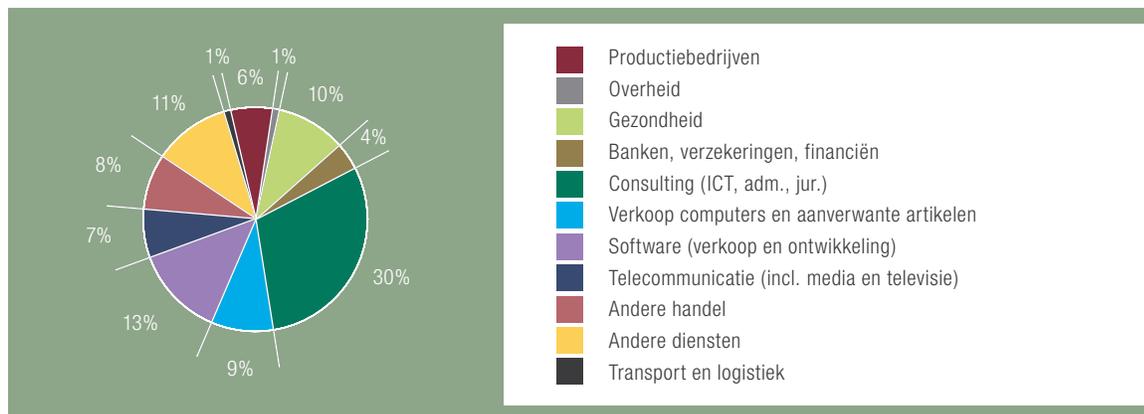




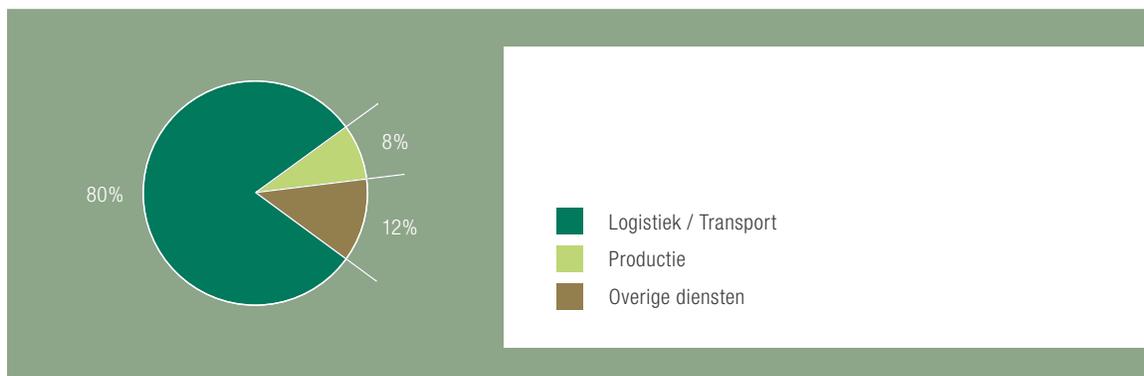
1.4. Sectoriële spreiding van de portefeuille

• Kantoren

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



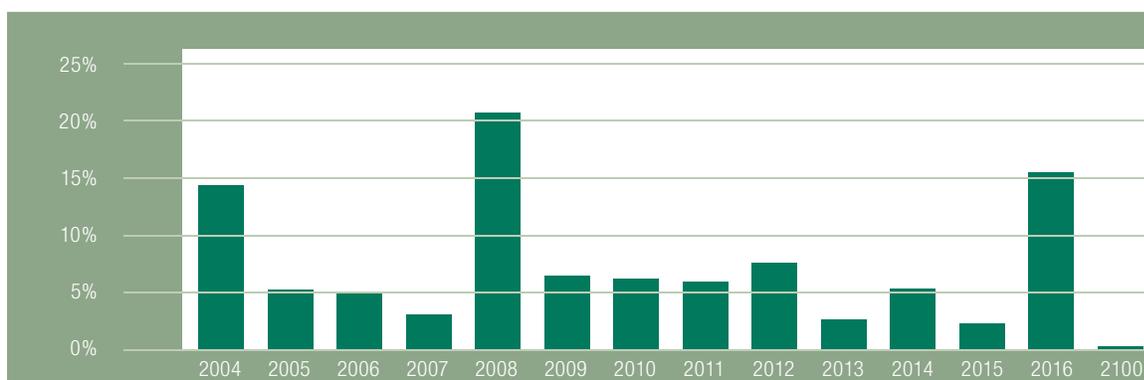
• Semi-industrieel vastgoed



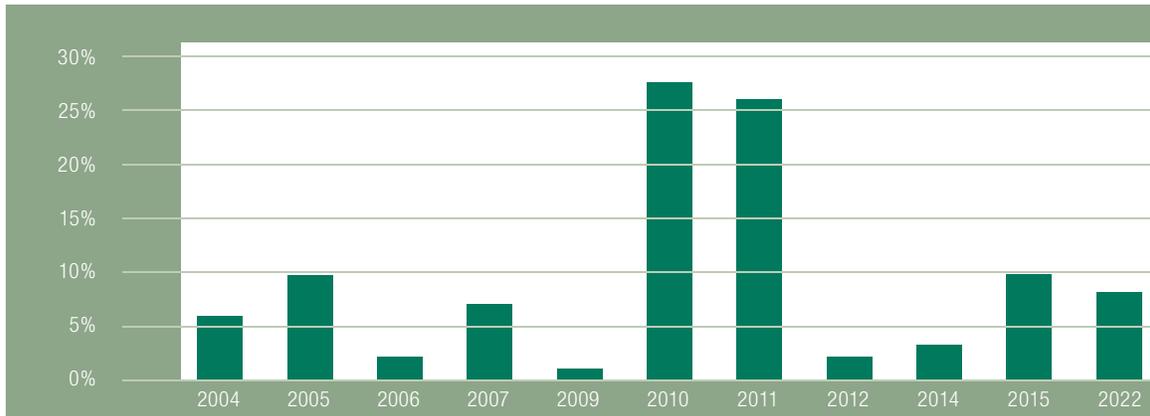
1.5. Eindvervaldatum van contracten van de portefeuille

• 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.



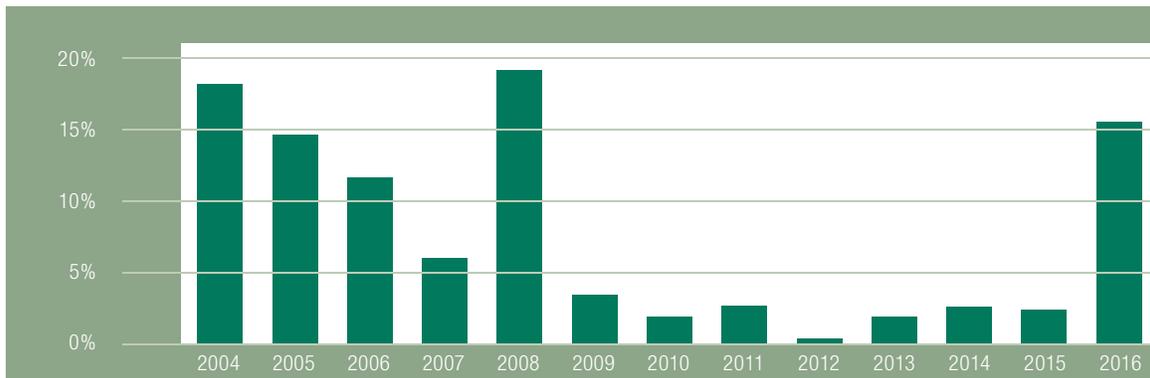
• **Semi-industrieel vastgoed**



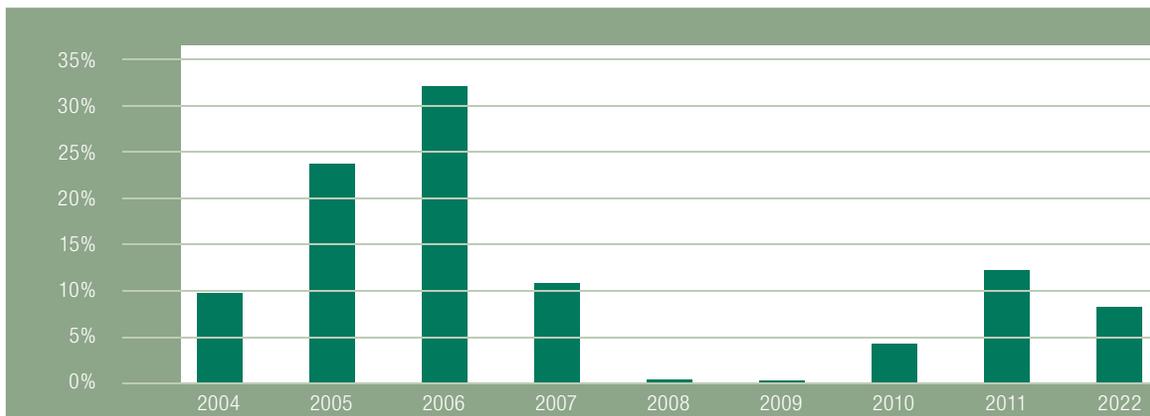
1.6. Eerste tussentijdse vervaldatum van contracten van de portefeuille

• **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 Intinvest Offices diverse lange termijn overeenkomsten heeft, zijn niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.



• **Semi-industrieel vastgoed**





2. Beschrijving van de portefeuille

2.1. Kantoren

1 AARTSELAAR – KONTICHSESTEENWEG 54	
<i>Bouwjaar</i>	2000
<i>Ligging</i>	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.
<i>Beschrijving</i>	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 spiegelende 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.
<i>Onroerende leasing</i>	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)	
<i>Bouwjaar</i>	1993-1994
<i>Ligging</i>	Het Gateway House ligt langsheen 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 rechtsgebouw opgetrokken, hetgeen gepaard gaat met ingrijpende infrastructuurwerken. Dit zal een nog betere ligging en zichtbaarheid garanderen in de toekomst.
<i>Beschrijving</i>	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 Brusselstraat. 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. Vanaf het voorjaar 2003 werden 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 werd het gebouw uitgerust met een video-parlofonie toegangssysteem. Deze werken werden gefaseerd uitgevoerd in functie van de commercialisatie van het gebouw.

Voornaamste 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. De zonnewering werd recentelijk vernieuwd.

Voornaamste 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 travertien. 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 (Het contract loopt tot 31.01.04. Er is voorlopig nog geen nieuwe huurder gevonden.)

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. Er is verlichting aan de hand van inbouwlichtarmaturen.

Onroerende leasing Het gebouw is uitgerust met airco (koelbalken). 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 eerste tot de vijfde 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. Er is verlichting aan de hand van inbouwlichtarmaturen. De zesde verdieping is een technische verdieping (liftmachinekamer, stookplaats en luchtbehandeling). De technische verdieping is bereikbaar per trap. Het gebouw is uitgerust met airconditioning (koelbalken). Op 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 archief ruimten. Het gebouw heeft gevels in metselwerk in façadesteen gecombineerd met stroken blauwe steen en graniet. De ramen zijn in aluminium met deels zonnwerende dubbele beglazing en deels helder glas. De dakbedekking bestaat uit 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.

Voornaamste huurder Thomas Cook (759 m²)

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 kantorencomplex, 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.

Voornaamste huurders Advalvas, Vacature, Edward Lifesciences



9		EDEGEM – PRINS BOUDEWIJNLAAN 45-49 (DE AREND)	
<i>Bouwjaar</i>	1997		
<i>Ligging</i>	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.		
<i>Beschrijving</i>	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.		
<i>Huurders</i>	Euromex, Thomson Multimedia		
10		GENT – XAVIER DE COCKLAAN 68-72 (LATEM BUSINESS PARK)	
<i>Bouwjaar</i>	1992-1993		
<i>Ligging</i>	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.		
<i>Beschrijving</i>	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.		
<i>Voornaamste huurders</i>	IBS, Westimex		
11		HOEILAART – TERHULPSESTEENWEG 6A (PARK ROZENDAL)	
<i>Bouwjaar</i>	1994		
<i>Ligging</i>	Gelegen in een bosrijke, residentiële omgeving. Goed bereikbaar door de nabijheid van de autosnelweg E411 Brussel-Namen-Luxemburg en het station van Hoeilaart.		
<i>Beschrijving</i>	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.

Huurder De laatste huurder (KPN Qwest) werd in 2002 failliet verklaard. Een huurgarantie liep tot 31.12.2003. In januari 2004 werd 432 m² verhuurd aan Quality Business NV.

12 KORTENBERG - ARTHUR DE CONINCKSTRAAT 3

Bouwjaar 2001-2002

Ligging Het gebouw is gelegen in de verzorgde zoning Guldendelle langsheen 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. Het vals plafond in minerale vezel is 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, sandwichpanelen in dezelfde uitvoering en gevelmetselwerk in lichte kleur.



Huurder geen

13 LEUVEN - INTERLEUVENLAAN 15 (GREENHILL CAMPUS)

Bouwjaar 1999

Ligging Gelegen in de industriezone Haasrode Researchpark, langs de E40 autosnelweg Brussel-Luik, aan afrit 23 (Haasrode), op enkele kilometers van het centrum van Leuven.

Beschrijving Het kantorencomplex omvat 9 aparte gebouwen 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 zinken daken en inkomhallen, trappen en raamomkastingen in graniet. Doorgaans zijn er geen verhoogde vloeren. Alle gebouwen zijn voorzien van een lift en hebben airco.



Voornaamste huurders Regus, Evisor, IT Masters, Metris



14	MECHELEN - BLARENBERGLAAN 2C (MECHELEN BUSINESS TOWER)	
<i>Bouwjaar</i>	2001	
<i>Ligging</i>	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.	
<i>Beschrijving</i>	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.	
<i>Onroerende leasing</i>	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)	
<i>Bouwjaar</i>	tussen 1993 en 2000	
<i>Ligging</i>	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 m ² .	
<i>Beschrijving</i>	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.	
<i>Voornaamste huurders</i>	Virco-Tibotec, LabCorp, Galapagos, Medisearch	

16 MECHELEN - SCHALIËNHOEVEDREEF 20 (MECHELEN CAMPUS)

Bouwjaar 2000-2001

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, Regie der Gebouwen, DHL-Express Line



17 STROMBEEK-BEVER - NIJVERHEIDSLAAN 3 (ORION BEDRIJVENPARK)

Bouwjaar 1999

Ligging Het goed maakt deel uit van het Orion Bedrijvenpark. 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. In 2003 werd het gebouw uitgerust met airconditioning.

Voornaamste 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.





<i>Beschrijving</i>	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. 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.
<i>Huurders</i>	Ingram Micro, Fleet Logistics Belgium

19 WOLUWE - WOLUWEDAL 18-22 (WOLUWE GARDEN)

<i>Bouwjaar</i>	2000
<i>Ligging</i>	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.



<i>Beschrijving</i>	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.
<i>Huurders</i>	PriceWaterhouseCoopers, Lawfort

20 ZAVENTEM - IMPERIASTRAAT 12

<i>Bouwjaar</i>	1990
<i>Ligging</i>	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.



<i>Beschrijving</i>	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.
<i>Eigendom</i>	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).
<i>Huurder</i>	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. Voor dit gebouwencomplex loopt een gefaseerd renovatieprogramma. De gebouwen worden stelselmatig in functie van verhuring gerenoveerd teneinde tegemoet te komen aan de hedendaagse verwachtingen van de huurdersmarkt. Gebouwen die nog niet voorzien zijn van airconditioning worden hiermee uitgerust. Daarnaast vindt er ook een renovatie plaats van de beschikbare ruimtes.

Voornaamste huurders Sybase, Sun Microsystems, Oetker, Tieto Enator

22

ZAVENTEM - WEIVELDLAAN 41 (ATLAS PARK)

Bouwjaar

1988-1994

Ligging

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 bedrijvenzone "Weiveld".

*Beschrijving*

Het complex bestaat uit zeven gebouwen voor kantoren en gemengd gebruik. De gebouwen zijn opgetrokken in een "Business Park"-stijl en voorzien in een aparte ingang voor bijna elke huurder. De gebouwen bestaan uit een gelijkvloerse en een eerste verdieping, behalve 2 gebouwen die enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. Twee andere gebouwen hebben een gelijkvloerse en een gedeeltelijke eerste verdieping. De gebouwen zijn opgetrokken in een gewapend betonskelet. De gevelementen zijn van architectonisch beton. De gevels zijn geïsoleerd en hebben een binnenaferwerking 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.

Voornaamste huurders VT4, T-Systems Belgium, EES



2.2. Semi-industrieel vastgoed

1. 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>Gebruiker</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 31.12.2003</i>	€ 363.172	
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 3.790.000	

2	NEERLAND 1 – WILRIJK	
	Gelegen langs de A12 autoweg aan de Boomseseenweg 801-803 te 2610 Wilrijk.	
<i>Huurder</i>	Brico Belgium NV (DistriLog)	
<i>Bouwjaar</i>	1986	
<i>Kantoren</i>	-	
<i>Opslaghal</i>	12.584 m ²	
<i>Vrije hoogte</i>	8 m	
<i>Vrije overspanning</i>	25 m	
<i>Uitrusting</i>	8 gelijkgrondse poorten, 12 laadkades, rookkoepels en brandhaspels	
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003</i>	€ 569.211	
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 6.320.000	

3	NEERLAND 2 – WILRIJK	
	Gelegen langs de A12 autoweg aan de Kernenergiestraat 70 en Geleegweg 1-7 te 2610 Wilrijk.	
<i>Huurders</i>	Brico Belgium NV, Dembitzer	
<i>Bouwjaar</i>	1989	
<i>Kantoren</i>	632 m ²	
<i>Opslaghal</i>	15.952 m ²	
<i>Vrije hoogte</i>	10 m	
<i>Vrije overspanning</i>	25 m	
<i>Uitrusting</i>	4 gelijkgrondse poorten, 17 laadkades, gasverwarming, rookkoepels en brandhaspels	
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003</i>	€ 708.152	
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 8.340.000	

4

MOLENBERGLEI - SCHELLE

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

Huurder	Studio 100 (enkel opslag)
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 31.12.2003	€ 277.900
Geschatte waarde op 31.12.2003	€ 3.910.000



5

KREKELENBERG - BOOM

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

Gebruiker	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 31.12.2003	€ 1.000.136
Geschatte waarde op 31.12.2003	€ 11.950.000



6

PUURS LOGISTIC CENTER - PUURS

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

Gebruiker	Fiege Kalf Trans
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 levelers en shelters, 2 gewone inrijpoorten, branddetectoren, sprinklerinstallatie en muurhaspels, sectionaalpoorten met elektromotor
Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003	€ 2.147.040
Geschatte waarde op 31.12.2003	€ 25.550.000





7

MERCHTEM CARGO CENTER - MERCHTEM

Gelegen op de Preenakker 20, 1785 Merchtem.

Huurder	Transfer
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 31.12.2003	€ 447.393
Geschatte waarde op 31.12.2003	€ 4.850.000



2. 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.

Gebruikers	BLITS Belgium NV, Belgacom Mobile NV
Bouwjaar	1998
Kantoren	240 m ²
Opslaghal	23.435 m ²
Vrije hoogte	9,6 m
Vrije overspanning	30/40 m
Uitrusting	17 laadkades met leveller en shelter, brandmuren, brandkoepels en hydranten, brandmeldinstallatie
Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003	€ 915.247
Geschatte waarde op 31.12.2003	€ 10.840.000



2

NOTMEIR - DUFFEL

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

Lessees	Corus Building Systems NV, Corus Aluminium Service Center NV
Bouwjaar	1995
Kantoren	250 m ²
Opslaghal	8.861 m ²
Vrije hoogte	7,9 m
Vrije overspanning	27/30 m
Uitrusting	5 toegangspoorten, rolbruggen, brandmuren en brandhaspels
Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003	€ 455.140
Geschatte waarde op 31.12.2003	€ 4.580.000



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>Gebruiker</i>	geen
<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 31.12.2003</i>	€ 668.688
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 7.430.000



4

RAGHENO – MECHELEN

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

<i>Gebruiker</i>	Otto Wolf Benelux NV
<i>Bouwjaar</i>	1998
<i>Kantoren</i>	612 m ²
<i>Opslaghal</i>	4.002 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	6 m
<i>Vrije overspanning</i>	20 m
<i>Uitrusting</i>	4 gelijkgrondse toegangspoorten, brandmeldinstallatie, rookkoepels
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003</i>	€ 315.899
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 3.420.000



3. 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.

<i>Lessee</i>	EXEL (Wommelgem) NV
<i>Bouwjaar</i>	1998
<i>Kantoren</i>	1.770 m ²
<i>Opslaghal</i>	22.949 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	10 m
<i>Vrije overspanning</i>	30 m
<i>Uitrusting</i>	3 gelijkgrondse poorten en 20 laadkades met leveller en shelter, sprinklerinstallatie, brandmuren, brandhaspels en hydranten
<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003</i>	€ 1.349.237
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 15.280.000





2

KAPELLEVELD 2 - WOMMELGEM ¹²

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

<i>Lessee</i>	FPT Verboden NV
<i>Bouwjaar</i>	1999
<i>Kantoren</i>	1.094 m ²
<i>Opslaghal</i>	2.665 m ² + 2.559 m ²
<i>Vrije hoogte</i>	11 m
<i>Uitrusting</i>	3 gelijkgrondse poorten en 2 laadkades, brandmuren, brandhaspels en hydranten



<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003</i>	€ 345.300
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 3.570.000

3

KAAIEN 218-220 - ANTWERPEN

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

<i>Gebruiker</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 leveler en shelter, brandmuren, brandhaspels en hydranten



<i>Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003</i>	€ 140.612
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 1.450.000

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 (oneven nummers) en Glasstraat 15 tot 29 (oneven nummers) te 2170 Merksem.

<i>Huurders/Gebruikers</i>	AACT, Auximeca, High Tech & Performance, De Bruin, Sigga, Rauwers, Distri Team, Love Wood, Fegaco, Euroweld, Van Gool, Van de Castele, Saval, Montawest
<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 31.12.2003</i>	€ 660.713
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 6.560.000



¹² Dit pand is verkocht in januari 2004.

4. 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>Gebruiker</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 31.12.2003</i>	€ 285.351
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 2.260.000



2

BERCHEM TECHNOLOGY CENTER - ST. AGATHA BERCHEM

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

<i>Huurders</i>	Diverse (ISS, 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 31.12.2003</i>	€ 601.497
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 7.130.000



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 31.12.2003</i>	€ 476.529
<i>Geschatte waarde op 31.12.2003</i>	€ 4.810.000





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.

Huurders/Gebruikers

Diverse (Vanoekel, Edor Benelux, Sarens, Nicky-D, Hunt Imaging LLC)

Bouwjaar

1992 en 1994

Kantoren

1.328 m²

Opslaghal

6.535 m²

Vrije hoogte

5,5 m

Vrije overspanning

20 m

Uitrusting

8 gelijkgrondse poorten en 2 laadkades, brandhaspels en rolbruggen

Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003

€ 317.850

Geschatte waarde op 31.12.2003

€ 3.380.000



5

GULDENDELLE - KORTENBERG

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

Gebruiker

Europese Gemeenschap

Bouwjaar

2001-2002

Kantoren

780 m²

Opslaghal

10.172 m²

Vrije hoogte

10 m

Vrije overspanning

22 m

Uitrusting

2 gelijkgrondse poorten, gasverwarming, 42 ventilo-convectoren, airconditioning. Het gebouw is technisch specifiek uitgerust voor de archieven van de Europese Commissie.

Jaarlijkse huurinkomsten op 31.12.2003

€ 909.882

Geschatte waarde op 31.12.2003

€ 11.040.000



3. Evolutie van de portefeuille

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
Waarde portefeuille (VON) (€ 000)	591.147	603.722	396.727
Lopende huren (€ 000)	42.675	45.464	30.927
Rendement (%) ¹³	7,22	7,53	7,80
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	50.483	50.511	31.727
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,54	8,37	8,00
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	534.157	534.157	225.658
Bezettingsgraad (%)	84,53	90,01	96,82

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 heren Kris Peetermans en Yves De Koster.

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 opzeggemogelijkheid van de lopende huurcontracten.

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

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende



werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse intresten, de geschatte leegstand en een risicopremie.

2. Tweede methode: éénheidsprijzen

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

3. Derde methode: “discounted cash flow analysis”

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

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

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

4. Uiteindelijke waarde

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

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

de Crombrugghe & Partners

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

De marktwaarde rekening houdend met de bestaande huurovereenkomsten is daarom in dit geval bepaald aan de hand van de economische markthuurlaag 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.

4.1. Markt:

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

4.2. 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

4.3. 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 éénheidshuurwaarden op de betrokken oppervlakten wordt de totaal geschatte huurwaarde

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

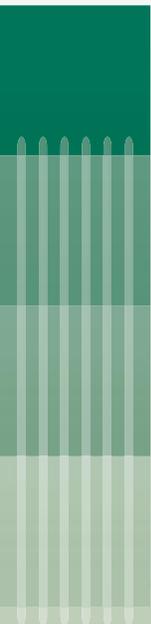
Wat correcties betreft, dient inderdaad rekening gehouden te worden met de werkelijke huurinkomsten en met de huurleegstand. Het verschil tussen de werkelijke huurinkomsten en de geschatte huurinkomsten wordt geactualiseerd over een periode die eindigt op de datum van de volgende opzegging van het huurcontract.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

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

Waarde van de Intervest Offices portefeuille op 31 december 2003:

Schatter	Geschat pand	Marktwaarde vrij op naam (€)
Cushman & Wakefield Healey & Baker	semi-industriële panden behoudens Merchtem, Puurs en Kortenberg + Atlas Park	123.340.000
de Crombrughe & Partners	Airway Park, Merchtem en Puurs	82.195.000
DTZ Winssinger Tie Leung	overige kantoorpanden + semi-industrieel gedeelte van het pand te Kortenberg	385.612.000
TOTAAL		591.147.000







▼ Financieel verslag



1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1. Balans na winstverdeling¹⁴

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	591.230	603.800
II. Immateriële vaste activa	4	0
IV. Materiële vaste activa	591.211	603.722
A. Terreinen en gebouwen	591.147	603.722
B. Installaties, machines en uitrusting	6	0
C. Meubilair en rollend materieel	33	0
D. Leasing en soortgelijke rechten	8	0
E. Overige materiële vaste activa	17	0
V. Financiële vaste activa	15	78
B. Andere ondernemingen	15	78
1. Deelnemingen, aandelen en deelbewijzen	0	63
2. Vorderingen	15	15
VLOTTENDE ACTIVA	4.386	7.631
VI. Vorderingen op meer dan één jaar	1.663	1.832
A. Handelsvorderingen	1.663	1.832
VIII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	1.864	3.131
A. Handelsvorderingen	1.086	1.924
B. Overige vorderingen	778	1.207
IX. Geldbeleggingen	0	600
B. Overige beleggingen	0	600
X. Liquide middelen	824	1.975
XI. Overlopende rekeningen	35	93
TOTAAL DER ACTIVA	595.616	611.431



PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	306.945	320.199
I. Kapitaal	123.127	123.127
A. Geplaatst kapitaal	123.127	123.127
II. Uitgiftepremies	60.833	60.833
IV. Geconsolideerde reserves (+) (-)	122.985	136.239
BELANGEN VAN DERDEN	49	49
VIII. Belangen van derden	49	49
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES	4.840	4.640
IX. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	4.840	4.640
2. Belastingen	920	920
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	3.920	3.720
SCHULDEN	283.782	286.543
X. Schulden op meer dan één jaar	175.347	124.178
A. Financiële schulden	174.968	124.103
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	7	0
4. Kredietinstellingen	174.961	124.103
D. Overige schulden	379	75
XI. Schulden op ten hoogste één jaar	104.884	159.009
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.172	1.194
B. Financiële schulden	72.198	126.564
1. Kredietinstellingen	72.198	126.564
C. Handelsschulden	1.351	3.540
1. Leveranciers	1.351	3.540
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	67	285
1. Belastingen	0	285
2. Bezoldigingen en sociale lasten	67	0
F. Overige schulden	30.096	27.426
XII. Overlopende rekeningen	3.551	3.356
TOTAAL DER PASSIVA	595.616	611.431



1.2. Resultatenrekening

	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. OPERATIONELE RESULTATEN		
I. Bedrijfsopbrengsten	49.351	46.192
A. Omzet	44.836	42.698
C. Andere bedrijfsopbrengsten	4.515	3.494
II. Bedrijfskosten	-10.079	-8.192
A. Diensten en diverse goederen	5.350	4.778
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op handelsvorderingen	844	0
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen + / bestedingen en terugnemingen -)	200	554
F. Andere bedrijfskosten	3.685	2.860
III. Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+) (-)	39.272	38.000
IV. Financiële opbrengsten	379	299
B. Opbrengsten uit vlottende activa	32	153
C. Andere financiële opbrengsten	347	146
V. Financiële kosten	-11.096	-11.328
A. Kosten van schulden	11.003	11.151
C. Andere financiële kosten	93	177
VI. Belastingen (-) (+)	38	0
B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	38	0
VII. Operationele winst (Operationeel verlies) (+) (-)	28.593	26.971
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE		
IX. Mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille	-13.154	-29.075
A. Vastgoed in portefeuille op het einde van het jaar (in de zin van het K.B. van 10.04.95)	-13.154	-29.075
- Meerwaarden	1.656	650
- Minderwaarden	-14.810	-29.725
XI. Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)	-13.154	-29.075
C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN		
XII. Uitzonderlijke opbrengsten	49	0
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	49	0
XIV. Uitzonderlijke winst (Uitzonderlijk verlies) (+) (-)	49	0
XV. Geconsolideerde winst (Geconsolideerd verlies) (+) (-)	15.488	-2.104
A. Aandeel van derden	0	-1
B. Aandeel van de groep	15.488	-2.103



1.3. Consolidatiecriteria

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 06.03.1990).

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig het K.B. van 06.03.1990 op de geconsolideerde jaarrekening van de ondernemingen en de internationaal algemeen aanvaarde boekhoudbeginselen.

Intervest Offices NV verkreeg 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. 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 een controlepercentage van 50% of meer.

1.4. Waarderingsregels¹⁵

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

waarderingregels zijn opgemaakt in het vooruitzicht van de continuïteit van de onderneming (going concern).

De marktwaarde die in de rekeningen is opgenomen, is de investeringswaarde vrij op naam, d.w.z. de waarde voor de belegger die hem een bepaald rendement biedt in overeenstemming met het risico en de ligging eigen aan het pand, inclusief de registratierechten en de notariskosten. Dit is de waarde die de belegger zou dienen te betalen indien hij de betreffende onroerende goederen rechtstreeks wenst te kopen.

Aangezien Intervest Offices van oordeel is dat het wettelijk schema van de jaarrekening, zoals het van toepassing is op de vastgoedbevaks, niet aan de specifieke eigenschappen van die sector aangepast is, heeft Intervest Offices een afwijking van het schema van haar jaarrekening gevraagd en op 12.03.2003 bekomen door de Minister van Economie, voor de boekjaren 2002, 2003 en 2004 (zie verder rubriek 1.5.).

¹⁵ Alle hieronder vermelde bedragen zijn in euro.



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 overeenkomstig het bepaalde onder artikel 57 §1 laatste lid en artikel 57 §3 van het voormelde 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, pro rata temporis met het tijdstip in het boekjaar waarop deze materiële vaste activa werden verworven. 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).

Deze kosten worden echter slechts geactiveerd voor zover deze meer bedragen dan € 50.000.

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 huidig huurniveau niet in stand zou kunnen worden gehouden. 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 omtrent de betaling op de vervaldag en wanneer hun realisatiewaarde lager ligt dan hun boekwaarde.

- **Geldbeleggingen**

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

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

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



- **Overlopende rekeningen**

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

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

De betaalde schadevergoedingen door huurders voor verbrekingen van een huurcontract worden gespreid in de tijd, en dit over het aantal maanden huur dat de huurder als schadevergoeding betaalt voor zover het betrokken vastgoed voor die periode niet verhuurd wordt. Indien het betrokken vastgoed wel wordt herverhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode waarin ze zijn ontstaan of, indien deze bij herverhuur in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuur. Deze vergoedingen worden enkel gespreid in de tijd als ze meer dan € 50.000 bedragen. De betaalde schadevergoedingen worden slechts in resultaat genomen nadat de wederinstaatstelling van het verhuurde pand volledig is uitgevoerd. Tot dat moment worden de betaalde schadevergoedingen en de kosten van wederinstaatstelling geboekt op een overlopende rekening.

PASSIVA

De exit tax verschuldigd door vennootschappen die opgeslorpt worden door de vastgoedbevak wordt, uit 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.

- **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.

Voor de semi-industriële gebouwen worden voorzieningen aangelegd voor de renovatie van daken, poorten en parkings. Hierbij wordt er van uitgegaan dat een dak elke 15 tot 20 jaar wordt vernieuwd naargelang het respectievelijk in roofing of PVC wordt gemaakt. Men veronderstelt dat parkings elke 10 tot 30 jaar worden heraanlegd naargelang het respectievelijk asfalt of beton betreft. Men schat dat een poort elke 20 jaar aan vervanging toe is en dat een kade om de 15 jaar moet worden vervangen.

- **Verbintenissen en verhalen**

De Raad van Bestuur zal de verbintenissen en verhalen waarden 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 memoria 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 memoria 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 vastgoedbevaks, 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.

De voornaamste kenmerken van het afwijkende schema zijn:

De resultatenrekening is geherstructureerd rondom twee kernhoofdstukken.

- **Het deel over de operationele resultaten**

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

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

- **Het deel over de resultaten op 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 (XV), 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) Gerealiseerde meer- of minderwaarden op portefeuillebestanddelen (t.o.v. hun aanschaffingswaarde) (VIII)
- 2) Niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille (IX)

1.6. Bijkomende toelichtingen

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 (I) ^{16 17}	Gehouden deel van het kapitaal ¹⁸ (in %)	Wijziging in het percentage van het gehouden kapitaal (t.o.v. het vorige boekjaar) ¹⁹
Aartselaar Business Center NV Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen Nat nr 466.516.748	I	99,00	
Mechelen Business Center NV Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen Nat nr 467.009.765	I	99,00	
Mechelen Research Park NV Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen Nat nr 465.087.680	I	99,99	
Duffel Real Estate NV Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen Nat nr 464.415.115	I	99,90	
Wommelgem Logistics Center NV Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen Nat nr 464.420.954	I	99,90	

¹⁶ I : Integrale consolidatie.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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).



VIII. STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**2. Concessies, octrooien, licenties, enz.**

a)	AANSCHAFFINGSWAARDE	
	Mutaties tijdens het boekjaar	
	- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	4
	Per einde van het boekjaar	4
d)	NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR (a)-(c)	4

IX. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	1. Terreinen en gebouwen	2. Installaties en machines en uitrusting	3. Meubilair en rollend materieel	4. Leasing en soortgelijke rechten	5. Overige materiële vaste activa
a)	AANSCHAFFINGSWAARDE				
	Per einde van het vorige boekjaar	609.787	0	0	0
	Mutaties tijdens het boekjaar				
	- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	579	6	33	8
	Per einde van het boekjaar	610.366	6	33	8
b)	MEERWAARDEN				
	Per einde van het vorige boekjaar	-3.216	0	0	0
	Mutaties tijdens het boekjaar				
	- Geboekt	1.656	0	0	0
	- Afgeboekt (-)	-14.810	0	0	0
	Per einde van het boekjaar	-16.370	0	0	0
c)	AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN				
	Per einde van het vorige boekjaar	2.849	0	0	0
	Per einde van het boekjaar	2.849	0	0	0
d)	NETTOBOEKWAARDE				
	PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)	591.147	6	33	8
	- Installaties, machines en uitrusting	-	-	-	8

**X. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA****3. Andere
ondernemingen**

1. Deelnemingen	
a) AANSCHAFFINGSWAARDE	
Per einde van het vorige boekjaar	63
Mutaties tijdens het boekjaar	
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-63
Per einde van het boekjaar	0
2. Vorderingen	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	15
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	15

XI. STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES**Bedragen**

Geconsolideerde reserves per einde van het vorige boekjaar (+) (-)	136.239
Wijziging tijdens het boekjaar	
- Aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat (+) (-)	15.488
- Andere wijzigingen: (+) (-)	
(Uit te splitsen voor de betekenisvolle bedragen die niet zijn toegewezen aan het aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat)	
Dividenden	-28.696
Andere	-46
Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+) (-)	122.985

XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN**Schulden met een resterende looptijd van**

A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN 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	1.171	143.982	30.987
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	2	7	0
4. Kredietinstellingen	1.169	143.975	30.987
Overige schulden	0	379	0
TOTAAL	1.171	144.361	30.987

B. SCHULDEN (OF GEDEELTE VAN DE SCHULDEN) GEWAARBORGD DOOR ZAKELIJKE ZEKERHEDEN GESTELD OF ONHERROEPELIJK BELOOFD OP DE ACTIVA VAN DE IN CONSOLIDATIE OPGENOMEN ONDERNEMINGEN

Boekjaar

Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	
2. Bezoldigingen en sociale lasten	67
TOTAAL	67

XV. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	Boekjaar
---	----------

4. a) Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa	1.558
---	-------

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 31.12.2003 geraamd op een bedrag van 1.558 K EUR.

Dit bedrag is pas verschuldigd als aan een opschortende voorwaarde is voldaan, nl. het verhuren van de parkeerplaatsen.

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

A. Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consoliderende onderneming, haar dochterondernemingen en geassocieerde ondernemingen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	38
---	----

1.6.1. Betwiste belastingaanslagen

Intervest Offices NV heeft een aantal betwistingen met de fiscale administratie die zich voor het overgrote deel in de bezwaarprocedure bevinden. Deze betwistingen bedragen volgens de desbetreffende aanslagbiljetten € 14.753.276 en kunnen in twee types worden onderverdeeld:

- Betwistingen voor een bedrag van € 919.796 die overgenomen werden door de fusie met Siref. Deze betwistingen hebben voornamelijk betrekking op de wel of niet aftrekbaarheid van provisies, de retro-activiteit van fusies en de belastbaarheid van verrichtingen met een recht van opstal. Eén van de vier bezwaarschriften maakt momenteel het voorwerp uit van een voorziening voor de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen. Deze betwistingen werden voorzien in de jaarrekening aangezien geoordeeld wordt dat er een redelijke kans bestaat dat deze aanslagen zullen moeten betaald worden;
- Betwistingen inzake de zogenaamde “exit tax” ten bedrage van € 13.833.480.

Deze betwistingen hebben voor het merendeel betrekking op de bepaling van de belastbare basis van de “exit tax”, die verschuldigd is bij de erkenning als vastgoedbevak of bij fusie van een vennootschap met een vastgoedbevak. De betwisting heeft meer in

het bijzonder betrekking op de interpretatie van het begrip “werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen” zoals bepaald in artikel 210 §2 van het Wetboek Inkomstenbelastingen. Volgens Intervest Offices NV en de overgrote meerderheid van de andere Belgische vastgoedbevaks, die met hetzelfde probleem te maken hebben, dient dit begrip overeenkomstig Cassatierechtspraak geïnterpreteerd te worden in zijn normale en gebruikelijke betekenis, i.e. de liquidatie- of verkoopwaarde van het eigen vermogen. Deze dient bepaald te worden aan de hand van de verkoopwaarde of de waarde “kosten koper” van (het vastgoed op) het actief, zoals geschat door de vastgoeddeskundige, verminderd met de verkoopwaarde van de schulden. De administratie beweert echter dat de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen dient bepaald te worden aan de hand van de waarde van de aandelen, de aanschaffingswaarde vrij op naam van het vastgoed, of enige andere hogere waarde.

Intervest Offices NV is samen met haar adviseurs van mening dat ze een substantiële kans heeft om deze betwistingen inzake exit tax uiteindelijk te winnen. Bovendien zijn de potentiële aanslagen inzake exit tax gewaarborgd voor een bedrag van minstens € 11.261.819 door de vroegere eigenaars van de vennootschappen die gekocht of opgeslorpt werden door Intervest Offices NV. Bijgevolg werd voor



deze betwistingen inzake exit tax geen voorziening aangelegd in bijgevoegde jaarrekening.

Hierbij kan tevens gemeld worden dat deze betwistingen, voor zover er geen politieke of administratieve oplossingen worden gevonden, mogelijk voor de rechtbanken zullen moeten beslecht worden. Dit kan kosten tot gevolg hebben. In het geval deze aanslagbiljetten alsnog verschuldigd blijken, dienen er tevens nalatigheidsinteressen betaald te worden. Deze nalatigheidsinteressen bedragen tegenwoordig 7% op jaarbasis en worden geschorst 6 maanden na het indienen van het bezwaarschrift voor zover er dan nog geen uitspraak is bekomen en beginnen terug te lopen de eerste dag na zulke uitspraak of bij het inleiden van een verzoekschrift voor de rechtbank. Deze nalatigheidsinteressen kunnen geschat worden op ongeveer € 400.000, waarvan mogelijk een deel verhaald kan worden op de vroegere eigenaars.

1.6.2. Uitgestelde betaling aandelenprijs

Mechelen Campus NV

Bepaalde aandeelhouders van Intervest Offices NV hadden in 2001 de aandelen van Mechelen Campus NV verworven waarvoor in 2001 naast een vaste prijs tevens een variabel gedeelte werd bepaald in functie van bepaalde toekomstige mogelijk te realiseren inkomsten. Indien deze inkomsten niet gerealiseerd worden voor eind 2007, vervalt dit variabel gedeelte van de prijs.

Aangezien Mechelen Campus NV op 23.12.2002 werd opgeslorpt door fusie door Intervest Offices NV en er voor de bepaling van de ruilverhouding geen rekening werd gehouden met deze niet-gerealiseerde inkomsten, zodat hiervoor geen aandelen werden uitgereikt aan de betrokken aandeelhouders, werd door de fusie deze verplichting overgedragen aan Intervest Offices NV. Het maximale bedrag van deze verplichting wordt thans geraamd op € 1.558.311,45.

1.6.3. Bodemsanering

Bij de fusie tussen Siref NV en Intervest Offices NV dd. 28.06.2002 werden er 41 percelen grond overgedragen, verdeeld over 17 sites. Eén site was

gelegen in het Brussels gewest en op twee sites waren nooit Vlarebo activiteiten uitgeoefend. Voor 14 van deze sites heeft Intervest Offices NV oriënterende en waar nodig beschrijvende bodemonderzoeken uitgevoerd in samenspraak met Ovam en een bankgarantie van € 650.000 gesteld. Voor 12 sites oordeelde Ovam inmiddels dat er geen sanering uitgevoerd dient te worden. Voor de sites te Putte en Wilrijk werd een bodemsaneringsproject ingeleid bij Ovam voor een bedrag van respectievelijk € 109.000 en € 176.000. Hiervoor werd een provisie aangelegd in bijhorende jaarrekening.

1.7. Geconsolideerd jaarverslag Raad van Bestuur

INTERVEST OFFICES

Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Naamloze Vennootschap

Uitbreidingstraat 18

2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer (0)458.623.918

B.T.W.-Nr.: BE 458.623.918

Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31.12.2003

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 01.01.2003 en dat werd afgesloten op 31.12.2003. Ter herinnering verwijst de Raad van Bestuur tevens naar het halfjaarverslag van de vennootschap per 30.06.2003.

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 en
- 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 31.12.2003 € 123.127.112,79. Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar per 31.12.2003 geen wijzigingen.
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, 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, dewelke door Ovam alle conform verklaard werden. Voor zeven sites oordeelde Ovam dat er geen verdere maatregelen (bodemsanering) dienden te worden uitgevoerd, aangezien de bodemverontreiniging die werd vastgesteld op deze gronden niet van die aard is dat zij aanleiding geeft tot de noodzaak tot sanering.

Voor de zeven andere sites oordeelde Ovam dat op basis van de gegevens vervat in de uitgevoerde oriënterende bodemonderzoeken overgegaan diende te worden tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO), teneinde de omvang van de vastgestelde bodemverontreiniging verder te kunnen bepalen.

Uit de resultaten van deze beschrijvende bodemonderzoeken is gebleken dat de sites (i) te Putte, Klein Boom, perceelnummer 600/d en (ii) te Wilrijk, Boomssteenweg 801-803, Planetariumlaan, Kernenergiestraat, Geleegweg 1-7, perceelnummer 420/t, gesaneerd dienen te worden. De overige sites dienen in principe niet gesaneerd te worden.

Intervest Offices NV heeft, als rechtsopvolger van Siref NV, een eenzijdige verbintenis tot bodemsanering aangegaan ten aanzien van Ovam, waarvoor een bankgarantie van € 650.000 werd gesteld. Vermits dit bedrag ingegeven was vanuit de hypothese dat er in voorkomend geval meer sites dan enkel te Putte en Wilrijk gesaneerd dienden te worden, bestudeert de Raad van Bestuur de mogelijkheid om een verzoek aan Ovam te richten teneinde het bedrag van deze bankgarantie te



verminderen tot de saneringskost voor de sites te Wilrijk (€ 176.000,-) en te Putte (€ 109.000,-), te verhogen met BTW.

4. Fiscaliteit

a. Intervest Offices NV nam 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.).

Intervest Offices NV had tot 29.06.2002 de rechtsvorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen, met als naam PeriFund Comm. VA. PeriFund Comm. VA (i.e. thans dus Intervest Offices NV) verkreeg op 15.03.1999 het statuut van vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Intervest Offices NV heeft bij wijze van fusie op 29.06.2001, Innotech NV, Mechelen Pand NV, Catian NV en Greenhill Campus NV opgeslorpt. Op 21.12.2001 werden bovendien Aartselaar Lease Company NV, Airport Parc Invest NV, Belgian General Development NV, Country Homes NV, Diegem Airway Park NV, International Development Corporation NV, Immo Woluwe Garden E-F-G, Örnskoldinvest NV, Patriegem NV, Mechelen Business Tower NV, Rebux NV en Perion NV tevens door wijze van fusie geabsorbeerd.

Bij de erkenning van een vennootschap als vastgoedbevak of van een fusie als vastgoedbevak is vennootschapsbelasting (i.e. de zogenaamde exit tax) verschuldigd. Deze belasting wordt volgens het Wetboek inkomstenbelasting berekend op de “werkelijke waarde van het

maatschappelijk vermogen” verminderd met het gestort kapitaal en de reeds belaste reserves. Aangezien het begrip “werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen” door Intervest Offices NV en de fiscus verschillend wordt geïnterpreteerd, geeft dit aanleiding tot betwistingen voor een bedrag van € 13.833.480. Volgens Intervest Offices NV en de overgrote meerderheid van de andere Belgische vastgoedbevaks, die met hetzelfde probleem te maken hebben, dient dit begrip overeenkomstig Cassatierechtspraak geïnterpreteerd te worden in zijn normale en gebruikelijke betekenis, i.e. de liquidatie- of verkoopwaarde van het eigen vermogen. Deze dient bepaald te worden aan de hand van de verkoopwaarde of waarde “kosten koper” van (het vastgoed op) het actief, zoals geschat door de vastgoeddeskundige, verminderd met de verkoopwaarde van de schulden. De administratie beweert echter dat de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen dient bepaald te worden aan de hand van de waarde van de aandelen, de aanschaffingswaarde vrij op naam van het vastgoed, of enige andere hogere waarde.

Intervest Offices NV heeft, op basis van het advies van haar adviseurs, het standpunt ingenomen dat ze een substantiële kans heeft om de betwistingen inzake exit tax ten gronde te verdedigen en dat het standpunt van de fiscus uiteindelijk te weinig juridische basis heeft om gehandhaafd te worden. Bovendien zijn de potentiële aanslagen inzake exit tax gewaarborgd voor een bedrag van minstens € 11.261.819 door de vroegere eigenaars van de vennootschappen die gekocht of opgeslorpt werden door Intervest Offices NV. Bijgevolg werd voor deze betwistingen inzake exit tax geen voorziening aangelegd in bijgevoegde jaarrekening.

Hierbij kan tevens gemeld worden dat deze betwistingen, voor zover er geen politieke of administratieve oplossingen worden gevonden, mogelijk voor de rechtbanken zullen moeten beslecht worden. Dit kan kosten tot gevolg



hebben. In het geval deze aanslagbiljetten alsnog verschuldigd blijken, dienen er tevens nalatigheidsinteressen betaald te worden. Deze nalatigheidsinteressen bedragen tegenwoordig 7% op jaarbasis en worden geschorst 6 maanden na het indienen van het bezwaarschrift voor zover er dan nog geen uitspraak is bekomen en beginnen terug te lopen de eerste dag na zulke uitspraak of bij het inleiden van een verzoekschrift voor de rechtbank. Deze nalatigheidsinteressen kunnen geschat worden op ongeveer € 400.000, waarvan mogelijk een deel kan verhaald worden op de vroegere eigenaars.

De bedragen van deze bijkomende aanslagen werden, gezien het ingediende bezwaarschrift en het bovenstaande als schuld en als vordering geboekt binnen dezelfde passiefrekening op de balans van de vennootschap.

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

Tegen deze bijkomende aanslagbiljetten werden op 15.03.2002 bezwaarschriften ingediend. Voor deze bijkomende aanslagen werd een provisie geboekt voor hetzelfde bedrag in de jaarrekening aangezien er een reële kans is dat deze belasting zal moeten betaald worden (*cfr.* het jaarverslag van Siref NV per 31.12.2001, p. 50 en p. 61).

Op 06.06.2003 werd het voor Siref NV, aanslagjaar 1999 ingediende bezwaarschrift (aanslag ten bedrage van € 137.718,51) bij

beslissing van de Gewestelijke Directie ongegrond verklaard. Deze beslissing wordt middels een verzoekschrift bij de Rechtbank van Eerste Aanleg aangevochten.

5. *Afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening*
De Raad van Bestuur wijst erop dat de verkregen afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening die op 12.03.2003 werd toegestaan op grond van artikel 125 van het Wetboek van Vennootschappen, met betrekking tot de boekjaren 2002 en 2003, nog steeds van toepassing is, tot en met het boekjaar afgesloten per 31.12.2004.

6. *Verdere commentaar op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening*

- a. De geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 31.12.2003 als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 bedragen € 49.350.965, terwijl de bedrijfskosten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 € 10.079.430 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van € 39.271.535.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 bedragen € 379.238, terwijl de financiële kosten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 € 11.095.284 bedragen.

De belastingen opgenomen in het boekjaar afgesloten per 31.12.2003, zijn positief ten belope van € 37.811. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 een operationele winst gerealiseerd ten belope van € 28.593.301.

Voornamelijk als gevolg van een daling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 echter een verlies op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 13.153.959.



De winst van het boekjaar bedraagt € 15.488.386.

b. De enkelvoudige jaarrekening

De Raad van Bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31.12.2003 tenslotte als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 bedragen € 49.350.965, terwijl de bedrijfskosten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 € 10.078.538 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van € 39.272.427.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 bedragen € 532.818, terwijl de financiële kosten voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 € 11.094.862 bedragen.

Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 een operationele winst gerealiseerd ten belope van € 28.748.194.

Voornamelijk als gevolg van een daling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille werd voor het boekjaar afgesloten per 31.12.2003 echter een verlies op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 13.153.959.

De winst van het boekjaar bedraagt € 15.594.235.

2. Bestemming van het resultaat

Het boekjaar per 31.12.2003 werd zoals vermeld afgesloten met een operationeel resultaat van € 28.748.194.

De Raad van Bestuur stelt voor om € 2,17 per aandeel uit te keren. Aangezien er 13.224.061 aandelen delen in de resultaten van het boekjaar afgesloten per 31.12.2003, komt dit neer op een totale dividenduitkering van € 28.696.212.

Aldus stelt de Raad van Bestuur voor het operationele resultaat van de vennootschap per 31.12.2003 als volgt te bestemmen:

- te bestemmen operationele winst van het boekjaar:	€ 28.748.194
- uit te keren winst, bij wijze van dividenduitkering aan de aandeelhouders:	€ 28.696.212
- naar volgend boekjaar over te dragen operationele winst:	€ 51.982

Het bedrag van het verlies op de portefeuille, ten belope van € 13.153.959, wordt onttrokken aan het eigen vermogen, met name aan de onbeschikbare reserves.

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 31.12.2003, behoudens de verkoop op 14.01.2004 van de terreinen en het gebouw te Wommelgem, Sint-Jansveld 14 (Kapelleveld 2). Intervest Offices NV was eigenaar van het gebouw op grond van een opstalrecht, toegekend door haar dochtervennootschap Wommelgem Logistic Center NV, die tot aan de vermelde verkoop eigenaar was van de terreinen.

4. Onderzoek & ontwikkelingsactiviteiten - bijkantoren

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

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

5. Bezit eigen aandelen

Intervest Offices NV bezat per afsluiting van het vorige boekjaar op 31.12.2002, 2.565 eigen aandelen via haar dochtervennootschap Duffel Real Estate NV. De fractiewaarde van deze aandelen bedraagt 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.

Duffel Real Estate NV ging op 14.05.2003 evenwel



over tot overdracht van deze 2.565 aandelen aan VastNed Offices/Industrial, naamloze vennootschap en Fiscale Beleggingsinstelling naar Nederlands recht.

Intervest Offices NV bezit thans dus geen eigen aandelen meer, 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 € 81.500 voor wettelijke opdrachten;
- (ii) een bedrag van € 3.950 voor uitzonderlijke werkzaamheden aan Deloitte & Touche Belastingconsulenten.

7. Autonoom beheer / Corporate governance - Deugdelijk beheer

1. De Raad van Bestuur wenst in de eerste plaats te bevestigen dat de vennootschap erkent 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-, Financie en Assurantiewezen 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).

De samenstelling van de Raad van Bestuur bleef tijdens het boekjaar dat afgesloten werd op 31.12.2003, ongewijzigd.

2. De Raad van Bestuur wenst vervolgens mee te delen dat beslist werd om de vergoeding aan Intervest Management NV, tot 01.04.2003 gelijk aan 4% van de door Intervest Offices NV ontvangen huurinkomsten, te verhogen tot 0,5% van de waarde van het vastgoed van de bevak, gewaardeerd aan Kosten Koper (i.e. exclusief registratierechten en transactiekosten), zoals gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen van de vennootschap, na aftrek van de beheersvergoeding die desgevallend door de huurders rechtstreeks wordt betaald (aan Intervest Management of aan externe beheerders), op jaarbasis. Deze verhoging kreeg retroactief uitwerking vanaf 01.04.2003.

Intervest Management NV dient deze beheersvergoeding, zoals reeds het geval was, overeenkomstig de respectieve huurovereenkomsten rechtstreeks te factureren aan de huurders van de onroerende goederen van Intervest Offices NV. Slechts indien en in de mate dat de betaling van deze beheersvergoeding van 0,5% van de marktwaarde van het vastgoed van de bevak, gewaardeerd aan Kosten Koper, niet rechtstreeks van deze huurders kan worden verkregen, overeenkomstig de afgesloten huurovereenkomsten, dient Intervest Offices NV zelf in te staan voor de vergoeding van Intervest Management NV.

De enige aandeelhouder van Intervest Management NV is echter de vennootschap naar Nederlands recht VastNed Retail NV. VastNed Retail NV, een "fiscale beleggingsinstelling" naar Nederlands recht, heeft als directeur (gelijk te stellen met een bestuurder naar Belgisch recht) de vennootschap



naar Nederlands recht VastNed Management BV, waarvan de Heren Roovers en van Gerrevink op hun beurt directeuren zijn.

Dit laatste geldt echter ook voor VastNed Offices/Industrial NV en VastNed Industrial BV, grootaandeelhouders van Intervest Offices NV, i.e. aandeelhouders die een beslissende invloed of een invloed van betekenis uitoefenen op de aanwijzing van de bestuurders van Intervest Offices NV.

Gezien de hoger beschreven samenstelling van het aandeelhouderschap van Intervest Management NV, zou gesteld kunnen worden dat er aanleiding bestaat dat er een onrechtstreeks vermogensvoordeel wordt verleend aan een aandeelhouder van Intervest Offices NV, die een beslissende invloed of een invloed van betekenis kan uitoefenen op de aanwijzing van de bestuurders van deze laatste, zodat aan de toepassingscriteria opgelegd door het artikel 524 §1 van het Wetboek van Vennootschappen voldaan werd.

De Raad van Bestuur heeft bijgevolg drie bestuurders, de Heren Hens, Blumberg en Rijnbouts, gekozen wegens hun onafhankelijkheid ten aanzien van de mogelijke beslissing tot verhoging van de beheersvergoeding van Intervest Management NV, evenals een deskundige, BDO Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Hans Wilmots, Bedrijfsrevisor, gekozen om dezelfde reden, belast om de financiële gevolgen van de bedoelde 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 die rechtstreeks of onrechtstreeks aan een grootaandeelhouder van Intervest Offices NV zou worden toegekend.

Zowel de Heren Rijnbouts, Hens en Blumberg, als de deskundige BDO Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Hans Wilmots

stelden aldus een verslag op, waarin één en ander werd beschreven en beoordeeld.

Het besluit van het verslag van de Heren Rijnbouts, Hens en Blumberg luidde als volgt:

“Ondergetekende bestuurders zijn de mening toegedaan dat de beschreven verrichting, met name de verhoging van de beheersvergoeding verschuldigd aan Intervest Management NV, tot 0,5% van de waarde van het vastgoed van de vennootschap, gewaardeerd aan Kosten Koper, zoals gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen van de vennootschap, na aftrek van de beheersvergoeding die desgevallend door de huurders rechtstreeks wordt betaald (aan Intervest Management of aan externe beheerders), op jaarbasis, waarbij deze verhoging retroactief uitwerking krijgt vanaf 01.04.2003, in het belang is van Intervest Offices NV en van de gezamenlijke aandeelhouders. Zij zijn tevens van oordeel dat er bij deze verhoging van de beheersvergoeding 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 BDO Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Hans Wilmots, Bedrijfsrevisor, luidde vervolgens:

“Rekening houdend met alle hierboven uitgewerkte overwegingen en na studie van de informatie die ter beschikking werd gesteld, is de onafhankelijke deskundige van oordeel dat de voorgelegde transactie kadert in het belang van de vennootschap en van gezamenlijke aandeelhouders. De operatie die aan de Raad van Bestuur zal worden voorgelegd, houdt bovendien geen abnormaal of geprivilegieerd voordeel voor een specifieke aandeelhouder in.”

Het kwam de Raad van Bestuur dan ook voor dat er geen enkel bezwaar tegen bestond, dat Intervest Offices NV de voorgestelde verhoging van de beheersvergoeding voor Intervest Management NV toestond.



Ook de procedure opgelegd door artikel 24 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevak werd nageleefd, onder andere door voorafgaandelijk de voorgenomen verhoging van de beheersvergoeding voor Intervest Management NV aan te melden bij de Commissie voor het Bank-, Financie en Assurantiewezen.

3. De vermelde verhoging van de beheersvergoeding voor Intervest Management NV had evenwel van in het begin een slechts tijdelijk karakter. Er werd immers gelijktijdig gezocht naar een oplossing om het beheer van het vastgoed van de bevak door de bevak zelf te laten waarnemen. Dit betekent dat de lasten van dit beheer door de bevak zelf gedragen zouden worden en niet meer door een derde.

De Raad van Bestuur besliste daartoe op 07.10.2003, om een voorstel op te stellen en ter griffie neer te leggen, strekkende tot overdracht van de bedrijfstak "Offices" van Intervest Management NV door deze laatste aan Intervest Offices NV, ten bezwarende titel. Dergelijke overdracht van de bedrijfstak "Offices", die het beheer behelst van het vastgoed van Intervest Offices NV dat door Intervest Management NV werd gevoerd, gebeurde daarbij overeenkomstig artikel 760 juncto 770 van het Wetboek van Vennootschappen, i.e. onder continuïteit, en impliceert dat vanaf de overdrachtsdatum, i.e. 31.12.2003, Intervest Offices NV zelf instaat voor dit beheer.

Deze bedrijfstak "Offices" is samengesteld uit alle activa en passiva, evenals alle rechten en verplichtingen, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de activiteit van het beheer, in meest ruime zin, i.e. onder meer het vastgoedbeheer, het administratief, financieel, vennootschapsrechtelijk beheer, de marketing etc., van (het vastgoed van) de vastgoedbevak Intervest Offices NV en alle daarmee verband houdende activiteiten. Deze bedrijfstak bevat onder meer (doch niet uitsluitend) de contracten afgesloten met leveranciers en (onder)aannemers van het vastgoed van Intervest Offices NV, de huurovereenkomst voor de kantoren van de bedrijfstak "Offices" van Intervest

Management NV aan de Uitbreidingstraat 18 te 2600 Berchem, de arbeidsovereenkomsten met het personeel van de bedrijfstak "Offices" en alle hiermee verband houdende overeenkomsten en verbintenissen.

Opnieuw dient echter te worden opgemerkt dat de enige aandeelhouder van Intervest Management NV de vennootschap naar Nederlands recht VastNed Retail NV is. VastNed Retail NV, een "fiscale beleggingsinstelling" naar Nederlands recht, heeft als directeur (gelijk te stellen met een bestuurder naar Belgisch recht) de vennootschap naar Nederlands recht VastNed Management BV, waarvan de Heren Roovers en van Gerrevink op hun beurt directeuren zijn.

Zoals vermeld, geldt dit laatste echter ook voor VastNed Offices/Industrial NV en VastNed Industrial BV, grootaandeelhouders van Intervest Offices NV, i.e. aandeelhouders die een beslissende invloed of een invloed van betekenis uitoefenen op de aanwijzing van de bestuurders van Intervest Offices NV.

Gezien de hoger beschreven samenstelling van het aandeelhouderschap van Intervest Management NV, zou gesteld kunnen worden dat er aanleiding bestaat dat er een onrechtstreeks vermogensvoordeel wordt verleend (met name de prijs door deze laatste te betalen voor de bedrijfstak "Offices") aan een aandeelhouder van Intervest Offices NV, die een beslissende invloed of een invloed van betekenis kan uitoefenen op de aanwijzing van de bestuurders van deze laatste, zodat aan de toepassingscriteria opgelegd door het artikel 524 §1 van het Wetboek van Vennootschappen voldaan werd.

De Raad van Bestuur heeft daarom opnieuw beslist drie bestuurders, de Heren Hens, Blumberg en Rijnboutt, gekozen wegens hun onafhankelijkheid ten aanzien van de beslissing tot overdracht van de bedrijfstak "Offices", evenals een deskundige, BDO Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Hans Wilmots, Bedrijfsrevisor, gekozen



om dezelfde reden, te belasten om de financiële gevolgen van de bedoelde verrichting voor Interest Offices NV te omschrijven, en een gemotiveerde beoordeling ervan te geven, waarbij deze omschrijving en deze beoordeling het belang van de beslissing voor Interest Offices NV en diens gezamenlijke aandeelhouders dienen aan te tonen, alsook de ontstentenis van enig voordeel in de aard van een bevoorrechte vergoeding die rechtstreeks of onrechtstreeks aan een grootaandeelhouder van Interest Offices NV zou worden toegekend.

Zowel de Heren Rijnboutt, Hens en Blumberg, als de deskundige BDO Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Hans Wilmots stelden aldus een verslag op, waarin één en ander werd beschreven en beoordeeld.

Het besluit van het verslag van de Heren Rijnboutt, Hens en Blumberg luidde als volgt:

“Ondergetekende bestuurders zijn de mening toegedaan dat de beschreven verrichting, met name het afsluiten van een overeenkomst met Interest Management NV, tot overdracht van de bedrijfstak “Offices” van deze laatste aan Interest Offices NV, in het belang is van Interest Offices NV en van de gezamenlijke aandeelhouders. Zij zijn tevens van oordeel dat er bij deze overdracht van de bedrijfstak “Offices” niet gevreesd dient te worden dat er enig voordeel aan de grootaandeelhouder van Interest Offices NV zou worden toegekend, rechtstreeks of onrechtstreeks, in de aard van een bevoorrechte vergoeding.

Hoewel bij de prijsbepaling voor de bedrijfstak “Offices” geen rekening gehouden wordt met het sociaal passief van deze bedrijfstak, gezien de overdracht van deze bedrijfstak in going concern, dient erop gewezen te worden dat VastNed Retail NV (i.e. de enige aandeelhouder van Interest Management NV, en bijgevolg onbepaald aansprakelijk voor de huidige verbintenissen van deze laatste) het sociaal passief, voor zover het zich veruitwendigt, verbonden aan het eventuele ontslagen, tijdens de periode 2004-2006, van de personeelsleden verbonden aan de bedrijfstak “Offices”, te haren laste neemt, voor een totaal bedrag

van maximaal € 60.000,-. Indien dit bedrag nog niet bereikt is op 01.01.2005 wordt deze maximale gehoudenheid verminderd tot € 40.000,- en indien dit bedrag nog niet bereikt is op 01.01.2006 bedraagt deze maximale gehoudenheid nog € 20.000,- tot uiterlijk 31.12.2006. Bovendien heeft VastNed Retail NV zich verbonden om een gedeelte van de kostprijs van de nog te benoemen directieleden van Interest Offices NV, die momenteel bestuurder zijn van Interest Management NV, voor haar rekening te nemen.

Tenslotte wijzen zij er op dat de eventuele vennootschapsbelasting voor de aanslagjaren 2004 en eerder, die niet vermeld is in de staat van activa en passiva per 30.12.2003, op te stellen door BDO Bedrijfsrevisoren, in het kader van de bepaling van de Definitieve Prijs, in ieder geval ten laste blijft van Interest Management NV, die Interest Offices NV hier dan ook tegen zal vrijwaren.”

Het besluit van het verslag van BDO Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Hans Wilmots, luidde vervolgens:

“Rekening houdend met alle hierboven uitgewerkte overwegingen en na studie van de informatie die ter beschikking werd gesteld, is de onafhankelijke deskundige van oordeel dat de voorgelegde transactie kadert in het belang van de vennootschap en van gezamenlijke aandeelhouders. De operatie die aan de Raad van Bestuur zal worden voorgelegd, houdt bovendien geen abnormaal of geprivilegieerd voordeel voor een specifieke aandeelhouder in.”

Het kwam de Raad van Bestuur dan ook wederom voor dat er geen enkel bezwaar tegen bestond, dat de bedrijfstak “Offices” door Interest Management NV overgedragen zou worden aan Interest Offices NV, tegen betaling door deze laatste van de overeengekomen prijs, vermeld in het voorstel van overdracht dd. 13.11.2003.

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 overdracht van de bedrijfstak



“Offices” aan te melden bij de Commissie voor het Bank-, Financiering en Assurantiewezen.

Op 13.11.2003 werd het vermelde voorstel tot overdracht ten bezwarende titel, van de bedrijfstak “Offices” door Intervest Management NV aan Intervest Offices NV, ondertekend en op 17.11.2003 werd het voorstel neergelegd ter griffie. Na zes weken, i.e. op 30.12.2003 werd vervolgens beslist om effectief over te gaan tot overdracht van de bedrijfstak “Offices”, per 31.12.2003. Vanaf die datum wordt het beheer van het vastgoed van Intervest Offices NV bijgevolg door deze laatste, met eigen personeel, waargenomen.

4. De Raad van Bestuur heeft op 07.10.2003 eveneens beslist om een Directiecomité zoals bedoeld in artikel 524bis van het Wetboek van Vennoetschappen, in te stellen en dit met ingang van 01.01.2004.

De volgende rechtspersonen werden voor onbepaalde duur benoemd tot lid van dit Directiecomité:

- Gert Cowé BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de Heer Gert Cowé. Gert Cowé BVBA werd benoemd tot CEO (“Chief Executive Officer”) van Intervest Offices NV;
- Jean-Paul Sols BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de Heer Jean-Paul Sols; Jean-Paul Sols BVBA werd benoemd tot Directeur Vastgoed of COO (“Chief Operational Officer”) van Intervest Offices NV;
- Nicolas Mathieu BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de Heer Nicolaas Mathieu; Nicolas Mathieu BVBA werd benoemd tot Directeur Finance of CFO (“Chief Financial Officer”) van Intervest Offices NV;

Gert Cowé BVBA werd tevens benoemd als voorzitter van dit Directiecomité.

Op 16.12.2003 werd tevens beslist een auditcomité in te stellen binnen de Raad van Bestuur van de vennootschap, bestaande uit de Heren Blumberg, Hens en van Gerrevink. De taak van het auditcomité bestaat er voornamelijk in de Raad van Bestuur bij te staan in haar toezicht op het Directiecomité.

8. Periodieke informatieverplichting

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, te uwer goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die beiden een volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten werd op 31.12.2003. Dit verslag, het verslag van de Commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2003 werden te uwer beschikking gesteld.

Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de Commissaris, i.e. de Heer Ludo De Keulenaer, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van zijn opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 24.02.2004.

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



**1.8. Verslag van de Commissaris
Verslag van de Commissaris over de
geconsolideerde jaarrekening afgesloten op
31.12.2003 gericht tot de Algemene Vergadering
van Aandeelhouders van de vennootschap
Interest 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 31.12.2003 met een balanstotaal van € 595.616 (000) en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 15.488 (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 125 van het Wetboek van Vennootschappen, 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 31.12.2003 werd opgesteld conform aan dit schema.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2003 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van het geconsolideerde 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, 25.02.2004

De Commissaris,

Ludo De Keulenaer

Vennoot van Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren



2. Enkelvoudige jaarrekening

Conform artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen werd in deze jaarbrochure 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 verklaring zonder voorbehoud gegeven over de statutaire jaarrekening per 31.12.2003 van Intervest Offices NV.

2.1. Balans na winstverdeling

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	584.877	594.179
II. Immateriële vaste activa	4	0
III. Materiële vaste activa	581.338	593.849
A. Terreinen en gebouwen	581.274	593.849
B. Installaties, machines en uitrusting	6	0
C. Meubilair en rollend materieel	33	0
D. Leasing en soortgelijke rechten	8	0
E. Overige materiële vaste activa	17	0
IV. Financiële vaste activa	3.535	330
A. Verbonden ondernemingen	3.520	315
1. Deelnemingen	315	315
2. Vorderingen	3.205	0
C. Andere financiële vaste activa	15	15
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	15	15
VLOTTENDE ACTIVA	4.382	10.733
V. Vorderingen op meer dan één jaar	1.663	1.832
B. Overige vorderingen	1.663	1.832
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	1.863	6.234
A. Handelsvorderingen	1.086	1.924
B. Overige vorderingen	777	4.310
VIII. Geldbeleggingen	0	600
B. Overige beleggingen	0	600
IX. Liquide middelen	821	1.974
X. Overlopende rekeningen	35	93
TOTAAL DER ACTIVA	589.259	604.912



PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	300.658	313.760
I. Kapitaal	123.127	123.127
A. Geplaatst kapitaal	123.127	123.127
II. Uitgiftepremies	60.833	60.833
IV. Reserves	116.646	129.800
A. Wettelijke reserve	77	77
B. Onbeschikbare reserves	115.143	128.297
2. Andere	115.143	128.297
D. Beschikbare reserves	1.426	1.426
V. Overgedragen winst	52	0
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	4.840	4.640
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	4.840	4.640
2. Belastingen	920	920
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	3.920	3.720
SCHULDEN	283.761	286.512
VIII. Schulden op meer dan één jaar	175.347	124.178
A. Financiële schulden	174.968	124.103
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	7	0
4. Kredietinstellingen	174.961	124.103
D. Overige schulden	379	75
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	104.863	158.979
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.172	1.194
B. Financiële schulden	72.198	126.563
1. Kredietinstellingen	72.198	126.563
C. Handelsschulden	1.351	3.532
1. Leveranciers	1.351	3.532
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	67	285
1. Belastingen	0	285
2. Bezoldigingen en sociale lasten	67	0
F. Overige schulden	30.075	27.405
X. Overlopende rekeningen	3.551	3.355
TOTAAL DER PASSIVA	589.259	604.912

2.2. Resultatenrekening

	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. OPERATIONELE RESULTATEN		
I. Bedrijfsopbrengsten	49.351	46.172
A. Omzet	44.836	42.698
C. Andere bedrijfsopbrengsten	4.515	3.474
II. Bedrijfskosten (-)	-10.079	-8.175
A. Diensten en diverse goederen	5.350	4.763
D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen (toevoegingen + / terugnemingen -)	844	0
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen + / bestedingen en terugnemingen -)	200	553
F. Andere bedrijfskosten	3.685	2.859
III. Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+) (-)	39.272	37.997
IV. Financiële opbrengsten	533	445
B. Opbrengsten uit vlottende activa	186	307
C. Andere financiële opbrengsten	347	138
V. Financiële kosten (-)	-11.095	-11.329
A. Kosten van schulden	11.004	11.152
C. Andere financiële kosten	91	177
VI. Belastingen (-) (+)	38	0
B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van fiscale voorzieningen	38	0
VII. Operationele winst (Operationeel verlies) (+) (-)	28.748	27.113
B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE		
IX. Mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille (+) (-)	-13.154	-29.075
A. Vastgoed in portefeuille op het einde van het jaar (in de zin van het K.B. van 10/04/95)	-13.154	-29.075
- Meerwaarden	1.656	650
- Minderwaarden	-14.810	-29.725
XI. Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)	-13.154	-29.075
XV. Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)	15.594	-1.962



	Boekjaar	Vorig boekjaar
D. TE BESTEMMEN RESULTATEN		
XV. Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)	15.594	-1.962
XVI. Bestemming van de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden geboekt op de portefeuille (+) (-)	13.154	29.075
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+)	13.154	29.075
XVII. Te bestemmen winstsaldo (Te verwerken verliessaldo) van het boekjaar (+) (-)	28.748	27.113
RESULTAATVERWERKING		
A. Te bestemmen winstsaldo	28.748	28.933
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	28.748	27.113
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	0	1.820
D. Over te dragen resultaat	-52	-1.882
1. Over te dragen winst (-)	-52	-1.882
F. Uit te keren winst (-)	-28.696	-27.051
1. Vergoeding van het kapitaal	-28.696	-27.051

3. Schulden en waarborgen

De gemiddelde betaalde intrestvoet over 2003 bedraagt 4,35%.

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

Totaal bedrag: 174.960

Kredietinstelling	Bedrag	Looptijd	Soort krediet
KBC Bank	13.634	10 jaar	Vast voorschot
ING Bank	125.980	23.12.2006	Vast voorschot
NIB	17.994	21.04.2008	Vast voorschot
Fortis Bank	17.352	10 jaar	Vast voorschot

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

Totaal bedrag: 73.367

Kredietinstelling	Bedrag	Soort krediet
Fortis Bank	7.479	Termijnvoorschotten
ING Bank	57.019	Vast voorschot
ING Bank	7.700	Termijnvoorschot
NIB ²⁰	1.169	Vast voorschot

Er werden geen waarborgen verstrekt voor deze kredieten.

²⁰ Is het gedeelte van de NIB lening dat binnen het jaar vervalt.

3.3. Structuur schuldfinanciering

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. de schijven die binnen het jaar of op meer dan één 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:

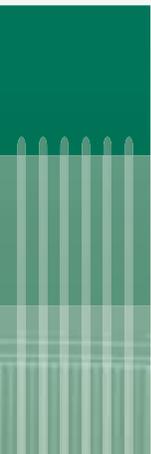
kortlopend:	€ 73.367	(29,54%)
langlopend:	€ 174.960	(70,46%)
totaal:	€ 248.327	(100%)

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 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:	€ 15.179	(6,11%)
langlopend:	€ 233.148	(93,89%)
totaal:	€ 248.327	(100%)







VI Algemene inlichtingen



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. Ondernemingsnummer en BTW-nummer

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

Haar BTW-nummer is (BE) 458.623.918.

1.4. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices NV werd op 08.08.1996 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 22.08.1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleecx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 05.02.1999 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24.02.1999 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 29.06.2001 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24.07.2001 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 15.03.1999 is Intervest Offices erkend als “vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht”, afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal bedoeld in artikel 118 van de wet van 04.12.1990 op de Financiële Transacties en de Financiële Markten.

De vennootschap koos voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 122, paragraaf 1, 1^{ste} lid, 5^{de} van de voornoemde wet van 04.12.1990.

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 13.04.1995.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 23.12.2002, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 15.01.2003 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;
- hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;



- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

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

Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

1.7. Boekjaar

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

1.8. Inzage documenten

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



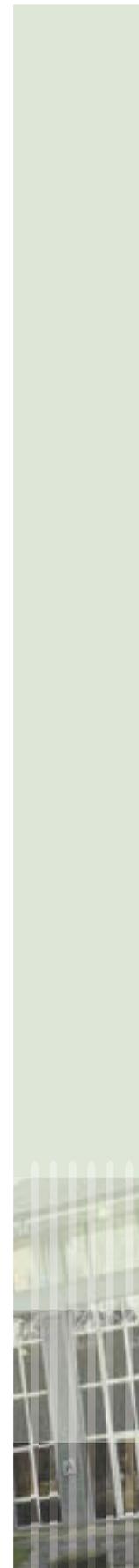
2. Maatschappelijk kapitaal

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 (€)	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 kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106.000,88	0	1.364.149,99	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.073.852	1.364.149,99	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039.222,10	820.032	2.403.372,10	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249.420,45	2.479.704	18.652.792,55	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.087.892,53	2.262.379	41.740.685,08	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.208.818,06	1.353.710	78.949.503,14	7.992.252
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 worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de Algemene Vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De Raad van Bestuur maakte in 2003 geen gebruik van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

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 statuten²¹

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.

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

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-, Financie- en Assurantiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5%) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totaal aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

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

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 te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

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

Wanneer 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

²¹ Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap.



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 15 – Delegatie van bevoegdheden

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

De Raad van Bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het Directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze. Indien een Directiecomité werd aangesteld, kan deze enkel aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

Indien geen Directiecomité werd aangesteld, kan de Raad van Bestuur aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

De Raad, het Directiecomité evenals de Gedelegeerd Bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De Raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de wet van 04.12.1990 met betrekking tot de Financiële Transacties en Financiële Markten, en haar uitvoeringsbesluiten.

Artikel 17 – Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien door het 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-, Financie- en Assurantiewezen 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.

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 hergebruikt zullen worden binnen een termijn van vier jaar die een aanvang neemt de eerste dag van het lopende boekjaar waarin deze meerwaarden gerealiseerd zullen zijn.

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



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 in 2004.

De vergoeding van de Commissaris bedraagt € 76.125 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening.

5. Bewaarhoudende bank

ING werd vanaf 15.03.2003 aangewezen als dephoudende bank van Intervest Offices in de zin van de artikelen 12 en volgende van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De jaarlijkse vergoeding is een als volgt berekende commissie:

Totaal van de activa (geconsolideerd)	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

De vastgoeddeskundigen van de bevak zijn:

- de Crombrugghe & Partners
- Cushman & Wakefield Healey & Baker
- DTZ Winssinger Tie Leung

Conform het K.B. van 10.04.1995 waarden zij vier maal per jaar de portefeuille.

7. Liquidity Provider

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

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

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



8. Vastgoedbeheerders

Tot 30.12.2003 werd het beheer uitgevoerd door Intervest Management. Sinds 31.12.2003 voert Intervest Offices haar eigen beheer (zie ook hoofdstuk 'Corporate Governance' op pagina 14).

De volgende gebouwen worden nog beheerd door externe beheerders:

- 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.

De vergoedingen die deze beheerders aanrekenen variëren tussen de 1% en 2% van de ontvangen huurgelden van deze gebouwen. Deels worden deze beheersvergoedingen rechtstreeks door de huurders betaald conform de verplichtingen van hun huurovereenkomst.

9. Vastgoedbevak – wettelijk kader

Het Bevakstelsel werd geregeld in het K.B. van 10.04.1995 en 10.06.2001 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 voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.239.467,62
- een schuldgraad beperkt tot 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 15.03.1999 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
invest@invest.be

www.invest.be

