



INTERVEST  
OFFICES

Jaarbrochure 2004

---

31 december 2004

# Inhoudsopgave

Brief aan de aandeelhouders	p. 5
<hr/>	
<b>I. Verslag van de Raad van Bestuur</b>	<b>p. 7</b>
1. Profiel	p. 8
2. Investeringsbeleid	p. 8
3. Vooruitzichten	p. 9
4. Corporate governance	p. 10
<hr/>	
<b>II. Verslag van het Directiecomité</b>	<b>p. 15</b>
1. Marktrapport	p. 16
2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2004	p. 20
3. Feiten na balansdatum	p. 22
4. Samenvatting van de cijfers	p. 23
5. Commentaar op de cijfers	p. 24
6. Winstbestemming	p. 28
7. Prognose	p. 28
<hr/>	
<b>III. Verslag betreffende het aandeel</b>	<b>p. 31</b>
1. Beursgegevens	p. 32
2. Dividend en aantal aandelen	p. 34
3. Aandeelhouders	p. 35
4. Financiële kalender	p. 35
<hr/>	
<b>IV. Vastgoedverslag</b>	<b>p. 37</b>
1. Samenstelling van de portefeuille	p. 38
2. Beschrijving van de portefeuille	p. 44
3. Evolutie van de portefeuille	p. 58
4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	p. 58
<hr/>	
<b>V. Financieel verslag</b>	<b>p. 61</b>
1. Geconsolideerde jaarrekening	p. 62
2. Enkelvoudige jaarrekening	p. 82
3. Schulden en waarborgen	p. 86
<hr/>	
<b>VI. Algemene inlichtingen</b>	<b>p. 89</b>
1. Identificatie	p. 90
2. Maatschappelijk kapitaal	p. 92
3. Uittreksel uit de statuten	p. 94
4. Commissaris	p. 97
5. Bewaarhoudende bank	p. 97
6. Vastgoeddeskundigen	p. 97
7. Liquidity Provider	p. 97
8. Vastgoedbeheerders	p. 97
9. Vastgoedbevak – wettelijk kader	p. 97



# Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer om u de jaarbrochure over het boekjaar 2004 te kunnen voorleggen.

Het afgelopen jaar was opnieuw een moeilijk jaar voor onze vennootschap. De opname van nieuwe kantoren, vooral in de periferie van de grote steden waar Interinvest Offices actief is, was de laagste van de afgelopen vijf jaar. Daarenboven verhuren veel bedrijven hun overtollige ruimten onder aan derden tegen dumpingprijzen. Het aanbod aan kantoren overtreft dus ruimschoots de vraag. In het luchthavengebied van Zaventem bedraagt de gemiddelde leegstand momenteel ongeveer 25%.

Uiteraard leidt dit tot zeer veel competitie tussen eigenaars en projectontwikkelaars waarbij zware toegevingen gedaan moeten worden aan nieuwe en bestaande huurders. Door al deze factoren daalde de bezettingsgraad van onze kantorenportefeuille van 82,08% (2003) tot 75,22% (2004). Gezien de forse klappen die de kantorenmarkt in de periferie de laatste jaren te verwerken heeft gekregen, bezit deze regio echter ook het meeste groeipotentieel éénmaal de vraag terug zal aantrekken.

De markt van het semi-industrieel vastgoed hield beter stand dan de kantorenmarkt. De bezettingsgraad verbeterde hier zelfs van 91,63% (2003) naar 96,21% (2004).

De globale bezettingsgraad van onze portefeuille (kantoren plus semi-industrie) zakte in 2004 van 84,53% tot 80,42%. Hierdoor daalden de ontvangen huurgelden aanzienlijk, waardoor eveneens de operationele winst daalde van € 28,6 miljoen tot € 26,2 miljoen. Voor 2004 kunnen we u een bruto dividend aanbieden van € 1,98 per aandeel.

De waarde (vrij op naam) van de portefeuille daalde van € 591,1 miljoen tot € 563,8 miljoen door verkopen (- € 8,4 miljoen), door investeringen in panden (€ 2 miljoen) en waardeschommelingen op de portefeuille (- € 20,9 miljoen). Deze waardeverminderingen zijn te wijten aan de lagere markthuurgelden, de lagere bezettingsgraad en de zwakkere vraag van investeerders naar panden in de periferie.

Het is moeilijk te voorspellen wanneer de vraag naar kantoren opnieuw zal aantrekken, maar Interinvest Offices verwacht geen substantiële verbetering van de leegstand gedurende 2005 en 2006 waardoor realistisch gezien een verbetering van onze resultaten nog 2 à 3 jaren kan uitblijven.

De schuldgraad bedraagt 48,70% wat tot gevolg heeft dat verdere groei van de portefeuille slechts in beperkte mate zal kunnen gebeuren door bijkomende financieringen aan te gaan. Op 17 januari 2005 fuseerde de bevak met 4 vastgoedvennootschappen dewelke eigenaar waren van panden gelegen te Mechelen en Strombeek-Bever. Hierdoor steeg de portefeuille met € 33,5 miljoen (vrij op naam) en daalde de leegstand met 1%.

Op korte termijn streeft Interinvest Offices er naar om de bezettingsgraad en de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren. Dit 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 concurrentieel gebouwen. De in 2004 genomen commerciële initiatieven naar kandidaat huurders en makelaars zullen in de nabije toekomst verder gezet worden.

Voor de middellange termijn wensen wij de positie van Interinvest Offices, als belangrijke vastgoedspeler in perifere kantoorgebouwen en semi-industriële panden, verder uit te bouwen.

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

De Raad van Bestuur



---

# I Verslag van de Raad van Bestuur

## 1. Profiel

Interinvest 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 75,3% uit kantoren en 24,7% uit semi-industriële panden. De totale waarde per 31 december 2004 bedraagt € 563.807.000 (waarde vrij op naam).

Interinvest 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.

Interinvest 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 groeiemogelijkheid 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 Interinvest Offices een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met ING Bank. De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevaks is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn –zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float<sup>3</sup>– 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.

Sinds eind 2003 is de free float van het aandeel geëvolueerd van 41,21% naar 48,70% per 31.12.2004.

### 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 huurder(s) of project(en).
- Door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de

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

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.
6. herverhuuringspotentieel

#### 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

Interinvest 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 2004 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 aanzienlijke gevolgen voor de opname van kantoorruimtes. Zo bedraagt de leegstand in de periferie 21% ( $\pm$  315.000 m<sup>2</sup>). In 2004 werd slechts 95.000 m<sup>2</sup> opgenomen, wat betekent dat de huidige leegstand (bij gelijkblijvende omstandigheden) pas binnen 3 jaar zal weggewerkt zijn.

De positieve berichten van de laatste maanden aangaande het herstel van de economische situatie, vertalen zich vooralsnog niet in nieuwe opnames van kantoorruimten. De vastgoedmarkt reageert met een vertraging van 1 à 2 jaar op economische wijzigingen. Interinvest Offices verwacht dan ook geen substantiële verbetering van de leegstand gedurende 2005 en 2006.



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 sneller zal verbeteren.

Het is de intentie om de portefeuille van Intervest Offices verder uit te breiden wanneer de omstandigheden dit toelaten. 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 verhuuringskansen van deze panden dienen immers geoptimaliseerd te worden door renovatie- en opfrissingswerken 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 (48,70%). 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 worden.

## 4. Corporate governance

### 4.1. Algemene richtlijnen

Corporate governance (CG) of deugdelijk bestuur is een geheel van regels en gedragingen volgens dewelke bedrijven worden bestuurd en gecontroleerd.

Er is gedurende 2004 veel aandacht besteed aan CG: de commissie Lippens heeft een Belgische Code opgesteld, diverse wanpraktijken zijn aan het licht gekomen, er zijn parlementaire initiatieven genomen aangaande openbaarheid van bezoldigingen van bestuurders, etc.

De Commissie Lippens<sup>4</sup> heeft op 9 december 2004 een 'Belgische Code inzake Corporate Governance' opgesteld<sup>5</sup>. Het doel van deze Code is om aandeelhouderswaarde te creëren op lange termijn. Recente voorbeelden van slechte CG hebben immers aangetoond dat dit leidt tot significante verliezen en verlies van aandeelhouderswaarde.

In 2003 lanceerde de Europese Commissie haar Actieplan "Moderniseren van Vennootschapswetgeving en verhoging van Corporate Governance in de Europese Unie". Als gevolg hiervan dienen alle lidstaten een eigen nationale code inzake CG op te stellen. Het is dan ook te verwachten dat vele aanbevelingen van de Commissie Lippens zullen vertaald worden in Belgische wetgeving.

Volgens de Code wordt bedrijven aanbevolen om twee verschillende documenten openbaar te maken :

- Corporate Governance Charter: dit beschrijft de belangrijkste aspecten van de toepassing van CG en dient geplaatst te worden op de website van het bedrijf ten laatste tegen 1 januari 2006.
- Corporate Governance Hoofdstuk: dit geeft meer factuele informatie aangaande CG zoals wijzigingen in de Raad van Bestuur en vergoedingen van bestuurders en management. Dit hoofdstuk wordt bij voorkeur reeds in de jaarbrochures van boekjaar 2004 opgenomen.

<sup>4</sup> Deze Commissie bestond uit vertegenwoordigers van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), Euronext Brussel en de Vereniging van Belgische Ondernemingen (VBO). De Commissie werd genoemd naar haar voorzitter, Graaf Maurice Lippens.

<sup>5</sup> Voor de volledige Code zie [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be)

Interinvest Offices past een groot deel van de CG aanbevelingen reeds jaren toe. Zij beschrijft deze in haar jaarbrochure sinds 2002. Het is de bedoeling dat de bevak de richtlijnen van de Commissie gedurende 2005 bespreekt en grotendeels zal toepassen.

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

Sinds 1 januari 2004 is de bevak een 'self managed fund', dit wil zeggen dat alle personeelsleden die het beheer waarnemen van de vennootschap ook daadwerkelijk op de loonlijst van de vennootschap staan. Er zijn dus geen managementovereenkomsten met derde partijen, behoudens het technische beheer van enkele specifieke gebouwen.

#### 4.2. Raad van Bestuur

De vennootschap wordt bestuurd volgens het "two-tier" systeem : enerzijds is er een Raad van Bestuur en anderzijds een Directiecomité.

De Raad van Bestuur bestaat uit vijf leden, waarvan er 3 onafhankelijk zijn. 2 bestuurders vertegenwoordigen de meerderheidsaandeelhouder. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van 6 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de Algemene vergadering worden herroepen.

De Raad bestaat uit onderstaande leden:

**Walter E. Hens (57), Bestuurder,**

Osylei 9, 2640 Mortsel

Managing Director Europe Slough Estates Plc

**Jean-Pierre Blumberg (48), Bestuurder,**

Plataandreef 7, 2900 Schoten

Managing Director De Bandt, Linklaters & Alliance

**Joost Rijnboutt (65), Gedelegeerd Bestuurder,**  
Leopold de Waelpplaats 28/42, 2000 Antwerpen  
Gedelegeerd Bestuurder Interinvest Retail NV

**Hubert Roovers (61), Gedelegeerd Bestuurder,**  
Franklin Rooseveltlaan 38, NL – 4835 AB Breda  
Directeur Special Projects, VastNed Management BV

**Reinier van Gerrevink (56), 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 2004 kwam de Raad zes maal bijeen.

Bepaalde bestuurders oefenen bestuurdersmandaten uit in andere vennootschappen. Indien een bestuurder hierdoor, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijk aard heeft dat strijdig is met een beslissing of verrichting die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort, wordt toepassing gemaakt van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen en wordt de betreffende bestuurder verzocht geen deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 523, § 1 in fine). Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Een dergelijke situatie, waarbij deze procedure voorzien in artikel 523 dan wel artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen diende te worden nageleefd, heeft zich in 2004 niet voorgedaan.

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 alle bestuurders onafhankelijk werken;
- 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.

Het totaal aantal aandelen Intervest Offices in het bezit van onafhankelijke bestuurders bedraagt 680 stuks.

#### 4.3. Auditcomité

In deschoot van de Raad van Bestuur werd een Auditcomité opgericht. Dit Auditcomité trad in werking op 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 auditproces zoals uitgevoerd door de Commissaris
- opstellen en implementatie van de corporate governance principes

Het Auditcomité vergadert minstens vier maal per jaar. Tijdens het boekjaar 2004 kwam het Auditcomité vier maal bijeen. 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

Sinds 1 januari 2004 is er een Directiecomité ingesteld. Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennoetschappen 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 Vennoetschappen.

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 2005):

- **BVBA Gert Cowé**, vertegenwoordigd door Gert Cowé, Voorzitter, Chief Executive Officer
- **BVBA Jean-Paul Sols**, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, Chief Operating Officer

De overeenkomst met BVBA Nicolas Mathieu (Chief Financial Officer) werd per 31.12.2004 beëindigd; er werd tot op heden nog niet voorzien in een vervanging. In afwachting van de aanstelling van een vervanger voor BVBA Nicolas Mathieu, worden deze taken waargenomen door BVBA Gert Cowé.

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

Gedurende 2004 werd een totale vergoeding betaald aan het Directiecomité van € 500.066. Dit bedrag omvat alle vergoedingen, kosten en lasten, alsmede een beëindigingsvergoeding.

Er zijn geen aandelen Interinvest Offices in bezit van het Directiecomité.

#### 4.5. Commissaris

De Commissaris, aangesteld door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, i.e. Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroek, certificeert de jaarcijfers.

#### 4.6. Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen.





---

## II Verslag van het Directiecomité

## 1. Marktrapport

### 1.1. De kantorenmarkt<sup>6</sup>

#### 1.1.1. De Brusselse kantorenmarkt in het algemeen en de periferie

##### • Het aanbod

Het globale kantoorbestand in Brussel en omgeving bedraagt momenteel 12,3 miljoen m<sup>2</sup>.

Het kantoorbestand is met 365.000 m<sup>2</sup> additionele ruimte sterk blijven groeien. Het belangrijkste deel van de bijkomende ruimte bevindt zich in het centrum van Brussel (centrum, Leopoldwijk, Louizalaan - Central Business District). In de buitenzones is nauwelijks meer dan 11.000 m<sup>2</sup> op de markt gekomen.

Wat het toekomstige aanbod (2005) betreft, wordt verwacht dat er circa 341.000 m<sup>2</sup> bijkomend op de markt zou komen. Dit additioneel aanbod situeert zich vrijwel volledig in CBD, 55 % hiervan zou reeds voorverhuurd zijn.

De leegstand in CBD bedraagt circa 6 % met een duidelijk stijgende tendens. In de gedecentraliseerde zone en de periferie, waar de activiteit volledig afhankelijk is van het bedrijfsleven, loopt de leegstand respectievelijk op tot 15,2 en 21 %. Vooral in de gedecentraliseerde zone is de leegstand sterk opgelopen: begin 2002 situeerde deze zich nog op een niveau van 8,5 %. De leegstand in de periferie bleef afgelopen jaar ongeveer stabiel (21 %).

De globale leegstand voor het grondgebied Brussel bedraagt ruim 10 %.

##### • De vraag

Voor 2004 wordt de totale opname geraamd op 465.000 m<sup>2</sup>. Dit is veel lager dan 2003 (700.000 m<sup>2</sup>) maar in dat jaar namen de diverse overheden uitzonderlijk veel ruimte in gebruik (450.000 m<sup>2</sup>). In 2004 nam de overheid zo'n 54 % van de totale take-up voor haar rekening.

Het aandeel van de periferie in de opname steeg van 13 % in 2003 naar 25 % in 2004 (115.000 m<sup>2</sup>).

##### • Huurprijzen en rendementen

De tophuren bleven vrij stabiel afgelopen jaar, doch de gemiddelde huren daalden. In de zone CBD daalden de huren in het algemeen met 7 % tot €198 /m<sup>2</sup>/jaar.

In de gedecentraliseerde zone variëren de huurprijzen van 179 €/m<sup>2</sup>/jaar tot 195 €/m<sup>2</sup>/jaar en blijven daarmee stabiel.

Ook in de periferie daalden de huren met zo'n 9 % ingevolge de beperkte vraag van de private sector.

Wat de rendementen en de investeringsactiviteit betreft, is er veel belangstelling voor het CBD waar de toprendementen daalden tot 6,2 %.

In de gedecentraliseerde zone zijn de toprendementen ook gedaald met 50 basispunten tot 6,5 %.

In de periferie daarentegen zien we een stijging van de topyields met 30 basispunten tot 7,4 %.

#### 1.1.2. Marktrapport Antwerpen en omgeving

##### • Het aanbod

Het globale kantoorbestand bleef quasi stabiel op 1.750.000 m<sup>2</sup>.

De beschikbare kantoormruimte is desondanks verder toegenomen tot meer dan 180.000 m<sup>2</sup> eind 2004. Dit komt overeen met een leegstandsgraad van 10,28 % tegenover 5,94 % per einde 2003.

De beschikbare ruimte ligt voornamelijk in de binnenstad en in het gebied ten noorden van de haven, met gebouwen die algemeen gesproken van mindere kwaliteit zijn ten opzichte van deze aan de kant van de Singel of in de zuidelijke periferie.

<sup>6</sup> Het marktrapport over Brussel is gebaseerd op informatie van Catella Codemer. De overige marktrapporten zijn gebaseerd op informatie van DTZ Winssinger Tie Leung.

Interinvest Offices bezit enkel op deze laatste locaties kantoorgebouwen. Zelfs op deze toplocaties blijven kantoorgebouwen langer leeg staan, aangezien het aanbod de beperkte vraag ruimschoots overstijgt. Vooral in de omgeving van de Prins Boudewijnlaan (Kontich) zijn er vele kwaliteitsgebouwen beschikbaar.

Net als vorig jaar blijft ontwikkeling op risico quasi verwaarloosbaar. Op middellange termijn (2006 en later) zitten er meer dan 250.000 m<sup>2</sup> projecten in de pipeline.

#### • De vraag

De totale opname van kantoorruimte is verrassend hoog met iets meer dan 115.000 m<sup>2</sup>.

Dit cijfer dient echter genuanceerd te worden aangezien twee transacties, met een uitzonderlijk karakter qua schaalgrootte, goed waren voor de helft van deze take-up. Vooreerst is er de opname van 37.000 m<sup>2</sup> van Alcatel aan het Kievitplein en verder de opname van 21.400 m<sup>2</sup> van de Stad Antwerpen in het oude Alcatel gebouw.

De normale vraag (58.000 m<sup>2</sup>) blijft alleszins ver beneden het normale peil.

#### • Huurprijzen en rendementen

De huurprijzen in de Antwerpse binnenstad en haven zijn relatief stabiel tussen de € 75 en € 105/m<sup>2</sup>/jaar voor de beste kantoorruimten.

De Singel en de zuidelijke voorsteden blijven de meest populaire gebieden, maar het negatieve economische klimaat heeft geleid tot een lichte daling van de prijzen. Deze schommelen momenteel tussen de € 100 en € 125 / m<sup>2</sup>/jaar.

Dankzij de historisch lage rentevoeten blijven de rendementen stabiel tussen 7,30 % à 7,75 % voor kwaliteitsgebouwen in de zuidelijke periferie en de Singel en 8,00 % à 10,00 % in het centrum en in de haven.

### 1.1.3. Marktrapport Gent en omgeving

#### • Het aanbod

Eind 2004 bedroeg het globale kantoorbestand ongeveer 415.000 m<sup>2</sup>. Een stijging met 67.000 m<sup>2</sup> tegenover het jaar voordien.

De kantorenmarkt is evenwichtig verdeeld over de zone "Centrum-Zeehaven", "Binnenring E17" en "Buitenring E40". De kwaliteitsgebouwen bevinden zich vooral in de zone "Buitenring E40".

De beschikbare ruimte bedraagt circa 35.000 m<sup>2</sup> waarvan 25.000 m<sup>2</sup> in het gebouw "Zuiderpoort" ligt.

Er worden ongeveer 350.000 m<sup>2</sup> kantoren gepland voor de komende jaren doch voor 2005 blijft het nieuwe aanbod beperkt.

#### • De vraag

De totale opname is ook hier verrassend hoog met bijna 60.000 m<sup>2</sup>. Een normale jaarlijkse opname schommelt tussen de 10.000 en 20.000 m<sup>2</sup>.

Eén buitengewone verhuring van 31.000 m<sup>2</sup> in het gebouw "Zuiderpoort" aan de Federale Overheid vertekent de cijfers.

Doch zelfs indien men abstractie maakt van deze verhuring, is de opname in 2004 van een meer dan behoorlijk niveau.

#### • Huurprijzen en rendementen

De huurprijzen bleven stabiel gedurende 2004.

Voor een conventioneel kantoorgebouw liggen de huurprijzen tussen de € 85 en € 100 /m<sup>2</sup>/jaar. Voor moderne of nieuwe gebouwen variëren de gangbare huurprijzen van € 115 en € 140 /m<sup>2</sup>/jaar.



## • Investeringsmarkt

Er zijn geen noemenswaardige transacties te vermelden op de investeringsmarkt. De rendementen variëren tussen de 7,40% en 8%.

### 1.1.4. Marktrapport Mechelen en omgeving

#### • Het aanbod

Mechelen heeft een kantorenbestand van circa 240.000 m<sup>2</sup>. Meer dan 150.000 m<sup>2</sup> bevindt zich in nieuwe business-parken van minder dan 5 jaar oud. Slechts 25.000 m<sup>2</sup> kan worden beschouwd als verouderd of minderwaardig.

Eind 2004 bedroeg de onmiddellijk beschikbare kantoorruimte een oppervlakte van ongeveer 37.500 m<sup>2</sup>, hetgeen overeenkomt met een leegstandsratio van circa 15 %. Het aanbod blijft hoog en op een vergelijkbaar niveau met 2003.

Voor de komende 5 jaar is circa 150.000 m<sup>2</sup> in studie of aanbouwfase.

#### • De vraag

De eerste 6 maanden had de take-up al de 22.000 m<sup>2</sup> overschreden en hield daarmee gelijke tred met Antwerpen.

Dit bevestigt de trend dat Mechelen een interessant alternatief is geworden voor Antwerpen. Mechelen treedt ook steeds vaker in concurrentie met de Brusselse periferie en is vaak ook een gunstiger alternatief qua prijs.

De totale opname per einde 2004 bedraagt circa 30.000 m<sup>2</sup> zijnde 20 % meer dan in 2003. Eén derde van deze opname staat op naam van de Federale Overheid (11.453 m<sup>2</sup> in Mechelen City Center).

#### • Huurprijzen en rendementen

Door het hoge aanbod staan ook hier de prijzen onder druk. Voor nieuwe goed uitgeruste kantoren wordt 120 €/m<sup>2</sup>/jaar tot 128 €/m<sup>2</sup>/jaar betaald.

Voor oudere panden situeert de huurprijs zich rond de 90 €/m<sup>2</sup>/jaar.

De rendementen variëren van 7,40 % tot 8 % voor degelijke recente gebouwen.

### 1.1.5. Marktrapport Leuven en omgeving

#### • Het aanbod

Het kantoorbestand in Leuven en agglomeratie bedraagt meer dan 500.000 m<sup>2</sup>.

De voornaamste kantoren die door investeerders op de markt te huur worden aangeboden zijn Ubicenter (stadscentrum), Greenhill Campus en Campus Remy (agglomeratie).

Verder is er nog steeds een groot aanbod van kantoorruimte die op de markt wordt aangeboden door niet-investeerders. Het actuele aanbod is moeilijk in te schatten.

#### • De vraag

De opname van kantoorruimte voor 2004 situeert zich rond de 15.000 m<sup>2</sup>. Dit is aanzienlijk meer dan in 2003 toen minder dan 10.000 m<sup>2</sup> werd opgenomen. Doch het niveau van 2002 (20.000 m<sup>2</sup>) werd niet bereikt.

Aangezien Leuven een kleine en jonge markt is, zijn er weinig historisch vergelijkbare cijfers beschikbaar en is het moeilijk om te spreken van een echte markt.

#### • Huurprijzen en rendementen

De huurprijzen bleven vrijwel ongewijzigd. Voor een gemiddeld gebouw wordt 90 à 110 €/m<sup>2</sup>/jaar betaald. Moderne kantoorcomplexen halen prijzen van 120 tot 140 €/m<sup>2</sup>/jaar.

De investeringsmarkt is een immature markt waar weinig noemenswaardige transacties plaatsvinden. Als indicatie kan men verwijzen naar de rendementen die gangbaar

zijn in Mechelen en Gent. Deze variëren van 7,40 % tot 8 % voor degelijke recente gebouwen.

### 1.2. De markt van het semi-industriële vastgoed<sup>7</sup>

De Belgische semi-industriële markt wordt gekenmerkt door drie verschillende regio's : Vlaanderen, Wallonië en Brussel. Deze drie regio's hebben hun eigen kenmerken en evolueren ook aan verschillende snelheden. Sommige van de markten en submarkten worden momenteel gedragen door aankopen voor eigen gebruik terwijl andere een sterkere huuractiviteit kennen.

Ligging blijft hoe dan ook de belangrijkste factor bij de keuze van nieuwe bedrijfsvestigingen of –uitbreidingen. De huurprijzen zijn dan ook sterk beïnvloed door de locatie van het pand : de hoogste huurwaarden worden in de periferie van Brussel betaald en meer specifiek in het noordoostelijke gedeelte nabij Zaventem. In Waals-Brabant, Mechelen en Antwerpen bereiken de huurprijzen waarden tussen €42 en €55/m<sup>2</sup>/jaar voor panden van topkwaliteit. Aankoop- en grondprijzen vertonen eenzelfde verloop.

#### 1.2.1. De verhuurmarkt

De verhuurmarkt bleef relatief stabiel gedurende de eerste zes maanden. De vraag focuste zich vooral rond Antwerpen waar de huren lager liggen dan rond Brussel. Ook in Vlaams- en Waals-Brabant waren de verhuringen behoorlijk.

De take-up tijdens het eerste semester wordt geraamd op 484.000 m<sup>2</sup>, vergelijkbaar met het niveau van 2003.

De gemiddelde leegstand is eveneens vergelijkbaar met 2003 : gemiddeld 8% doch met aanzienlijke verschillen tussen de regio's. Zo haalt Brussel 6%, Antwerpen 10,5%, Limburg 8,6% en Luik 6,7%.

De huren bleven stabiel met tophuren van € 68 (Brussel),

€ 48 (as Antwerpen - Brussel) en € 45 (Antwerpen).

De vraag naar grote ruimtes (> 10.000 m<sup>2</sup>) bleef beperkt.

De vraag naar nieuwe ruimtes richtte zich vooral op oppervlaktes kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup>.

Door de lage rentevoeten blijven KMO's zeer geïnteresseerd in de aankoop van panden, eerder dan het huren ervan.

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 topkwaliteit neemt toe. De concurrentie tussen investeerders is verscherpt sinds 2002.

Het toprendement voor semi-industriële eigendommen met een eersteklas huurder is de laatste jaren enorm gedaald : as Brussel – Antwerpen (7,9%), Antwerpen – Mechelen – Vlaams Brabant (8,15%), Gent – Luik – Kempen (8,4%).

Een aantal aanzienlijke transacties werd gedurende het eerste semester afgesloten : Willebroek (153.000 m<sup>2</sup>), Olen (18.000 m<sup>2</sup>), Genk (13.000 m<sup>2</sup>), ...

<sup>7</sup> Gebaseerd op gegevens van King Sturge en Jones Lang LaSalle. De gegevens zijn bijgewerkt tot 30 juni 2004.

## 2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2004

### 2.1. Investeringsen

Gezien de moeilijke toestand op de kantorenmarkt in de periferie, nemen alle investeerders en projectontwikkelaars daar een afwachtende houding aan. Het is momenteel immers zeer moeilijk om een juiste inschatting te kunnen maken van de verhuurrisico's en de opleving van de markt. Omwille van deze redenen en gezien de hoge schuldgraad heeft de vennootschap in 2004 geen aankopen gedaan.

Op de markt van het semi-industrieel vastgoed zijn de investeerders gretiger en worden almaar hogere prijzen betaald. Weliswaar zijn goede investeringsproducten hier zeer schaars. De vennootschap heeft op deze markt evenmin aankopen gerealiseerd.

### 2.2. Verkopen

Begin januari werd een semi-industrieel pand te Wommelgem (Sint-Jansveld 14) verkocht voor een waarde van € 3,6 miljoen, te weten tegen taxatiewaarde (beleggingswaarde vrij op naam). 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.

Op 29 juni werd het semi-industrieel pand gelegen te Putte, Klein Boom verkocht voor een waarde van € 4,3 miljoen, hetzij met een minderwaarde van € 0,3 miljoen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de verkoper alle verplichtingen overnam aangaande bodemsanering. Deze kosten worden geraamd op € 133.000 (cfr. punt 2.4. hierna). Verder diende Intervest Offices dakherstellingen uit te voeren ten belope van € 100.000. Ook deze kosten vallen weg n.a.v. de verkoop. Het betreft hier een productiegebouw dat destijds op maat gebouwd werd

voor de huidige huurders en dus aanzienlijke risico's inhoudt indien deze huurders zouden opzeggen en het pand herverhuurd dient te worden.

### 2.3. Fiscaliteit

Met het KB van 15/4/1995 heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevaks. Wanneer een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of wanneer (gewone) vennootschappen fuseren met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed, wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald.

Het tarief van deze exit tax is sinds 1 januari 2005 gedaald van 20,085% (19,5% + 3% crisisbelasting) naar 16,995% (16,5% + 3% crisisbelasting). Dit is een goede zaak voor de sector aangezien hierdoor de concurrentiepositie van de vastgoedbevaks zal verbeteren ten opzichte van andere investeerders. Het zal dus fiscaal interessanter worden voor eigenaars van vastgoedvennootschappen om deze over te dragen aan een vastgoedbevak.

Naast deze tariefverlaging is er ook eindelijk een einde gekomen aan de discussie omtrent de belastbare grondslag.

Volgens de fiscale wetgeving dient deze belastbare grondslag berekend te worden als het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de (fiscale) boekwaarde. De discussie tussen de bevaks en het Ministerie van Financiën ging over de berekeningswijze van de werkelijke waarde van het vermogen: diende men rekening te houden met een investeringswaarde (inbegrepen de overdrachtskosten) of een verkoopswaarde (exclusief kosten)? De fiscus was van oordeel dat de overdrachtskosten (zoals registratierechten en notariskosten) dienen meegerekend te worden, wat leidde tot een hogere werkelijke waarde en dus tot een hogere belastingaanslag.

De Minister van Financiën heeft via een omzendbrief (dd. 23/12/2004) nu beslist dat er geen rekening dient gehouden te worden met deze overdrachtskosten, wat uiteraard een goede zaak is voor de vastgoedbevak. Deze regeling geldt eveneens voor alle lopende geschillen, zodat de meeste belastingaanslagen van vroegere jaren thans als niet meer aan de orde kunnen beschouwd worden.<sup>8</sup>

Interinvest Offices was steeds de mening toegedaan dat er voldoende objectieve argumenten aanwezig waren om deze belastingaanslagen te betwisten. Daardoor voerde zij een tegenboeking door voor deze aanslagen, waardoor er geen effect was op het resultaat.

Door deze boekingsmethode is het dan ook niet nodig om n.a.v. deze omzendbrief provisies terug te nemen. Deze omzendbrief heeft m.a.w. geen effect op de resultaten van de vennootschap.

#### 2.4. Bodem

Ter gelegenheid van de fusie door overneming van Siref NV door Interinvest Offices NV op 28.06.2002 is vast komen te staan dat de bodem onder een aantal van de semi-industriële panden van het vroegere Siref NV historisch verontreinigd is. Hiertoe diende de vennootschap een aantal oriënterende en beschrijvende bodemonderzoeken uit te voeren (zie ook jaarbrochure per 31.12.2003, pagina 83).

Twee percelen dienen gesaneerd te worden:

- Putte, Klein Boom: geraamde saneringskosten € 133.000. Dit pand werd verkocht op 29 juni 2004 (cfr. punt 2.2). De koper neemt alle saneringsverplichtingen en -kosten te zijnen laste.
- Wilrijk, Boomsesteenweg 801/803, Kernenergiestraat 70, Geleegweg 1-7: geraamde saneringskosten € 176.000. Met de vroegere eigenaars van dit pand werd evenwel overeengekomen dat zij de helft van deze saneringskosten zullen dragen. Deze werken zijn gestart in december 2004.

#### 2.5. Verhuringen

De commerciële inspanningen werden op een hoog niveau gehouden :

- regelmatige meetings met makelaars om de portefeuille en markttendensen te bespreken
- opendeurdagen in de gebouwen met makelaars en kandidaat-huurders
- snel en efficiënt reageren op vragen vanuit de markt
- kandidaat-huurders begeleiden op het vlak van inrichtingswerken en verhuis
- flexibele opstelling bij het onderhandelen van huurvoorwaarden
- publicaties in diverse media
- oprichting van een satelliet-kantoor te Diegem waar makelaars kandidaat huurders op een professionele wijze kunnen ontvangen

Zoals algemeen gekend, is de vraag naar kantoorruimte uitermate beperkt. De vennootschap heeft zich dan ook actief gericht naar het behoud van de bestaande huurders. Dit heeft geleid tot uitbreidingen en verlengingen van contracten ten belope van ± 10.000 m<sup>2</sup>.

Al deze commerciële inspanningen hebben hun vruchten afgeworpen : in een uiterst moeilijke en zeer competitieve kantorenmarkt is de vennootschap er in geslaagd voor meer dan 9.000 m<sup>2</sup> nieuwe huurcontracten af te sluiten. Door de slechte marktomstandigheden zijn er evenwel ook huurders geweest die hun gehuurde oppervlakte dienden te reduceren of die hun contract niet wensten te verlengen. Dit heeft geresulteerd in een verlies van verhuurde oppervlakte van ongeveer 24.000 m<sup>2</sup>

Dit alles leidde ertoe dat de bezettingsgraad van de kantoren gedurende 2004 verder daalde tot een niveau van 75,22%.

Voor wat de semi-industriële portefeuille betreft, werden mooie verhuringen gerealiseerd. De belangrijkste transactie vond plaats aan de Oude Baan 12 te Mechelen waar 15.000 m<sup>2</sup> werd verhuurd aan Pfizer Service Company. Daarnaast werden er nog panden verhuurd o.a. te Schelle (2.555 m<sup>2</sup>), Aartselaar (7.269 m<sup>2</sup>) en Meer (7.348 m<sup>2</sup>).

In 2004 steeg de bezettingsgraad van de semi-industriële gebouwen van 91,63% (31.12.2003) naar 96,21% (31.12.2004).

<sup>8</sup> Deze omzendbrief stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn. De vennootschap betwist deze interpretatie.



### 3. Feiten na balansdatum

Op 17 januari 2005 fuseerde de vennootschap met 4 vastgoedvennootschappen: Mechelen Campus 2 NV, Mechelen Campus 4 NV, Mechelen Campus 5 NV en Perion II NV.

Deze vennootschappen bevatten 3 gebouwen op de Campus te Mechelen waar Intervest Offices reeds 6 gebouwen bezit en één gebouw te Strombeek-Bever waar Intervest Offices ook reeds een gelijkaardig gebouw heeft. Deze gebouwen zijn quasi volledig verhuurd (o.a. aan Tibotec-Virco, Endemol en Black & Decker) en voor het niet-verhuurde gedeelte werden er huurgaranties afgeleverd tot 30/9/2005 (Mechelen) en 31/12/2005 (Strombeek-Bever) waardoor de bevak verzekerd is van een stabiele cash flow voor een bepaalde periode.

De waarde vrij op naam van deze gebouwen bedraagt ongeveer € 33,5 miljoen. De fusie gebeurde op basis van de intrinsieke waarde van het eigen vermogen van

de betrokken vennootschappen waarbij het vastgoed door de vastgoeddeskundigen werd gewaardeerd aan marktwaarde. Er werd in deze taxaties rekening gehouden met een aantal niet-verhuurde parkings. Deze dienen evenwel pas betaald te worden aan de vorige eigenaars nadat ze verhuurd zijn. Zodoende heeft de bevak nog een (maximale) schuld van € 1.593.571; deze dient pas (pro rata) betaald te worden op het ogenblik dat de parkings verhuurd zullen zijn zodat er hiertegenover extra inkomsten zullen staan.

Door deze fusie zullen de huurinkomsten stijgen met € 2,8 miljoen op jaarbasis. De bezettingsgraad zal verbeteren met ongeveer 1%. Door het realiseren van schaalvoordelen wordt verwacht dat de fusie een licht positief effect heeft op de operationele winst per aandeel.

De 658.601 nieuw gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 1 januari 2005.

4. Samenvatting van de cijfers<sup>9</sup>

BALANS (€ 000)	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
<b>ACTIVA</b>			
Oprichtingskosten	0	0	0
Immateriële vaste activa	11	4	0
Materiële vaste activa	563.912	591.211	603.722
Financiële vaste activa	15	15	78
Vorderingen op meer dan één jaar	1.483	1.663	1.832
Vorderingen op ten hoogste één jaar	3.267	1.864	3.131
Geldbeleggingen	0	0	600
Liquide middelen	1.695	824	1.975
Overlopende rekeningen	166	35	93
<b>Totaal der activa</b>	<b>570.549</b>	<b>595.616</b>	<b>611.431</b>
<b>PASSIVA</b>			
Eigen vermogen	285.706	306.945	320.199
Minderheidsbelangen	48	49	49
Voorzieningen voor risico's en kosten	3.280	4.840	4.640
Schulden op meer dan één jaar	174.390	175.347	124.178
<i>Financiële schulden</i>	173.956	174.968	124.103
<i>Overige schulden</i>	434	379	75
Schulden op ten hoogste één jaar	103.488	104.884	159.009
<i>Financiële schulden</i>	73.511	73.370	127.757
<i>Overige schulden</i>	29.977	31.514	31.252
Overlopende rekeningen	3.637	3.551	3.356
<b>Totaal der passiva</b>	<b>570.549</b>	<b>595.616</b>	<b>611.431</b>
<b>RESULTATEN (€ 000)</b>			
<b>Operationeel resultaat</b>			
<b>Omzet</b>	<b>39.576</b>	<b>44.836</b>	<b>42.698</b>
Niet-doorgerekende kosten	-743	-1.363	-816
Andere bedrijfsopbrengsten	3.045	965	865
<b>Netto-omzet</b>	<b>41.878</b>	<b>44.438</b>	<b>42.747</b>
Bedrijfskosten	-5.049	-5.166	-4.747
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>36.829</b>	<b>39.272</b>	<b>38.000</b>
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-10.604</b>	<b>-10.717</b>	<b>-11.029</b>
<b>Operationeel resultaat voor belastingen</b>	<b>26.225</b>	<b>28.555</b>	<b>26.971</b>
Belastingen	-19	38	0
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>26.206</b>	<b>28.593</b>	<b>26.971</b>
<b>Resultaat op de portefeuille</b>			
Gerealiseerde meer- of minderwaarden op de portefeuillebestanddelen	-198	0	0
Niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille:			
- Waardering van het vastgoed in de portefeuille	-20.964	-13.154	-29.075
- Vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	-100	0	0
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-21.262</b>	<b>-13.154</b>	<b>-29.075</b>
<b>Uitzonderlijk resultaat</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat van de periode</b>	<b>4.944</b>	<b>15.488</b>	<b>-2.104</b>
Aandeel van de groep	4.944	15.488	-2.103
Aandeel van derden	0	0	-1

<sup>9</sup> 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, of van, de onbeschikbare reserves.

### 5.2. Actief

De materiële vaste activa zijn gedaald van € 591,21 miljoen naar € 563,91 miljoen. Het vastgoed werd op 31 december 2004 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 563,81 miljoen (vrij op naam) ten opzichte van € 591,15 een jaar eerder. De waardering kosten koper (i.e. de geschatte verkoopwaarde of de investeringswaarde exclusief registratierechten en notariskosten) bedraagt € 512,34 miljoen.

De daling van € 27,34 miljoen (4,62%) op jaarbasis is te verklaren enerzijds door de verkoop van twee panden ter waarde van € 8,4 miljoen (1,42%), de daling van de marktwaarde van de panden ter waarde van € 20,9 miljoen (3,54%) en anderzijds door de investeringen in panden ter waarde van € 2 miljoen (- 0,34%).

Deze laatste daling wordt veroorzaakt door de moeilijke verhuurmarkt die te wijten is aan de aanhoudende lage conjunctuur in 2004. 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 2004.

De andere materiële vaste activa bestaan voor € 0,10 miljoen uit meubilair, rollend materieel, uitrusting en overige materiële vaste activa.

De vlottende activa bedragen € 6,61 miljoen en bestaan voor € 4,13 miljoen uit handelsvorderingen, voor € 0,62 miljoen uit overige vorderingen (voornamelijk fiscale vorderingen), voor € 1,69 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en voor € 0,17 miljoen uit overlopende rekeningen. Er zijn voor € 0,58 miljoen voorzieningen voor 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 € 285,71 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal en de uitgiftepremies bedragen zoals vorig jaar respectievelijk € 123,13 miljoen en € 60,83 miljoen. De reserves bedragen € 101,75 miljoen en bestaan in hoofdzaak uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan marktwaarde. Deze onbeschikbare reserves zijn met € 21,24 miljoen gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar, hoofdzakelijk door de afwaardering van de portefeuille door de vastgoedexperts. Het totaal aantal aandelen per 31.12.2004 bedroeg onveranderd 13.224.061 zodat de intrinsieke waarde, exclusief dividend € 21,61 per aandeel bedraagt. Inclusief dividend bedraagt de intrinsieke waarde € 23,59 per aandeel. Ten opzichte van de beurskoers op afsluitingsdatum van € 22,88 per aandeel, noteert het aandeel bijgevolg met een lichte onderwaardering van 3,01 %.

De voorzieningen bedragen € 3,28 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, die in 2001 werd opgeslorpt door Interinvest Offices NV) voor een bedrag van € 2,36 miljoen en € 0,92 miljoen uit provisies voor fiscale geschillen in verband met de niet-aftrekbaarheid van voorzieningen en de retro-activiteit van fusies. 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 € 2,27 miljoen tot € 281,51 miljoen.

De schulden op langer dan één jaar bedragen € 174,39 miljoen en bestaan voor € 173,96 miljoen uit lange termijn

bankfinancieringen met vaste rentevoet en voor € 0,43 miljoen uit ontvangen bankwaarborgen van huurders en diverse schulden. De schulden op ten hoogste één jaar bedragen € 103,49 miljoen en bestaan voor € 73,51 miljoen uit bankleningen waarvan de opgenomen schijf binnen het jaar vervalt en moet terugbetaald of verlengd worden, voor € 3,04 miljoen uit handelsschulden en te ontvangen facturen, voor € 0,07 miljoen uit de voorziening vakantiegeld, voor € 0,08 miljoen belastingsschulden en voor € 26,78 miljoen uit diverse schulden. Dit laatste bedrag bevat tevens het dividend van het boekjaar ten bedrage van € 26,18 miljoen, dat werd geboekt als een schuld ten opzichte van de aandeelhouders. De schulden bevatten tenslotte overlopende rekeningen voor een bedrag van € 3,64 miljoen. De gemiddelde betaalde intrestvoet over 2004 bedraagt 4,35%.

Op 31.12.2004 bedraagt de schuldgraad 48,70 %.

### 5.4. Operationeel resultaat

De omzet is gedaald van € 44,84 miljoen naar € 39,58 miljoen in 2004 (-11,73%). De bedrijfskosten, inclusief doorgerekende kosten, zijn ook gedaald, van € 10,08 miljoen naar € 8,67 miljoen (-14%). De hogere kosten in boekjaar 2003 werden o.a. veroorzaakt door de hogere waardeverminderingen op dubieuze debiteuren (€ 1,2 miljoen tegenover € 0,17 miljoen in 2004).

In boekjaar 2004 waren er enkele éénmalige opbrengsten, geboekt onder andere bedrijfsopbrengsten. Zo werd een gedeelte onroerende voorheffing met betrekking tot leegstaande panden van de voorgaande jaren terug gevraagd ten belope van € 0,5 miljoen. Daarnaast slaagde de vennootschap er in om enkele oude (en reeds afgeschreven) handelsvorderingen, na lange gerechtelijke procedures, alsnog te recupereren ten belope van € 1,3 miljoen.

De bedrijfswinst is gedaald van € 39,27 miljoen naar € 36,83 miljoen ten opzichte van het voorgaande jaar (-6,22%). De bedrijfsmarge, i.e. de operationele



bedrijfswinst ten opzichte van de omzet, bedraagt 93,06% ten opzichte van 87,59% vorig jaar. Het financiële resultaat is lichtjes verbeterd van - € 10,72 miljoen naar - € 10,60 miljoen.

Degeconsolideerde operationele resultaten zijn met € 2,39 miljoen gedaald tot € 26,21 miljoen. Het enkelvoudig operationeel resultaat bedraagt € 26,33 miljoen. Het bruto uitkeerbaar resultaat per aandeel bedraagt bij een 100% uitkering van het operationeel resultaat bijgevolg € 1,98 per aandeel. Dit is € 0,19 per aandeel (8,76%) minder dan 2003.

## 5.5. Portefeuilleresultaat

Het verlies op de portefeuille bedraagt aan de hand van de schatting van de vastgoedexperts € 21,26 miljoen. Dit bedraagt € 1,61 per aandeel. Deze minderwaarden worden in mindering gebracht van de onbeschikbare reserves bestaande uit voorheen geboekte herwaarderingsmeerwaarden, zodat deze reserves dalen van € 123 miljoen naar € 101,7 miljoen. Er werden voor € 22,72 miljoen niet-gerealiseerde minderwaarden geboekt en € 1,75 miljoen niet-gerealiseerde meerwaarden. Aan de oorsprong van dit verlies op de portefeuille ligt de verslechtering van de kantorenmarkt die startte in 2001 en die zich doorgezet heeft afgelopen jaar.

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, € 4,94 miljoen bedraagt. De enkelvoudige globale winst bedraagt € 4,74 miljoen.

## 5.6. IFRS

### *Implicaties invoering International Financial Reporting Standards (IFRS)*

In 2002 heeft de Europese Unie de verordening 1606/2002 aanvaard, waarbij alle beursgenoteerde bedrijven in de Europese Unie verplicht worden om met ingang van het boekjaar dat begint op of na 1 januari 2005, hun geconsolideerde jaarrekening op te maken volgens de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) en de "International Accounting Standards" (IAS) zoals uitgevaardigd door de "International Accounting Standards Board" (IASB).

Intervest Offices NV zal in 2005 haar geconsolideerde jaarrekening opmaken volgens deze boekhoudnormen. Hierbij wordt deze overgang gezien als een nuttige stap om de transparantie en de vergelijkbaarheid van de rapportering van beursgenoteerde bedrijven in het algemeen en Intervest Offices NV in het bijzonder te verbeteren. Deze overgang vergt echter substantiële inspanningen van het management en het personeel van de onderneming en de bijstand van externe adviseurs brengt bijkomende kosten met zich mee.

Intervest Offices NV heeft een gedetailleerd plan opgesteld en de nodige middelen vrijgemaakt om de omzetting van de geconsolideerde jaarrekening, die momenteel volgens de Belgische algemeen aanvaarde boekhoudregels en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks wordt opgemaakt, tijdig, correct en efficiënt om te zetten naar de IFRS/IAS normen.

Hierbij werden reeds een aantal stappen gezet. Er werd een projectteam samengesteld waarvan de leden de nodige opleiding en seminars hebben gevolgd. Dit projectteam wordt bijgestaan door adviseurs, die een specialisatie hebben opgebouwd in deze materie. De overgang naar IFRS/IAS gebeurt bovendien in overleg met de Commissaris van de onderneming. De IFRS en IAS standaarden werden overlopen om hun toepasselijkheid

op de onderneming te onderzoeken. Bovendien werden voor elke post van de balans de toepasselijke IFRS/IAS regels geïdentificeerd. Deze werden vergeleken met de bestaande Belgische boekhoudregels en de voornaamste verschillen, de gevraagde bijkomende toelichtingen, de nood aan extra informatie en de noodzakelijke actiepunten werden vastgesteld.

De belangrijkste relevante verschillen tussen de Belgische boekhoudregels en de IFRS/IAS standaarden voor Interinvest Offices NV zijn hierna weergegeven.

Daarbij is op basis van een eerste inschatting aangegeven wat het effect hiervan is op het eigen vermogen per 1 januari 2004 en per 31 december 2004. Aangezien het proces rond de IFRS/IAS-regelgeving en –toepassingen nog niet afgerond is, kan de hieronder opgenomen informatie nog wijzigen.

#### *Opname dividend*

Volgens de Belgische boekhoudregels wordt de jaarrekening opgesteld na winstverdeling, zodat het uit te keren dividend als schuld wordt geboekt in het jaar waarin ze is ontstaan. Volgens de IFRS/IAS regels behoort de winst van het boekjaar tot het eigen vermogen en wordt de resultaatverdeling, inclusief het uit te keren dividend, pas als schuld geboekt op het moment dat de algemene vergadering deze resultaatverdeling goedkeurt. Dit heeft een positief effect op het eigen vermogen van de beginbalans per 1 januari 2004 van € 28,7 miljoen en van de balans per 31 december 2004 van € 26,2 miljoen.

#### *Opname voorzieningen Onderhoud en Herstellingen*

Volgens de IFRS/IAS regels kunnen geen voorzieningen voor onderhoud en herstellingen aangelegd worden zoals in het Belgisch boekhoudrecht voorzien is en dienen de bestaande voorzieningen in dit verband als eigen vermogen beschouwd te worden. Interinvest Offices legt geen voorzieningen aan voor onderhoud en herstellingen zodat dit geen impact heeft. Deze voorzieningen verhogen het eigen vermogen van de beginbalans per 1 januari 2004

met € 3,9 miljoen. De terugname van de voorziening voor het onderhoud en de herstelling van daken aan de semi-industriële panden te Wilrijk en Merksem voor € 1,4 miljoen in 2004 zal daarentegen het resultaat volgens de IFRS/IAS standaarden voor de balans per 31 december 2004 met € 1,4 miljoen doen dalen. Bijgevolg zal het eigen vermogen per 31.12.2004 stijgen met € 2,5 miljoen.

#### *Waardering vastgoed*

De activa van Interinvest Offices NV bestaan voor het overgrote deel uit vastgoed. Dit vastgoed wordt overeenkomstig het Koninklijk Besluit op de vastgoedbevaks momenteel reeds volgens reële marktwaarde geboekt, zoals tevens voorgeschreven volgens IFRS/IAS. In België is er echter nog altijd geen duidelijkheid of het begrip reële marktwaarde zoals bepaald in de IFRS/IAS standaarden overeenstemt met de beleggingswaarde vrij op naam of de liquidatiewaarde kosten koper zoals momenteel gehanteerd door de vastgoedexperts. Alhoewel reeds overleg werd gepleegd tussen de vastgoedbevaks onderling, de vereniging voor collectieve beleggingsinstellingen en met de bedrijfsrevisoren is er nog geen finaal standpunt over de interpretatie van het begrip reële marktwaarde.

#### *Huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives*

Wat de bedrijfsinkomsten betreft, zullen aan huurders toegekende voordelen, zoals huurkortingen, huurvrije perioden en andere voordelen volgens IFRS/IAS gecorrigeerd moeten worden op de omzet, pro rata temporis van de periode waarover deze huurinkomsten lopen, i.e. vanaf de datum van het ter beschikking stellen van het gebouw tot de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder. Deze huurkortingen en huurvrije periodes worden momenteel niet geboekt noch gespreid zodat zij enkel de resultaten beïnvloeden voor de periode waarin ze effectief zijn toegekend. Bij toepassing van IFRS/IAS heeft de spreiding een positief effect op het operationeel resultaat van € 0,2 miljoen. Echter interpreteert men momenteel de verwerking van de spreidingen samenhangend met de beleggingswaarde van het vastgoed, hetgeen zou

inhouden dat finaal geen effect op het eigen vermogen waargenomen zal worden.

## *Opname uitzonderlijke kosten en opbrengsten*

In Belgisch boekhoudrecht is voorzien om bepaalde kosten en opbrengsten als uitzonderlijke kosten en opbrengsten te boeken, wat niet voorzien is volgens de IFRS/IAS standaarden.

## *Opname toelichtingen*

De IFRS/IAS standaarden vereisen veel meer toelichtingen dan de Belgische boekhoudregels. Hier kan bijvoorbeeld de opdeling volgens bedrijfs- en geografisch segment, de cashflowtabel, de reconciliatie van het eigen vermogen, de opsplitsing van de kosten over huurgenererend en niet-huurgenererend vastgoed weergegeven worden

## 6. Winstbestemming

De Raad van Bestuur stelt voor om de jaarrekening per 31 december 2004 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden<sup>10</sup>:

In € 000

• winst van het boekjaar	€ 4.741.629
• overboeking van portefeuilleresultaat naar onbeschikbare reserves	€ 21.588.812
• te bestemmen winstsaldo	€ 26.330.441
• over te dragen winst	€ 146.800
• vergoeding van het kapitaal	€ 26.183.641

De voorgestelde dividenuitkering 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 11 mei 2005 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,98 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,68 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Dit betekent een uit te keren dividend van € 26.183.641.

Conform haar politiek wordt in 2004 bijna 100% van de enkelvoudige operationele winst uitgekeerd. Het resterende gedeelte werd om afrondingsredenen geboekt op het over te dragen resultaat.

Het dividend is betaalbaar vanaf 27 mei 2005. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 6.

## 7. Prognose

Een eventuele verbetering van de economische situatie zal pas positieve gevolgen hebben voor de markt van het bedrijfsvastgoed mits een vertraging van 1 à 2 jaren. Een reële en duurzame verbetering van de Belgische en Europese economie, met creatie van nieuwe arbeidsplaatsen, heeft zich vooralsnog niet voorgedaan.

Voorspellingen geven t.a.v. een mogelijke verbetering van de kantorenmarkt in het algemeen en t.a.v. onze portefeuille in het bijzonder, is niet eenvoudig. Het is nog onduidelijk of de bodem reeds bereikt werd.

Het is dan ook bijzonder moeilijk om thans een nauwkeurige prognose te maken over het operationele resultaat. Gezien het aanhoudend achterblijven van de vraag naar kantooruimte enerzijds, en gezien de aan huurders toegekende voordelen, het uitblijven van éénmalige opbrengsten, een verwachte stijging van de intrestvoeten en investeringen die Interinvest Offices genoodzaakt is te

<sup>10</sup> 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.

doen anderzijds, verwacht de vennootschap voor 2005 geen verbetering van de resultaten.

Teneinde de bezettingsgraad te verhogen, zullen de commerciële inspanningen nog verder opgedreven worden. Door het inzetten van extra middelen zullen de contacten met makelaars, bestaande en potentiële huurders nog meer uitgediept worden.



---

## III Verslag betreffende het aandeel

# Verlag betreffende het aandeel

## 1. Beursgegevens

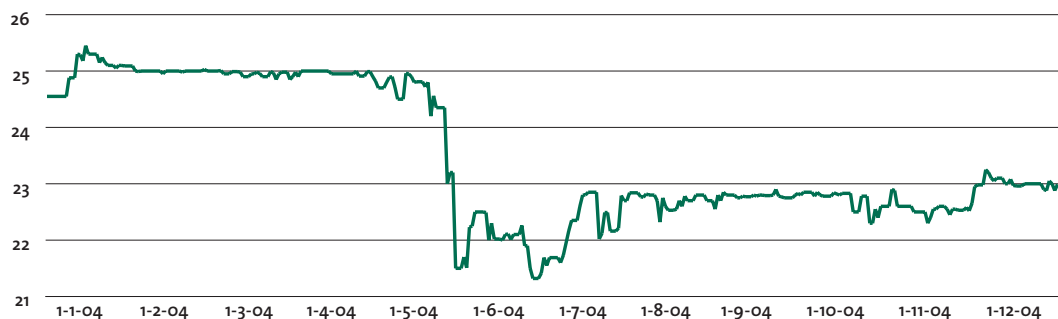
Sinds 1 januari 2002 noteert Intervest Offices op het Next Prime segment van Euronext Brussel. In dit segment bevinden zich bedrijven die niet in de Euronext 100 en de Next 150 staan, doch die zich bepaalde kwalitatieve verplichtingen opleggen zoals:

- 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).

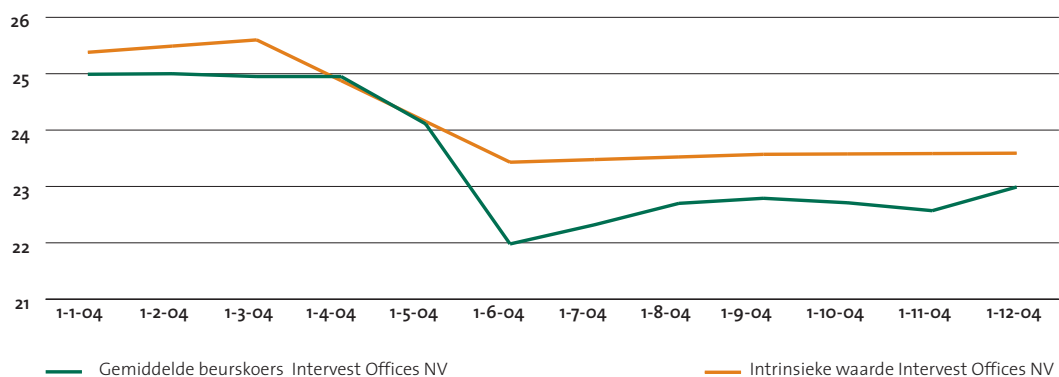
Deze bedrijven volgen dus een professionele communicatiepolitiek en leggen zich strenge kwaliteitseisen op. Binnen dit segment worden indexen opgesteld per sector, waardoor de vastgoedbedrijven beter met elkaar vergeleken kunnen worden, wat de belangstelling van institutionele beleggers zal verbeteren.

Koers Intervest Offices NV (€)



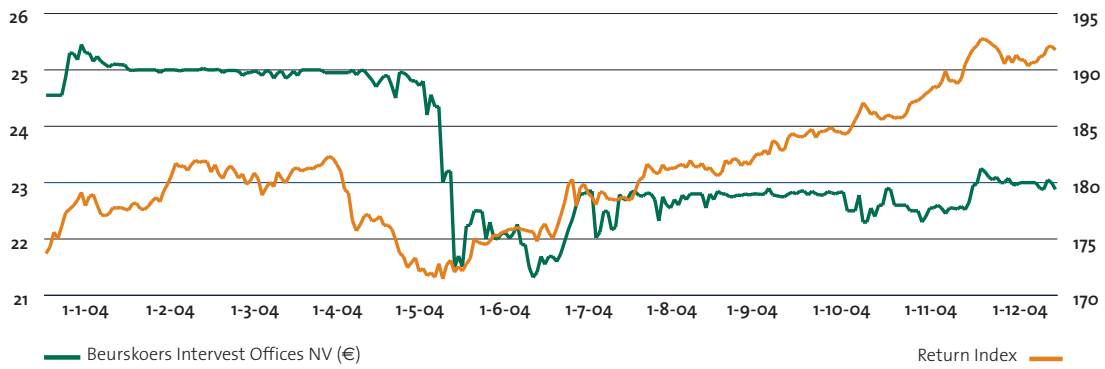
De koers van het aandeel heeft in 2004 enige schommelingen ondergaan, met als laagste koers € 21,32 (25 juni) en als hoogste koers € 25,45 (15 januari). De daling eind mei is te verklaren door de betaling van het dividend over boekjaar 2003.

Premies en Discounts Intervest Offices NV (€)



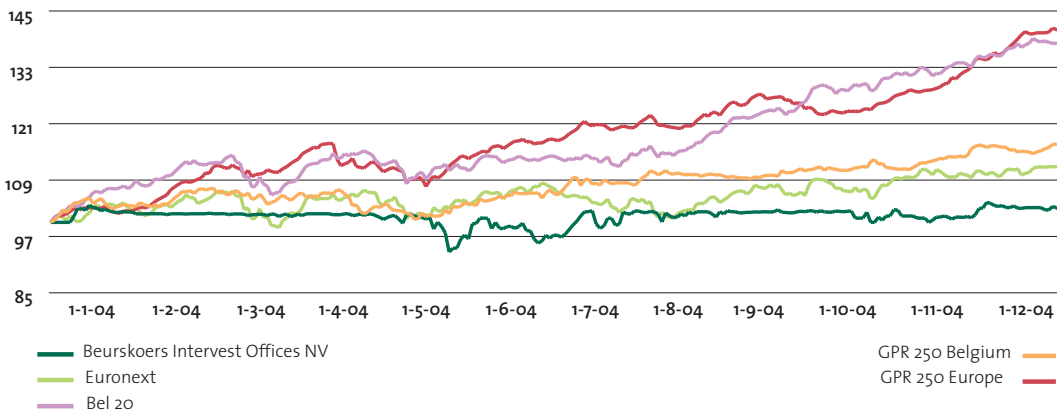
De intrinsieke waarde van Intervest Offices (op geconsolideerde basis) is inclusief het dividend van 2003 tot op betaaldatum einde mei.

Vergelijking Interinvest Offices NV - ING sicafi index

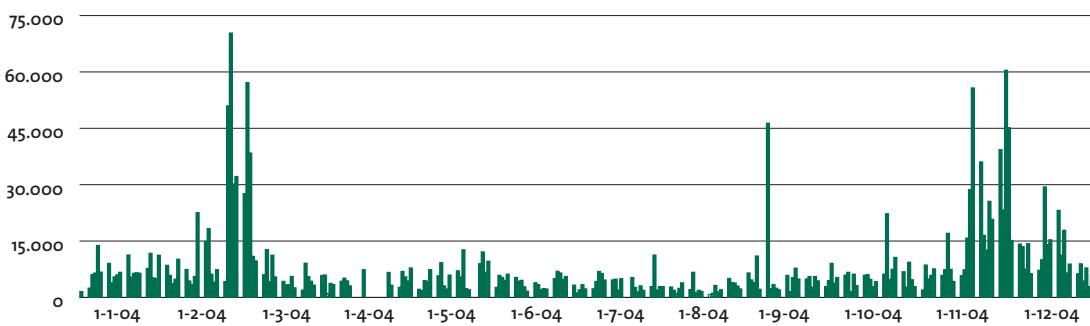


De ING vastgoedbevak return index wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende bevak, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden.

Vergelijking Interinvest Offices NV - andere indexen



Verhandeling van het aantal effecten Interinvest Offices NV





De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 7.692,65 stuks per dag hoger dan in het vorige jaar (gemiddeld 3.225 stuks per dag). De vastgoedbevaks kenden in het algemeen een toegenomen interesse vanwege beleggers als toevluchtsoord.

Met ING Bank werd 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 free float bedroeg 48,70% op jaareinde. Dit is 6,57% meer dan eind 2003. Dit is te danken aan het feit dat de meerderheidsaandeelhouder (VastNed Offices/Industrial NV) haar belang wenste af te bouwen tot  $\pm 51\%$  om zodoende de verhandelbaarheid van de aandelen te verbeteren.

## 2. Dividend en aantal aandelen

	31.12.2004
Aantal aandelen op het einde van de periode	13.224.061
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.224.061

Beurskoers (€)	31.12.2004
Hoogste	25,45
Laagste	21,32
Beurskoers op afsluitingsdatum	22,88
Over-/onderwaardering t.o.v. intrinsieke waarde (VON) (%)	-3,01

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Netto actiefwaarde (incl. dividend)	23,59	25,38	26,26
Bruto dividend	1,98	2,17	2,17
Netto dividend	1,68	1,84	1,84

### 3. Aandeelhouders

Per 31.12.2004 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

<b>VastNed Groep</b>	<b>6.783.938 aandelen</b>	<b>(51,30%)</b>
VastNed Offices/Industrial NV Max Euwelaan 1 3062 MA Rotterdam - Nederland	6.610.963 aandelen	(49,99%)
VastNed Industrial BV Max Euwelaan 1 3062 MA Rotterdam - Nederland	172.975 aandelen	(1,31%)
<b>Publiek</b>	<b>6.440.123 aandelen</b>	<b>(48,70%)</b>
<b>Totaal</b>	<b>13.224.061 aandelen</b>	<b>(100%)</b>

### 4. Financiële kalender

- Bekendmaking jaarresultaten per 31.12.2004: **dinsdag 22 februari 2005**
- Bekendmaking resultaten per 31 maart 2005: **dinsdag 3 mei 2005**
- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders: **woensdag 11 mei 2005** om 16u30 ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem.
- Betaalbaarstelling dividend: **vanaf vrijdag 27 mei 2005**
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2005: **woensdag 9 augustus 2005**
- Bekendmaking resultaten per 30 september 2005: **donderdag 27 oktober 2005**



---

## IV. Vastgoedverslag

## 1. Samenstelling van de portefeuille

### 1.1. Overzicht portefeuille incl. leegstand per 31.12.2004

#### KANTOREN

Project	Opp. kantoren (m <sup>2</sup> )	Overige opp. (m <sup>2</sup> )	Waarde portefeuille VON (€ 000)	Huur/ jaar in € 000		Bezettingsgraad <sup>11</sup> (%)
				Effectieve huurinkomsten	Effectieve huurinkomsten + huurleegstand	
Aartselaar - Kontichsesteenweg 54	3.000	1.000	5.610	479	479	100,00
Antwerpen - Brusselstraat 59 (Gateway House)	11.318	0	16.300	1.112	1.520	73,17
Berchem - Uitbreidingstraat 66 (Sky Building)	5.698	2	8.050	638	698	91,36
Diegem - Berkenlaan 6 (Airport Business Park)	3.664	0	4.770	0	458	0,00
Diegem - Berkenlaan 8a (Deloitte Campus)	7.787	0	16.150	1.231	1.231	100,00
Diegem - Berkenlaan 8b (Deloitte Campus)	8.268	461	17.730	1.371	1.371	100,00
Diegem - Woluwelaan 148-150 (Park Station)	8.619	284	11.230	187	1.083	17,28
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)- Pontbeekstraat 2&4 (Inter Access Park)	6.869	0	10.630	634	984	64,43
Edegem - Prins Boudewijnlaan 45-49 (De Arend)	7.273	151	10.990	697	1.004	69,37
Gent - Xavier De Cocklaan 68-72 (Latem Business Park)	5.350	0	6.150	463	515	89,98
Hoeilaart - Terhulpesteenweg 6A	2.694	107	4.700	72	432	16,60
Kortenbergh - A. De Coninckstraat 3	3.117	0	3.720	0	353	0,00
Leuven - Interleuvenlaan 15 (Greenhill Campus)	19.028	2.912	27.950	1.613	2.829	57,03
Mechelen - Blarenberglaan 2C (Mechelen Business Tower)	11.701	1.216	28.080	2.148	2.148	100,00
Mechelen - Generaal De Wittelaan 9-21 (Intercity Business Park)	38.718	3.394	57.122	4.572	5.216	87,66
Mechelen - Schaliënhoedreef 20 A,B,C,D,I,J (Mechelen Campus)	25.443	3.673	43.660	3.121	3.974	78,54
Strombeek-Bever - Nijverheidslaan 3 (Orion Bedrijvenpark)	4.724	165	7.330	489	698	70,05
Vilvoorde - Luchthavenlaan 25 (3T Estate)	8.757	0	13.290	1.100	1.162	94,65
Woluwe - Woluwedal 18-22 (Woluwe Garden)	24.081	993	62.640	4.829	4.829	100,00
Zaventem - Imperiastraat 12	3.024	864	4.440	443	443	100,00 <sup>12</sup>
Zaventem - Lozenberg 15/18-23 (Airway Park)	28.899	219	49.255	1.756	4.319	40,66
Zaventem - Weiveldlaan 41 (Atlas Park)	9.157	3.990	14.990	1.302	1.821	71,50
<b>TOTAAL KANTOREN</b>	<b>247.189</b>	<b>19.431</b>	<b>424.787</b>	<b>28.257</b>	<b>37.567</b>	<b>75,22</b>

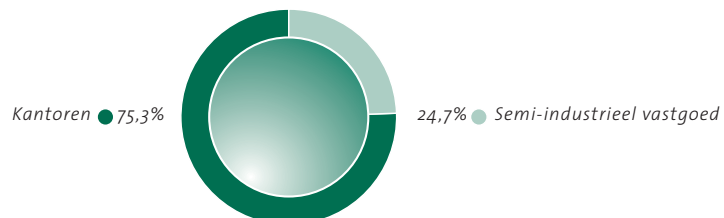
<sup>11</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de effectieve huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

<sup>12</sup> De huurder heeft zijn huurovereenkomst opgezegd. Het pand zal 100% leeg komen vanaf 30.06.2005

## SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

Project	Opp. kantoren (m <sup>2</sup> )	Opp. opslag (m <sup>2</sup> )	Waarde portefeuille VON (€ 000)	Huur/ jaar in € 000		Bezettingsgraad (%)
				Effectieve huur-inkomsten	Effectieve huur-inkomsten + huurleegstand	
<b>A12 (Brussel - Antwerpen)</b>						
Aartselaar - Dijkstraat 1A	793	7.269	4.090	344	344	100,00
Boom(/Niel) - Krekelenberg (Industrieweg 18)	700	23.663	11.950	1.016	1.016	100,00
Merchtem - Merchtem Cargo Center (Preenakker 20)	1.210	6.075	4.900	453	453	100,00
Puurs - Puurs Logistic Center (Veurstraat 91)	1.600	41.890	25.130	2.181	2.181	100,00
Schelle - Molenberglei 8	1.600	6.400	4.070	304	423	71,81
Wilrijk - Neerland 1 (Boomseseenweg 801-803)	0	12.584	6.280	578	578	100,00
Wilrijk - Neerland 2 (Kernenergiestraat 70/Geleegweg 1-7)	632	15.952	8.290	583	705	82,76
<b>Totaal</b>	<b>6.535</b>	<b>113.833</b>	<b>64.710</b>	<b>5.459</b>	<b>5.700</b>	<b>95,78</b>
<b>E19 (Brussel - Antwerpen)</b>						
Duffel - Notmeir (Walemstraat 94)	250	8.861	4.340	463	463	100,00
Duffel - Stocletlaan 23	240	23.435	10.950	941	941	100,00
Mechelen - Intercity Industrial Park (Oude Baan 14)	252	15.000	7.920	676	676	100,00
Mechelen - Raghenon (Dellingstraat 57)	612	4.002	3.400	322	322	100,00
<b>Totaal</b>	<b>1.354</b>	<b>51.298</b>	<b>26.610</b>	<b>2.402</b>	<b>2.402</b>	<b>100,00</b>
<b>Ring Antwerpen</b>						
Antwerpen - Kaaien 218-220 (Leopolddok)	0	5.500	1.450	143	143	100,00
Merksem - Glasstraat 15-29 / Griffinstraat 1-13 / Oostkaai 25/1-8	3.287	11.969	6.600	443	666	66,57
Wommelgem - Kapelleveld 1 (Koralenhoeve 25)	1.770	22.949	15.440	1.377	1.377	100,00
<b>Totaal</b>	<b>5.057</b>	<b>40.418</b>	<b>23.490</b>	<b>1.963</b>	<b>2.186</b>	<b>89,81</b>
<b>Andere</b>						
Kortenberg - Guldendelle (Arthur De Coninckstraat 3)	780	10.172	11.270	922	922	100,00
Meer - Transportzone (Riyadhstraat 23)	271	7.348	2.450	228	228	100,00
Sint-Agatha-Berchem - Berchem Technology Center (Technologiestraat 11,15,51,55,61,65)	2.760	3.703	7.110	604	609	99,10
Sint-Niklaas - Eigenlo (Eigenlostraat 23-27a)	1.328	6.535	3.380	321	321	100,00
<b>Totaal</b>	<b>5.139</b>	<b>27.758</b>	<b>24.210</b>	<b>2.075</b>	<b>2.080</b>	<b>99,76</b>
<b>TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED</b>	<b>18.085</b>	<b>233.307</b>	<b>139.020</b>	<b>11.899</b>	<b>12.368</b>	<b>96,21</b>
<b>TOTAAL KANTOREN EN SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED</b>	<b>265.274</b>	<b>252.738</b>	<b>563.807</b>	<b>40.156</b>	<b>49.935</b>	<b>80,42</b>

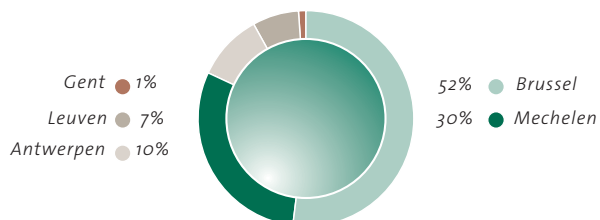
## 1.2. Aard van de portefeuille



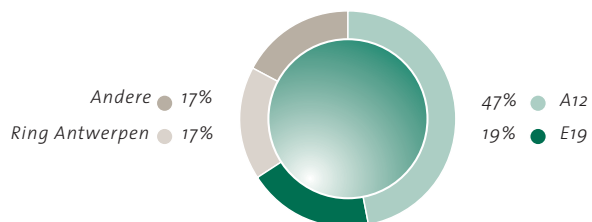
Per 31.12.2004 bestaat de portefeuille voor 75,3% uit kantoren en 24,7% uit semi-industrieel vastgoed.

## 1.3. Geografische spreiding van de portefeuille

### Kantoren

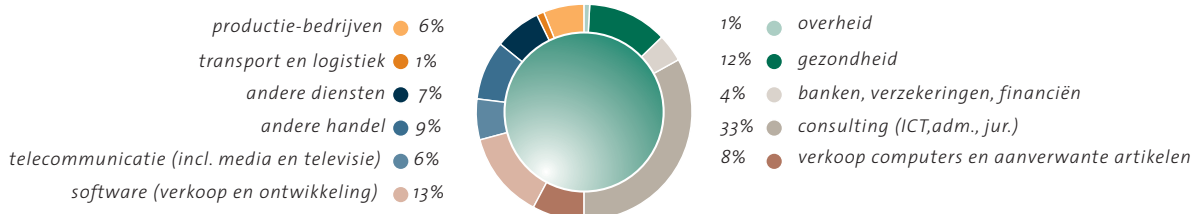


### Semi-industrieel vastgoed



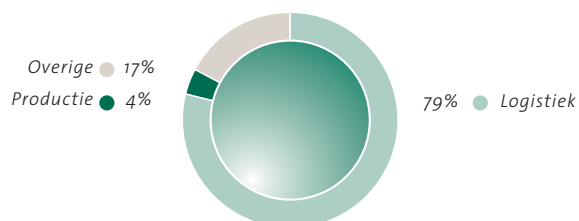
### 1.4. Sectoriële spreiding van de portefeuille

#### Kantoren



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

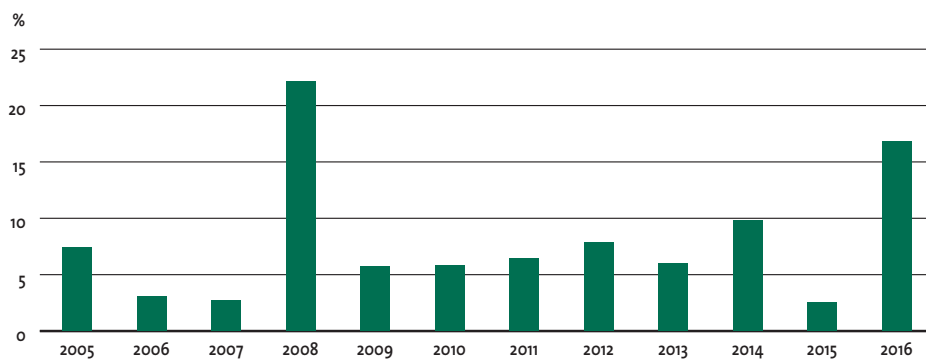
#### Semi-industrieel vastgoed





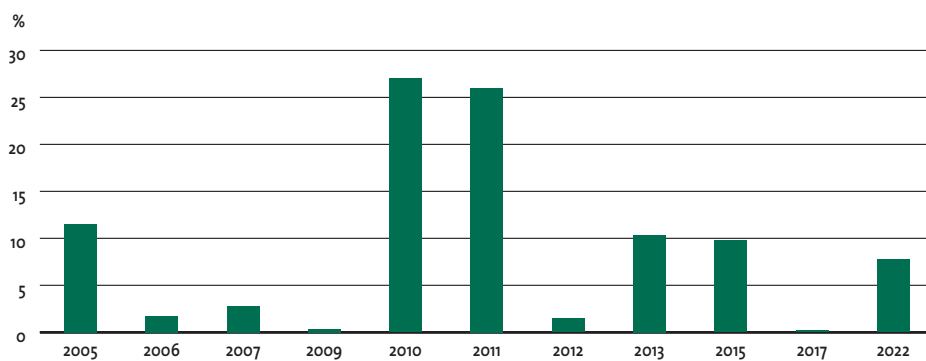
## 1.5. Eindvervaldatum van contracten van de portefeuille

### Kantoren



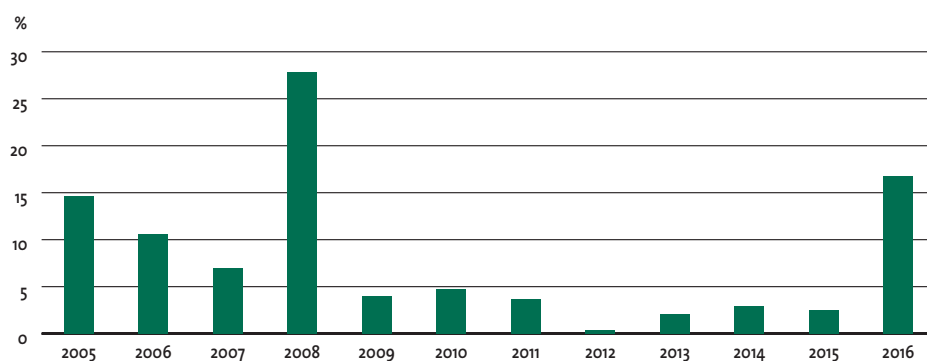
De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Vele contracten hebben een vaste looptijd van 9 jaar of meer, wat de stabiliteit van de portefeuille ten goede komt.

### Semi-industrieel vastgoed



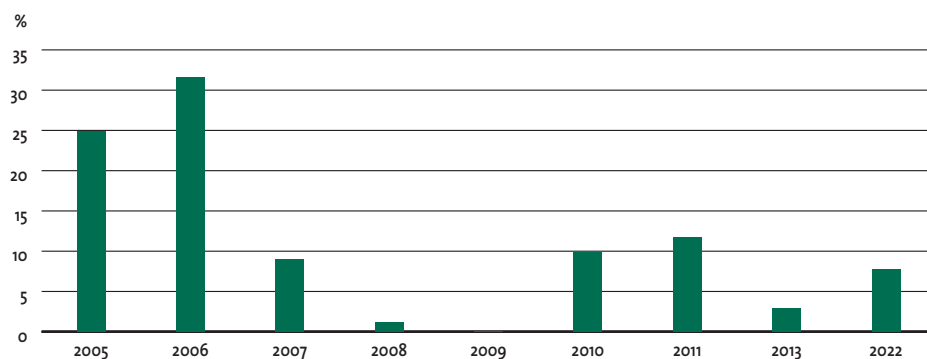
1.6. Eerste tussentijdse vervaldatum van contracten van de portefeuille

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. Beide grafieken tonen het verloop van de eerstvolgende verval dag van de huurovereenkomsten. Daar Interinvest 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

#### • Aartselaar – Kontichsesteenweg 54

Bouwjaar 2000

##### Ligging

Het gebouw is vlot bereikbaar dankzij haar ligging tussen de autosnelweg A12 Antwerpen-Brussel en de E19 Antwerpen-Brussel. Het gebouw is gelegen in een gemengde omgeving (residentieel en industrieel). Het centrum van Wilrijk, Edegem, Kontich en Aartselaar ligt op enkele kilometers afstand.



##### Beschrijving

Het betreft een recent kantoorgebouw gekoppeld aan een magazijnruimte. Het kantoorgebouw bestaat uit een gelijkvloers en één 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.

##### Onroerende leasing

De lessee, APV Benelux NV, behorend tot de Invensys Group, verkreeg een aankoopoptie op het goed, te lichten in de zesde maand voor het einde van de onroerende leasingovereenkomst op 30.11.2015, voor een prijs gelijk aan 80% van de dan geldende marktwaarde, doch met een minimum van € 5.453.657,54 (te indexeren). Indien de aankoopoptie niet wordt gelicht, beschikt de lessee over een optie tot verlenging van het contract met drie jaar.

#### • Antwerpen – Brusselstraat 59 (Gateway House)

Bouwjaar 1993-1994

##### Ligging

Het Gateway House ligt langs de Singel in Antwerpen. De Amerikalei bevindt zich op enkele honderden meters. Directe aansluiting op de Ring van Antwerpen en autosnelweg A12 Antwerpen-Brussel, E19 Antwerpen-Brussel-Breda en E17 Antwerpen-Gent. Het stadscentrum van Antwerpen is vlot bereikbaar via de Leien.



Tegenover het Gateway House wordt het nieuwe gerechtsgebouw opgetrokken, hetgeen gepaard gaat met ingrijpende infrastructuurwerken. Dit zal een nog betere ligging en zichtbaarheid garanderen in de toekomst.

##### Beschrijving

Het kantorencomplex bestaat uit 2 vleugels van 5 verdiepingen, die door middel van een centrale kern met trap en liften met elkaar verbonden zijn. Eén vleugel is gelegen aan de Montignystraat en één vleugel aan de 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 worden gefaseerd uitgevoerd in functie van de commercialisatie van het gebouw. Enkel het gelijkvloers dient nog te worden gerenoveerd.

##### Voornaamste huurders

Kuwait Petroleum, Elegis advocatenkantoor

• 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

• Diegem – Berkenlaan 6 (Airport Business Park)

Bouwjaar 1990

**Ligging**

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

**Beschrijving**

Het gebouw heeft een betonnen structuur. De representatieve inkomhal is afgewerkt in travertin. Alle niveaus zijn volledig ingericht met tussenwanden en hebben twee personenliften. Er is een conventionele verwarming voorzien. Een beperkt aantal ruimtes, onder meer de volledige 3de verdieping, beschikt over airco. De modulatie is voorzien op 1,20 m en 1,80 m, wat een flexibele indeling mogelijk maakt. Verder is er een inbraakalarmstelsel voorzien. Het gebouw werd weder instaat gesteld in 2004 teneinde het op adequate wijze aan te bieden op de huurmarkt.



**Huurders**

Geen

• Diegem – Berkenlaan 8a (Deloitte Campus)

Bouwjaar 2000

**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 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.

Het gebouw is uitgerust met airco (koelbalken).

## Onroerende leasing

Eindigend op 01.01.2016 waarbij Deloitte 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).

### • Diegem – Berkenlaan 8b (Deloitte Campus)

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 de verdieping -1 bevindt zich naast 35 enkele en 8 dubbele parkeerplaatsen, circa 294 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, aangevangen op 02.01.2000 voor een periode van 15 jaar. Deloitte 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).

### • Diegem – Woluwelaan 148-150 (Park Station)

Bouwjaar 2000

#### Ligging

Het onroerend goed is gelegen op de hoek van de Woluwelaan en de Mommaertsiaan, 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 gepateneerde zink. Tussen de 2 vleugels van het gebouw is er in de inkomhal een passerelle op de hoogte van de 1ste verdieping met aan beide zijden een vide. In de burelen zijn er overal valse plafonds en airco.



## Voornaamste huurders

Thomas Cook (759 m<sup>2</sup>), Zelia, F16

• Dilbeek (Groot-Bijgaarden) – Pontbeekstraat 2 & 4 (Inter Access Park) Bouwjaar 2000

**Ligging**

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



**Beschrijving**

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

**Voornaamste huurders**

Vacature, Edward Lifesciences, Commercial Finance Group, Initiative, Media, U2U.

• Edegem – Prins Boudewijnlaan 45-49 (De Arend) Bouwjaar 1997

**Ligging**

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



**Beschrijving**

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

**Huurders**

Euromex, Thomson Telecom Belgium

• Gent – Xavier De Cocklaan 68-72 (Latem Business Park) Bouwjaar 1992-1993

**Ligging**

Tussen de E40 autosnelweg Gent-Brugge en de E17 autosnelweg Gent-Kortrijk, langs de drukke nationale weg Gent-Kortrijk, in een voornamelijk residentiële omgeving, waar tevens diverse baanwinkels te vinden zijn.



**Beschrijving**

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

**Voornaamste huurders**

IBS, Streep

## • Hoeilaart – Terhulpesteenweg 6A (Park Rozendal)

Bouwjaar 1994

### Ligging

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

### Beschrijving

Een modern kantoorgebouw dat deel uitmaakt van een groter geheel, bestaande uit een gelijkvloers, 2 verdiepingen (en 2 liften) en een ondergrondse parkeer- en archiefruimte. Het gebouw heeft een voorgevel in metselwerk met gevelsteen in combinatie met verticale elementen in architectonisch beton en vliesgevels met ramen in half-spiegelend glas. Er is een inkomhal in marmer. De trappen zijn in granito. De ramen zijn in aluminium met dubbele beglazing en raamtabletten in formica. Er is overal top cooling aanwezig. De renovatie van dit gebouw is in volle uitvoering (up-grading technieken, volledige vernieuwing van de interieurafwerking).



### Huurders

Quality Business NV, BVD-IT Services, Goffin (vanaf 1/3/2005), Information Data NV (vanaf 1/7/2005).

## • Kortenberg – Arthur De Coninckstraat 3

Bouwjaar 2001-2002

### Ligging

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

### Beschrijving

Het gebouw heeft 3 bovengrondse bouwlagen en een kleinere technische verdieping. Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich twee toegangen. De hoofdingang bevindt zich aan de gevelzijde van de Leuvensesteenweg en heeft een hoogwaardige, representatieve afwerking in glaspartijen. Het gebouw is opgetrokken rond een centrale kern die naast de sanitaire voorzieningen eveneens ruimte biedt voor faciliteiten. De verdiepingen zijn niet ingedeeld. De gevels en plafonds zijn gemoduleerd op 1,20 m. 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.



Huurders geen

## • 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 geleverde 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. Er werden drie douches geïnstalleerd te Greenhill Campus voor de gemeenschap van huurders. Er werd een bouwvergunning bekomen voor de realisatie van een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant. Interinvest Offices voorziet dat dit restaurant medio 2005 zal openen.



**Voornaamste huurders** Regus Belgium NV, IBM Belgium NV, Metris International Holding NV, Matthy's Orthopaedics Belux, Cabot en Coware

• Mechelen – Blarenberglaan 2C (Mechelen Business Tower)

Bouwjaar 2001

**Ligging**

Het torengebouw bevindt zich langs de autosnelweg E19 Antwerpen-Brussel, ter hoogte van de afrit Mechelen-Noord. Door haar ligging langs de autosnelweg geniet het gebouw van een perfecte zichtbaarheid en bereikbaarheid. Deze locatie is erg gegeerd, gelet op de centrale ligging tussen Antwerpen en Brussel en de makkelijke toegankelijkheid. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand.



**Beschrijving**

Het complex bestaat uit het torengebouw en een lager gelegen uitbouw bestaande uit 3 blokken. Het geheel is aan elkaar gekoppeld door een indrukwekkend atrium dat dienst doet als ontvangstruimte en refter. Het complex is voorzien van een 3-ondergrondse lagen parking en een buitenparking met specifieke zone voor bezoekers. Het torengebouw is opgevat als een staalstructuur, rondom een betonnen kern die dienst doet als verticale circulatieruimte.

Er zijn 5 liften, waaronder een dienstlift en een panoramische lift.

**Onroerende leasing**

De lessee, Electronic Data Systems-Belgium NV (E.D.S.), verkreeg een aankoopoptie op het recht van opstal en het gebouw, te lichten uiterlijk zes maanden voor het einde van de onroerende leasingovereenkomst op 31.03.2016, voor een prijs gelijk aan de op dat ogenblik geldende marktwaarde van het verhuurde, doch met een minimum van € 6.197.338,11 (te indexeren).

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

Bouwjaar tussen 1993 en 2000

**Ligging**

Op het industrieterrein van Mechelen Noord, langs de E19 autosnelweg Brussel-Antwerpen. Goed zichtbaar van op de snelweg en uitstekend bereikbaar. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand. De voorbije jaren is deze omgeving een echte kantooromgeving geworden o.a. door de bouw van Mechelen Business Tower en Mechelen Campus, een project van ruim 65.000 m<sup>2</sup>.



**Beschrijving**

Het kantorencomplex omvat 9 gebouwen die, samen met 3 gebouwen van dezelfde promotie die echter niet tot de huidige eigenaar behoren, tussen 1993 en 2000 werden gebouwd. Bepaalde delen dienen als opslagruimte, showroom of laboratorium. De gebouwen zijn opgetrokken in 2 of 3 bouwlagen. De gevels bestaan uit stenen (traditioneel metselwerk). De ramen bestaan uit dubbele beglazing en geleverde 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.

**Voornaamste huurders**

Virco-Tibotec, LabCorp, Galapagos, Medisearch, Pab-Benelux, Sihl Direct

• 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 Interinvest 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. Recent werd het restaurant uitgebreid met een self-service. Per 17.01.2005 werden de gebouwen E, G en H aan het patrimonium toegevoegd.

## **Voornaamste huurders**

Borealis, DHL-Express Line, Endemol, Fill Factory, EMC<sup>2</sup>, Virco-Tibotec, Belgacom, Imperial Tobacco

### **• Strombeek-Bever – Nijverheidslaan 1-3 (Orion Bedrijvenpark)**

**Bouwjaar 1999**

#### **Ligging**

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



#### **Beschrijving**

Het pand is gebouwd in "H"-vorm en bestaat uit 3 bouwlagen. Het pand is opgetrokken uit een combinatie van een beige en rode gevelsteen. Het gebouw is voorzien van een zadeldak. De ramen hebben dubbele beglazing. Op het gelijkvloers is er een centrale inkomhal. Er zijn twee personenliften ter beschikking. De kantoren van Whirlpool zijn uitgerust met airconditioning. Het gebouw omvat 5.044 m<sup>2</sup> kantoren en 23 m<sup>2</sup> polyvalente ruimte. Het gebouw is voorzien van airco. Op 17.01.2005 heeft Intervest Offices het aansluitende gebouw op de Nijverheidslaan verworven.

## **Voornaamste huurder**

Whirlpool

### **• Vilvoorde – Luchthavenlaan 25 (3T Estate)**

**Bouwjaar 1998**

#### **Ligging**

Het complex ligt in een multifunctionele omgeving van hoofdzakelijk kantoren.

Het complex is zeer goed bereikbaar via de autosnelweg E19 Antwerpen-Brussel, afrit 12 (Vilvoorde) en via de Woluwelaan. Het complex bevindt zich op wandelafstand van het treinstation van Vilvoorde en grenst aan de internationale luchthaven van Zaventem. Het complex bevindt zich in een kantorenzone die in volle ontwikkeling is.



#### **Beschrijving**

De twee betreffende kantoorgebouwen maken deel uit van een recent kantorencomplex dat bestaat uit 3 eenheden. Het grootste bureelgebouw bestaat uit een gelijkvloers en 2 verdiepingen. Het naastliggende afzonderlijke gebouw telt een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een dakverdieping.

De gebouwen hebben gevels in metselwerk in façadesteen. Voor de grootste eenheid is het metselwerk gecombineerd met stroken blauwe steen en ruime dakoverstekten in hout. De kleinere eenheid kenmerkt zich door grote ronde betonnen kolommen op het gelijkvloers en een dak in zink. De ramen zijn in aluminium. De burelen hebben overal valse plafonds en airco.

## **Huurders**

Ingram Micro NV, Fleet Logistics Belgium NV, Q-lab NV

## • Woluwe – Woluwedal 18-22 (Woluwe Garden)

Bouwjaar 2000

**Ligging**

Uitstekende ligging op enkele kilometers van Brussel en vlotte bereikbaarheid dankzij de nabijheid van de autosnelweg E40 Brussel-Leuven-Luik en de Ring rond Brussel. Dit prestigieuze complex heeft een zichtlocatie op het Woluwedal en is gelegen in een hoogwaardige kantooromgeving.

**Beschrijving**

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

**Huurders**

PricewaterhouseCoopers, Lawfort

## • Zaventem – Imperiastraat 12

Bouwjaar 1990

**Ligging**

Het kantoorgebied is gekend als het Keiberg Business Park. Het gebouw is vlot bereikbaar en ligt in de directe nabijheid van de autosnelwegen E40 Brussel-Leuven-Luik met aansluiting op de E19 Brussel-Antwerpen en het treinstation van Diegem.

**Beschrijving**

Het gebouw maakt deel uit van een groter kantorenpark. De eenheid bestaat uit een gelijkvloers, 3 verdiepingen en 2 ondergrondse verdiepingen. De buitengevels van het gebouw bestaan uit metselwerk in façadesteen en stroken architectonisch beton. Er is een inkomhal in carrara marmer. Het gebouw beschikt over airco.

**Eigendom**

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

**Huurder**

Atos Origin (de huurder zal het gebouw in 2005 verlaten)

## • 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 m<sup>2</sup> 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. Liften 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 BVBA, Sun Microsystems Belgium NV, Dr. Oetker NV, Tieto Enator NV, DCE Consultants Belgium NV

## • Zaventem – Weiveldlaan 41 (Atlas Park)

Bouwjaar 1998

### 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 bedrijfzone "Weiveld".



### Beschrijving

Het complex bestaat uit zeven gebouwen voor kantoren en gemengd gebruik. De gebouwen zijn opgetrokken in een "Business Park"-stijl en voorzien in een aparte ingang voor bijna elke huurder. De gebouwen bestaan uit een gelijkvloerse en een eerste verdieping, behalve 2 gebouwen die enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. Twee andere gebouwen hebben een gelijkvloerse en een gedeeltelijke eerste verdieping. De gebouwen zijn opgetrokken in een gewapend betonskelet. De gevelelementen zijn van architectonisch beton. De gevels zijn geïsoleerd en hebben een binnenafwerking van thermogypplaten of een gelijkwaardig materiaal. De beglazing bestaat uit aluminium ramen met een thermische onderbreking en is dubbel en isolerend. De muren van de inkomhallen van gebouw F zijn bekleed met marmer en decoratieve krispel pleister. In de inkomhallen, de trappenhuisen 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

T-Systems Belgium, Xerox

## 2.2. Semi-industrieel vastgoed

### REGIO A-12 (Brussel – Antwerpen)

#### • Dijkstraat – Aartselaar

Bouwjaar 1994

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

<b>Gebruiker</b>	Party Rent, Expo Rent
<b>Kantoren</b>	793 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	7.269 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	9 m
<b>Vrije overspanning</b>	24 m
<b>Uitrusting</b>	2 gelijkgrondse poorten, 8 laadkades, rookluiken en rookschermen



#### • Neerland 1 – Wilrijk

Bouwjaar 1986

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

<b>Huurder</b>	Brico Belgium NV (Distrilog)
<b>Kantoren</b>	-
<b>Opslaghal</b>	12.584 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	8 m
<b>Vrije overspanning</b>	25 m
<b>Uitrusting</b>	8 gelijkgrondse poorten, 12 laadkades, rookkoepels en brandhaspels



#### • Neerland 2 – Wilrijk

Bouwjaar 1989

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

<b>Huurder</b>	Brico Belgium NV
<b>Bouwjaar</b>	1989
<b>Kantoren</b>	632 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	15.952 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	10 m
<b>Vrije overspanning</b>	25 m
<b>Uitrusting</b>	4 gelijkgrondse poorten, 17 laadkades, gasverwarming, rookkoepels en brandhaspels



#### • Molenberglei – Schelle

Bouwjaar 1993

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

<b>Huurders</b>	Studio 100 (enkel opslag), Meiko Europe
<b>Kantoren</b>	1.600 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	6.400 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	10 m
<b>Vrije overspanning</b>	25 m
<b>Uitrusting</b>	2 gelijkgrondse poorten, 11 laadkades, rookkoepels, brandmuren en brandhaspels



## • Krekelenberg – Boom

Bouwjaar 2000

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

<b>Gebruiker</b>	JVC Logistics Europe NV
<b>Kantoren</b>	700 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	23.663 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	10 m
<b>Vrije overspanning</b>	34,2 m
<b>Uitrusting</b>	21 laadkades met poort en 4 gelijkgrondse poorten, brandmuren, brandkoepels, hydranten en brandmeldinstallatie, rookluiken, sprinklerinstallatie



## • Puurs Logistic Center – Puurs

Bouwjaar 2001

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

<b>Gebruiker</b>	Fiege Kalf Trans
<b>Kantoren</b>	1.600 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	41.890 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	10 m
<b>Vrije overspanning</b>	34,5 m
<b>Uitrusting</b>	38 laadkades waarvan 36 met levelers en shelters, 2 gewone inrijpoorten, branddetectoren, sprinklerinstallatie en muurhaspels, sectionaalpoorten met elektromotor



## • Merchtem Cargo Center – Merchtem

Bouwjaar 1992

Gelegen op de Preenakker 20, 1785 Merchtem.

<b>Huurder</b>	Transfer (Artsen Zonder Grenzen)
<b>Kantoren</b>	1.210 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	6.075 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	9,7 m
<b>Vrije overspanning</b>	15,80 m
<b>Uitrusting</b>	10 laadkades waarvan 9 met regelbare toestellen en 1 gewone inrijpoort, sectionaalpoort voorzien van elektromotor, branddetectoren



## REGIO E-19 (Brussel – Antwerpen)

### • Stocletlaan – Duffel

Bouwjaar 1998

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

<b>Gebruikers</b>	BLITS Belgium NV, Belgacom Mobile, Ikon Mountain
<b>Kantoren</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	23.435 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	9,6 m
<b>Vrije overspanning</b>	30/40 m
<b>Uitrusting</b>	17 laadkades met leverters en shelter, brandmuren, brandkoepels en hydranten, brandmeldinstallatie



### • Notmeir – Duffel

Bouwjaar 1995

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

<b>Lessees</b>	Corus Building Systems NV, Corus Aluminium Service Center NV
<b>Kantoren</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	8.861 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	7,9 m
<b>Vrije overspanning</b>	27/30 m
<b>Uitrusting</b>	5 toegangspoorten, rolbruggen, brandmuren en brandhaspels



### • Intercity Industrial Park – Mechelen

Bouwjaar 1999

Gelegen op de industriezone Noord, aan de Oude Baan 12 te 2800 Mechelen.

Bereikbaar via de E19, afrit Mechelen-Noord.

<b>Gebruiker</b>	Pfizer Service Company
<b>Kantoren</b>	252 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	15.000 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	10 m
<b>Vrije overspanning</b>	30 m
<b>Uitrusting</b>	8 gelijkgrondse toegangspoorten, 16 laadkades, brandmuren, brandhaspels en hydranten, sprinklerinstallatie



### • Ragheno – Mechelen

Bouwjaar 1998

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

<b>Gebruiker</b>	Otto Wolf Benelux NV
<b>Kantoren</b>	612 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	4.002 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	6 m
<b>Vrije overspanning</b>	20 m
<b>Uitrusting</b>	4 gelijkgrondse toegangspoorten, brandmeldinstallatie, rookkoepels



## REGIO RING ANTWERPEN

### • Kapelleveld 1 – Wommelgem

Bouwjaar 1998

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.

<b>Lessee</b>	EXEL (Wommelgem) NV
<b>Kantoren</b>	1.770 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	22.949 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	10 m
<b>Vrije overspanning</b>	30 m
<b>Uitrusting</b>	3 gelijkgrondse poorten en 20 laadkades met leveller en shelter, sprinklerinstallatie, brandmuren, brandhaspels en hydranten



### • Kaaien 218-220 – Antwerpen

Bouwjaar 1997

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

<b>Gebruiker</b>	Völlers Belgium NV
<b>Kantoren</b>	-
<b>Opslaghal</b>	5.500 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	7 m
<b>Vrije overspanning</b>	50 m
<b>Uitrusting</b>	2 gelijkgrondse poorten en 4 laadkades met leveller en shelter, brandmuren, brandhaspels en hydranten



### • Oostkaai – Merksem

Bouwjaar 1989

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.

<b>Huurders/Gebruikers</b>	Diverse (High Tech & Performance, Sigga, Rauwers, Fegaco, Van Gool, Saval, Montawest, Delta Media, Habib Textil, e.a.)
<b>Kantoren</b>	3.287 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	11.969 m <sup>2</sup> + 910 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	5, 7 of 8 m
<b>Vrije overspanning</b>	tussen 12,5 en 20,5 m
<b>Uitrusting</b>	22 poorten, poederblussers, brandhaspels en rookkoepels



## ANDERE REGIO'S

### • Transportzone – Meer

Bouwjaar 1990

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



<b>Gebruiker</b>	Danzas Consumer Solutions NV
<b>Kantoren</b>	271 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	7.348 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	6 m
<b>Vrije overspanning</b>	28 m
<b>Uitrusting</b>	10 gelijkgrondse poorten, brandwerende muren en brandhaspels

### • Berchem Technology Center – St.-Agatha-Berchem

Bouwjaar 1992

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.



<b>Huurders</b>	Diverse (ISS, Communication, Rexel Belgium, e.a.)
<b>Kantoren</b>	2.760 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	4.183 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	6 m
<b>Vrije overspanning</b>	24 m
<b>Uitrusting</b>	6 gelijkgrondse poorten, brandhaspels en rookdetectie

### • Eigenlo – Sint-Niklaas

Bouwjaar 1992 en 1994

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



<b>Huurders/Gebruikers</b>	Diverse (Vanoekel, Edor Benelux, Sarens, Orca Coolding, Hunt Imaging LLC)
<b>Kantoren</b>	1.328 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	6.535 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	5,5 m
<b>Vrije overspanning</b>	20 m
<b>Uitrusting</b>	8 gelijkgrondse poorten en 2 laadkades, brandhaspels en rolbruggen

### • Guldendelle – Kortenberg

Bouwjaar 2001-2002

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



<b>Gebruiker</b>	Europese Commissie
<b>Kantoren</b>	780 m <sup>2</sup>
<b>Opslaghal</b>	10.172 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	10 m
<b>Vrije overspanning</b>	22 m
<b>Uitrusting</b>	2 gelijkgrondse poorten, gasverwarming, 42 ventilo-convectoren airconditioning. Het gebouw is technisch specifiek uitgerust voor de archieven van de Europese Commissie.



## 3. Evolutie van de vastgoedportefeuille

	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Waarde portefeuille (VON) (€ 000)	563.807	591.147	603.722
Lopende huren (€ 000)	40.156	42.675	45.464
Rendement (%) <sup>13</sup>	7,12	7,22	7,53
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	49.935	50.483	50.511
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,86	8,54	8,37
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	518.012	534.157	534.157
Bezettingsgraad (%)	80,42	84,53	90,01

## 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 Crombrugghe & Partners, vertegenwoordigd door de heer Guibert de Crombrugghe en Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door de heren Kris Peetermans en Yves De Koster.

De vastgoeddeskundigen analyseren 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.

Voor de beoordeling van het onroerend goed wordt rekening gehouden met diverse factoren:

#### 1. Markt:

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

#### 2. Locatie:

- omgevingsfactoren
- parkeermogelijkheden
- infrastructuur
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen, enz.
- (bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken

#### 3. Onroerend goed:

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

Vervolgens zijn er 3 belangrijke waarderingmethoden die gehanteerd worden:

<sup>13</sup> Berekend door de lopende (bruto) huren te delen door de waarde van de portefeuille.

### 1. Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement (yield of kapitalisatievoet, die het door een koper vereist bruto-rendement vertegenwoordigt) op de geschatte huurwaarde (ERV), gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

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

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse intresten, de geschatte leegstand en een risicopremie.

### 2. Eénheidsprijzen

De investeringswaarde wordt bepaald op basis van éénheidsprijzen van het goed per m<sup>2</sup> voor kantoorruimte, opslagruimte, archief, aantal parkeerplaatsen, enz. en dit op basis van de hiervoor reeds beschreven markt- en gebouwanalyse.

### 3. Discounted cash flow analysis

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

De cash flows bestaan uit jaarlijkse betalingen (discotering 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).

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.

#### Waarde van de Interinvest Offices portefeuille op 31 december 2004

Schatter	Geschat pand	Marktwaaarde vrij op naam (€)
Cushman & Wakefield	Atlas Park + semi-industriële panden (behoudens Merchtem, Puurs en Kortenberg)	112.710.000
de Crombrugge & Partners	Airway Park, Merchtem en Puurs	371.812.000
DTZ Winssinger Tie Leung	Overige kantoorpanden + semi-industrieel gedeelte van het pand te Kortenberg	79.285.000
<b>TOTAAL</b>		<b>563.807.000</b>



---

## V Financieel verslag

## 1. Geconsolideerde jaarrekening

### 1.1. Geconsolideerde balans na winstverdeling<sup>14</sup>

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>563.938</b>	<b>591.230</b>
II. Immateriële vaste activa (toel. VIII)	11	4
IV. Materiële vaste activa (toel. IX)	563.912	591.211
A. Terreinen en gebouwen	563.807	591.147
B. Installaties, machines en uitrusting	14	6
C. Meubilair en rollend materieel	74	33
D. Leasing en soortgelijke rechten	7	8
E. Overige materiële vaste activa	10	17
V. Financiële vaste activa (toel. I tot IV en X)	15	15
B. Andere ondernemingen	15	15
2. Vorderingen	15	15
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>6.611</b>	<b>4.386</b>
VI. Vorderingen op meer dan één jaar	1.483	1.663
A. Handelsvorderingen	1.483	1.663
VIII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	3.267	1.864
A. Handelsvorderingen	2.647	1.086
B. Overige vorderingen	620	778
X. Liquide middelen	1.695	824
XI. Overlopende rekeningen	166	35
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>570.549</b>	<b>595.616</b>

<sup>14</sup> Artikel 124 van het K.B. van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen

PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>285.706</b>	<b>306.945</b>
<b>I. Kapitaal</b>	<b>123.127</b>	<b>123.127</b>
A. Geplaatst kapitaal	123.127	123.127
<b>II. Uitgiftepremies</b>	<b>60.833</b>	<b>60.833</b>
<b>IV. Geconsolideerde reserves (toel. XI) (+)(-)</b>	<b>101.746</b>	<b>122.985</b>
<b>BELANGEN VAN DERDEN</b>	<b>48</b>	<b>49</b>
<b>VIII. Belangen van derden</b>	<b>48</b>	<b>49</b>
<b>VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES</b>	<b>3.280</b>	<b>4.840</b>
<b>IX. A. Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	<b>3.280</b>	<b>4.840</b>
2. Belastingen	920	920
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	2.360	3.920
<b>SCHULDEN</b>	<b>281.515</b>	<b>283.782</b>
<b>X. Schulden op meer dan één jaar (toel. XIII)</b>	<b>174.390</b>	<b>175.347</b>
A. Financiële schulden	173.956	174.968
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	4	7
4. Kredietinstellingen	173.952	174.961
D. Overige schulden	434	379
<b>XI. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. XIII)</b>	<b>103.488</b>	<b>104.884</b>
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.013	1.172
B. Financiële schulden	72.498	72.198
1. Kredietinstellingen	72.498	72.198
C. Handelsschulden	3.046	1.351
1. Leveranciers	3.046	1.351
E. Schulden met betrekking tot belasting, bezoldigingen en sociale lasten	147	67
1. Belastingen	80	0
2. Bezoldigingen en sociale lasten	67	67
F. Overige schulden	26.784	30.096
<b>XII. Overlopende rekeningen</b>	<b>3.637</b>	<b>3.551</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>570.549</b>	<b>595.616</b>

## 1.2. Geconsolideerde resultatenrekening

	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>A. OPERATIONELE RESULTATEN</b>		
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>45.499</b>	<b>49.351</b>
A. Omzet	39.576	44.836
C. Andere bedrijfsopbrengsten	5.923	4.515
<b>II. Bedrijfskosten</b>	<b>-8.670</b>	<b>-10.079</b>
A. Diensten en diverse goederen	7.024	5.350
B. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	707	0
C. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, materiële en immateriële vaste activa	43	0
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	844
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen + / bestedingen en terugnemingen (-))	-1.560	200
F. Andere bedrijfskosten	2.456	3.685
<b>III. Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+) (-)</b>	<b>36.829</b>	<b>39.272</b>
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>	<b>244</b>	<b>379</b>
B. Opbrengsten uit vlottende activa	134	32
C. Andere financiële opbrengsten	110	347
<b>V. Financiële kosten</b>	<b>-10.848</b>	<b>-11.096</b>
A. Kosten van schulden	10.788	11.003
C. Andere financiële kosten	60	93
<b>VI. Belastingen (-) (+)</b>	<b>-19</b>	<b>38</b>
A. Belastingen (-)	-19	0
B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen	0	38
<b>VII. Operationele winst (Operationeel verlies) (+) (-)</b>	<b>26.206</b>	<b>28.593</b>
<b>B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE</b>		
<b>VIII. Meer- of minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (t.o.v. hun aanschaffingswaarde)</b>	<b>-198</b>	<b>0</b>
A. Vastgoed	-198	0
- Minderwaarden	-198	0
<b>IX. Mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille</b>	<b>-21.064</b>	<b>-13.154</b>
A. Vastgoed in portefeuille op het einde van het jaar (in de zin van het K.B. van 10.04.95)	-20.964	-13.154
- Meerwaarden	1.752	1.656
- Minderwaarden	-22.716	-14.810
C. Vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanden	-100	0
- Meerwaarden	-230	0
- Minderwaarden	130	0
<b>XI. Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)</b>	<b>-21.262</b>	<b>-13.154</b>
<b>C. UITZONDERLIJKE RESULTATEN</b>		
<b>XII. Uitzonderlijke opbrengsten</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	0	49
<b>XIV. Uitzonderlijke winst (Uitzonderlijk verlies) (+) (-)</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
<b>XV. Geconsolideerde winst (Geconsolideerd verlies) (+) (-)</b>	<b>4.944</b>	<b>15.488</b>
B. Aandeel van de groep	4.944	15.488

### 1.3. Consolidatiecriteria en wijzigingen in de consolidatiekring

A. Aanduiding van de criteria die worden gehanteerd voor de toepassing van de integrale consolidatie, de evenredige consolidatie en de vermogensmutatiemethode en van de gevallen, met motivering ervan, waarin van deze criteria wordt afgeweken (in toepassing van artikel 165, I van het K.B. van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen).

*De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig het K.B. van 30.01.2001 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. Waarderingsregels<sup>15</sup>

#### 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 vastgoeddeskundigen met het oog op het opmaken van de inventaris of op een geplande verrichting. De waarderingsregels zijn opgemaakt in het vooruitzicht van de continuïteit van de onderneming (going concern).

De marktwaarde die in de rekeningen is opgenomen, is de 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.).

<sup>15</sup> 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 marktvolutie 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 Interinvest Offices de gebouwen, de reële rechten op gebouwen of de aan Interinvest 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 onmiddellijkeerverhuring, zonder leegstandperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het operationeel resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

De commissies betaald aan makelaars in het kader van een verkoopmandaat komen ten laste van de gerealiseerde meer- of minderwaarden en vormen bijgevolg een onderdeel van de resultaten op de portefeuille.

#### • 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.

2. Daarentegen komen op het actief van de balans de kosten in verband met grote verbouwingen. Verbouwingen zijn occasionele werken die een functie aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk optrekken zodat ze een verhoging van de huurprijs of de huurwaarde met zich meebrengen of zonder dewelke het huidige 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

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.

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, 1ste lid, 16 §1, 1ste lid, en § 2, 1ste 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 volledige waardeverminderingen indien er voor meer dan 50% van een vordering onzekerheid bestaat omtrent de betaling ervan op de vervaldag en wanneer de realisatiewaarde lager ligt dan de 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 herverhuuring in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuuring. 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, in hoofde van de vastgoedbevak na de fusie, conform de aanbevelingen

van de Commissie van Boekhoudkundige Normen aan vastgoedbevaks, in mindering gebracht van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie die geboekt wordt op de onbeschikbare reserve.

- **Voorzieningen voor risico's en kosten**

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

- **Verbintenissen en verhalen**

De Raad van Bestuur zal de verbintenissen en verhalen 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 memorie vermeld.

- **Schulden**

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

#### 1.4.3. Rechten en plichten buiten balans

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

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

### 1.5. Schema van de jaarrekening

Aangezien Interinvest 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.

Het voornaamste kenmerk van het afwijkende schema is dat de resultatenrekening geherstructureerd is 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 alle opbrengsten en kosten voortvloeiend uit de vastgoedactiviteiten, de financiële opbrengsten en de financiële kosten, alsook de belastingen.

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).

#### 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 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 resultaat op 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 regenboeking 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) <sup>16,17</sup>	Gehouden deel van het kapitaal <sup>18</sup> (in %)
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	99,9

### VIII. STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	2. Concessies, octrooien, licenties, enz.
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>	
Per einde van het vorige boekjaar	4
Mutaties tijdens het boekjaar	
. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	12
Per einde van het boekjaar	16
<b>c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>	
Mutaties tijdens het boekjaar:	
. Geboekt	5
Per einde van het boekjaar	5
<b>d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR (a) - (c)</b>	<b>11</b>

<sup>16</sup> I : Integrale consolidatie.

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> 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.

## IX. STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	1. Terreinen en gebouwen	2. Installaties, machines en uitrusting	3. Meubilair en rollend materieel	4. Leasing en soortgelijke rechten	5. Overige materiële vaste activa
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>					
Per einde van het vorige boekjaar	610.366	6	33	8	17
Mutaties tijdens het boekjaar					
. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	2.004	15	64		
. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-8.380	0	0		
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>603.990</b>	<b>21</b>	<b>97</b>	<b>8</b>	<b>17</b>
<b>b) MEERWAARDEN</b>					
Per einde van het vorige boekjaar	-16.370	0	0		
Mutaties tijdens het boekjaar					
. Geboekt	1.752	0	0		
. Afgeboekt (-)	-22.716	0	0		
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>-37.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>					
Per einde van het vorige boekjaar	2.849	0	0		
Mutaties tijdens het boekjaar:					
. Geboekt	0	7	23	1	7
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>2.849</b>	<b>7</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>7</b>
<b>d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR</b>	<b>563.807</b>	<b>14</b>	<b>74</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
(a)+(b)-(c) waarvan:					
. Installaties, machines en uitrusting				7	

## X. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	3. Andere ondernemingen
<b>2. Vorderingen</b>	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	15
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	15

**XI. STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES**

	Bedragen
<b>Geconsolideerde reserves per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>122.985</b>
Wijziging tijdens het boekjaar	
. Aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat (+) (-)	4.944
. Andere wijzigingen (+) (-)	
<i>(uit te splitsen voor de betekenisvolle bedragen die niet zijn toegewezen aan het aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat)</i>	
Dividenden	-26.183
<b>Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar (+) (-)</b>	<b>101.746</b>

**XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN**

	Schulden met een resterende looptijd van		
	1. Hoogstens één jaar	2. Meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	3. Meer dan 5 jaar
<b>A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAAR GELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD</b>			
Financiële schulden	1.013	142.969	30.987
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	3	4	0
4. Kredietinstellingen	1.010	142.965	30.987
Overige schulden	0	434	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1.013</b>	<b>143.403</b>	<b>30.987</b>

**XIV. RESULTATEN**
**A. NETTO-OMZET**

- A. 1. Uitsplitsing, voor het boekjaar en voor het vorige boekjaar, per bedrijfscategorie en per geografische markt te geven in bijlage bij het standaardformulier, voor zover deze categorieën en markten, vanuit het oogpunt van de organisatie van de verkoop van goederen en de verlening van diensten in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, onderling aanzienlijke verschillen te zien geven.

	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. 2. Totale omzet van de groep in België	39.576	44.836

**XV. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

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

**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.	39



## 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 ;
- Betwistingen in verband met 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.

Het merendeel van deze (laatste) betwistingen is door de omzendbrief van 23.12.2004 (zie ook jaarbrochure pg 20) opgelost. Immers, deze omzendbrief regelt tevens alle lopende geschillen tussen de vastgoedbevaks en fiscus over deze materie. Deze omzendbrief stipuleert evenwel dat effectiseringspremies wel belast dienen te worden. Intervest Offices heeft dienaangaande nog geschillen lopen ten bedrage van ± € 4 miljoen. Een deel van deze belastingschulden werd gewaarborgd door vroegere eigenaars van vennootschappen die gekocht of opgeslorpt werden door Intervest Offices. Er werd hiervoor geen voorziening aangelegd.

## 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 (geen wijziging ten opzichte van 31.12.2003).

## 1.6.3. Bodemsanering

Ter gelegenheid van de fusie door overname van Siref NV door Intervest Offices NV op 28.06.2002 is vast komen te staan dat de bodem onder een aantal van de semi-industriële panden van het vroegere Siref NV historisch verontreinigd is. Hiertoe diende de vennootschap een aantal oriënterende en beschrijvende bodemonderzoeken uit te voeren (zie ook jaarbrochure per 31.12.2003, pagina 83).

Twee percelen dienen gesaneerd te worden:

- Putte, Klein Boom: geraamde saneringskosten € 133.000. Dit pand werd verkocht op 29 juni 2004. De koper neemt alle saneringsverplichtingen en -kosten te zijnen laste.
- Wilrijk, Boomsesteenweg 801/803, Kernenergiestraat 70, Geleegweg 1-7: geraamde saneringskosten € 176.000. Met de vroegere eigenaars van dit pand werd evenwel overeengekomen dat zij de helft van deze saneringskosten zullen dragen. Deze werken zijn gestart in december 2004.

## 1.7. Geconsolideerd jaarverslag Raad van Bestuur

### INTERVEST OFFICES

Vastgoedbevak naar Belgisch recht

Naamloze Vennootschap

Uitbreidingstraat 18

2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer 0458.623.918 RPR Antwerpen

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

#### Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2004

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2004 en dat werd afgesloten op 31 december 2004. Ter herinnering verwijst de Raad van Bestuur tevens naar het halfjaarverslag van de vennootschap per 30 juni 2004.

Vermits de vennootschap de hierna vermelde dochterondernemingen dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde dochtervennootschappen) dient Interinvest 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 en
- Mechelen Research Park NV.

De vroegere dochtervennootschap Wommelgem Logistic Center NV werd inmiddels in vereffening gesteld en de vereffening werd op 24 december 2004 afgesloten.

De invloed van deze integraal geconsolideerde dochtervennootschappen op de geconsolideerde jaarrekening van Interinvest Offices NV is evenwel beperkt, vermits deze dochtervennootschappen

slechts grondeigenaars/opstalgevers resp. naakte eigenaar zijn van terreinen waarvan Interinvest 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 Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks dd. 10 april 1995).

2. *Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedroeg per 31 december 2004 € 123.127.112,79.*

Het maatschappelijk kapitaal onderging tijdens het boekjaar per 31 december 2004 geen wijzigingen.

De Raad van Bestuur wijst er echter onmiddellijk op dat op 30 november 2004 een fusievoorstel werd ondertekend, aangaande de fusie door overname van vier vastgoedvennootschappen, Mechelen Campus 2 NV, Mechelen Campus 4 NV, Mechelen Campus 5 NV en Perion II NV. Op 17 januari 2005 had vervolgens de Buitengewone Algemene Vergadering van de betrokken vennootschappen plaats, die de fusie integraal goedkeurde, waardoor het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap inmiddels gestegen is tot € 126.718.826,79.

3. *Garantie ten bedrage van € 278.300,- voor bodemsanering te Wilrijk, zoals vermeld in de toelichting.*

Interinvest Offices NV ging de eenzijdige verbintenis tot bodemsanering van de site te Wilrijk, Boomssteenweg 801-803, Planetariumlaan, Kernenergiestraat, Geleegweg 1-7, aan ten

aanzien van OVAM, waarvoor een bankgarantie van € 278.300,- werd gesteld.

Initieel bedroeg deze bankgarantie € 650.000,- doch bij schrijven van 12 augustus 2004 werd de beslissing van Ovam om de bankgarantie te verminderen tot een bedrag van € 278.300,- meegegeeld aan Intervest Offices NV.

Voor het overige heeft Intervest Offices NV geen bodemsaneringsverplichtingen.

#### 4. Fiscaliteit

a. Intervest Offices NV had tot 29 juni 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 maart 1999 het statuut van vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Intervest Offices NV nam op 28 juni 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 februari 1999 de naamloze vennootschappen Eigenlo, Immo Semi-Indus, B.M.S., Oceanic Real Estate (O.R.E.), The Charnos Company, Beheer Onroerend Goed, Logiconsult, Wommelgem Development Center (W.D.C.) en Neerland Onroerende Goederen overgenomen bij wege van een fusie, evenals, op 24 oktober 2000, de naamloze vennootschap European Cornelis Plastics (E.C.P.).

Intervest Offices NV heeft tevens bij wijze van fusie op 29 juni 2001, Innotech NV, Mechelen Pand NV, Catian NV en Greenhill Campus NV opgeslorpt. Op 21 december 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 NV, Örnskoldinvest NV, Patriegem NV, Mechelen Business Tower NV, Rebux NV en Perion NV tevens door wijze van fusie overgenomen.

Bij besluit van de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2002 werden tenslotte de vennootschappen Mechelen Campus NV, Puurs Logistic Center NV, Merchtem Cargo Center NV, Apibi NV en Pakobi NV overgenomen.

Bij de erkenning van een vennootschap als vastgoedbevak of van een fusie als vastgoedbevak is vennootschapsbelasting (i.e. de zogenaamde exit taks) 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 werd geïnterpreteerd gaf 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, diende 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" (zonder registratierechten en transactiekosten) van (het vastgoed op) het actief, zoals geschat door de vastgoeddeskundige, verminderd met de verkoopwaarde van de schulden. De administratie beweerde echter lang 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, steeds het standpunt ingenomen dat ze een substantiële kans heeft om de betwistingen inzake exit taks 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 taks 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 taks geen voorziening aangelegd in bijgevoegde jaarrekening.

Op 23 december 2004 werd evenwel een administratieve omzendbrief opgesteld (gepubliceerd op 6 januari 2005), waarin de administratie aanvaardt dat de exit-taks berekend dient te worden op basis van een waardering van het betreffende vastgoed Kosten Koper (zonder registratierechten en transactiekosten).

In de mate dat de administratie toch zou vasthouden aan de bepaling van de exit-taks op grond van de waarde van de uitgegeven aandelen (in ruil voor de fusie of inbreng van het betreffende vastgoed), zou bepaald worden dat de belastbare basis voor de exit-taks niet lager kan zijn dan de waarde van de uitgegeven aandelen, gedeeld door 100/112,5.

Deze omzendbrief werd onmiddellijk van toepassing, waardoor een groot deel van de hangende geschillen de facto beëindigd kunnen worden.

In concreto betekent dit dat de hoger vermelde betwistingen wellicht niet langer voor de rechtbanken zullen moeten beslecht worden, althans wat betreft de discussie omtrent de vaststelling van de maatstaf van heffing op basis van de waardering vrij op naam dan wel op basis van de waardering kosten koper.

- 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 aftrekbaarheid van voorzieningen, de retroactiviteit van fusies en de behandeling van het recht van opstal met betrekking tot het aanslagjaar 1999, ingevolge de bijkomende aanslagbiljetten in hoofde van Siref NV zelf, waarvan Intervest Offices NV de rechtsopvolger ten algemene titel is en van Beheer Onroerend Goed NV, Neerland NV en Immo Semi-Indus NV, waarvan Siref NV (en dus thans Intervest Offices NV) telkens de rechtsopvolger ten algemene titel is.

Tegen deze bijkomende aanslagbiljetten werden op 15 maart 2002 bezwaarschriften ingediend. Voor deze bijkomende aanslagen werd een provisie geboekt.

Op 6 juni 2003 werd het voor Siref NV ingediende bezwaarschrift (aanslagjaar 1999 - aanslag ten bedrage van € 137.718,51) bij beslissing van de Gewestelijke Directie ongegrond verklaard. Deze beslissing wordt middels een verzoekschrift bij de Rechtbank van Eerste Aanleg aangevochten. Uitspraak wordt verwacht op 2 mei 2005.

#### 5. *Afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening.*

De Raad van Bestuur wijst erop dat op 12 maart 2003 een afwijking op het wettelijk schema van de jaarrekening werd toegestaan op grond van artikel 125 van het Wetboek van Vennootschappen, en dit tot en met het boekjaar afgesloten per 31 december 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 december 2004 als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 bedragen € 45.499.685, terwijl de bedrijfskosten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 € 8.670.313 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van € 36.829.372.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 bedragen € 243.923, terwijl de financiële kosten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 € 10.848.612 bedragen.

Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 een operationele winst gerealiseerd ten belope van € 26.206.041.

Voornamelijk als gevolg van een daling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 echter een verlies op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 21.262.328.

De winst van het boekjaar bedraagt € 4.943.713.

##### b. De enkelvoudige jaarrekening

De Raad van Bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31 december 2004 tenslotte als volgt becommentariëren:

De bedrijfsopbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 bedragen € 45.499.685, terwijl de bedrijfskosten

voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 € 8.660.884 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 een bedrijfswinst gerealiseerd ten belope van € 36.838.801.

De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 bedragen € 358.465, terwijl de financiële kosten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 € 10.848.188 bedragen.

Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 een operationele winst gerealiseerd ten belope van € 26.330.441.

Voornameijk als gevolg van een daling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2004 echter een verlies op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 21.588.812.

De winst van het boekjaar bedraagt € 4.741.629.

## 2. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het boekjaar per 31 december 2004 werd zoals vermeld afgesloten met een operationeel resultaat van € 26.330.441.

De Raad van Bestuur stelt voor om € 1,98 per aandeel uit te keren. Aangezien er 13.224.061 aandelen delen in de resultaten van het boekjaar afgesloten per 31 december 2004, komt dit neer op een totale dividenduitkering van € 26.183.641.

Aldus stelt de Raad van Bestuur voor het operationele resultaat van de vennootschap per 31 december 2004 als volgt bestemmen:

- te bestemmen operationele winst van het boekjaar:	€ 26.330.441
- uit te keren winst, bij wijze van dividenduitkering aan de aandeelhouders:	€ 26.183.641
- naar volgend boekjaar over te dragen operationele winst:	€ 146.800

Het bedrag van het verlies op de portefeuille, ten belope van € 21.588.812, wordt onttrokken aan het eigen vermogen met name aan de onbeschikbare reserves.

## 3. INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Op 17 januari 2005 had een Buitengewone Algemene Vergadering van de vennootschap plaats, die de fusie door overneming van vier vastgoedvennootschappen, Mechelen Campus 2 NV, Mechelen Campus 4 NV, Mechelen Campus 5 NV en Perion II NV, integraal goedkeurde. Deze fusie had boekhoudkundige uitwerking per 17 januari 2005. Hierdoor steeg het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap tot € 126.718.826,79 en werden 658.601 nieuwe aandelen uitgegeven, die zullen delen in de resultaten van de vennootschap vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2005. Het aantal aandelen van de vennootschap bedraagt thans bijgevolg 13.882.662.

Er zijn voor het overige geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2004.

## 4. ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN - BIJKANTOREN

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

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

## 5. BEZIT EIGEN AANDELEN

Intervest Offices NV bezit geen eigen aandelen, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.

## 6. BEZOLDIGINGEN VAN BESTUURDERS EN LEIDING-GEVENDE PERSONEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1. De bestuurders van de vennootschap ontvingen tijdens het voorbije boekjaar rechtstreeks en onrechtstreeks de hierna vermelde bezoldigingen binnen de vennootschap. Er werden geen tantièmes toegekend.

- de Heer Reinier van Gerrevink:	€ 0;
- de Heer Hubert Roovers:	€ 0;

- de Heer Joost Rijnbout:	€ 11.813,88,-;
- de Heer Walter E. Hens:	€ 12.395,-;
- de Heer Jean-Pierre Blumberg:	€ 12.395,-.

2. De leden van het Directiecomité van de vennootschap ontvingen tijdens het voorbije boekjaar rechtstreeks en onrechtstreeks als bezoldiging een bedrag van € 500.066, inbegrepen een éénmalige beëindigingsvergoeding ten laste van de vastgoedbevak.

3. Er vonden geen belangrijke (> 500 stuks) verwervingen en overdrachten van stemrechtverlenende effecten van de vennootschap plaats gedurende het afgelopen boekjaar, door leden van de Raad van Bestuur of door Leden van het Directiecomité of door personen die nauw gelieerd zijn met personen met dergelijke leidinggevende verantwoordelijkheid.

## 7. BIJZONDERE VERGOEDINGEN VOOR DE COMMISSARIS

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

een bedrag van in totaal € 49.850 (exclusief BTW) door Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren: € 26.500 werkzaamheden in het kader van de fusies van 17.01.2005 en € 23.350 in het kader van IFRS/IAS werkzaamheden.

## 8. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Hierna geeft de Raad van Bestuur een overzicht, betreffende het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat, van de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico.

De leningen met een vaste rente, inclusief ingedekt door een

Interest Rate Swap (IRS), bedragen per 31 december 2004 in totaal € 174.961.265,07. Het gedeelte van de opgenomen leningen met een variabele rente is € 72.498.405,25.

Om het renterisico in te dekken werd op 2 juli 2003 een IRS contract afgesloten voor een totaal bedrag van € 52.000.000,00. Dit contract heeft als eindvervaldatum 27 december 2006.

## 9. 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 Assurantiewezenen Euronext Brussels goedgekeurde voorschriften op het gebied van deugdelijk beheer en de Belgische Corporate Governance-code.

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 artikel 524, § 4, al. 2 van het Wetboek van Vennootschappen) 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 Rijnbout, Hens en Blumberg daarentegen kunnen wel als onafhankelijke bestuurders worden beschouwd, in de zin van artikel 524, § 4, al. 2 van het Wetboek van Vennootschappen. Er zetelen bijgevolg drie onafhankelijke bestuurders in de Raad van Bestuur, zoals voorgeschreven door Belgische Corporate Governance-code.

De samenstelling van de Raad van Bestuur bleef tijdens het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2004, ongewijzigd.

2. De Raad van Bestuur deelt voor de goede orde mee dat zij op 7 oktober 2003 reeds beslist heeft om een Directiecomité zoals bedoeld in artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen, in te stellen en dit met ingang van 1 januari 2004.

De volgende rechtspersonen werden daarbij 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 Operating 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.

Het mandaat van Nicolas Mathieu BVBA nam inmiddels per 31 december 2004 een einde, zodat het Directiecomité thans samengesteld blijft uit Gert Cowé BVBA en Jean-Paul Sols BVBA, vertegenwoordigd zoals vermeld.

3. Op 16 december 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 auditcomité bestaat voornamelijk uit de controle op de correctheid en de volledigheid van de te publiceren (financiële) informatie.

## 10. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, ter uw goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elke een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2004. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2004 werden ter uw beschikking gesteld.

Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de Heer Rik Neckebroeck (benoemd op 12 mei 2004 in opvolging van de Heer Ludo De Keulenaer, vennoot van Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren, wiens mandaat een einde nam), voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van zijn opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 21 februari 2005.

De Raad van Bestuur,

De heer Reinier van Gerrevink

De heer Hubert Roovers

De heer Joost Rijnboutt

De heer Walter E. Hens

De heer Jean-Pierre Blumberg

## 1.8. Verslag van de Commissaris

INTERVEST OFFICES NV, VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT  
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE  
JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2004 GERICHT TOT  
DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

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 december 2004 met een balanstotaal van 570.549 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 4.944 (000) EUR. 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 maart 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 december 2004 werd opgesteld conform aan dit schema.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2004 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van het geconsolideerd geheel in overeenstemming met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

### Bijkomende verklaringen

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

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

22 februari 2005

### De Commissaris

---

**DELOITTE & PARTNERS Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck



## 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 31.12.2004 van Intervest Offices NV.

### 2.1. Balans

ACTIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>557.382</b>	<b>584.877</b>
<b>II. Immateriële vaste activa (toel. II)</b>	<b>11</b>	<b>4</b>
<b>III. Materiële vaste activa (toel. III)</b>	<b>554.762</b>	<b>581.338</b>
A. Terreinen en gebouwen	554.657	581.274
B. Installaties, machines en uitrusting	14	6
C. Meubilair en rollend materieel	74	33
D. Leasing en soortgelijke rechten	7	8
E. Overige materiële vaste activa	10	17
<b>IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)</b>	<b>2.609</b>	<b>3.535</b>
A. Verbonden ondernemingen	2.594	3.520
1. Deelnemingen	250	315
2. Vorderingen	2.344	3.205
C. Andere financiële vaste activa	15	15
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	15	15
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>6.558</b>	<b>4.382</b>
<b>V. Vorderingen op meer dan één jaar</b>	<b>1.483</b>	<b>1.663</b>
B. Overige vorderingen	1.483	1.663
<b>VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	<b>3.217</b>	<b>1.863</b>
A. Handelsvorderingen	2.647	1.086
B. Overige vorderingen	570	777
<b>IX. Liquide middelen</b>	<b>1.693</b>	<b>821</b>
<b>X. Overlopende rekeningen (toel. VII)</b>	<b>165</b>	<b>35</b>
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>563.940</b>	<b>589.259</b>

PASSIVA	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>279.216</b>	<b>300.658</b>
<b>I. Kapitaal (toel. VIII)</b>	<b>123.127</b>	<b>123.127</b>
A. Geplaatst kapitaal	123.127	123.127
<b>II. Uitgiftepremies</b>	<b>60.833</b>	<b>60.833</b>
<b>IV. Reserves</b>	<b>95.057</b>	<b>116.646</b>
A. Wettelijke reserve	77	77
B. Onbeschikbare reserves	93.554	115.143
2. Andere	93.554	115.143
D. Beschikbare reserves	1.426	1.426
<b>V. Overgedragen winst</b>	<b>199</b>	<b>52</b>
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>3.280</b>	<b>4.840</b>
<b>VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	<b>3.280</b>	<b>4.840</b>
2. Belastingen	920	920
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	2.360	3.920
<b>SCHULDEN</b>	<b>281.444</b>	<b>283.761</b>
<b>VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)</b>	<b>174.390</b>	<b>175.347</b>
A. Financiële schulden	173.956	174.968
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	4	7
4. Kredietinstellingen	173.952	174.961
D. Overige schulden	434	379
<b>IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)</b>	<b>103.417</b>	<b>104.863</b>
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.013	1.172
B. Financiële schulden	72.498	72.198
1. Kredietinstellingen	72.498	72.198
C. Handelsschulden	3.045	1.351
1. Leveranciers	3.045	1.351
E. Schulden met betrekking tot belasting, bezoldigingen en sociale lasten	98	67
1. Belastingen	30	0
2. Bezoldigingen en sociale lasten	68	67
F. Overige schulden	26.763	30.075
<b>X. Overlopende rekeningen (toel. XI)</b>	<b>3.637</b>	<b>3.551</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>563.940</b>	<b>589.259</b>

## 2.1. Resultatenrekening

A. OPERATIONELE RESULTATEN		Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>I.</b>	<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>45.500</b>	<b>49.351</b>
	A. Omzet	39.576	44.836
	C. Andere bedrijfsopbrengsten	5.924	4.515
<b>II.</b>	<b>Bedrijfskosten (-)</b>	<b>-8.661</b>	<b>-10.079</b>
	A. Diensten en diverse goederen	7.021	5.350
	B. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	707	0
	C. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, materiële en immateriële vaste activa	43	0
	D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op handelsvorderingen (toevoegingen + / terugnemingen -)	-1.560	844
	E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen + / bestedingen en terugnemingen -)	0	200
	F. Andere bedrijfskosten	2.450	3.685
<b>III.</b>	<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+) (-)</b>	<b>36.839</b>	<b>39.272</b>
<b>IV.</b>	<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>359</b>	<b>533</b>
	B. Opbrengsten uit vlottende activa	249	186
	C. Andere financiële opbrengsten	110	347
<b>V.</b>	<b>Financiële kosten (-)</b>	<b>-10.848</b>	<b>-11.095</b>
	A. Kosten van schulden	10.796	11.004
	C. Andere financiële kosten	52	91
<b>VI.</b>	<b>Belastingen (-) (+)</b>	<b>-19</b>	<b>38</b>
	A. Belastingen	-19	0
	B. Regularisering van belastingen en terugnemingen van fiscale voorzieningen	0	38
<b>VII.</b>	<b>Operationele winst (Operationeel verlies) (+) (-)</b>	<b>26.331</b>	<b>28.748</b>
<b>B. RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE</b>			
<b>VIII.</b>	<b>Meer- of minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (t.o.v. hun aanschaffingswaarde) (+) (-)</b>	<b>-524</b>	<b>0</b>
	A. Vastgoed	-524	0
	- Minderwaarden	-524	0
<b>IX.</b>	<b>Mutaties in de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille (+) (-)</b>	<b>-21.065</b>	<b>-13.154</b>
	A. Vastgoed in portefeuille op het einde van het jaar	-20.965	-13.154
	- Meerwaarden	1.751	1.656
	- Minderwaarden	-22.716	-14.810
	C. Vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	-100	0
	- Meerwaarden	-230	0
	- Minderwaarden	130	0
<b>XI.</b>	<b>Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)</b>	<b>-21.589</b>	<b>-13.154</b>
<b>XV.</b>	<b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)</b>	<b>4.742</b>	<b>15.594</b>

D. TE BESTEMMEN RESULTATEN		
	Boekjaar	Vorig boekjaar
XV. Winst (Verlies) van het boekjaar (+) (-)	4.742	15.594
XVI. Bestemming van de niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden geboekt op de portefeuille (+) (-)	21.589	13.154
B. Onttrekking aan de onbeschikbare reserves (+)	21.589	13.154
XVII. Te bestemmen winstsaldo (Te verwerken verliessaldo) van het boekjaar (+) (-)	26.331	28.748
RESULTAATVERWERKING		
A. Te bestemmen winstsaldo	26.331	28.748
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	26.331	28.748
D. Over te dragen resultaat	-147	-52
1. Over te dragen winst (-)	-147	-52
F. Uit te keren winst (-)	-26.184	-28.696
1. Vergoeding van het kapitaal	-26.184	-28.696

## 3. Schulden en waarborgen

De gemiddelde betaalde intrestvoet over 2004 bedraagt 4,35%.

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

Totaal bedrag: 173.951

Kredietinstelling	Bedrag	Looptijd	Soort krediet
KBC Bank	13.634	10 jaar	Vast voorschot
ING Bank	125.980	23.12.2006	Vast voorschot
NIB	16.984	21.04.2008	Vast voorschot
Fortis Bank	17.353	10 jaar	Vast voorschot

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

Totaal bedrag: 73.508

Kredietinstelling	Bedrag	Soort krediet
Fortis Bank	7.479	Termijnvoorschotten
ING Bank	55.019	Vast voorschot
ING Bank	10.000	Termijnvoorschot
NIB <sup>19</sup>	1.010	Vast voorschot

### 3.3. Indekking renterisico (in € 000)

Totaal bedrag:	52.000
Soort afgeleid product:	Intrest Rate Swap (IRS)
Eindvervaldatum:	27.12.2006

### 3.4. Zekerheden

Er werden geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de

meeste financiële instellingen dat de bevak blijvend voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door het K.B. op de vastgoedbevaks.

### 3.5. 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 vervaltermijnen, 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:

minder dan 1 jaar:	€ 73.508	(29,71%)
meer dan 1 jaar:	€ 173.951	(70,29%)
<b>Totaal:</b>	<b>€ 247.459</b>	<b>(100%)</b>

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:

minder dan 1 jaar:	€ 17.479	(7,06%)
meer dan 1 jaar:	€ 229.980	(92,94%)
<b>Totaal:</b>	<b>€ 247.459</b>	<b>(100%)</b>

<sup>19</sup> Is het gedeelte van de NIB lening dat binnen het jaar vervalt.





---

## VI Algemene inrichtingen



## 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.

### 1.3. Rechtspersonenregisternummer en BTW-nummer

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het rechtspersonenregisternummer 0458.623.918. Haar BTW-nummer is (BE) 458.623.918.

### 1.4. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices NV werd op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap onder de naam «ImmoAirway», bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleecx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, werd de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en werd de naam gewijzigd in «PeriFund».

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, werd de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en werd de naam gewijzigd in «Intervest Offices».

Sinds 15 maart 1999 is Intervest Offices erkend als “vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht”, afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

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

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

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van vennootschappen.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 23 december 2002, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 15 januari 2003 onder nummer 20030115-03006567.

### 1.5. Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

### 1.6. Maatschappelijk doel

#### Artikel 4 van de statuten:

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

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;

3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120 §1, tweede lid of artikel 137 van de wet van 04.12.1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de wet van 04.12.1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten en artikel 44 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;
6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de K.B.'s, genomen in uitvoering van de wet van 04.12.1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

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

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het 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 vastgoedbevak:

- 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.

Voorzover 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

(zie tabel hieronder)

Datum	Verrichting	Kapitaalbewegingen in €	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting (€)	Totaal aantal aandelen na de verrichting
08.08.1996	Oprichting	61.973,38	1.000	61.973,38	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408.177,49	1.575	4.470.150,87	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie 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 d.d. 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 2004 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 artikels 592 t.e.m. 595 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen in artikel 125 van de wet van 04.12.1990 en naar de artikelen 28 en volgende van het K.B. van 10.04.1995.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 11 §2 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

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

## 3. Uittreksel uit de statuten<sup>20</sup>

### 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 opvallen, 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.

<sup>20</sup> Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap.

Wanneer één rechtspersoon wordt verkozen tot bestuurder of lid van het Directiecomité, dan zal deze rechtspersoon onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger aanduiden die wordt belast met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van de betrokken rechtspersoon.

Deze vertegenwoordiger moet aan dezelfde voorwaarden voldoen en is burgerrechtelijk aansprakelijk en strafrechtelijk verantwoordelijk alsof hij zelf de betrokken opdracht in eigen naam en voor eigen rekening zou volbrengen, onverminderd de hoofdelijke aansprakelijkheid van de rechtspersoon die hij vertegenwoordigt. Deze laatste mag zijn vertegenwoordiger niet ontslaan zonder tegelijk een opvolger te benoemen.

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door het artikel 4 §1, 4° van het 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 ontslag-

vergoeding, 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

Het mandaat van De Heer Ludo De Keulenaer als Commissaris van Interinvest Offices nam een einde onmiddellijk na de jaarvergadering op 12 mei 2004. Op 12 mei 2004 werd Deloitte & Partners Bedrijfsrevisoren, burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, aangesteld als Commissaris van Interinvest Offices.

Het mandaat van de Commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2007

De vergoeding van de Commissaris bedraagt € 82.215 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening.

#### 5. Bewaarhoudende bank

ING Bank werd vanaf 15.03.2003 aangewezen als deponthoudende bank van Interinvest 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 Crombrugge & Partners, met adres te 1160 Brussel, G. Demeylaan 72-74. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Guibert de Crombrugge.

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 58 bus 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Kris Peetermans en Yves De Koster.

- DTZ Winssinger Tie Leung, met adres te 1050 Brussel, Louizalaan 380. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Philippe Winssinger.

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

#### 7. Liquidity Provider

In 2003 werd met ING Bank, Marnixlaan 24, 1000 Brussel een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen.

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

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

#### 8. Vastgoedbeheerders

In 2004 werden onderstaande gebouwen beheerd door volgende externe beheerders:

- Gateway House, Sky Building en De Arend werden beheerd door EPMC;
- het Airway Park werd beheerd door King Sturge Management;
- de semi-industriële panden en Mechelen Campus werden 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-, Financie- en Assurantiewezen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.239.467,62;
- een schuldgraad beperkt tot 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 beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen;
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor minstens 80% worden uitgekeerd;
- een bevrijdende roerende voorheffing van 15% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

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

Vennootschappen die fuseren zijn onderworpen aan een belasting (exit tax) van 16,995% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves.

# Kerncijfers<sup>1</sup>

VASTGOEDPATRIMONIUM			
	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	518.012	534.157	534.157
Bezettingsgraad (%)	80,42	84,53	90,01
Waarde vrij op naam (€ 000)	563.807	591.147	603.722
Waarde kosten koper (€ 000)	512.344	537.208	547.702
BALANSGEGEVENS			
Gecorrigeerd eigen vermogen na winstbestemming (€ 000)	285.706	306.945	320.199
Schuld ratio na winstbestemming (%)	48,70	47,06	46,31
RESULTATEN (€ 000)			
Operationeel resultaat			
<b>Omzet</b>	<b>39.576</b>	<b>44.836</b>	<b>42.698</b>
Niet-doorgerekende kosten	-743	-1.363	-816
Andere bedrijfsopbrengsten	3.045	965	865
<b>Netto-omzet</b>	<b>41.878</b>	<b>44.438</b>	<b>42.747</b>
Bedrijfskosten	-5.049	-5.166	-4.747
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>36.829</b>	<b>39.272</b>	<b>38.000</b>
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-10.604</b>	<b>-10.717</b>	<b>-11.029</b>
<b>Operationeel resultaat voor belastingen</b>	<b>26.225</b>	<b>28.555</b>	<b>26.971</b>
Belastingen	-19	38	0
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>26.206</b>	<b>28.593</b>	<b>26.971</b>
Resultaat op de portefeuille			
Gerealiseerde meer- of minderwaarden op portefeuillebestanddelen	-198	0	0
Niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden op de portefeuille:			
- Waardering van het vastgoed in de portefeuille	-20.964	-13.154	-29.075
- Vroeger geboekte waardeschommelingen op tijdens het jaar gerealiseerde portefeuillebestanddelen	-100	0	0
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-21.262</b>	<b>-13.154</b>	<b>-29.075</b>
<b>Uitzonderlijk resultaat</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat van de periode</b>	<b>4.944</b>	<b>15.488</b>	<b>-2.104</b>
GEGEVENS PER AANDEEL			
Aantal aandelen	13.224.061	13.224.061	13.224.061
Aantal dividendgerechtigde aandelen			
12 maanden	13.224.061	13.224.061	11.708.037
6 maanden	-	-	1.516.024
Netto actiefwaarde (incl. dividend) (€)	23,59	25,38	26,26
Bruto dividend (€)	1,98	2,17	2,17
Netto dividend <sup>2</sup> (€)	1,68	1,84	1,84
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,88	24,55	24,00
Over-/onderwaardering t.o.v. netto actiefwaarde (%)	-3,01	-3,27	-8,61

<sup>1</sup> Berekend op geconsolideerde basis.

<sup>2</sup> In de veronderstelling dat de roerende voorheffing van 15% van toepassing is.

La brochure annuelle est également disponible en français.

The annual report is also available in English on the website : [www.intervest.be](http://www.intervest.be)

Intervest Offices

Uitbreidingstraat 18

B-2600 Berchem-Antwerpen

T + 32 (0)3 287 67 81

F + 32 (0)3 287 67 89

[intervest@intervest.be](mailto:intervest@intervest.be)

[www.intervest.be](http://www.intervest.be)

**INTERVEST**  
OFFICES

