

INTERVEST
OFFICES

2005
JAARBROCHURE





FINANCIËLE KALENDER

- Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2005: **dinsdag 21 februari 2006**
- Bekendmaking resultaten per 31 maart 2006: **dinsdag 9 mei 2006**
- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders: **woensdag 10 mei 2006** om 16u30 ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf **vrijdag 26 mei 2006**
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2006: **donderdag 10 augustus 2006**
- Bekendmaking resultaten per 30 september 2006: **maandag 6 november 2006**

KERNCIJFERS

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2005	31.12.2004
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	538.634	518.012
Bezettingsgraad (%)	82,31	80,42
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	585.043	549.796
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	599.934	563.807

BALANSGEGEVEN		
Eigen vermogen (€ 000)	312.300	300.288
Schuldratio IFRS (%)	46,46	45,18
Schuldratio K.B. 10.04.1995 (%)	49,67	48,66

RESULTATEN (€ 000)		
Netto huurresultaat	42.096	41.649
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	635	542
Vastgoedresultaat	42.731	42.191
Vastgoedkosten	-3.967	-4.329
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.209	-1.247
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	37.555	36.615
Portefeuilleresultaat	-2.485	-21.753
Operationeel resultaat	35.070	14.862
Financieel resultaat	-11.371	-10.605
Belastingen	34	-19
Netto winst	23.733	4.238

GEGEVENS PER AANDEEL		
Aantal aandelen	13.882.662	13.224.061
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.882.662	13.224.061
Netto actiefwaarde (reële waarde) (€)	22,50	22,71
Netto actiefwaarde (investeringswaarde) (€)	23,57	23,77
Netto actiefwaarde (Belgische boekhoudprincipes) (€)	-	23,59
Bruto dividend (€)	1,90	1,98
Netto dividend ¹ (€)	1,62	1,68
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	28,40	22,88
Over-/onderwaardering t.o.v. netto actiefwaarde (%)	26,2	-0,7

¹ In de veronderstelling dat de roerende voorheffing van 15% van toepassing is.

BEGRIPPENLIJST

N.A.V. DE NORM IAS 40

De Europese wetgeving voorziet dat beursgenoteerde bedrijven vanaf het boekjaar met aanvang op 01.01.2005 of op een latere datum hun geconsolideerde jaarrekeningen onder het internationaal referentiesysteem IAS/IFRS moeten opstellen. De vastgoedbevaks, die een bijzondere categorie uitmaken van beursgenoteerde collectieve beleggingsinstellingen, nemen net als de andere Belgische bedrijven deel aan deze overgang van referentiesysteem.

Omdat beleggingsgebouwen het belangrijkste deel uitmaken van hun activa, moeten de Vastgoedbevaks bijzondere aandacht hechten aan de waardering aan reële waarde ("fair value") van hun gebouwen, en dus, technisch gezien, aan de toepassing van de norm IAS 40.

Teneinde het begrip reële waarde juist te kunnen interpreteren, is het aangewezen om een goed begrip te hebben van de volgende vastgoedtermen:

· **Aanschaffingswaarde**

Dit is de te gebruiken term bij de aankoop van een gebouw. Indien er overdrachtskosten betaald werden zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

· **Investeringswaarde**

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam" of "waarde akte in de hand".

· **Reële waarde**

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan

een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Zie ook www.beama.be.

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedbevaks uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze gebouwen zich bevinden.

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

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

INHOUDSOPGAVE

Begrippenlijst n.a.v. de norm IAS 40

Kerncijfers

Brief aan de aandeelhouders

p. 4

I. Verslag van de Raad van Bestuur

p. 6

1. Profiel

p. 8

2. Investeringsbeleid

p. 8

3. Corporate governance

p. 10

II. Verslag van het Directiecomité

p. 14

1. Marktrapport

p. 16

2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2005

p. 26

3. Feiten na balansdatum

p. 29

4. Vooruitzichten

p. 29

5. Samenvatting van de cijfers

p. 30

6. Commentaar op de cijfers

p. 31

7. Winstbestemming

p. 33

8. Prognose

p. 34

III. Verslag betreffende het aandeel

p. 36

1. Beursgegevens

p. 38

2. Dividend en aantal aandelen

p. 40

3. Aandeelhouders

p. 41

4. Financiële kalender

p. 41

IV. Vastgoedverslag

p. 42

1. Samenstelling van de portefeuille

p. 44

2. Beschrijving van de portefeuille

p. 50

3. Evolutie van de vastgoedportefeuille

p. 65

4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

p. 65

V. Financieel verslag

p. 68

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

p. 70

2. Geconsolideerde balans

p. 72

3. Mutatie-overzicht van het eigen vermogen

p. 74

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

p. 76

5. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

p. 77

6. Verslag van de Commissaris

p. 120

VI. Algemene inlichtingen

p. 122

1. Identificatie

p. 124

2. Uittreksel uit de statuten

p. 127

3. Commissaris

p. 130

4. Bewaarhoudende bank

p. 130

5. Vastgoeddeskundigen

p. 130

6. Liquidity Provider

p. 131

7. Vastgoedbeheerders

p. 131

8. Vastgoedbevak – wettelijk kader

p. 131



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer om u de jaarbrochure over boekjaar 2005 te kunnen voorleggen.

Afgelopen boekjaar was een jaar van stabiliteit en zelfs licht optimisme. Hoewel de vraag naar nieuwe kantoorruimte in de periferie van de grote steden niet spectaculair steeg, lijkt er toch stilaan een einde te komen aan de malaise op de markt. Er is sprake van een voorzichtige toename van de vraag doordat de economische vooruitzichten en het ondernemersvertrouwen de afgelopen maanden verbeterden.

De markthuren bleven vrij stabiel doch er worden nog steeds grote tegemoetkomingen gedaan door de eigenaars aan kandidaat-huurders. Deze huurincentives dienen eerst te verdwijnen alvorens de effectieve huren opnieuw kunnen stijgen. Belangrijk is eveneens hoe overheden en projectontwikkelaars zullen omspringen met een verhoogde vraag. Indien men onbezonnen nieuwe projecten op de markt brengt, zal de bezettingsgraad en het algemeen huurniveau waarschijnlijk niet verbeteren.

De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille nam toe van 75,22% (2004) tot 78,16% (2005). Ook de waardedaling van de

kantoren tijdens 2005 (€ 7,3 miljoen) was lager dan het jaar voordien (€ 21,5 miljoen).

Op de markt van het semi-industrieel vastgoed bleef alles stabiel, zowel de huurniveaus als de bezettingsgraad. Voor onze portefeuille bedroeg de bezettingsgraad eind 2005 95,79%, wat lichtjes lager ligt dan eind 2004 (96,21%). De reële waarde van de semi-industriële panden nam in 2005 toe met € 4,8 miljoen.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille (kantoren en semi-industriële panden) steeg in 2005 van 80,42% tot 82,31%. De huurinkomsten namen toe met € 1,6 miljoen tot € 42,1 miljoen. Enerzijds namen de huren toe door de fusie van 17 januari 2005 waardoor er 3 panden met een aanschaffingswaarde van € 33,5 miljoen werden toegevoegd aan de portefeuille. Anderzijds namen de huren af door de lagere huurniveaus waartegen nieuwe contracten worden afgesloten.

Het operationeel resultaat (exclusief portefeuilleresultaat) bedraagt € 26,2 miljoen.

Rekening houdend met de 658.601 nieuwe aandelen die gecreëerd werden bij de fusie van 17.01.2005 kunnen we u voor 2005 een dividend aanbieden van € 1,90 per aandeel.

De reële waarde van de portefeuille nam toe van € 549,8 miljoen tot € 585 miljoen door investeringen in panden (€ 3,4 miljoen), de fusie op 17 januari 2005 (€ 33,5 miljoen) en waardeschommelingen op de portefeuille (- € 1,7 miljoen). Deze waardeschommelingen bestaan enerzijds uit waardestijgingen (€ 10,3 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 12 miljoen).

Aangezien het onduidelijk is wanneer de vraag van huurders naar kantoorruimten in die mate zal toenemen dat huurniveaus en bezettingsgraad beide zullen stijgen, geeft Intervest Offices op dit moment geen voorspelling van de winst over 2006.

Op financieel en boekhoudkundig vlak kenmerkte het jaar 2005 zich door de overgang naar IFRS. De aanpassing aan deze boekhoudprincipes had voor Intervest Offices voornamelijk de volgende implicaties:

- De huurkortingen en andere voordelen verstrekt aan de huurders worden gespreid in de tijd in resultaat genomen, wat een positieve impact op de uitkeerbare winst van 2005 heeft van € 0,05 per aandeel.
- De voorheen aangelegde voorziening voor groot onderhoud werd terug opgenomen in het eigen vermogen waardoor er € 3,7 miljoen bijkomend beschikbaar is voor toekomstige uitkeringen aan de aandeelhouders (€ 0,26 per aandeel).
- De vastgoedbeleggingen worden conform IAS 40 gewaardeerd aan reële waarde waardoor een waardevermindering van 2,5% op de investeringswaarde zoals bepaald door de vastgoedexperten werd toegepast (- € 14,9 miljoen); deze wijziging in waarderingsregel heeft geen impact op de aan de aandeelhouders uitkeerbare winst.

De schuldgraad conform IFRS bedraagt 46,46% wat betekent dat verdere groei van de portefeuille slechts in beperkte mate zal kunnen gebeuren door bijkomende financieringen aan te gaan.

Op korte termijn streeft Intervest Offices ernaar 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 minder sterk presterende panden te verkopen en te vervangen door meer concurrerende gebouwen.

Op middellange termijn wensen wij de positie van Intervest Offices, als belangrijke speler 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 hebt geschonken.

De Raad van Bestuur



I VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR





Berkenlaan 8a - 1831 Diegem



INTERVEST OFFICES

JAARBROCHURE 2005

VERSLAG VAN DE RAAD

VAN BESTUUR

1. Profiel

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

De portefeuille bestaat momenteel voor 75,9% uit kantoren en 24,1% uit semi-industriële panden. De totale reële waarde per 31 december 2005 bedraagt € 585 miljoen (investeringswaarde € 599,9 miljoen).

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

2. Investeringsbeleid

Het investeringsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huurinkomsten 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 gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden.

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

Intervest Offices wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door middel van

het waarborgen van een hoge liquiditeit, uitbreiding van de vastgoedportefeuille en door verbetering van de risicospreiding.

2.1. 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 groeimogelijkheden bevordert.

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

Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest Offices een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met ING Bank. De liquiditeit van de meeste Belgische vastgoedbevaks is vrij laag. Een belangrijke reden hiervoor is dat deze fondsen vaak te klein zijn – zowel in termen van marktkapitalisatie als van free float² – 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 2004 is de free float van het aandeel geëvolueerd van 48,70% naar 48,91% per 31.12.2005.

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).

² Free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

- Door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de portefeuille op een efficiëntere manier beheerd worden, zodat er meer operationele winst uitgekeerd kan worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (lange termijn) renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten, en dergelijke.
- Wanneer de totale portefeuille in omvang toeneemt, versterkt dat de **onderhandelingspositie** van het management bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties, enz.
- Het geeft een gespecialiseerd managementteam de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatief en creatief beleid te voeren, wat resulteert in **toenemende aandeelhouderswaarde**. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstroom, 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, en zo verder.

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

2.3. Verbetering van de risicospreiding

Intervest Offices tracht het risico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders vaak actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals ondermeer computerindustrie, media, adviesverlening, telecommunicatie, reis- en voedingsindustrie. Het overwicht van de TMT-sector, de consultingbedrijven 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.

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



3. Corporate governance

3.1. Algemeen

De inhoud van dit hoofdstuk is mede gebaseerd op de voorschriften van de Bijlage F van de 'Belgische Corporate Governance Code' van de Commissie Lippens. Het Corporate Governance Charter dat de interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Offices beschrijft, kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.intervest.be).

3.2. Samenstelling en werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur bestond in 2005 uit 5 leden, waarvan 3 onafhankelijke bestuurders. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van 6 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de Algemene vergadering worden herroepen.

Reinier van Gerrevink (56)

Adres Bankastraat 123, NL – 2585 EL 's-Gravenhage
Functie Voorzitter
Term Mei 2008
Functie/beroep Chief Executive Officer, VastNed Management BV

Hubert Roovers (62)

Adres Franklin Rooseveltlaan 38, NL – 4835 AB Breda
Functie Bestuurder
Term Mei 2008
Functie/beroep Directeur Special Projects, VastNed Management BV

Jean-Pierre Blumberg (49)

Adres Plataandreef 7, 2900 Schoten
Functie Onafhankelijk Bestuurder
Term Mei 2007

Functie/beroep Managing Partner, Linklaters De Bandt

Walter E. Hens (58)

Adres Osylei 9, 2640 Mortsel
Functie Onafhankelijk Bestuurder
Term Mei 2007
Functie/beroep Managing Director Slough Estates International

Joost Rijnbout (66)

Adres Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Antwerpen
Functie Onafhankelijk Bestuurder
Term Mei 2007
Functie/beroep Gedelegeerd Bestuurder Intervest Retail NV

De heren Roovers en van Gerrevink vertegenwoordigen de meerderheidsaandeelhouders VastNed Offices/Industrial NV en VastNed Industrial BV.

De heren Rijnbout en Roovers zijn in toepassing van artikel 4 §1 5° van het Koninklijke Besluit van 10 april 1995 op de Bevaks belast met het toezicht over het dagelijks bestuur.

De Raad van Bestuur is in het jaar 2005 4 maal bijeengekomen. De bestuurders waren aanwezig als volgt:

	21/2/05	18/5/05	8/8/05	7/11/05
Reinier van Gerrevink	afwezig	X	X	afwezig
Huib Roovers	X	X	X	X
Jean-Pierre Blumberg	X	X	afwezig	X
Walter Hens	X	X	afwezig	afwezig
Joost Rijnbout	X	X	X	X

De belangrijkste agendapunten waren:

- De goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- De goedkeuring van de budgetten



- De bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. huurderskwesties, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.)

De regels in verband met de samenstelling en werking van de Raad van Bestuur worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter van de vennootschap. Het kan geraadpleegd worden op de website (www.intervest.be).

3.3. Samenstelling en werking Auditcomité

Het Auditcomité bestaat uit de volgende leden:

Naam	Benoemd tot
Reinier van Gerrevink	Niet gespecificeerd
Jean-Pierre Blumberg	Niet gespecificeerd
Walter E. Hens	Niet gespecificeerd

Het Auditcomité is in het jaar 2005 twee maal bijeengekomen. De bestuurders waren als volgt aanwezig:

	21/02/2005	18/05/2005
Reinier van Gerrevink	afwezig	X
Jean-Pierre Blumberg	X	X
Walter E. Hens	X	X

De belangrijkste agendapunten waren:

- De bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- De bespreking van de budgetten

Het Comité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de Raad van Bestuur.

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

De regels in verband met de samenstelling en werking van het Auditcomité worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter

van de vennootschap. Het kan geraadpleegd worden op de website (www.intervest.be).

3.4. Belangenconflicten

Indien een bestuurder omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijk aard heeft dat strijdig is met een beslissing of verrichting die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort, wordt artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast en wordt de betreffende bestuurder verzocht geen deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 523, § 1 in fine). Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Tevens moet hier verwezen worden naar het K.B. van 10 april 1995, Afdeling 3, artikels 22 tot en met 27 aangaande de voorkoming van belangenconflicten.

Een dergelijke situatie, waarbij deze procedure voorzien in artikel 523 dan wel artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen of de procedure bedoeld in artikel 24 van het K.B. van 10 april 1995 diende te worden nageleefd, heeft zich in 2005 niet voorgedaan.

3.5. Het Directiecomité

Het Directiecomité was in 2005 als volgt samengesteld:

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

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de Raad van Bestuur bepaalde bestuurs-bevoegdheden overgedragen. De regels



in verband met de samenstelling en werking van het Directiecomité worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter van de vennootschap. Het kan geraadpleegd worden op de website (www.intervest.be).

3.6. Remuneraties

De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen zien af van een bestuurdersvergoeding.

De onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders krijgen een jaarlijkse vaste vergoeding.

De vaste vergoedingen bedragen in 2005:

- € 12.394 per jaar om lid te zijn van de Raad van Bestuur
- € 0 per jaar om lid te zijn van een Comité
- € 0 per jaar voor de uitoefening van het voorzitterschap van een Comité

Aangezien het Directiecomité in 2005 uitzonderlijk uit slechts twee personen bestond, is de Raad van Bestuur om privacy redenen van oordeel dat een gemeenschappelijke bekendmaking van het totaal vergoedingspakket hier volstaat en dat de individuele vergoeding van de CEO (en dus ook die van het andere comitélid) niet moeten worden bekend gemaakt.

Het bedrag van de remuneratie die werden toegekend aan de leden van het Directiecomité bedroegen als basisvergoeding € 316.080. De overige componenten bestonden uit een variabele remuneratie van € 25.000.

Er werden in het boekjaar 2005 geen aandelen of aandelenopties aan de leden van het Directiecomité toegekend.

De leden van het Directiecomité werden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding

bedraagt de tegenwaarde van anderhalf jaar vaste vergoeding.

3.7. Commissaris

De Commissaris, aangesteld door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroek, bedrijfsrevisor.

3.8. Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen, te weten: de Crombrugghe & Partners, Cushman & Wakefield en Jones Lang LaSalle.

3.9. Comply or explain

De vennootschap onderstreept, zoals reeds vermeld in de jaarbrochure 2004, zijn bereidheid om de principes en bepalingen van de Belgische code zo goed als mogelijk na te leven. Dat proces vergt evenwel enige tijd. Hieronder volgt de toelichting (explain) voor de codebepalingen waarvan in 2005 afgeweken werd:

Opmerking in verband met de bepalingen onder principe 4

Hoewel de Raad van Bestuur het vierde principe volledig onderschrijft heeft de Raad in het jaar 2005 geen nieuwe bestuurders voorgedragen, benoemd, gevormd noch geëvalueerd. De Raad neemt zich evenwel voor om hiervoor een aangepast beleid uit te werken dat ten laatste op de Algemene Vergadering van 2007 in voege kan treden.

Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking

De Raad van Bestuur heeft besloten voorlopig geen Benoemingscomité en geen Remuneratiecomité op



te richten. De Raad ziet de betreffende opdrachten van deze Comités als taken van de voltallige Raad van Bestuur. De beperkte omvang van de Raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

Uitvoerend management

Het Directiecomité bevat niet alle uitvoerende bestuurders. Wegens de specificiteit van de samenstelling van het Directiecomité (en artikel 4 §1 5^o van het Koninklijke Besluit van 10 april 1995 op de Bevaks dat expliciet vereist dat twee bestuurders toezicht uitoefenen op het dagelijks bestuur) wordt afgeweken van de bepaling 6.2.

Remuneratie

Zoals aangegeven bij punt 6 geeft de Raad van Bestuur zolang het Directiecomité slechts twee leden telt voorrang aan de bepaling 7.16 ten koste van de bepaling 7.15. Bijgevolg worden de vergoedingen van de twee leden van het uitvoerend management enkel op globale basis en niet apart bekend gemaakt.

Bijlage A: onafhankelijkheid

Om wettechnische redenen is de heer Rijnbouts benoemd als gedelegeerd bestuurder maar aangezien hij volgens de Raad van Bestuur en de aandeelhouders ook aan alle andere onafhankelijkheidsvoorwaarden voldoet, wordt hij ook als onafhankelijk bestuurder beschouwd.

Bijlage B: transacties in aandelen

De wetgeving op de Bevaks en het toezicht van de CBFA regelen grotendeels de toepassing van deze bepalingen. Verder zal de vennootschap dit jaar haar intern reglement met betrekking tot transacties in aandelen verder uitwerken en op punt stellen.

Bijlage C: Auditcomité

De samenstelling en de werking van het Auditcomité, zoals beschreven in het charter, houden rekening met de eigen behoeften, de beperkte omvang en het wettelijk kader van de vennootschap. Het is in de gegeven omstandigheden niet wenselijk om daarenboven de gedetailleerde bepalingen van de bijlage C uit de code na te leven.

Bijlage D en E:

Zoals hoger aangegeven houdt de uitleg bij de bepalingen van 5.3. en 5.4 in dat de bijlagen D en E over het Benoemingscomité en Remuneratiecomité in 2005 niet werden nageleefd. De volledige Raad van Bestuur neemt deze opdracht op zich.

Intentieverklaring

De Raad van Bestuur zal in de komende maanden en jaren de nodige aandacht aan corporate governance besteden om de Belgische code zo goed mogelijk na te leven. Intervest Offices voldoet overigens al van bij zijn ontstaan aan alle voorwaarden van de strenge Bevakwetgeving en is in dit kader ook onderworpen aan het voortdurend prudentieel toezicht van de CBFA.



II VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITÉ





Griffinstraat 1 - 2170 Merksem



INTERVEST OFFICES

JAARBROCHURE 2005

VERSLAG VAN HET

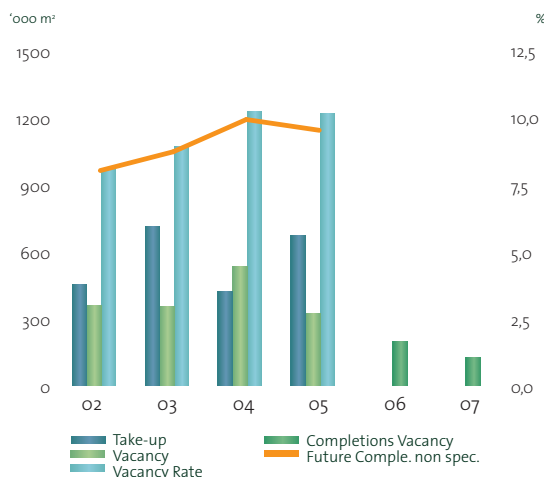
DIRECTIECOMITÉ

1. Marktrapport³

1.1. De kantorenmarkt

1.1.1. De Brusselse kantorenmarkt & periferie

· Het aanbod



De Brusselse kantorenmarkt zit in een fase waarin de beschikbaarheidsgraad daalt en er geen verdere neerwaartse druk is op de huurprijzen buiten het Central Business District (CBD).

Het kantorenbestand in Brussel en omgeving bedraagt eind 2005 11,8 miljoen m². Het groeide trager aan in 2005 (2,6% of 295.000 m²)⁴, in vergelijking met het gemiddelde over de laatste vijf jaar (3,1%).

De leegstand is gedaald tot 10,3%, wat neerkomt op 1,22 miljoen m² onmiddellijk beschikbare kantoorruimten. Deze daling is zowel merkbaar in CBD als daarbuiten en mede het gevolg van de relatief beperkte opgeleverde gebouwen in combinatie met een goede opname in 2005.

Dit jaar bedroeg de opgeleverde oppervlakte aan gebouwen 325.000 m², waarvan 77% in CBD; dit is 20% lager dan het gemiddelde van de laatste 5 jaar (415.000 m²). De leegstand in CBD is gedaald van 6,5%

naar 6,4% op jaarbasis (Centrum: 4,3% - Noordwijk: 7,8% - Leopoldwijk: 6,2% - Louizalaan: 13,3%). Buiten CBD, kende de Gedecentraliseerde Zone (16,8%) een lichte stijging, maar de periferie is voor de eerste maal sinds 2002 terug onder de 20% grens (19,7%), dankzij de sterke opname. Het toekomstige aanbod blijft er relatief beperkt.

De trend van dalende beschikbaarheid kan in 2006 onderbroken worden door het relatief grote aanbod, vooral in de Noord- en Leopoldwijk (420.000 m²). Dit is een lichte stijging in vergelijking met het gemiddelde van de voorbije 5 jaar (396.000 m²).

· De vraag

De totale opname in 2005 was hoog en bereikte 671.000 m², t.t.z. 58% hoger dan in 2004 en 20% hoger in vergelijking met het gemiddelde van de voorbije 5 jaar. Deze take-up werd gekenmerkt door enkele buitengewone transacties (zie tabel hierna). Het evenwicht tussen de opname door het bedrijfsleven en overheden wordt hersteld (ratio 60/40).

De hoge opname was het resultaat van enerzijds de consolidatietrend van de privé sector, wat vooral de zones buiten CBD ten goede komt, en anderzijds van het uitbreidingsproces van de Europese instellingen. Een analyse per district toont aan dat de opname van de privé sector in CBD/buiten CBD 50/50 bedraagt wat op zich merkwaardig is. Dit kan verklaard worden door de buitengewone transactie van Dexia (85.000 m²) in het Noord District. De Europese instellingen hebben hun positie versterkt in de Leopoldwijk en de Gedecentraliseerde Zone.

Verwacht wordt dat deze rationaliserings- en consolidatietrend zich verder zet in 2006. Vele bedrijven zullen het voorbeeld van Hewlet Packard, Honeywell, Elia en Sanofi-Aventis volgen en ervoor kiezen om zich aan aantrekkelijke en flexibele voorwaarden te huisvesten in kwalitatief betere gebouwen die beantwoorden aan hun internationale

³ Bron marktrapport: Jones Lang LaSalle.

⁴ Totaal aan nieuwe opleveringen (323.000 m² in 2005) min de gebouwen die onttrokken worden aan de stock doordat zij niet meer verhuurbaar zijn of gerenoveerd zullen worden (28.000 m² in 2005).

standaard. Dit komt vooral de periferie ten goede die in 2005 een beschikbaarheidsgraad van minder dan 20% registreerde en tevens het tweede grootste investeringsdistrict blijkt te zijn na de Leopoldswijk. De internationale administraties blijven een constante factor in de jaarlijkse take-up. Nieuwe

vertegenwoordigers van landen, regio's en steden melden zich aan. De Europese instellingen zullen naar alle verwachtingen verder actief blijven in hun uitbreidingsproces. De Federale Administratie en Vlaamse Gemeenschap hebben nog enkele specifieke behoeften.

Grootste transacties van 2005

District	Buildingname	Age	Area (m ²)	Tenant
Nord	Dexia Tower	n	85000	Dexia
Léopold	Espace Léopold D4 - D5	n	41500	European Commission
Léopold	Rue de la Loi	n	40000	European Council of Ministers
Léopold	Madou Plaza	n	38000	European Commission
Decentralised	Tour Léopold	o	17250	European Commission
Decentralised	Media Corner	n	17000	RTL-TVI
Decentralised	Evere Green	m	16060	European Commission
Centre	City Center	n	12200	Fortis Insurance
Decentralised	Erasmus Office Park	n	12000	Siemens
Periphery	Hermes Plaza	n	12000	Hewlett Packard
Decentralised	Astrid	m	11800	European Commission
Centre	Arenberg	n	11455	Ministerie Vlaamse Gemeenschap
Periphery	Hermes Plaza	n	7656	Honeywell
Léopold	Rue Montoyer 75	n	7435	Parlement Europeen
Periphery	Twin Squares	n	7200	ELIA
Centre	Bld Pacheco 54	o	6940	Umicore
Decentralised	ex-Hewlett Packard I	m	6741	Mission of China to the EU
Léopold	Rue J. de Lalaing 19-21	o	6689	Représentation de Grèce auprès de l'EU
Louisa	ex-Fabrimetal	n	6628	Agence Européenne de Défense AED
Centre	City Center	n	6600	Communauté Française (AGRES)
Periphery	Twin Squares 300 Navona	n	5609	Aventis-Sanofi

Huurprijzen en rendementen

De tophuurprijs van Brussel, bereikt in de Leopoldswijk (Ronde Schuman), bleef in de tweede helft van 2005 stabiel op € 285/m²/jaar. De tophuurprijs was in het eerste kwartaal met 3,4% gedaald. De hoogste kwartiel huurprijs is tijdens 2005 gestegen tot € 194/m²/jaar (+1,1%) wat gunstig is voor de afzetmarkt van nieuw opgeleverde gebouwen. De gewogen gemiddelde huurprijs is stabiel gebleven op € 163/m²/jaar.

De hoogste kwartielhuurprijzen per jaar en per district zijn als volgt : Centrum € 193, Noord € 205, Leopold € 230, Louisa € 184, Gedecentraliseerde Zone € 175 en de Periferie € 154.



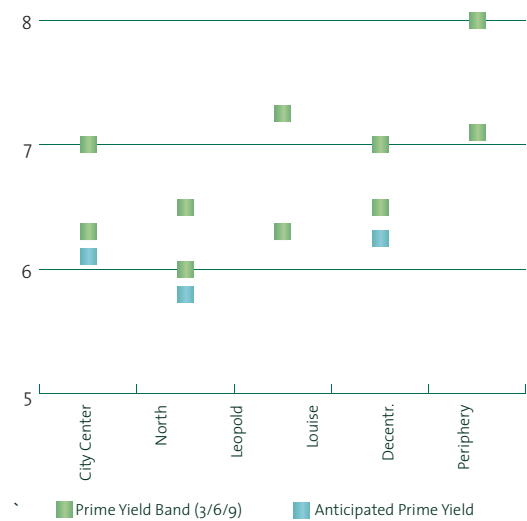
De Brusselse investeringsmarkt wordt gekenmerkt door een hoge liquiditeit en een tekort aan investeringsproduct wat een druk teweeg brengt op de rendementen. Het investeringsvolume in 2005 bedroeg € 1,1 miljard (€ 1,8 miljard 2004). Dit lagere investeringsvolume kan te wijten zijn aan verschillende factoren:

- tekort aan producten
- eigenaars staan weigerachtig tegen verkopen omdat er weinig herbeleggingsmogelijkheden zijn
- vastgoedtransacties zijn relatief complex geworden
- geen grote portefeuille deals in 2005

De Belgische investeerders blijven het leeuwen-aandeel van de markt bezitten (30%). Voor de eerste maal hebben de Ierse investeerders (18%) een lichte voorsprong genomen op de Duitse investeerders (15%) gevolgd door Zweedse (10%) investeerders. De investeerders uit Nederland en het Midden-Oosten hebben beiden 7% en de investeerders uit het VK 5%. Wij zien tevens een stijgende interesse van Spaanse investeerders in Europa en ook in België voor 2006. Een analyse per Brusselse wijk toont aan dat het leeuwen-aandeel gaat naar de Leopoldswijk (36%) verrassend gevolgd door de Periferie (17%), die een opmars kent. De Noordwijk (14%) Centrum (11%), Gedecentraliseerde Zone (11%), de Louisawijk

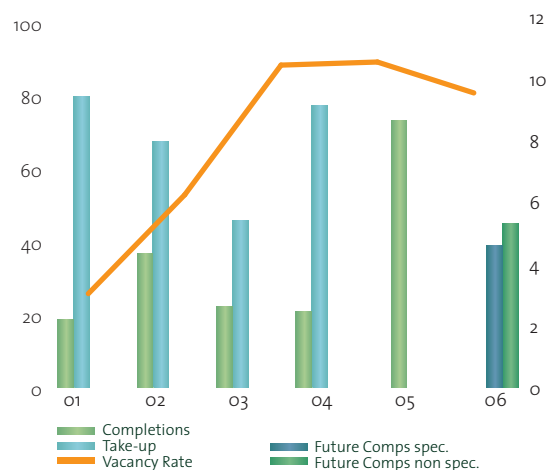
(4%). Kleine portefeuille transacties verspreid over verschillende wijken sluit het rijtje af.

Het **toprendement** («prime yield») in CBD blijft onder druk staan en bedraagt per 31.12.05 6,3% in het Centrum, Noord- en de Louizawijk en 6,00% in de Leopoldwijk. Buiten CBD en meer bepaald in de Gedecentraliseerde zone zijn de toprendementen verder gedaald tot 6,25% en tot onder de 7,00% in de periferie.



1.1.2. Kantorenmarkt Antwerpen

· Het aanbod



De stad Antwerpen werkt aan haar toekomst en is bezig om een actief kantorenbeleid te ontwikkelen. Het Masterplan Mobiliteit voorziet in een hele reeks belangrijke projecten en infrastructuurwerken die Antwerpen en omgeving beter bereikbaar maken. Structurele onderhoudswerken aan de Antwerpse Ring en de Kennedytunnel zijn achter de rug. In het centrum van de stad zijn de werken de Leien deels afgerond. Een bijzonder project is de Noord-Zuidverbinding die de spoorlijnen ten zuiden van het Centraal Station doortrekt naar het noorden. Tegelijkertijd worden ook andere delen van de spoorinfrastructuur in en rond Antwerpen aangepakt. De hoge snelheidstrein kan eind 2006 via het Centraal station Antwerpen verbinden met andere belangrijke steden in Europa.

Het kantorenbestand staat op 1,73 miljoen m² en bleef onveranderd in 2005. Er werden immers geen nieuwe projecten opgeleverd in 2005 wat een positief effect had op de beschikbaarheidsgraad die daalde van 10,5% naar 9,5% op jaarbasis.

Het aanbod in 2006 wordt geschat op 88.000 m², het hoogste cijfer van de voorbije vijf jaar, doch reeds 75% is voorverhuurd. De kantoren van het project Kievitplein (Robelco) zijn volledig voorverhuurd aan Alcatel (38.300 m²) en de Vlaamse Gemeenschap (18.800 m²). Er zijn twee speculatieve projecten voor 20.000 m² waaronder het Antwerp Ring Center fase II (Imobe – 2 x 5.500 m²) en de Veldekens (Fortis Real Estate Development – 9.250 m²). Het speculatief aanbod ligt in de lijn van de voorbije vijf jaar en kan een opwaartse druk uitoefenen op de beschikbaarheidsgraad.

· De vraag

De verbeterde bereikbaarheid van Antwerpen is een positief punt voor de aantrekking van nieuwe bedrijven naar de Metropool. In 2004 wist Antwerpen de Benelux hoofdzetel van Philip Morris aan te trekken en in de toekomst kunnen bedrijven dit voorbeeld volgen.

De opname in 2005 bedroeg 70.000 m² en ligt 9% lager dan 2004 (77.000 m²). Het leeuwendeel van de transacties bevindt zich in het Centrum (63%) gevolgd door de Periferie (20%), de Ring (11%) en de Haven (6%). De privé sector was goed voor 73% van de transacties en de administraties voor de overige 27%. De grootste transacties waren de verhuring aan de Vlaamse Gemeenschap (18.800 m²) aan het Kievitplein (Centrum) en de voorverhuring van 2.400m² in de Star Building aan de Mechelsesteenweg aan de Standaard Uitgeverij. In het Havendistrict neemt Schenker 2.070 m² op in de Atlantic Building en in de periferie neemt Initial Textiles 2.050 m².

· Huurprijzen en rendementen

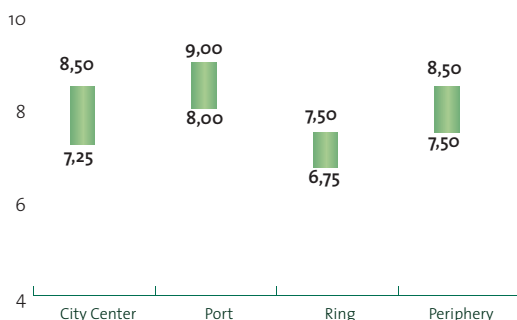
De tophuurprijs in Antwerpen (Ring) is sinds 1998 onveranderd gebleven op €136/m²/jaar. Ontwikkelaars hebben vertrouwen in de markt daar vraaghuurprijzen hoger zijn dan de huidige tophuurprijzen vooral in het Centrum en de Ring. De huurprijzen in het Centrum liggen tussen € 75-130/m²/jaar, in de haven tussen € 80-100/m²/jaar, aan de Ring tussen € 100-136/m²/jaar en in de periferie tussen € 100-130/m²/jaar.



De investeringsmarkt was zeer actief in Antwerpen in 2005 en bereikte een volume van € 77 miljoen in vergelijking met € 25 miljoen in 2004. De drie belangrijkste transacties waren :

- de verkoop van het Axa gebouw (10.500 m²) aan de Jan van Rijswijcklaan (Ring) door Axa Insurance aan een Nederlandse investeerder
- de verkoop van het Copernicus gebouw (14.080 m²) aan de Copernicuslaan (Centrum) door de Vlaamse Gemeenschap aan de ontwikkelaar Robelco
- de verkoop van de De Veldekens - Ultimate Gebouw (9.206 m²) (Ring) door de ontwikkelaar Fortis Real Estate aan QRS

De stijgende vraag en het tekort aan investeringsproducten resulteert in een neerwaartse druk op de rendementen. De toprendementen (3/6/9 uurcontract) daalden verder van 7,00% naar 6,75% in 2005.



1.1.3. Marktrapport Gent

· Het aanbod

De Gentse kantorenmarkt heeft een bestand van circa 430.000 m². De moderne en nieuwe kantoorruimten zijn vooral gelegen in de periferie van Gent, met uitzondering van enkele nieuwe projecten zoals de Zuiderpoort.

In de komende twee legislaturen wil men in Gent 280.000 m² kantoren, 650.000 m² "kantoorachtigen",

160.000 m² retail, 112.000 m² leisure en minstens 4.000 woningen op de markt brengen. Dit zal tegemoetkomen aan het actuele gebrek aan nieuwe, kwaliteitsvolle kantoorgebouwen.

De Stad Gent heeft concrete stappen gezet naar de oprichting van de grondbank Flanders Expo. Momenteel is een ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak. Zodra dat is goedgekeurd kunnen de werken van start gaan. Op Flanders Expo is plaats voor 285.000 m² kantoren, 50.000 m² retail en woningen. Een eerste fase heeft betrekking op het oprichten van een torengebouw voor Telenet.

De Stad Gent heeft het masterplan opgemaakt voor de invulling van de onderbenutte terreinen rond het Sint-Pietersstation. De wegeniswerken starten in het voorjaar van 2007. In het totaalprogramma komen 95.000 m² kantoren, 850 woningen, 20.000 m² retail en leisure, parkeergelegenheid voor 2.800 wagens en de modernisering van het station.

Optima Financial Planners ontwikkelen het Arteveldeproject. Samen met het nieuwe voetbalstation voor AA Gent komt er op de voormalige site van de Gentse groothandelsmarkt een geïntegreerd project met 10.000 m² kantoren, 24.000 m² polyvalente bedrijfsruimte, 14.000 m² magazijnen, 12.000 m² retail, 11.000 m² voetbalgebonden functies, een hotel van 10.000 m² en 2.000 m² leisure.

· De vraag

Er is een gemiddelde opname van 15.000 m² per jaar. In 2004 vestigde Gent een absoluut record met een take-up van bijna 60.000 m² waarvan het leeuwendeel in de Zuiderpoort. Voor 2005 werd ongeveer 25.000 m² take-up genoteerd.

De belangrijkste transacties in 2005:

City	Buildingname	Address	N°	L/S	Area (m²)	Tenant
Gent	Kouter	Kouter 6	6	L	6.000	Fortis
Gent	Court House	Opgeestelaan		S	2.300	VKW Synergia
Gent		Koning Astridlaan	185	L	2.150	HDP
Gent		Kortrijksesteenweg	302	L	2.000	Arcadis Gedas
Gent	Axxes 51-003	Guldensporenpark	2a	L	1.985	Comford Card
Gent	Zuiderpoort Office Park	Zuiderpoort		L	1.485	SPE
Gent	Floralis	Kortrijksesteenweg		L	1.145	Esko Graphics

De oude gebouwen die verlaten worden door bedrijven die hun intrek nemen in nieuwe kantoorontwikkelingen, worden veelal herontwikkeld tot residentieel vastgoed.

· Huurprijzen

De huurprijzen in Gent liggen op hetzelfde niveau als Antwerpen. De huurprijzen voor nieuwe gebouwen zijn constant gebleven in vergelijking met 2004 en liggen tussen € 120-140/m²/jaar. Nieuwe kantoorprojecten zullen deze huurprijzen ondersteunen.

· Investerings en rendementen

Het investeringsvolume in Gent wat betreft kantoren is vrij beperkt. De pensioenkas Voorzorginstellingen van de Antwerpse Waterwerken heeft één (4.800 m²) van de vier gebouwen gekocht in de tweede fase van het Axxes Business Park in Merelbeke, een ontwikkeling van Accentis/Immo Desimpel. De aankoopprijs wordt geschat op € 8 miljoen.

Rendementen liggen tussen 7,50%-8,00%.

1.1.4. Marktrapport Mechelen

· Het aanbod

Mechelen is gelegen op de as Antwerpen – Brussel, één van de belangrijkste economische assen van

België. Mechelen heeft twee industriezones : Mechelen Noord en Mechelen Zuid. Mechelen Noord trekt vooral de TMT, Biotechnologische sectoren aan terwijl Mechelen Zuid meer gericht is op industrie en logistiek.

Mechelen is zoals de Brusselse Periferie een opkomende markt en heeft dus hoofdzakelijk nieuwe gebouwen. Het huidige kantorenbestand bestaat uit circa 240.000 m² waarvan ruim de helft nieuwe gebouwen.

In 2005 is de beschikbaarheid lichtjes gedaald in vergelijking met 2004: van 37.500 m² naar 31.500 m². De beschikbaarheidsgraad komt op 13,1% in vergelijking met 15,2% in 2004. Het merendeel van de beschikbaarheid zijn nieuwe gebouwen.

De Mechelen Campus Tower (13.700 m²) wordt begin 2006 opgeleverd en is grotendeels verhuurd aan Borealis. Er zijn verder nog voor 100.000 m² projecten geregistreerd maar verwacht wordt dat zij niet op korte termijn zullen opgeleverd worden.

· De vraag

De opname in Mechelen in 2005 wordt geschat op 25.000 m² en ligt hierbij op gelijke hoogte met de opname van de voorbij 5 jaar.

Transacties boven 1.000 m²:

Buildingname	Address	N°	AGE	L/S	Area (m ²)	Tenant
Mechelen Campus Tower	Schaliënhoevedreef		n	L	8627	Borealis
Park Ragheno	Mallestraat		n	L	3108	Federale politie
Fountain Business Park	Cesar Van Kerckhovenstraat	110	m	L	2000	VF Europe
	Brusselspoort	8	o	S	1845	Provincie Antwerpen
Mechelen Campus	Schaliënhoevedreef	20	n	L	1100	Clear2pay
Mechelen Station	Stationsplein		n	L	1000	LG Electronics

· Huurprijzen

Tot nu toe liggen de tophuurprijzen in Mechelen tussen € 125 en 128/m²/jaar, iets lager dan in Antwerpen (€ 136/m²/jaar) en de Brusselse Periferie (€ 165/m²/jaar).

de samenwerking van de universiteit van Leuven en privé is één van de motoren van de Leuvense kantorenmarkt. Andere grote gebruikers zijn KBC en Inbev.

De belangrijkste opleveringen in 2005 waren twee gebouwen in de Arenberg Research Park van 11.000 m².

· Rendementen

Het investeringsvolume is eerder beperkt, maar in 2005 kende de stad twee belangrijke transacties:

De Leuvense kantorenmarkt is opgebouwd rond kantorenparken vooral in zijn periferie zoals De Vunt, Haasrode, Greenhill campus, Wingepark en recent ook Campus Remy en Ubicenter. Nieuwe projecten zijn eerder beperkt.

- Mechelen Station (28.711 m²) verkocht door ontwikkelaar Robelco aan Cofinimmo voor € 54,7 miljoen aan een bruto huurrendement van 7,1%. De meerderheid (86%) werd voor minimum 9 jaar verhuurd aan verschillende gebruikers waaronder OVAM die een contract tekende voor 18 jaar.
- Investpro verkocht Mechelen City Center (13.500 m²) aan KBC voor € 34 miljoen.

· Vraag

Er is een algemene trend van decentralisatie in Leuven. Bepaalde grote spelers verhuizen naar de Leuvense ring. De take-up in 2005 wordt geschat op 15.000 m² en is in lijn met 2004. De Stad Leuven heeft de grootste transactie van 2005 op haar naam en hergroepeert haar diensten in een nieuwbouw nabij het station. In het totaal gaat het om 10.400 m². Campus Remy, een nieuwbouwproject heeft veel nieuwe huurders weten aan te trekken in 2005.

Rendementen staan ook in Mechelen onder neerwaartse druk en daalden van 7,4% naar 7,1% in 2005 door de hoge liquiditeit en het beperkt aanbod aan investeringproducten.

1.1.5. Marktrapport Leuven

· Aanbod

Het kantorenbestand in Leuven wordt geraamd op 525.000 m². De spin-off bedrijven die resulteren uit



· Top vijf transacties zijn:

Year	Qtr	City	Buildingname	Age	L/S	Area (m ²)	Tenant
2005	4	Leuven	Leuven (train station)	n	L	10.400	Stad Leuven
2005	4	Leuven	Ubicenter	n	L	682	DNS.be
2005	2	Leuven	Ambachtenlaan 44	n	L	363	ISS
2005	2	Leuven	Campus Remy	n	L	310	Vera
2005	2	Leuven	Campus Remy	n	L	822	Stergenics

· Huurprijzen en rendementen

De huurprijzen behouden een gelijke trend met 2004 en bereiken € 100-110/m²/jaar voor conventionele kantoren. Voor nieuwe kantoren worden huurprijzen van € 120-140/m²/jaar gehaald.

· Rendementen

Het investeringvolume in Leuven voor 2005 wordt geschat op € 45 miljoen. De twee belangrijkste transacties zijn:

· Eurinpro heeft het kantoorpark Campus Remy in Wijnmaal verkocht aan het Europese vastgoedfonds Insight European Real Estate. Campus Remy is een nieuwbouw (oplevering 2002) en telt 10.500 m².

· Mayfield Management heeft het Ubicenter (31.000 m²) op de Philipssite aangekocht van de ontwikkelaar Virix voor een geschatte waarde van € 25 miljoen.

Yields liggen tussen 7,5%-8,0%.

1.2. De markt van het semi-industriële vastgoed

De markt van het semi-industriële vastgoed ofwel de Warehousing markt bestaat uit twee segmenten: de logistieke markt en de semi-industriële markt.

De logistieke markt richt zich op grote (Europese of nationale) distributiecentra (> 5.000 m²) en logistieke centra (> 10.000 m²). Deze gebouwen hebben voldoende laadkades (1 per 1.000 m²), een minimum vrije hoogte van 8 meter en de vloeren hebben een minimale draagcapaciteit van 3 ton/m². Het gedeelte kantoren is eveneens beperkt (<10% van de totaal gebouwde oppervlakte).

Op deze markt zijn er vier belangrijke assen:

- o Brussel-Antwerpen (toplocatie),
- o Antwerpen-Gent,
- o Antwerpen-Limburg-Luik,
- o Mons-Charleroi-Luik.

De semi-industriële markt bestaat voornamelijk uit individuele units van maximaal 5.000 m². Het aantal laadkades en -poorten is beperkt en het kantoorgedeelte neemt tot 50% van de totaal gebouwde oppervlakte in. De belangrijkste concentratie is de Gouden Driehoek (Brussel – Antwerpen – Gent) inclusief Waals-Brabant. Andere belangrijke clusters bevinden zich in de omgeving van de E313 met onder andere Herentals, Geel en Laakdal, Luik en Charleroi.

1.2.1. De verhuurmarkt

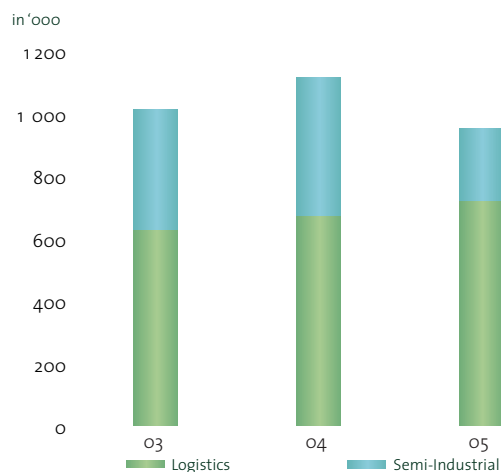
Vraag

De opname in 2005 lag lager dan in 2003 en 2004. De opname van logistieke gebouwen blijft stijgen terwijl de opname van semi-industriële gebouwen gedaald is in vergelijking met 2003 en 2004.

De stijging voor logistieke gebouwen is vooral

te verklaren door een uitzonderlijke beslissing van Tabaksnatie tot de bouw van 102.000 m² opslagruimte op Antwerpen - Linkeroever. Zonder deze transactie zou ook de opname van logistieke gebouwen gedaald zijn in 2005.

De relatieve zwakke opname is te wijten aan verschillende redenen. De beperkte economische groei en de dalende productieactiviteiten zijn zeker enkele oorzaken. Er waren bijna geen nieuwkomers of expansie van bestaande activiteiten. Toch blijft België een eersterangspositie bekleden voor logistieke activiteiten dankzij haar centrale ligging, haar goede infrastructuur en kwalitatieve arbeidsmarkt.



De opname in 2005 bestaat, mede door de lage intrestvoeten, voor de overgrote meerderheid uit aankopen voor eigen gebruik.

Enkele grote transacties in 2005 :

Municipality	Warehouse m ²	Type	Occupier
Antwerpen	102.000	Owner Occupier	Tabaknatie
Antwerpen	60.000	Owner Occupier	Steinweg
Geel	45.000	Owner Occupier	Logistieke Groep Kuehne + Nagel
Eindhout	8.000	Owner Occupier	ACR
Willebroek	35.000	Letting	Decathlon
Gullegem	35.000	Letting	Schenker
Lummen	33.000	Owner Occupier	Friesland Food Professional
Laakdal	30.000	Owner Occupier	Nike
Diest	30.000	Owner Occupier	Toyota

· Huurprijzen

De huurprijzen voor semi-industrieel vastgoed variëren van €40 voor Luik, Gent en omgeving E313 tot €60 voor Brussel en Vlaams-Brabant. Voor logistieke gebouwen variëren de huurprijzen van €42 voor Luik, Charleroi en Mons tot €43 voor Antwerpen, Limburg en Luik, tot €43 voor Antwerpen-Gent en tot €48 voor Antwerpen-Brussel. De huurprijzen staan onder neerwaartse druk door de huidige zwakke vraag.

Het aanbod van zowel logistieke als semi-industriële gebouwen (met uitzondering van Zaventem) is beperkt. Er bestaan voor meer dan 1 miljoen m² projecten maar de meeste ontwikkelaars blijven voorzichtig en starten weinig op speculatieve basis. Niettemin heeft ProLogis de werken aangevat van het ProLogis Park Vilvoorde (18.000 m²). In Oostende is de eerste fase (+/-10.000m²) gestart van het Seagate Logistics Park (+/-150.000 m²). In Laakdal start Groep Heylen met de bouw van 56.000 m² opslagruimte waarvan 38.000 m² is verhuurd aan ACR Logistics, oplevering wordt verwacht in 2006. De Groep Bernaerts lanceert een project van 60.000 m² in Willebroek.

Enkele investeringstransacties in 2005 :

City	Buildingname	Total m ²	Seller	Buyer
Brussels	Bld Internationale	14.555	Perrier	DEMA
Haasrode	Ambachtenlaan	10.190	SBB	Rockspring
La Louvière	Magna Park	6.000	Gazeley	Curzon

Prologis is inmiddels met de grondwerken begonnen van het ProLogis Park Willebroek voor 3 eenheden met totaal meer dan 50.000 m² waarvan fase I en II recent verhuurd werden aan Decathlon (35.000 m²).

1.2.2. De investeringsmarkt

Het gemiddelde toprendement voor de 22 steden van de West-Europese index is in de eerste helft van 2005 teruggevallen tot 7,6%, terwijl de kapitaalwaarde-index op jaarbasis steeg met 4,6% wat duidt op de blijvend sterke interesse voor warehouses van investeerders.

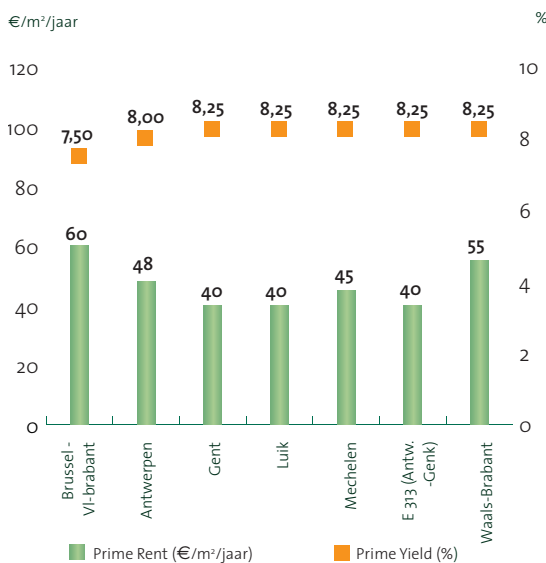
In 2005 bedraagt het investeringsvolume voor warehouses €35 miljoen. Dit betekent slechts 2% van de totale investeringen in commercieel vastgoed in België in 2005. Kantoren nemen het leeuwenaandeel (62%) gevolgd door gemengde producten (20%), Retail (15%) en hotels (2%).

De vraag naar warehouses is groot maar het aanbod is beperkt. Door de schaarste aan goede investeringproducten stappen investeerders almaar vroeger in de ontwikkelingscyclus in.

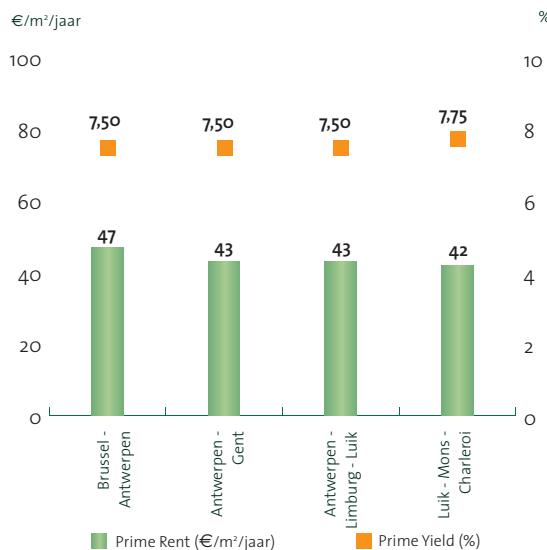


Voor België blijven de beleggingen zich toespitsen op volledig verhuurde logistieke centra. Het aantal beschikbare beleggingsproducten is echter uiterst klein omdat vele gebouwen gebruikt worden door de eigenaar. De concurrentie om beleggingsproducten heeft de toprendementen doen dalen : toprendementen voor logistieke centra bedragen nu 7,50% à 8,25% (7,75% à 8,50% eind 2004).

Semi-industriële gebouwen : huurprijzen en rendementen



Logistieke gebouwen : huurprijzen en rendementen



2. Belangrijke ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in 2005

2.1. Investerings

Gezien de moeilijke toestand op de kantorenmarkt in de periferie, nemen de meeste investeerders en projectontwikkelaars op deze locaties een afwachtende houding aan. Het is momenteel moeilijk om een juiste inschatting te kunnen maken van de verhuurrisico's en de opleving van de markt. Omwille van deze redenen en gelet op de hoge schuldgraad, heeft Intervest Offices in 2005 geen aankopen gedaan.

Wel werden er renovatiewerken gedaan om de bestaande gebouwen competitief te houden op de moeilijke verhuurmarkt. Zo werd er voor € 1,2 miljoen geïnvesteerd in vastgoed gelegen in de Brusselse periferie en € 0,3 miljoen in een pand aan de Antwerpse Ring.

Per 17 januari 2005 fuseerde de vennootschap met vier vastgoedvennootschappen, te weten 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 soortgelijk 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 30/9/2006 (Mechelen) en 31/12/2005 (Strombeek-Bever) waardoor de bevak verzekerd is van een stabiele cash flow voor een bepaalde periode.

De investeringswaarde van deze gebouwen bedraagt € 33,5 miljoen (reële waarde € 32,7 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 investeringswaarde. 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 uit hoofde van de fusie nog een (maximale) schuld van € 1,5 miljoen; deze dient pas (pro rata) betaald te worden op het ogenblik dat de parkings verhuurd zullen zijn zodat hiertegenover extra inkomsten zullen staan.

Het maatschappelijk kapitaal werd door deze fusie verhoogd met € 3.591.714 tot € 126.718.826,79. Er werden 658.601 nieuwe aandelen gecreëerd die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2005.

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

2.2. Verkopen

De vennootschap is alert op mogelijke aan- en verkooptransacties om zodoende de kwaliteit van de portefeuille en de winst per aandeel te verhogen. Diverse opportuniteiten werden afgelopen jaar bekeken maar hebben niet geleid tot enige transactie.

2.3. Verhuringen

De commerciële inspanningen werden op een hoog niveau gehouden:

- regelmatige meetings met makelaars om de portefeuille en marktendensen 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 verhuizingen
- flexibele opstelling bij het onderhandelen van huurvoorwaarden
- publicaties in diverse media

Zoals algemeen bekend, is de vraag naar kantoorruimte 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 circa 5.000 m².

Al deze commerciële inspanningen hebben hun vruchten afgeworpen: in een uiterst moeilijke en zeer competitieve kantorenmarkt is Intervest Offices er in geslaagd voor ± 13.000 m² nieuwe huurcontracten af te sluiten.

Door de slechte marktomstandigheden zijn er ook huurders geweest die hun gehuurde oppervlakte dienden te reduceren of die hun contract niet wensten te verlengen.

Dit alles leidde ertoe dat de bezettingsgraad van de kantoren gedurende 2005 gestegen is van 75,22% tot 78,16%.

Voor wat de semi-industriële portefeuille betreft, werden een aantal belangrijke contracten die vanaf 2006 op vervalddag kwamen, in 2005 reeds verlengd: o.a. Exel te Wommelgem (22.949 m²), JVC te Boom (23.663 m²) en Fiege Kalf te Puurs (41.890 m²). Door deze verlengingen werd 36% van de contracten tot 2009-2010 bestendigd.

In 2005 daalde de bezettingsgraad van de semi-industriële gebouwen lichtjes van 96,21% (31.12.2004) naar 95,79% (31.12.2005) door het beëindigen van enkele huurcontracten te Merksem en te St.-Agatha-Berchem.



2.4. Fiscaliteit

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

Het tarief van deze exit tax 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 verbetert ten opzichte van andere investeerders. Het is dus fiscaal interessanter geworden voor eigenaars van vastgoedvennootschappen om deze over te dragen aan een vastgoedbevak.

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

Volgens de fiscale wetgeving dient de belastbare grondslag berekend te worden als het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de (fiscale) boekwaarde. De 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) beslist dat er geen rekening dient gehouden te worden met deze overdrachtskosten, wat uiteraard een goede zaak is voor de vastgoedbevaks. Deze regeling geldt eveneens voor alle lopende geschillen, zodat de meeste belastingaanslagen van vroegere jaren thans als niet meer aan de orde kunnen beschouwd worden⁵.

Intervest 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. In januari 2006 heeft Intervest Offices reeds voor een deel van haar bezwaarschriften ontheffingen ontvangen ten bedrage van € 2,3 miljoen vanwege de Federale Overheidsdienst Financiën.

2.5. Bodem

Naar aanleiding van de fusie door overneming van Siref door Intervest Offices op 28.06.2002, dient een sanering uitgevoerd te worden te Wilrijk, Boomssesteenweg 801/803, Kernenergiestraat 70, Geleegweg 1-7.

De geraamde saneringskosten bedragen € 176.000. Met de vroegere eigenaars van dit pand werd overeengekomen dat zij de helft van deze saneringskosten zullen dragen. Deze werken zijn gestart in december 2004. Per 31 december 2005 bedroegen de reeds gemaakte kosten ten laste van de vennootschap € 60.049 en waren per 31.12.2004 volledig voorzien.

⁵ Deze omzendbrief stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootschapsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn. De vennootschap betwist deze interpretatie.

3. Feiten na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden na afsluiting van de balans.

4. Vooruitzichten

De groeivoorzichten van de Belgische economie zijn voorzichtig optimistisch te noemen. Dit zou op termijn moeten leiden tot meer werkgelegenheid en meer opname van bedrijfsruimten.

Gedurende de laatste kwartalen van 2005 hebben we gemerkt dat er meer interesse is vanwege privé ondernemingen naar nieuwe of bijkomende kantoren. Deze interesse wordt echter nog niet steeds omgezet in huurovereenkomsten. Dit zal ongetwijfeld gebeuren wanneer de economische groei wordt bestendigd.

Deze positieve signalen hebben de afgelopen kwartalen geleid tot een hogere bezettingsgraad en een positieve herwaardering van de portefeuille. We menen dat deze tendens zich zal doorzetten in 2006.

Dit betekent niet noodzakelijk dat de huurinkomsten gedurende 2006 zullen toenemen. Immers, de hoge leegstand op de kantorenmarkt heeft geleid tot sterke concurrentie tussen de eigenaars van gebouwen, waardoor die nog steeds verplicht zijn om aanzienlijke huurincentives (huurkortingen, huurvrije periodes, tussenkomst van de eigenaar in bepaalde inrichtingswerken,...) te geven aan huurders.

Wanneer de opnameniveaus op de kantorenmarkt terug stijgen en projectontwikkelaars op een voorzichtige wijze omgaan met nieuwe ontwikkelingen, zal de leegstand dalen en zullen de huurniveaus opnieuw stijgen.

Ook op de semi-industriële en logistieke markt nemen de bedrijven een voorzichtige houding aan.

We verwachten dat deze bedrijven sneller zullen reageren op een economische heropleving en dat deze markt dan ook sneller zal verbeteren.

Intervest Offices heeft nog steeds de bedoeling om de portefeuille en haar marktkapitalisatie te doen toenemen. Dit is belangrijk om de free float en de liquiditeit van de aandelen te verbeteren en om te kunnen genieten van kostenvoordelen.

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

De vennootschap is alert op mogelijke aan- en verkooptransacties om zodoende de kwaliteit van de portefeuille en de winst per aandeel te verhogen.



5. Samenvatting van de geconsolideerde cijfers

BALANS (000)	31.12.2005	31.12.2004
ACTIVA		
Vaste activa	586.750	551.410
Immateriële activa	6	11
Vastgoedbeleggingen	585.043	549.796
Andere materiële vaste activa	395	105
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.306	1.498
Vlottende activa	4.019	5.665
Handelsvorderingen	2.121	2.827
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	446	435
Kas en kasequivalenten	630	1.695
Overlopende rekeningen	822	708
Totaal activa	590.769	557.075
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	312.300	300.288
Langlopende verplichtingen	194.571	175.309
Voorzieningen	920	920
Langlopende financiële schulden	192.922	173.955
Andere langlopende verplichtingen	729	434
Kortlopende verplichtingen	83.898	81.478
Kortlopende financiële schulden	65.104	73.511
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.119	3.188
Andere kortlopende verplichtingen	13.667	600
Overlopende rekeningen	3.008	4.179
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	590.769	557.075



WINST- EN VERLIESREKENING	2005	2004
Huurinkomsten	42.140	40.526
Met verhuur verbonden kosten	-44	1.123
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	635	542
Vastgoedresultaat	42.731	42.191
Vastgoedkosten	-3.967	-4.329
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.209	-1.247
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	37.555	36.615
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-94
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.485	-21.659
Operationeel resultaat	35.070	14.862
Financieel resultaat	-11.371	-10.605
Belastingen	34	-19
Netto winst	23.733	4.238

6. Commentaar op de cijfers

6.1. Aangepast jaarrekeningschema voor vastgoedbevaks

Intervest Offices NV heeft als beursgenoteerde vastgoedbevak haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS). De vergelijkende cijfers voor het boekjaar 2004 werden aangepast aan de IFRS-principes.

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

- Gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden;
- Variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen,

zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

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

6.2. Actief

De vaste activa zijn toegenomen van € 551,4 miljoen naar € 586,8 miljoen. Het vastgoed werd op 31 december 2005 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 599,9 miljoen (investeringswaarde) ten opzichte van € 563,8 miljoen een jaar eerder. De reële waarde (i.e. investeringswaarde verminderd met de hypothetische mutatierechten en -kosten die dienen betaald te worden bij een eventuele toekomstige verkoop) bedraagt op 31 december 2005 € 585 miljoen ten opzichte van € 549,8 miljoen eind 2004.

De toename van de reële waarde van € 35,2 miljoen (6,4%) op jaarbasis is te verklaren enerzijds door de investeringen in panden (€ 3,4 miljoen) en de fusie op 17 januari 2005 (€ 33,5 miljoen) en anderzijds door de negatieve variatie in de reële waarde van de panden ter waarde van - € 1,7 miljoen. Deze waardeschommelingen bestaan enerzijds uit waardeinstijgingen (€ 10,3 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 12 miljoen). De waardedalingen zijn te wijten aan lagere markthuurprijzen en de aanzienlijke leegstand op de kantorenmarkt.

De andere materiële vaste activa bestaan voor € 0,4 miljoen uit meubilair, rollend materieel, uitrusting en inrichting. De lange termijn handelsvorderingen betreffen een openstaande vordering t.o.v. de Europese Commissie voor € 1,3 miljoen.

De vlottende activa bedragen € 4 miljoen en bestaan voor € 2,1 miljoen uit handelsvorderingen, voor € 0,4 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, voor € 0,6 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en voor € 0,8 miljoen uit overlopende rekeningen.

6.3. Passief

Het eigen vermogen van de bevak bedraagt € 312,3 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal is ten gevolge van de fusie op 17 januari 2005 gestegen met € 3,6 miljoen, tot € 126,7 miljoen. De uitgiftepremies zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar (€ 60,8 miljoen). De reserves bedragen € 110,1 miljoen en bestaan in hoofdzaak uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille aan reële waarde. Deze onbeschikbare reserves zijn met € 9,1 miljoen toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar, hoofdzakelijk door de fusie op 17 januari 2005. De impact van de waardering van het vastgoed aan reële waarde ten opzichte van de investeringswaarde bedraagt op 31 december 2005 € 14,9 miljoen. Het totaal aantal aandelen is in 2005 toegenomen

met 658.601 stuks zodat er 13.882.662 aandelen uitgegeven zijn. Op 31 december 2005 beloopt de intrinsieke waarde € 22,50 per aandeel vergeleken met € 22,71 op 31 december 2004. Ten opzichte van de beurskoers op afsluitingsdatum 31 december 2005 van € 28,40 per aandeel, noteert het aandeel bijgevolg met een premie van 26,2%.

De langlopende verplichtingen zijn ten opzichte van vorig jaar toegenomen met € 19,3 miljoen tot € 194,6 miljoen. De langlopende voorzieningen bedragen € 0,9 miljoen en bestaan uit provisies voor fiscale geschillen in verband met de niet-aftrekbaarheid van voorzieningen en de retro-activiteit van fusies. Deze voorziening is opgebouwd uit 4 bezwaarschriften waarvan er momenteel één het voorwerp uitmaakt van een rechtzaak. De langlopende financiële verplichtingen bedragen € 192,9 miljoen en bestaan uit lange termijn bankfinancieringen met vaste rentevoet. De andere langlopende verplichtingen (€ 0,7 miljoen) bestaan uit ontvangen bankwaarborgen van huurders en diverse schulden.

De kortlopende verplichtingen bedragen € 83,9 miljoen en bestaan voor € 65,1 miljoen uit bankleningen waarvan de opgenomen schijf binnen het jaar vervalt en moet terugbetaald of verlengd worden, voor € 2,1 miljoen uit handelsschulden en te ontvangen facturen, voor € 13,7 miljoen uit schulden aan verbonden partijen en uitgestelde betalingen voor de verwerving van activa, en tenslotte voor € 3 miljoen uit overlopende rekeningen.

De gemiddelde betaalde intrestvoet over 2005 bedraagt 4,34%.

Op 31.12.2005 bedraagt de schuldgraad conform IFRS 46,46%.

6.4. Winst- en verliesrekening

De huurinkomsten zijn toegenomen van € 40,5 miljoen naar € 42,1 miljoen in 2005 (+ 4%). De toename is voornamelijk het gevolg van de fusie

op 17 januari 2005 waarbij de bevak fuseerde met 4 vastgoedvennootschappen die gebouwen in eigendom hadden te Mechelen en Strombeek-Bever.

De met verhuur verbonden kosten daalden met € 1,1 miljoen. In boekjaar 2004 slaagde de vennootschap er immers in om enkele oude (en reeds afgeschreven) handelsvorderingen, na lange gerechtelijke procedures, alsnog te recupereren ten belope van € 1,3 miljoen.

De vastgoedkosten bedragen in 2005 € 4,0 miljoen, wat € 0,3 miljoen minder is dan vorig jaar. De hogere technische kosten vorig jaar waren te wijten aan het uitvoeren van belangrijke onderhoudswerken aan de daken van verschillende semi-industriële panden.

Het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is gestegen van € 36,6 miljoen naar € 37,6 miljoen ten opzichte van het voorgaande jaar (+2,7%), voornamelijk als gevolg van de hogere huurinkomsten en lagere technische kosten. De bedrijfsmarge, i.e. het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille ten opzichte van de huurinkomsten, bedraagt 89,1% ten opzichte van 90,3% vorig jaar. Deze daling is het gevolg van de uitzonderlijke opbrengsten die in 2004 gegenereerd werden voor een totaal van € 1,8 miljoen.

Het financiële resultaat bedraagt - € 11,4 miljoen (-€ 10,6 miljoen per 31.12.2004) door een verhoging van de intrestlasten. Deze verhoging is te wijten aan de fusie van 17 januari 2005, waardoor de schulden toenamen met bijna € 20 miljoen.

Het verlies op de portefeuille bedraagt voor het jaar 2005 € 2,5 miljoen ten opzichte van € 21,7 miljoen in 2004. De negatieve variatie van de reële waarde in 2005 is het gevolg van de schatting van de vastgoedexperts (€ 1,7 miljoen) en de gespreide in resultaatname van huurvoordelen toegekend aan huurders (€ 0,8 miljoen). Dewaardeschommeling van het vastgoed bestaat enerzijds uit waardeinstijgingen

(€ 10,3 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (-€ 12 miljoen). De waardedalingen zijn te wijten aan lagere markthuurprijzen en de aanzienlijke leegstand op de kantorenmarkt.

De netto winst van het boekjaar bedraagt € 23,7 miljoen in 2005 in vergelijking met € 4,2 miljoen in 2004. De sterke toename van de netto winst is voornamelijk het gevolg van de beperkte negatieve variatie van de vastgoedportefeuille in 2005 (€ 2,5 miljoen) vergeleken met 2004 (€ 21,7 miljoen).

De als dividend uitkeerbare winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices NV, bedraagt € 26,4 miljoen in 2005 ten opzichte van € 26,2 miljoen in 2004. Rekening houdend met de 658.601 nieuwe aandelen die gecreëerd werden bij de fusie van 17.01.2005 kunnen we u voor 2005 een dividend aanbieden van € 1,90 per aandeel (€ 1,98 in 2004).

7. Winstbestemming

De Raad van Bestuur stelt voor om de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2005 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden:

In duizenden €

· winst van het boekjaar	€ 23.733
· toerekening van portefeuilleresultaat op onbeschikbare reserves	€ 2.485
· over te dragen winst	€ 26.218

Aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders zal op 10 mei 2006 voorgesteld worden om een bruto dividend van € 1,90 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,62 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Rekening houdende met 13.882.662 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 26.377.058⁶.

⁶ 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.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst, aangezien, conform haar politiek in 2005 bijna 100% van de enkelvoudige uitkeerbare winst uitgekeerd wordt.

Het dividend is betaalbaar vanaf 26 mei 2006. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 7.

8. Prognose

Een eventuele verbetering van de economische situatie heeft pas positieve gevolgen 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.

Hoewel de vraag naar nieuwe kantoorruimten in de periferie van de Belgische grote steden in 2005 niet spectaculair steeg, lijkt er toch stilaan een einde te komen aan de malaise op de markt. Voorspellingen geven omtrent het tijdstip dat de kantorenmarkt in het algemeen en onze portefeuille in het bijzonder opnieuw aanzienlijk zal aantrekken is echter niet eenvoudig.

Intervest Offices voorziet geen substantiële verbetering van de leegstand in 2006. De vennootschap verwacht dan ook geen significante stijging van de resultaten in het volgende boekjaar, mede door de belangrijke aan huurders toegekende voordelen, een verwachte stijging van de intrestvoeten en de investeringen die Intervest Offices gepland heeft om haar panden aantrekkelijk te houden voor de huurders.

Verder zullen in 2006 de commerciële inspanningen nog opgedreven worden door het inzetten van extra personeelsleden en middelen om de contacten met

makelaars, bestaande en potentiële huurders nog verder uit te diepen. Zo zal Intervest Offices haar positie als belangrijke speler in de markt van de perifere kantoorgebouwen en de semi-industriële panden verder uitbouwen en verstevigen.





III VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL





Griffinstraat 1 tot 13 - 2170 Merksem



INTERVEST OFFICES

JAARBROCHURE 2005

VERSLAG BETREFFENDE

HET AANDEEL

1. Beursgegevens

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

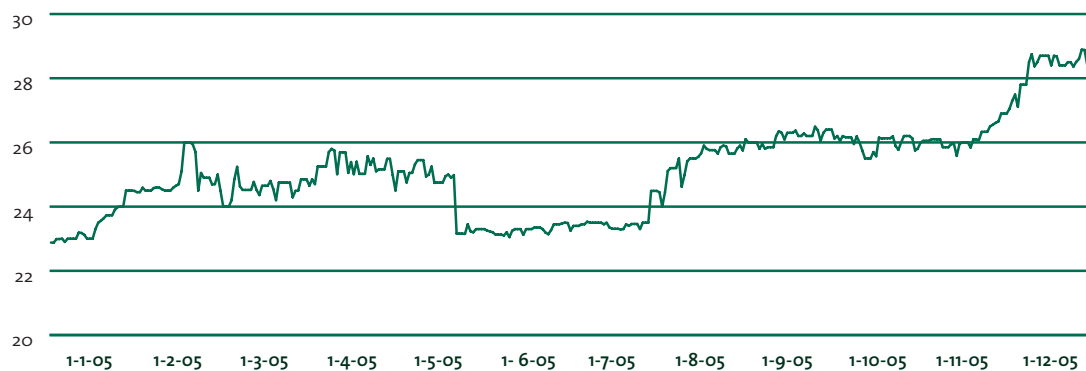
- het publiceren van kwartaalcijfers
- het opmaken van een aantal analistenrapporten per jaar
- het onderhouden van een professionele website

· voldoen aan de International Financial Reporting Standards (IFRS)

Intervest Offices volgt een professionele communicatiepolitiek en legt zich strenge kwaliteitseisen op.

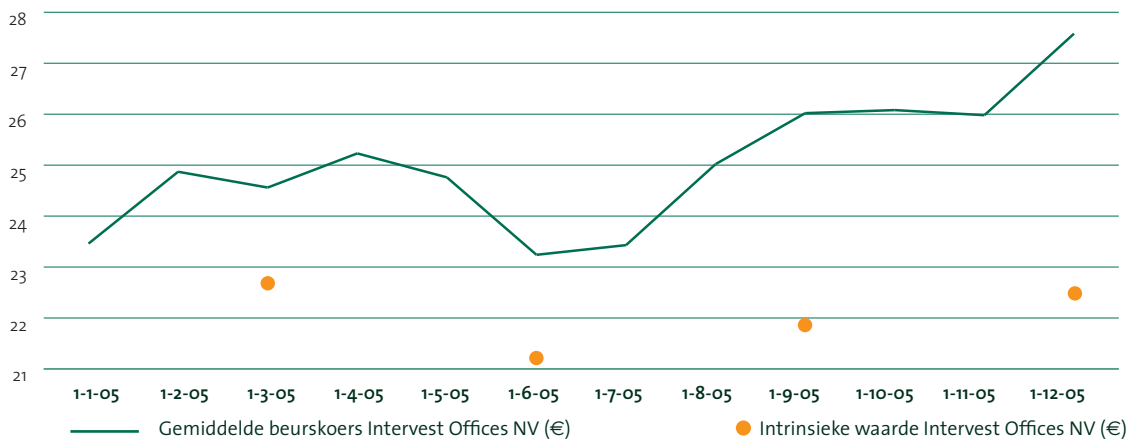
Binnen dit segment worden indexen opgesteld per sector, waardoor de vastgoedbedrijven beter met elkaar vergeleken kunnen worden, wat de belangstelling van institutionele beleggers zal verbeteren.

Koers Intervest Offices NV (€)

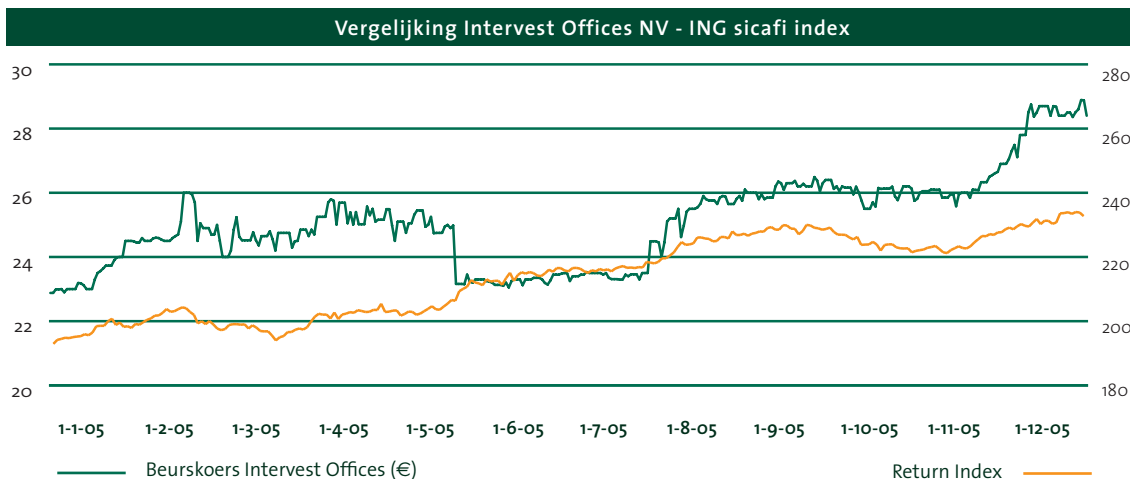


De koers van het aandeel heeft in 2005 enige schommelingen ondergaan, met als laagste koers € 22,88 (1 januari) en als hoogste koers € 28,75 (20 december). De daling eind mei is te verklaren door de betaling van het dividend over boekjaar 2004.

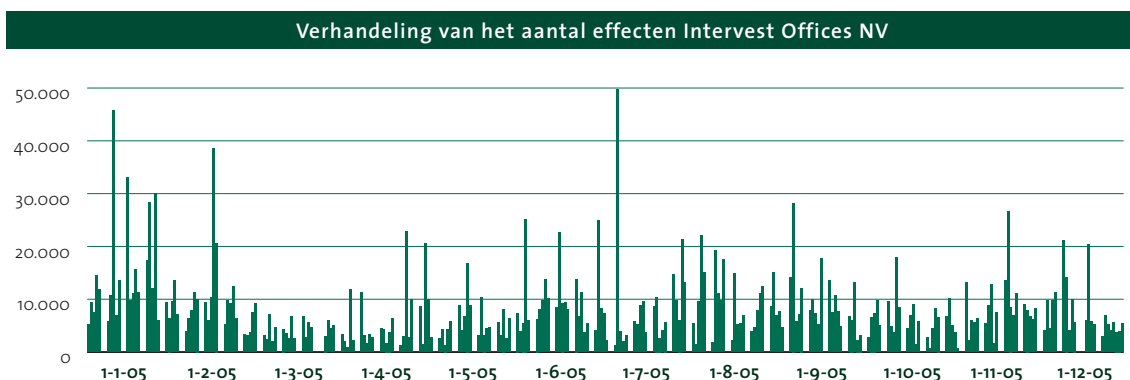
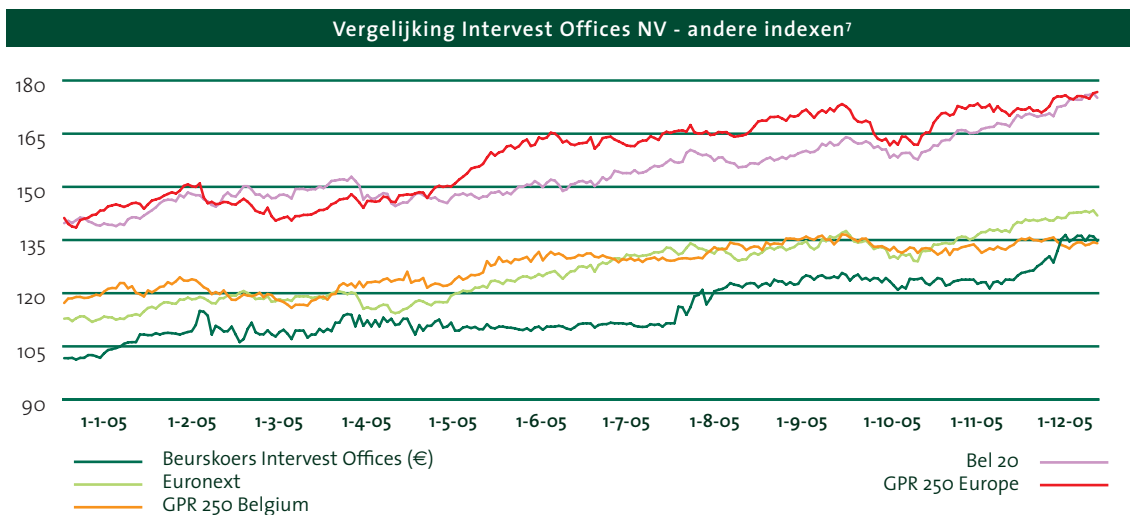
Premies en Discounts Intervest Offices NV (€)



De intrinsieke waarde van Intervest Offices (op geconsolideerde basis) is inclusief het dividend van 2004 tot op betaaldatum einde mei 2005.



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.



⁷ Bijkomende info over de indexen kan aangevraagd worden bij ING België voor wat de ING sicafi index betreft, bij Euronext Brussels voor wat de Euronext 100 en Bel 20 betreft en bij Global Property Research (www.propertyshares.com) voor wat de GPR 250 Europe en GPR 250 Belgium betreft.



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 8.542 stuks per dag hoger dan in het vorige jaar (gemiddeld 7.693 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 handelbaarheid van de

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

De free float bedroeg 48,91% op jaareinde (t.o.v. 48,70% eind 2004).

2. Dividend en aantal aandelen

	31.12.2005
Aantal aandelen op het einde van de periode	13.882.662
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.882.662

Beurskoers (€)	31.12.2005
Hoogste	28,75
Laagste	22,88
Beurskoers op afsluitingsdatum	28,40
Over-/onderwaardering t.o.v. intrinsieke waarde (%)	26,2

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Netto actiefwaarde (reële waarde)	22,50	22,71	-	-
Netto actiefwaarde (investeringswaarde)	23,57	23,77	-	-
Netto actiefwaarde (Belgische boekhoudnormen)	-	23,59	25,38	26,26
Bruto dividend	1,90	1,98	2,17	2,17
Netto dividend	1,62	1,68	1,84	1,84



3. Aandeelhouders

Per 31.12.2005 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

VastNed Groep	7.092.983 aandelen	(51,09%)
VastNed Offices/Industrial NV Max Euwelaan 1 3062 MA Rotterdam - Nederland	6.434.382 aandelen	(46,34%)
VastNed Offices Belgium NV Uitbreidingsstraat 18 2600 Berchem	628.566 aandelen	(4,53%)
Belle Etoile NV Uitbreidingsstraat 18 2600 Berchem	30.035 aandelen	(0,22%)
Publiek	6.789.679 aandelen	(48,91%)
Totaal	13.882.662 aandelen	(100%)

4. Financiële kalender

- Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2005: **dinsdag 21 februari 2006**
- Bekendmaking resultaten per 31 maart 2006: **dinsdag 9 mei 2006**
- Algemene Vergadering van de Aandeelhouders: **woensdag 10 mei 2006** om 16u30 ten kantore van de vennootschap, Uitbreidingsstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf **vrijdag 26 mei 2006**
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2006: **donderdag 10 augustus 2006**
- Bekendmaking resultaten per 30 september 2006: **maandag 6 november 2006**



IV VASTGOEDVERSLAG





Blarenberglaan 2c - 2800 Mechelen



INTERVEST OFFICES
JAARBROCHURE 2005
VASTGOEDVERSLAG

1. Samenstelling van de portefeuille

1.1. Overzicht portefeuille incl. leegstand per 31.12.2005

KANTOREN

Project	Opp. kantoren (m ²)	Overige opp. (m ²)	Reële waarde portefeuille (€ 000)	Investeringswaarde portefeuille (€ 000)	Huur/ jaar in € 000		Bezettingsgraad ⁸ (%)
					Effectieve huurinkomsten	Effectieve huurinkomsten + huurleegstand	
Aartselaar - Kontichsesteenweg 54	3.000	1.000	5.534	5.672	492	492	100,00
Antwerpen - Brusselstraat 59 (Gateway House)	11.318	0	15.665	16.057	936	1.510	61,96
Berchem - Uitbreidingstraat 66 (Sky Building)	5.698	2	8.029	8.230	735	737	99,81
Diegem - Berkenlaan 6 (Airport Business Park)	3.664	0	4.536	4.649	0	450	0,00
Diegem - Berkenlaan 8a (Deloitte Campus)	7.787	0	17.177	17.606	1.259	1.259	100,00
Diegem - Berkenlaan 8b (Deloitte Campus)	8.268	461	18.007	18.457	1.395	1.395	100,00
Diegem - Woluwelaan 148-150 (Park Station)	8.619	284	11.407	11.692	677	1.115	60,70
Dilbeek (Groot-Bijgaarden) - Pontbeekstraat 2&4 (Inter Access Park)	6.869	0	10.558	10.822	796	997	79,85
Edegem - Prins Boudewijnlaan 45-49 (De Arend)	7.273	151	10.801	11.071	717	1.018	70,45
Gent - Xavier De Cocklaan 68-72 (Latem Business Park)	5.350	0	6.101	6.254	425	517	82,21
Hoelaart - Terhulpssesteenweg 6A	2.694	107	4.458	4.569	283	428	66,06
Kortenberg - A. De Coninckstraat 3	3.117	0	3.260	3.341	0	361	0,00
Leuven - Interleuvenlaan 15 (Greenhill Campus)	19.028	2.912	26.754	27.423	2.099	2.894	72,52
Mechelen - Blarenberglaan 2C (Mechelen Business Tower)	11.701	1.216	27.127	27.805	2.192	2.192	100,00
Mechelen - Generaal De Wittelaan 9-21 (Intercity Business Park)	38.718	3.394	54.662	56.029	4.417	5.033	87,77
Mechelen - Schaliënhoevedreef 20 A,B,C,D,E,G,H,I,J (Mechelen Campus)	38.423	5.861	65.102	66.730	5.361	6.269	85,52
Strombeek-Bever - Nijverheidslaam 3 (Orion Bedrijvenpark)	4.724	165	7.073	7.250	379	717	52,81
Strombeek-Bever - Nijverheidslaam 1 (Orion Bedrijvenpark II)	5.044	410	8.970	9.194	800	800	100,00
Vilvoorde - Luchthavenlaan 25 (3T Estate)	8.757	0	13.322	13.655	1.175	1.201	97,82
Woluwe - Woluwedal 18-22 (Woluwe Garden)	24.081	993	61.620	63.161	4.911	4.911	100,00
Zaventem - Imperiastraat 12	3.024	864	3.260	3.341	0	330	0,00
Zaventem - Lozenberg 15/18-23 (Airway Park)	28.899	219	45.799	46.945	1.859	4.242	43,83
Zaventem - Weiveldlaan 41 (Atlas Park)	9.157	3.990	14.958	15.331	679	1.543	44,02
TOTAAL KANTOREN	265.213	22.029	444.180	455.284	31.587	40.411	78,16

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

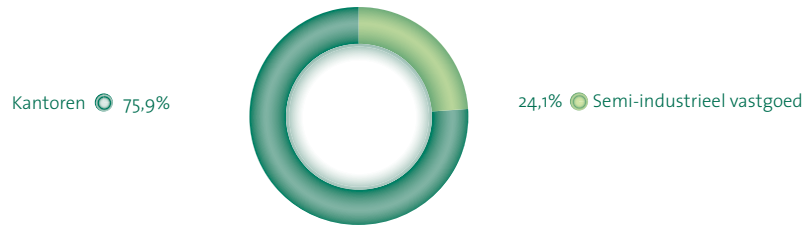


SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

Project	Opp. kantoren (m²)	Opp. opslag (m²)	Reële waarde porte- feuille (€ 000)	Investe- ringswaarde portefeuille (€ 000)	Huur/ jaar in € 000		Bezettings- graad (%)
					Effectieve huurin- komsten	Effectieve huurin- komsten + huurleegstand	
A12 (Brussel - Antwerpen)							
Aartselaar - Dijkstraat 1A	793	7.269	4.020	4.120	350	350	100,00
Boom(/Niel) - Krekelenberg (Industrieweg 18)	700	23.663	12.244	12.550	1.004	1.004	100,00
Merchtem - Merchtem Cargo Center (Preenakker 20)	1.210	6.075	5.073	5.200	462	462	100,00
Puurs - Puurs Logistic Center (Veurstraat 91)	1.600	41.890	26.019	26.670	2.219	2.219	100,00
Schelle - Molenberglei 8	1.600	6.400	4.117	4.220	296	415	71,26
Wilrijk - Neerland 1 (Boomssteenweg 801-803)	0	12.584	6.488	6.650	590	590	100,00
Wilrijk - Neerland 2 (Kernenergiestraat 70/ Geleegweg 1-7)	632	15.952	8.595	8.810	743	743	100,00
Totaal	6.535	113.833	66.556	68.220	5.664	5.783	97,94
E19 (Brussel - Antwerpen)							
Duffel - Notmeir (Walemstraat 94)	250	8.861	4.205	4.310	368	368	100,00
Duffel - Stocletlaan 23	240	23.435	11.132	11.410	962	962	100,00
Mechelen - Intercity Industrial Park (Oude Baan 14)	252	15.000	8.176	8.380	695	695	100,00
Mechelen - Raghenon (Dellingstraat 57)	612	4.002	3.268	3.350	322	322	100,00
Totaal	1.354	51.298	26.781	27.450	2.347	2.347	100,00
Antwerpen							
Antwerpen - Kaaien 218-220 (Leopolddok)	0	5.500	1.309	1.440	145	145	100,00
Merksem - Glasstraat 15-29 / Griffijnstraat 1-13 / Oostkaai 25/1-8	3.287	11.969	6.000	6.150	324	660	49,07
Wommelgem - Kapelleveld 1 (Koralenhoeve 25)	1.770	22.949	15.502	15.890	1.400	1.400	100,00
Totaal	5.057	40.418	22.811	23.480	1.869	2.205	84,76
Andere							
Kortenberg - Guldendelle (Arthur De Coninckstraat 3)	780	10.172	12.020	12.320	938	938	100,00
Meer - Transportzone (Riyadhstraat 23)	271	7.348	2.227	2.450	229	229	100,00
Sint-Agatha-Berchem - Berchem Technology Center (Technologiestraat 11,15,51,55,61,65)	2.760	3.703	7.180	7.360	518	585	88,42
Sint-Niklaas - Eigenlo (Eigenlostraat 23-27a)	1.328	6.535	3.288	3.370	332	332	100,00
Totaal	5.139	27.758	24.715	25.500	2.017	2.084	96,78
TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED	18.085	233.307	140.863	144.650	11.897	12.419	95,79
TOTAAL KANTOREN + SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED	283.298	255.336	585.043	599.934	43.484	52.830	82,31



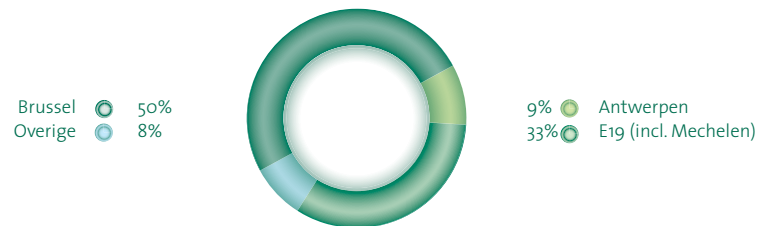
1.2. Aard van de portefeuille



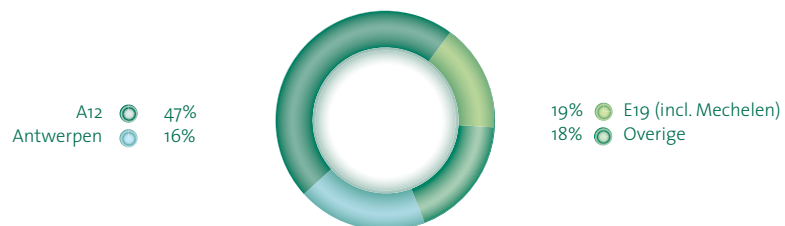
Per 31.12.2005 bestaat de portefeuille voor 75,9% uit kantoren en 24,1% uit semi-industrieel vastgoed.

1.3. Geografische spreiding van de portefeuille

Kantoren

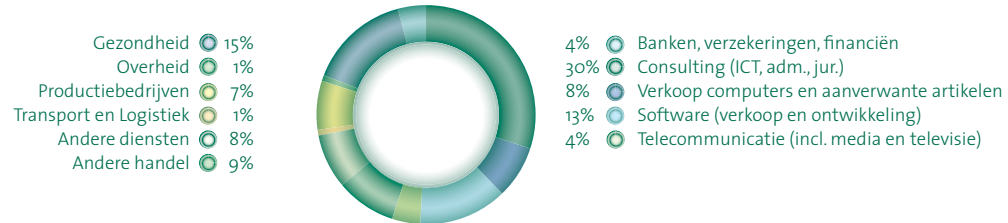


Semi-industrieel vastgoed



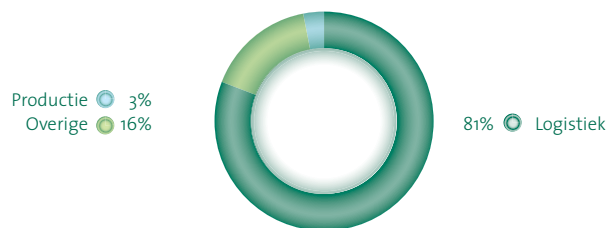
1.4. Sectoriële spreiding van de portefeuille

Kantoren



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

Semi-industrieel vastgoed



1.5. Eindvervaldatum van contracten van de portefeuille

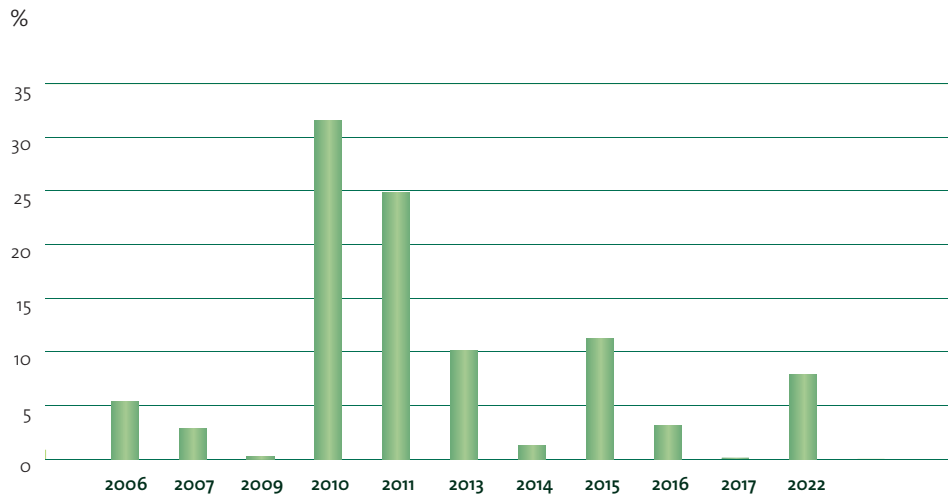
Kantoren



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

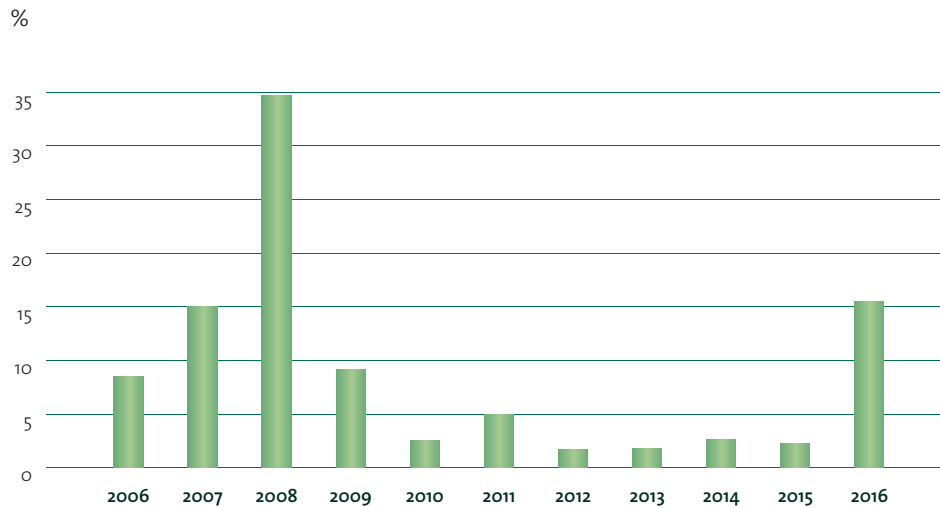


Semi-industrieel vastgoed



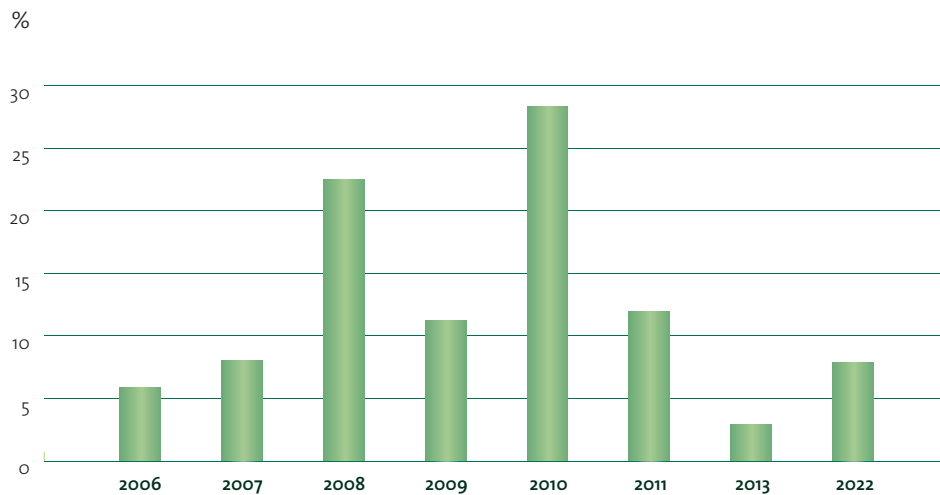
1.6. Eerste tussentijdse vervaldatum van contracten van de portefeuille

Kantoren



Hoewel de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben de huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te verbreken. Onderstaande grafieken tonen het verloop van de eerstvolgende vervaldag van de huurovereenkomsten. Daar Intervest 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 wordt 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 langsheen de Singel in Antwerpen, schuin tegenover het nieuwe Justitiepaleis 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 treinstation Antwerpen Zuid is gelegen op slechts 5 minuten loopafstand. Het stadscentrum van Antwerpen is vlot bereikbaar via de Leien.

Tegelijk met de bouw van het nieuwe Justitiepaleis wordt ook de volledige infrastructuur rondom de Leien en de Bolivarplaats aangepast, waardoor een nog betere bereikbaarheid met de wagen, tram en trein wordt verkregen. De hele omgeving krijgt hiermee een nieuwe impuls.

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 een automatische poort 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 video-parlofonie en een badge-controle toegangssysteem.

Deze werken worden gefaseerd uitgevoerd in functie van de commercialisatie van het gebouw. Momenteel dienen de 5^{de} verdieping en het gelijkvloers nog gerenoveerd te worden.

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 uitgevoerd in metselwerk. De ramen zijn allen schuiframen en bestaan uit gelakt aluminium met dubbele beglazing met een zonnewering aan de straatzijde.

De kantoren zijn uitgerust met airconditioning en liften.

In 2006 worden de gemeenschappelijke delen van het gebouw (inkomhal, trappenhallen, liften en sanitair) grondig gerenoveerd.

VOORNAAMSTE HUURDERS

BDO Atrio, Lease Plan Fleet Management, Wagon Lits Travel, en GiVi

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 met topcooling voorzien. Een beperkt aantal ruimtes, onder meer de volledige 3^{de} verdieping, beschikt over full-airco. De modulatie is voorzien op 1,20 m en 1,80 m, wat een flexibele indeling mogelijk maakt. Verder is er een inbraakalarmsysteem voorzien.

HUURDER

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 met 6 bovengrondse bouwlagen 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
		
<p>LIGGING</p> <p>Het gebouw sluit aan op het gebouw Berkenlaan 8a en geniet bijgevolg van dezelfde vlotte bereikbaarheid.</p>		
<p>BESCHRIJVING</p> <p>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.</p> <p>Op de eerste tot de vijfde verdieping vinden we telkens de centrale kern terug (landschapskantoren en individuele kantoren), vergaderzalen en koffiecorners. 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.</p> <p>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 m² kelderruimte gebruikt als archief en copy center. Op verdieping -2 en -3 bevinden zich over beide verdiepingen 82 enkele parkeerplaatsen en 48 dubbele parkeerplaatsen evenals circa 167 m² kelderruimte. De gevel is een combinatie van glaspartijen en gele baksteen. De ramen zijn uitgevoerd in gemoffelde aluminium en voorzien van dubbele beglazing.</p>		
<p>ONROERENDE LEASING</p> <p>Onroerende leasing aan Deloitte, met aanvangsdatum 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).</p>		

Diegem	Woluwelaan 148-150 (Park Station)	Bouwjaar 2000
		
<p>LIGGING</p> <p>Het onroerend goed is gelegen op de hoek van de Woluwelaan en de Mommaertsiaan, onmiddellijk naast het NMBS-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.</p>		
<p>BESCHRIJVING</p> <p>Een recent kantoorgebouw met een gelijkvloers en 4 verdiepingen, telkens opdeelbaar in 4 gelijke delen, en 2 ondergrondse verdiepingen met parkeer- en archiefruimten. Het gebouw heeft gevels in metselwerk in façadesteen gecombineerd met stroken blauwe steen en graniet. De ramen zijn in aluminium met deels zonnenerende dubbele beglazing en deels helder glas. De dakbedekking bestaat uit gepatineerde zink. De kantoren liggen telkens rondom een centrale inkomhal over 2 verdiepingen, waardoor er overal natuurlijk daglicht is. Op de eerste verdieping is er in de inkomhal een passerelle met aan beide zijden een vide tussen de verschillende kantoordelen van de verdieping.</p> <p>De kantoren zijn overal uitgerust met airconditioning, valse plafonds, videoparlofonie en badgecontrole.</p>		
<p>VOORNAAMSTE HUURDERS</p> <p>Zelia, Thomas Cook Airlines, EURid</p>		

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 bus-, tram- en treinstation 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 bovengrondse 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 vals plafond, airconditioning, badgecontrole en liften.

VOORNAAMSTE HUURDERS

Vacature, Mitiska, Grant Thornton, Edward Lifesciences, Commercial Finance Group, Initiative Media en 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 kantorenpark is uitstekend 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 3 bovengrondse kantoorverdiepingen, 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 archief ruimten. Het derde gebouw beschikt niet over een ondergrondse parking.

De kantoren zijn uitgerust met verhoogde vloeren, valse plafonds met bandrasters, sunscreens, badgecontrole en topcooling. Gebouw 1 is uitgerust met volledige airconditioning.

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. De gebouwen zijn gedeeltelijk uitgerust met airconditioning.

VOORNAAMSTE HUURDERS

IBS, Nateus, 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 site van 4 kantoorgebouwen, 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 halfspiegelend glas. Er is een inkomhal in marmer. De trappen zijn in granito. De opengaande ramen zijn in aluminium met dubbele beglazing en raamtabletten in formica.

Het gebouw werd sedert 2003 ingrijpend gerenoveerd (voltooiing renovatie in voorjaar 2006). Naast upgradering van de gemeenschappelijke delen en luxueuze herinrichting van de kantoren, werd de airconditioninginstallatie grondig vernieuwd. Er werd een airconditioninginstallatie op basis van koelwater geïnstalleerd. Zowel koeling als verwarming gebeurt via ventiloconvectoren.

HUURDERS

Quality Business NV, BVD-IT Services, Goffin Meyvis, Information & Data NV

Kortenberg

Arthur De Coninckstraat 3

Bouwjaar 2001-2002

**LIGGING**

Het gebouw is gelegen in de verzorgde zoning Guldendelle langsheen de Leuvensesteenweg. Het gebouw is vlot bereikbaar met de wagen op enkele kilometers van de E40 (Brussel-Luik) afrit 21, evenals de Brusselse Ring. Het gebouw bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van de internationale luchthaven Zaventem en hotelaccommodatie.

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 ventiloconvectoren in een doorlopende omkasting onder de ramen (koeling/verwarming). Er is ventilatie voorzien door pulsie van verse lucht via monden geïntegreerd in de lichtarmaturen. Het gebouw is uitgerust met 2 liften en een sprinklerinstallatie met verzonken spuitkoppen. De gevels zijn opgebouwd uit een combinatie van glaspartijen met doorzichtige volumes, sandwichpanelen in dezelfde uitvoering en gevelmetselwerk in lichte kleur.

HUURDER

geen

Leuven

Interleuvenlaan 15 (Greenhill Campus)

Bouwjaar 1999

**LIGGING**

Gunstig 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 en archiefruimte. De gebouwen zijn opgetrokken in 3 à 4 bouwlagen. De gevels bestaan uit stenen (traditioneel metselwerk met beton) met granieten decoratieve elementen. De ramen bestaan uit reflecterende dubbele beglazing en geverfde aluminium

frames. Er zijn afhellende zinken daken en inkomhallen, trappen en raamomkastingen in graniet. Doorgaans zijn er geen verhoogde vloeren. Alle gebouwen zijn voorzien van een lift en hebben airconditioning. Er werden drie douches geïnstalleerd te Greenhill Campus voor de gemeenschap van huurders. Het gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant zal in het voorjaar 2006 geopend worden.

VOORNAAMSTE HUURDERS

IBM Belgium NV, Matthys Orthopaedics Belux, Cabot, Evosoft NV, Securex

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 de 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 3-ondergrondse bouwlagen 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

Gen. De Wittelaan 9-21 (Intercity Business Park)

Bouwjaar tussen 1993 en 2000



LIGGING

Op het industrieterrein van Mechelen Noord, langs de E19 autosnelweg Brussel-Antwerpen. Goed zichtbaar van op de snelweg en uitstekend bereikbaar. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand. De voorbije jaren is deze omgeving een echte kantooromgeving geworden o.a. door de bouw van Mechelen Business Tower en Mechelen Campus, een project van ruim 65.000 m².

BESCHRIJVING


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


VOORNAAMSTE HUURDERS


Virco-Tibotec, LabCorp, Galapagos, SGS-Medisearch, Pab-Benelux Logins, BIS





Mechelen	Schaliënhoevedreef 20 (Mechelen Campus)	Bouwjaar 2000-2005
		
<p>LIGGING</p> <p>Op het industrieterrein van Mechelen Noord, vlakbij de E19 autosnelweg Brussel-Antwerpen. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand.</p>		
<p>BESCHRIJVING</p> <p>Bij voltooiing zal Mechelen Campus bestaan uit een torengebouw en negen middelhoge gebouwen van telkens 5 bouwlagen, ondergronds verbonden door een parkeergarage.</p> <p>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.</p> <p>Een ruime ondergrondse parking geeft rechtstreekse verbinding tot alle gebouwen.</p> <p>De kantoren zijn uitgerust met akoestisch verlaagde systeemplafonds. De gebouwen zijn telkens uitgerust met twee liften.</p> <p>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. Enkel het gebouw F en het torengebouw dat in eindafwerking is behoort nog tot de projectontwikkelaar.</p>		
<p>VOORNAAMSTE HUURDERS</p> <p>Borealis, DHL-Express Line, Endemol, Cypress, EMC², Virco-Tibotec, Belgacom, Imperial Tobacco, Clear2Pay, Masterlease</p>		

Strombeek-Bever	Nijverheidslaan 1-5 (Orion Bedrijvenpark)	Bouwjaar 1999 en 2002
		
<p>LIGGING</p> <p>Het Orion Bedrijvenpark bestaat uit een 2-tal gebouwen, die in 2 fases werden opgericht. Het bedrijvenpark ligt in een residentiële omgeving, met uitstekende bereikbaarheid en met vlotte toegang tot de autosnelwegen A12 Brussel-Antwerpen en E40 (Ring) Zaventem-Luik-Charleroi. Het gebouw grenst aan het centrum van Strombeek-Bever.</p>		
<p>BESCHRIJVING</p> <p>De twee panden zijn gebouwd in "H"-vorm en bestaan telkens uit 3 bovengrondse kantoerverdiepingen, een technische verdieping met archiefruimte en 1 ondergrondse bouwlaag met parkings en polyvalente ruimte. De gebouwen zijn opgetrokken uit een combinatie van een beige en rode gevelsteen en voorzien van een zadeldak. De ramen hebben dubbele beglazing. Op het gelijkvloers is er een centrale inkomhal. Er zijn telkens twee personenliften per gebouw ter beschikking.</p> <p>De eerste fase is in 2003 voor 50% uitgerust met airconditioning, de tweede fase is vanaf de oprichting volledig voorzien van airconditioning.</p>		
<p>VOORNAAMSTE HUURDERS</p> <p>Whirlpool, Internet Security Systems, Rockwell Automation</p>		

Vilvoorde	Luchthavenlaan 25 (3T Estate)	Bouwjaar 1998
		
<p>LIGGING</p> <p>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.</p>		
<p>BESCHRIJVING</p> <p>De twee betreffende kantoorgebouwen maken deel uit van een recent kantorencomplex dat bestaat uit 3 eenheden. Het grootste kantoorgebouw bestaat uit een gelijkvloers en 2 verdiepingen. Het naastliggende afzonderlijke gebouw telt</p>		

een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een dakverdieping. De gebouwen hebben gevels in metselwerk in façadesteen. Voor de grootste eenheid is het metselwerk gecombineerd met stroken blauwe steen en ruime dakoversteken in hout. De kleinere eenheid kenmerkt zich door grote ronde betonnen kolommen op het gelijkvloers en een dak in zink. De ramen zijn in aluminium. De kantoren hebben overal valse plafonds en zijn uitgerust met airconditioning.

HUURDERS

Ingram Micro NV, Fleet Logistics Belgium NV, Q-lab NV, Transport Management Europe 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 structuurelementen. 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 airconditioning en is uitgerust met 2 personenliften en 1 goederenlift.

EIGENDOM

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

HUURDER

Geen

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 internationale luchthaven van Zaventem en is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer.

BESCHRIJVING

Het kantorencomplex omvat zes gebouwen die, samen met een zevende gebouw van dezelfde promotie, rond een rotonde met een fontein werden gebouwd. De gebouwen zijn in 4 à 5 bouwlagen opgetrokken en hebben daarnaast een technische verdieping en een ondergrondse parkeerverdieping. Het complex voorziet daarenboven nog in een parkinggebouw en externe parkeerplaatsen. Hierdoor is er 1 parkeerplaats per 41 m² kantoorruimte beschikbaar. De gevelbekleding bestaat uit architectonisch beton, voorzien van aluminium vliesgevelstructuren met dubbel spiegelglas. De inkomhallen zijn afgewerkt met niet-gepolijste graniet. De verlaagde plafonds zijn aangebracht in mineraal platen met ingewerkte lichtpunten. Liften zijn aanwezig.

Voor dit gebouwencomplex loopt een gefaseerd renovatieprogramma. De gebouwen worden stelselmatig gerenoveerd in functie van verhuring, teneinde tegemoet te komen aan de hedendaagse verwachtingen van de huurdersmarkt. Gebouwen die nog niet voorzien zijn van airconditioning, worden hiermee stelselmatig uitgerust. Daarnaast vindt er ook een renovatie plaats van de beschikbare ruimtes en gemeenschappelijke delen. In 2005 werden in het kader van deze renovatie de gevels gereinigd en groenpartijen vernieuwd.

VOORNAAMSTE HUURDERS

Sybase BVBA, Sun Microsystems Belgium NV, Dr. Oetker NV, Tieto Enator NV, DCE Consultants Belgium NV, i2 Technologies NV, TCLM

Zaventem

Weiveldlaan 41 (Atlas Park)

Bouwjaar 1988-1994

**LIGGING**

In een multifunctionele omgeving van kantoren en high-tech gebouwen, baanwinkels, talrijke semi-industriële gebouwen en ook woningen. Het complex is goed bereikbaar dankzij de nabijheid van de uitrit 21 (Sterrebeek) op de E40 autosnelweg Brussel-Leuven-Luik. Het Atlas Park is gelegen in de bedrijvenzone "Weiveld".

BESCHRIJVING

Het complex bestaat uit zeven gebouwen voor kantoren en gemengd gebruik. De gebouwen zijn opgetrokken in een "Business Park"-stijl en voorzien in een aparte ingang voor bijna elke huurder. De gebouwen bestaan uit een gelijkvloerse en een eerste verdieping, behalve 2 gebouwen die enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. De gebouwen zijn opgetrokken met een betonnen draagconstructie met gevelementen van architectonisch beton. De beglazing bestaat uit aluminium ramen met een thermische onderbreking en is dubbel en isolerend. De kantoorruimte is voorzien van conventionele verwarming en verlaagde plafonds. De ruimten voor gemengd gebruik zijn afgewerkt met polybeton en sectionale poorten.

In 2005 werd het gebouw A vooraan het park ingrijpend gerenoveerd. Het gebouw werd uitgerust met een VRV airconditioningsysteem. De inkompartijen werden volledig vernieuwd. De ruimtes kregen na het verlaten door VT4 een hedendaagse look. De projectomkastingen, plafonds, vloerafwerking en sanitaire units werden vernieuwd.

VOORNAAMSTE HUURDERS

T-Systems Belgium, Xerox

2.2. Semi-industrieel vastgoed

1. REGIO A-12 (Brussel – Antwerpen)

Dijkstraat – Aartselaar		Bouwjaar 1994
	Gelegen aan de Dijkstraat 1A in 2630 Aartselaar op de as Brussel-Antwerpen. Bereikbaar via de A12 of de E19.	
Gebruiker	Party Rent, Expo Rent	
Kantoren	793 m ²	
Opslaghal	7.269 m ²	
Vrije hoogte	9 m	
Vrije overspanning	24 m	
Uitrusting	2 gelijkgrondse poorten, 8 laadkades, rookluiken en rookschermen	

Neerland 1 – Wilrijk		Bouwjaar 1986
	Gelegen langs de A12 autoweg aan de Boomsesteenweg 801-803 in 2610 Wilrijk.	
Huurder	Brico Belgium NV (Distrilog)	
Kantoren	-	
Opslaghal	12.584 m ²	
Vrije hoogte	8 m	
Vrije overspanning	25 m	
Uitrusting	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 in 2610 Wilrijk.	
Huurder	Brico Belgium NV	
Kantoren	632 m ²	
Opslaghal	15.952 m ²	
Vrije hoogte	10 m	
Vrije overspanning	25 m	
Uitrusting	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 in 2627 Schelle.

Huurder	Meiko Europe
Kantoren	1.600 m ²
Opslaghal	6.400 m ²
Vrije hoogte	10 m
Vrije overspanning	25 m
Uitrusting	2 gelijkgrondse poorten, 11 laadkades, rookkoepels, brandmuren en brandhaspels

Krekelenberg – Boom**Bouwjaar 2000**

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

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

Puurs Logistic Center – Puurs**Bouwjaar 2001**

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


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

Merchtem Cargo Center – Merchtem**Bouwjaar 1992**

Gelegen op de Preenakker 20 in 1785 Merchtem

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

2. REGIO E-19 (Brussel – Antwerpen)

Stocletlaan – Duffel		Bouwjaar 1998
	Gelegen op de as Brussel-Antwerpen op 5 km van de afrit Duffel, aan de Stocletlaan 23 in 2570 Duffel.	
Gebruikers	BLITS Belgium NV, Belgacom Mobile, Iron Mountain	
Kantoren	240 m ²	
Opslaghal	23.435 m ²	
Vrije hoogte	9,6 m	
Vrije overspanning	30/40 m	
Uitrusting	17 laadkades met leveller en shelter, brandmuren, brandkoepels en hydranten, brandmeldinstallatie	

Notmeir – Duffel		Bouwjaar 1995
	Gelegen op de as Brussel-Antwerpen op 4 km van de afrit Duffel aan de Walemstraat 94 in 2570 Duffel.	
Lessees	Corus Building Systems NV, Corus Aluminium Service Center NV	
Kantoren	250 m ²	
Opslaghal	8.861 m ²	
Vrije hoogte	7,9 m	
Vrije overspanning	27/30 m	
Uitrusting	5 toegangspoorten, rolbruggen, brandmuren en brandhaspels	


Intercity Industrial Park – Mechelen		Bouwjaar 1999
	Gelegen op de industriezone Noord, aan de Oude Baan 14 in 2800 Mechelen. Bereikbaar via de E19, afrit Mechelen-Noord.	
Gebruiker	Pfizer Service Company	
Kantoren	252 m ²	
Opslaghal	15.000 m ²	
Vrije hoogte	10 m	
Vrije overspanning	30 m	
Uitrusting	8 gelijkgrondse toegangspoorten, 16 laadkades, brandmuren, brandhaspels en hydranten, sprinklerinstallatie	





Ragheno – Mechelen	Bouwjaar 1998
	Gelegen op de industriezone Park Ragheno, Dellingsstraat 57 in 2800 Mechelen. Bereikbaar via de E19, afrit Mechelen-Zuid.
Gebruiker	Otto Wolf Benelux NV
Kantoren	612 m ²
Opslaghal	4.002 m ²
Vrije hoogte	6 m
Vrije overspanning	20 m
Uitrusting	4 gelijkgrondse toegangspoorten, brandmeldinstallatie, rookkoepels

3. REGIO RING ANTWERPEN

Kapelleveld 1 – Wommelgem	Bouwjaar 1998
	Gelegen op de industriezone Kapelleveld, Koralenhoeve 25 in 2160 Wommelgem. Bereikbaar via de E34/E313 autosnelweg Antwerpen-Hasselt op 3 km van de afrit Wommelgem, en op 10 km van de Antwerpse haven.
Lessee	EXEL (Wommelgem) NV
Kantoren	1.770 m ²
Opslaghal	22.949 m ²
Vrije hoogte	10 m
Vrije overspanning	30 m
Uitrusting	3 gelijkgrondse poorten en 20 laadkades met leveler en shelter, sprinklerinstallatie, brandmuren, brandhaspels en hydranten

Kaaien 218-220 – Antwerpen	Bouwjaar 1997
	Gelegen in de haven van Antwerpen, Kaaien 218-220 in 2030 Antwerpen
Gebruiker	Völlers Belgium NV
Kantoren	-
Opslaghal	5.500m ²
Vrije hoogte	7 m
Vrije overspanning	50 m
Uitrusting	2 gelijkgrondse poorten en 4 laadkades met leveler en shelter, brandmuren, brandhaspels en hydranten

Oostkaai – Merksem**Bouwjaar 1998**

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) in 2170 Merksem.

Huurders/Gebruikers
Kantoren
Opslaghal
Vrije hoogte
Vrije overspanning
Uitrusting

Diverse (Sigga, Rauwers, Fegaco, Van Gool, Saval, Montawest, Delta Media, e.a.)
3.287 m²
11.969 m²
5, 7 of 8 m
tussen 12,5 en 20,5 m
22 poorten, poederblussers, brandhaspels en rookkoepels

4. ANDERE REGIO'S**Transportzone – Meer****Bouwjaar 1990**

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

Gebruiker
Kantoren
Opslaghal
Vrije hoogte
Vrije overspanning
Uitrusting

DHL NV
271 m²
7.348 m²
6 m
28 m
10 gelijkgrondse poorten, brandwerende muren en brandhaspels

Berchem Technology Center – St.-Agatha-Berchem**Bouwjaar 1992**

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

Huurders
Kantoren
Opslaghal
Vrije hoogte
Vrije overspanning
Uitrusting

Diverse (Communication, Rexel Belgium, e.a.)
2.760 m²
4.183 m²
6 m
24 m
6 gelijkgrondse poorten, brandhaspels en rookdetectie

Eigenlo – Sint-Niklaas**Bouwjaar 1992 en 1994**

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

Huurders/Gebruikers	Diverse (Vanoekel, Edor Benelux, Sarens, Orca Cooling, Hunt Imaging LLC)
Kantoren	1.328 m ²
Opslaghal	6.535 m ²
Vrije hoogte	5,5 m
Vrije overspanning	20 m
Uitrusting	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.

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



3. Evolutie van de vastgoedportefeuille

	IFRS-normen		Belgische boekhoudprincipes		
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Waarde portefeuille (€ 000)	585.043	549.796	563.807	591.147	603.722
Lopende huren (€ 000)	43.484	40.156	40.156	42.675	45.464
Rendement (%)	7,43	7,30	7,12	7,22	7,53
Lopende huren, inclusief geschatte					
huurwaarde op leegstand (€ 000)	52.830	49.935	49.935	50.483	50.511
Rendement bij volledige verhuring (%)	9,03	9,08	8,86	8,54	8,37
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	538.634	518.012	518.012	534.157	534.157
Bezettingsgraad (%)	82,31	80,42	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 (tot 30.06.2005), vertegenwoordigd door de heer Philippe Winssinger,
- de Crombrugge & Partners, vertegenwoordigd door de heer Guibert de Crombrugge,
- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door de heren Kris Peetermans en Erik Van Dyck,
- Jones Lang LaSalle (vanaf 01.07.2005), vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener.

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 renteontwikkeling

2. Locatie:

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

3. Onroerend goed:

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





Vervolgens zijn er 3 belangrijke waarderingmethoden die gehanteerd worden:

1. Actualisatie van de geschatte huurinkomsten

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. Eenheidsprijzen

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

3. Discounted cash flow analysis

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

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

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

Waarde van de Intervest Offices portefeuille op 31 december 2005:

Schatter	Geschat pand	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	Atlas Park + semi-industriële panden (behoudens Merchtem en Puurs)	127.988	131.453
de Crombrugghe & Partners	Airway Park, Orion 2, Merchtem en Puurs	85.862	88.008
Jones Lang LaSalle	Overige kantoorpanden	371.193	380.473
TOTAAL		585.043	599.934



V FINANCIËEL VERSLAG





Pontbeekstraat 2 & 4 - Dilbeek

INTERVEST OFFICES

JAARBROCHURE 2005

FINANCIËEL

VERSLAG

FINANCIËEL VERSLAG

1. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

WINST- EN VERLIESREKENING	Toelichting	2005	2004
<i>in duizenden €</i>			
Huurinkomsten	5.4.1	42.140	40.526
Met verhuur verbonden kosten	5.4.2	-44	1.123
NETTO HUURRESULTAAT		42.096	41.649
Recuperatie van vastgoedkosten	5.4.3	669	804
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.4.4	3.296	2.944
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstatestelling	5.4.5	-272	-380
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.4.6	-3.283	-2.923
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.4.7	225	97
VASTGOEDRESULTAAT	5.4	42.731	42.191
Technische kosten	5.5.1	-938	-2.244
Commerciële kosten	5.5.2	-332	-434
Kosten en taken van niet verhuurde gebouwen	5.5.3	-580	128
Beheerskosten van het vastgoed	5.5.4	-1.741	-1.583
Andere vastgoedkosten	5.5.5	-376	-196
VASTGOEDKOSTEN	5.5	-3.967	-4.329
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		38.764	37.862
Algemene kosten	5.6	-1.242	-1.262
Andere operationele opbrengsten en kosten	5.7	33	15
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		37.555	36.615
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5.9	0	-94
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.10	-2.485	-21.659
OPERATIONEEL RESULTAAT		35.070	14.862
Financiële opbrengsten		130	244
Interestkosten		-11.424	-10.789
Andere financiële kosten		-77	-60
FINANCIËEL RESULTAAT	5.11	-11.371	-10.605
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		23.699	4.257
Vennootschapsbelasting		34	-19
BELASTINGEN	5.12	34	-19
NETTO WINST		23.733	4.238
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep	5.13	23.734	4.238
Minderheidsbelangen	5.18.7	-1	0



RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2005	2004
Aantal gewone aandelen in omloop	5.13.1	13.882.662	13.224.061
Netto winst per gewoon aandeel (in €)	5.13.3	1,71	0,32
Verwaterde netto winst per aandeel (in €)	5.13.3	1,71	0,32
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	5.13.3	1,90	1,98



2. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	Toelichting	2005	2004
<i>in duizenden €</i>			
Vaste activa		586.750	551.410
Immateriële vaste activa	5.14	6	11
Vastgoedbeleggingen	5.15	585.043	549.796
Andere materiële vaste activa	5.14	395	105
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.16	1.306	1.498
Vlottende activa		4.019	5.665
Handelsvorderingen	5.17.1	2.121	2.827
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.17.2	446	435
Kas en kasequivalenten	5.17.3	630	1.695
Overlopende rekeningen	5.17.4	822	708
TOTAAL ACTIVA		590.769	557.075
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
<i>in duizenden €</i>			
Eigen vermogen	3 en 5.18	312.300	300.288
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		312.253	300.240
<i>Kapitaal</i>	5.18.1	126.719	123.127
<i>Uitgiftepremies</i>	5.18.2	60.833	60.833
<i>Reserves</i>	5.18.3	110.092	100.959
<i>Resultaat</i>	5.18.4	29.576	29.332
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	5.18.5	-14.891	-14.011
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>	5.18.6	-76	0
Minderheidsbelangen	5.18.7	47	48
Verplichtingen		278.469	256.787
Langlopende verplichtingen	5.19 en 5.21	194.571	175.309
<i>Voorzieningen</i>	5.19.1	920	920
<i>Langlopende financiële schulden</i>	5.21	192.922	173.955
<i>Kredietinstellingen</i>		192.922	173.951
<i>Financiële leasing</i>		0	4
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	5.19.2	729	434
Kortlopende verplichtingen	5.20 en 5.21	83.898	81.478
<i>Kortlopende financiële schulden</i>	5.21	65.104	73.511
<i>Kredietinstellingen</i>		65.104	73.508
<i>Financiële leasing</i>		0	3
<i>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</i>	5.20.1	2.119	3.188
<i>Andere kortlopende verplichtingen</i>	5.20.2	13.667	600
<i>Overlopende rekeningen</i>	5.20.3	3.008	4.179
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		590.769	557.075



SCHULDRATIO	2005	2004
Schuldratio IFRS (%) ⁹	46,46	45,18
Schuldratio K.B. 10.04.1995 (%) ¹⁰	49,67	48,66

NETTO-ACTIEF PER AANDEEL	2005	2004
Netto-actiefwaarde per aandeel (reële waarde)	22,50	22,71
Netto-actiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	23,57	23,77

⁹ De schuldratio wordt berekend als de verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) verminderd met de variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, gedeeld door het totaal der activa.

¹⁰ Het verschil tussen de twee berekeningsmethoden vloeit enerzijds voort uit de voorstelling van de balans vóór verdeling (IFRS-normen) of na verdeling (Belgische boekhoudkundige normen) van het dividend van het boekjaar, en anderzijds uit het verschil in waardering van het vastgoed (reële waarde volgens IFRS-normen versus investeringswaarde volgens Belgische boekhoudnormen).



3. MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN <i>in duizenden €</i>	Kapitaal Gewone aandelen	Uitgifte- premie	Reserves	
			wettelijke	onbeschikbare
BALANS VOLGENS BELGISCHE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE RAPPORTERING OP 31 DECEMBER 2003	123.127	60.833	77	121.927
IFRS AANPASSINGEN				
- Spreiding van toegekende huurkortingen en huurvoordelen aan huurders				-65
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				
- Opname van het vooropgestelde dividend in resultaat				
- Niet opnemen van voorzieningen voor risico's en kosten				
- Overige wijzigingen				
BALANS VOLGENS IFRS OP 31 DECEMBER 2003	123.127	60.833	77	121.862
- Winst van het boekjaar 2004				
- Overboeking van portefeuille resultaat naar onbeschikbare reserves				-21.753
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				-654
- Dividenden boekjaar 2003				
BALANS VOLGENS IFRS OP 31 DECEMBER 2004	123.127	60.833	77	99.455
- Winst van het boekjaar 2005				
- Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves				-2.485
- Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				880
- Dividenden boekjaar 2004				
- Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva				
- Toename van het eigen vermogen als gevolg van bedrijfscombinaties	3.592		13	10.725
BALANS VOLGENS IFRS OP 31 DECEMBER 2005	126.719	60.833	90	108.575



beschikbare	Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheids- belangen	Totaal Eigen Vermogen
1.427	-446			49	306.994
	65				0
	28.696	-14.665			-14.665
	3.720				28.696
	1			-1	3.720
1.427	32.036	-14.665		48	0
	4.238				324.745
	21.753				4.238
	-28.695	654			0
1.427	29.332	-14.011		48	-28.695
	23.733			-1	300.288
	2.485				23.732
	-26.184	-880			0
	210		-76		-26.184
1.427	29.576	-14.891	-76	47	-76
					14.540
					312.300



4. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	Toelichting	2005	2004
<i>in duizenden €</i>			
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.695	824
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		36.958	24.366
Netto winst van het boekjaar:	1	23.733	4.238
Aanpassing van de winst voor transacties van niet-courante aard:		1.818	20.600
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	5.14	71	43
- Waardeverminderingverliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5.9	0	94
- Waardeverminderingverliezen op de verkoop van andere materiële vaste activa	5.14	6	0
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.10	1.741	20.514
- Overige transacties van niet courante aard		0	-51
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		11.407	-472
* Beweging van activa:			
- Handelsvorderingen	5.17.1	706	-1.549
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.17.2	-11	79
- Overlopende rekeningen	5.17.4	-114	-497
* Beweging van verplichtingen:			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.20.1	-1.069	1.820
- Andere kortlopende verplichtingen	5.20.2	13.067	-778
- Overlopende rekeningen	5.20.3	-1.172	453
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-37.158	6.018
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	5.14	-362	-91
Aankopen van vastgoedbeleggingen dmv bedrijfscombinaties	5.15.1	-33.475	0
Investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen	5.15.1	-3.513	-2.004
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	5.9	0	7.933
Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen	5.16	192	180
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-865	-29.513
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen (bedrijfscombinatie)	3	14.540	0
Terugbetaling van leningen	5.21	-9.509	-869
Opname van leningen	5.21	20.000	0
Aflossing van financiële lease verplichtingen	5.21	-7	-3
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	5.19.2	295	54
Betaling van dividenden	3	-26.184	-28.695
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		630	1.695



5. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

5.1. Grondslagen voor de financiële verslaggeving

5.1.1. Verklaring van overeenstemming

Intervest Offices is een vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2005 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening van Intervest Offices werd goedgekeurd en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur op 20 februari 2006.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Sinds 1 januari 2005 past Intervest Offices IFRS toe als grondslag voor de boekhouding. De openingsbalans is opgesteld op 1 januari 2004, tevens de datum van overgang naar IFRS. De vergelijkende cijfers voor het boekjaar 2004 werden aangepast aan de IFRS-principes.

5.1.2. Voorstellingsbasis

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

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

5.1.3. Consolidatieprincipes

a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap heeft. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De jaarrekening van een dochteronderneming wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale

consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig werden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de dochterondernemingen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de groep. De verslagperiode van de dochteronderneming komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

b. Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep worden bijopmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in de toelichting onder punt 5.24 opgenomen.

5.1.4. Vreemde valuta

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

5.1.5. Financiële instrumenten

Financiële derivaten

De vennootschap kan financiële rentederivaten gebruiken voor het afdekken ("hedging") van het renterisico voortkomend uit haar operationele, financierings- en investeringsactiviteiten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking opgenomen tegen kostprijs. Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk



verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting (zie onder Hedging). De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking worden genomen.

Hedging van onzekere kasstromen ten gevolge van renteschommelingen

Indien een financieel rentederivaat kan worden gedocumenteerd als een effectieve hedge van de mogelijke variabiliteit van kasstromen die zijn toe te rekenen aan een bepaald risico verbonden aan een actief of verplichting of een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie, wordt het deel van het resultaat voortvloeiend uit de waardemutatie van het financiële rentederivaat, waarvan is vastgesteld dat het een effectieve hedge is, direct in het eigen vermogen verantwoord onder "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Het ineffektieve deel van het financiële rentederivaat wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

5.1.6. Vastgoedresultaat

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele lease-overeenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen.

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen die in het resultaat opgenomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde, alsook de kosten en opbrengsten van de verhuring van gebouwen die niet in de vorige rubrieken behoren.

De recuperatie van vastgoedkosten betreft de doorrekening van beheersvergoedingen aan de huurders.

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

overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

Ontvangen schadevergoedingen voor de wederin staatstelling van een pand worden in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederin staatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederin staatstelling naar het resultaat overgebracht.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten, de ontvangen operationele lease betalingen en de andere inkomsten en kosten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De huurkortingen en -voordelen (incentives) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden gespreid in de tijd, over het aantal maanden huur dat de huurder als schadevergoeding betaalt, voor zover het betrokken vastgoed voor die periode niet verhuurd wordt. Indien het betrokken vastgoed wel wordt herverhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode waarin ze zijn ontstaan of, indien deze bij herverhuring in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuring.

5.1.7. Vastgoedkosten

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



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

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

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

5.1.8. Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vastgoedbevak en de kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

Andere operationele kosten en opbrengsten omvatten de kosten en opbrengsten die niet rechtstreeks kunnen toegewezen worden aan de gebouwen en aan het beheer van het fonds.

5.1.9. Resultaat op verkoop en variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de huidige en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedexpert). Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Het resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de laatste reële waarde bepaald door de vastgoedexpert), verminderd met de verkoopkosten.

5.1.10. Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

5.1.11. Belastingen

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastingslast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbevak overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.





5.1.12. Personeelskosten

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de Wet op de arbeidsovereenkomsten van 04 juli 1978, de Wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het Paritair Comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke C.A.O.'s in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

De vergoedingen betaald voor bestuurders, directieleden, kaderleden en interim personeelsleden volgen de regeling van het personeel in vast dienstverband.

Pensioenen en beloningen na het beëindigen van de prestaties, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. De vennootschap doet bijdragen aan een fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap in het kader van een toegezegde bijdragenregeling voor zijn werknemers. Een pensioenplan met toegezegde bijdragenregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. De bijdragen worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties werden verricht.

5.1.13. Waardevermindingsverliezen

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

5.1.14. De gewone en de verwaterde winst (verlies) per aandeel

De gewone winst per aandeel wordt berekend door het netto resultaat als blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal

aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

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

5.1.15. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald.

Uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling die niet aan de opnamecriteria voor ontwikkelingskosten voldoen worden opgenomen als last van de verslagperiode waarin ze zijn gemaakt.

Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

5.1.16. Vastgoedbeleggingen

a. Definitie

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

b. Eerste opname en waardering

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

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

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

c. Latere uitgaven

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

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

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

2. *Wederinstaatstellingskosten*: het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt,...). Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling". Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen. Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling van een gebouw worden in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstaatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederinstaatstelling naar het resultaat overgebracht.

3. *Renovatiewerken*: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.

4. *Huurvoordelen*: het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van kantoren, dakreclame, creëren van bijkomende sociale ruimtes, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse netto huur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40, in de balans opgenomen aan reële waarde. Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset



Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Zie ook www.beama.be.

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedbevaks uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden.

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

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

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves.

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

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post

'resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen' en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan de onbeschikbare reserves.

5.1.17. Andere materiële vaste activa

a. Definitie

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

b. Waardering

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

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

c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindering-verliezen

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

· installaties, machines en uitrusting	20%
· meubilair en rollend materieel	25%
· informaticamaterieel	33%
· vastgoed voor eigen gebruik:	
· terreinen	0%
· gebouwen	5%
· andere materiële vaste activa	16,66%

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

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

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

verliesrekening opgenomen.

5.1.18. Financiële vaste activa

Leningen en vorderingen en beleggingen die tot het einde van de looptijd worden aangehouden, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met behulp van de zogenaamde effectieve-rentemethode.

5.1.19. Handelsvorderingen en andere vaste activa

Langlopende vorderingen worden verdisconteerd op basis van de rentevoeten die gelden op de verwervingsdatum. Vorderingen in vreemde valuta worden omgezet in euro aan de slotkoers op balansdatum.

Er wordt een waardevermindering opgenomen indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

5.1.20. Uitgestelde belastingen, belastingvorderingen en –verplichtingen

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

Uitgestelde belastingenvorderingen en verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan tegen worden afgezet.

5.1.21. Vlottende activa

Handelsvorderingen en andere vlottende activa op ten hoogste één jaar worden tegen nominale waarde, op de datum van afsluiting van het boekjaar, opgenomen.

Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

De kas en kasequivalenten omvatten contanten, direct

opvraagbare deposito's en kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardeverandering in zich dragen. Elke geldbelegging wordt initieel opgenomen tegen kostprijs. De beursgenoteerde effecten worden tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De tijdens het boekjaar gemaakte kosten die geheel of gedeeltelijk toerekenbaar zijn in een volgend boekjaar, zullen in de overlopende rekeningen van het actief worden geboekt zodat de kost valt in de periode waarop hij betrekking heeft.

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.

5.1.22. Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, notaris en publicatiekosten en kosten van banken die de kapitaalverhoging hebben begeleid).

Wanneer aandelenkapitaal opnieuw wordt ingekocht, wordt het bedrag, inclusief de directe toerekenbare kosten, opgenomen als een wijziging in het eigen vermogen. Ingekochte aandelen worden beschouwd als een vermindering van het eigen vermogen.

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

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de Algemene Vergadering der Aandeelhouders de dividenden toekent.

5.1.23. Langlopende en kortlopende voorzieningen



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

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

5.1.24. Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

Rentedragende verplichtingen worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de winst- en verliesrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode. Kortlopende verplichtingen worden opgenomen aan nominale waarde.

De betaalde schadevergoedingen en de kosten van wederin staatstelling worden op een overlopende rekening van het passief geboekt tot de wederin staatstelling van het verhuurde pand volledig is uitgevoerd of de kostprijs ervan met voldoende zekerheid kan worden bepaald.

5.1.25. Grondslagen voor segmentering

Een segment is een te onderscheiden component van de onderneming, actief in een bepaalde markt en onderhevig aan risico's en rendementen die verschillend zijn van deze van de andere segmenten.

Aangezien Intervest Offices voornamelijk belegt in Belgisch bedrijfsmatig vastgoed, met als onderscheiden componenten kantoren en semi-industriële panden, maken deze bedrijfssegmenten de primaire segmentering uit

· De categorie kantoren omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan

bedrijven als kantoorruimte;

· De semi-industriële gebouwen betreffen de panden met een logistieke functie, opslag-ruimten en high-tech gebouwen.

De secundaire segmenteringsbasis gebeurt op basis van een geografische indeling, gebaseerd op de locatie van het vastgoed, over de regio's Antwerpen, Brussel en de snelwegen E19 (inclusief Mechelen) en A12.

Er bestaan geen transacties van enige betekenis tussen de verschillende segmenten van de groep. Het onderscheid tussen externe en interne segment opbrengst wordt als niet relevant beschouwd en niet overgenomen in de segmentering.

5.1.26. Beëindigen van bedrijfsactiviteiten

Onder het beëindigen van bedrijfsactiviteiten wordt verstaan een onderscheiden component binnen het geheel van de activiteiten van de groep die wordt afgestoten of stopgezet volgens een apart plan dat hiervoor werd opgesteld en welk een afzonderlijke substantiële bedrijfsactiviteit of geografisch gebied van activiteit vormt. Bedrijfsactiviteiten die geheel of gedeeltelijk worden beëindigd worden afzonderlijk opgenomen in de financiële verslaggeving.

5.1.27. Voorwaardelijke activa en verplichtingen, geschillen en gebeurtenissen na balansdatum

Deze activa en verplichtingen 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 niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memoria vermeld.

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

Dividenden aan aandeelhouders toegekend na balansdatum worden administratief niet verwerkt op balansdatum.

5.2. Beheer van financiële risico's

5.2.1. Wisselkoers- en renterisico

Intervest Offices is niet onderhevig aan wisselkoersrisico's aangezien zij uitsluitend in de eurozone actief is.

Bijna 50% van het balanstotaal van Intervest Offices wordt gefinancierd door rentedragende schulden waardoor de vennootschap onderhevig is aan een renterisico. Dit renterisico wordt echter opgevangen doordat de rentepolitiek inhoudt dat 60% tot 80% van de renteportefeuille gefinancierd wordt met vaste lange termijn rentevoeten of dat de variabele rentevoeten ingedekt worden tegen rentestijgingen.

5.2.2. Financieringsrisico

Er bestaat een risico dat Intervest Offices geen hernieuwing van haar kredietlijnen zou krijgen. Dit risico wordt beperkt door de vervaldagen van de kredietlijnen zoveel mogelijk te spreiden in de tijd. Bovendien worden ook de relaties met banken gespreid zodat de afhankelijkheid van één of slechts enkele banken voor krediet wordt beperkt. In uitzonderlijke gevallen zou Intervest Offices tenslotte beroep kunnen doen op de kredietcapaciteiten van haar (hoofd) aandeelhouders.

5.2.3. Kredietrisico

Het risico dat de huurders van Intervest Offices hun huurgelden niet willen of kunnen betalen, wordt beperkt doordat de vennootschap talrijke huurders bezit waarbij geen enkele huurder een substantieel percentage van de huurinkomsten uitmaakt. Intervest Offices volgt de achterstallige huurgelden zeer nauwlettend op en neemt hierbij de noodzakelijke stappen om de inning van de huurgelden te verzekeren. Bij eventuele niet betaling van de huren heeft Intervest Offices een voorrecht op de inboedel en bezit zij een bankwaarborg op eerste verzoek.



5.3. Gesegmenteerde informatie

De rapportering per segment gebeurt binnen de groep volgens twee segmentatiebasis. De primaire segmentatiebasis is onderverdeeld in de segmenten “kantoren” en “semi-industriële gebouwen”. De secundaire segmentatiebasis geeft de 5 geografische markten weer waarin de groep actief is.

5.3.1. Per bedrijfssegment (primaair)

De twee primaire bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- De categorie “kantoren” omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte.
- De categorie “semi-industriële gebouwen” betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en high tech gebouwen.

De categorie “corporate” omvat alle niet-toegewezen vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

5.3.1.1. Winst- en verliesrekening per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	30.697	29.090	11.443	11.436			42.140	40.526
Met verhuur verbonden kosten	-39	1.058	-5	65			-44	1.123
NETTO HUURRESULTAAT	30.658	30.148	11.438	11.501			42.096	41.649
Recuperatie van vastgoedkosten	654	773	15	31			669	804
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.712	2.359	584	585			3.296	2.944
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-264	-380	-8	0			-272	-380
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.687	-2.372	-596	-551			-3.283	-2.923
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	136	97	89	0			225	97
VASTGOEDRESULTAAT	31.209	30.625	11.522	11.566			42.731	42.571
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	29.845	29.940	10.603	9.457	-2.893	-2.782	37.555	36.615
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	-94			0	-94
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.302	-21.534	4.817	-126			-2.485	-21.659
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	22.543	8.406	15.420	9.237	-2.893	-2.782	35.070	14.862
Financieel resultaat					-11.371	-10.605	-11.371	-10.605
Belastingen					34	-19	34	-19
NETTO WINST	22.543	8.406	15.420	9.237	-14.230	-13.406	23.733	4.238



5.3.1.2. Balans per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<i>in duizenden €</i>								
ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen	444.180	414.426	140.863	135.370	0	0	585.043	549.796
Overige activa	2.219	1.622	1.708	2.009	1.799	3.648	5.726	7.279
ACTIVA PER SEGMENT	446.399	416.048	142.571	137.379	1.799	3.648	590.769	557.075
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	192.922	173.955	192.922	173.955
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	65.104	73.511	65.104	73.511
Overige verplichtingen	6.069	2.711	120	20	14.255	6.590	20.444	9.321
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	6.069	2.711	120	20	272.280	254.056	278.470	256.787

5.3.1.3. Belangrijke kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	444.180	414.426	140.863	135.370	585.043	549.796
Investeringswaarde van het vastgoed	455.284	424.787	144.650	139.020	599.934	563.807
Rendement van het segment (%)	6,91%	7,02%	8,12%	8,45%	7,20%	7,37%
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	287.242	266.620	251.392	251.392	538.634	518.012
Bezettingsgraad (%)	78,16%	75,22%	95,79%	96,21%	82,31	80,42%

5.3.2. Per geografisch segment (secundair)

De bedrijvigheid van Intervest Offices wordt geografisch onderverdeeld in 5 regio's als volgt:

- 'E19': panden gelegen in de omgeving van de autosnelweg E19 tussen Antwerpen en Brussel, inclusief Mechelen.
- 'A12': panden gelegen in de omgeving van de steenweg A12 tussen Antwerpen en Brussel.
- 'Brussel': panden gelegen langs de ring rond Brussel.
- 'Antwerpen': panden gelegen langs de ring rond Antwerpen.
- 'Overige regio's': panden die niet in één van de 4 bovenstaande geografische segmenten gelegen zijn.



GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	E19		A12		Brussel		Antwerpen		Overige regio's		TOTAAL	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
<i>in duizenden €</i>												
Huurinkomsten	13.981	12.429	5.487	5.393	13.920	13.642	4.546	4.564	4.206	4.498	42.140	40.526
Reële waarde van het vastgoed	173.672	151.680	66.556	63.132	221.144	211.859	62.841	62.772	60.830	60.354	585.043	549.797
Investeringswaarde van het vastgoed	178.014	155.472	68.220	64.710	226.672	217.155	64.510	64.440	62.518	62.030	599.934	563.807
Rendement van het segment	8,05%	8,19%	8,24%	8,54%	6,29%	6,44%	7,23%	7,27%	6,91%	7,45%	7,20%	7,37%
Investerings tijdens het boekjaar	24.200	0	0	0	9.275	0	0	0	0	0	33.475	0

5.4. Toelichting vastgoedresultaat

5.4.1. Huurinkomsten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Huur	42.659	40.619
Gegarandeerde opbrengsten	337	291
Huurkortingen	-801	-448
Huurvoordelen ('incentives')	-97	-38
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	42	102
Totaal huurinkomsten	42.140	40.526

Overzicht van de toekomstige operationele lease inkomsten

De contante waarde van de toekomstige huurinkomsten tot aan de eerste vervaldatum van de huurovereenkomsten heeft onderstaande inningstermijnen:

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Vorderingen met een resterende looptijd van		
Hoogstens 1 jaar	38.426	31.158
Meer dan 1 jaar en hoogstens 5 jaar	75.432	68.439
Meer dan 5 jaar	35.007	40.150
Totaal van de toekomstige operationele lease inkomsten	148.865	139.747

5.4.2. Met verhuur verbonden kosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-39	-40
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-5	-118
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	1.281
Totaal met verhuur verbonden kosten	-44	1.123

Gedurende het boekjaar 2004 slaagde de groep erin om enkele dubieuze vorderingen waarop voorheen reeds waardeverminderingen waren aangelegd, toch te recupereren voor een totaal bedrag van € 1,3 miljoen. Tijdens boekjaar 2005 heeft een dergelijke situatie zich niet voorgedaan.

5.4.3. Recuperatie van vastgoedkosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Verkregen vergoedingen op huurschade	24	165
Ontvangen beheersvergoedingen	645	639
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	669	804

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de vergoeding die de groep ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen.

5.4.4. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	327	660
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.969	2.284
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.296	2.944

Het betreft hier voornamelijk doorgerekende kosten van onroerende voorheffing en huurlasten die volgens contractuele of mondelinge afspraken ten laste van de huurder zijn.



5.4.5. Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Wederin staatstellingskosten	-272	-380
Totaal kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling	-272	-380

Wederin staatstellingswerken betreffen uitgaven gemaakt naar aanleiding van het vertrek van een huurder (verwijderen van wanden, vernieuwing van tapijt, enz.) met het oog op de wederverhuur van de ruimte.

5.4.6. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-315	-639
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.968	-2.284
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.283	-2.923

Deze post bevat de kosten voor onroerende voorheffing en de huurlasten waarvan de doorrekening aan de huurders opgenomen is in de post "recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen" (Toelichting 5.4.4).

5.4.7. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Regularisatie verhoudingsgetal BTW voorgaand boekjaar	177	85
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	48	12
Totaal andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	225	97
TOTAAL VASTGOEDRESULTAAT	42.731	42.191



5.5. Toelichting vastgoedkosten

5.5.1. Technische kosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Recurrente technische kosten	-915	-2.248
<i>Onderhoud</i>	-897	-2.200
<i>Verzekeringspremies</i>	-18	-48
Niet-recurrente technische kosten	-23	4
Totaal technische kosten	-938	-2.244

De hogere technische kosten van het boekjaar 2004 zijn te wijten aan het uitvoeren van belangrijke onderhoudswerken aan de daken van verschillende semi-industriële panden voor een bedrag van € 1,3 miljoen.

5.5.2. Commerciële kosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Makelaarscommissies	-92	-55
Publiciteit	-173	-159
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-67	-220
Totaal commerciële kosten	-332	-434

5.5.3. Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Leegstandslasten van het boekjaar	-742	-679
Regularisatie van leegstandslasten op voorgaande boekjaren	114	582
Onroerende voorheffing leegstand	-582	-541
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	630	766
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-580	128

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



5.5.4. Beheerskosten van het vastgoed

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Externe beheersvergoedingen	-121	-120
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.620	-1.463
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.741	-1.583

5.5.5. Andere vastgoedkosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Kosten ten laste van de eigenaar	-304	-73
Overige andere vastgoedkosten	-72	-123
Totaal andere vastgoedkosten	-376	-196
De kosten ten laste van de eigenaar betreffen uitgaven die op basis van contractuele afspraken met huurders ten laste van de groep vallen		
TOTAAL VASTGOEDKOSTEN	-3.967	-4.329



5.6. Toelichting algemene kosten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Belasting ICB	-195	-180
Bewaarhoudende bank	-74	-77
Ereloon commissaris	-133	-102
Bezoldigingen bestuurders	-14	-20
Liquidity provider	-11	-11
Financiële dienst	-154	-160
Personeelsbeloningen	-402	-534
Overige kosten	-259	-178
Totaal algemene kosten	-1.242	-1.262

5.7. Toelichting andere operationele opbrengsten en kosten

De andere operationele opbrengsten en kosten bevatten voornamelijk de recuperaties van de voordelen van alle aard.



5.8. Toelichting personeelsbeloningen

Detail van de personeelsbeloningen	2005			2004		
	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het patrimonium	Kosten verbonden aan het beheer van het fonds	TOTAAL
<i>in duizenden €</i>						
Vergoedingen van de werknemers	818	320	1.138	623	358	981
- bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	590	171	761	447	205	652
- pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	17	6	23	13	8	21
- ontslagvergoedingen	0	0	0	30	30	60
- sociale zekerheid	145	42	187	114	25	139
- overige lasten	66	101	167	19	90	109
Vergoedingen van het management	234	82	316	324	176	500
- bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	234	82	316	276	128	404
- ontslagvergoedingen	0	0	0	48	48	96
TOTAAL	1.052	402	1.454	947	534	1.481

Het aantal werknemers op jaareinde 2005, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 14,5 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2004: 12) en 5,5 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2004: 5).

De groep heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type «toegezegde bijdrage» (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet Vandebroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de winst- en verliesrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen.



5.9. Toelichting resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Aanschaffingswaarde		8.280
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen		-104
Boekwaarde (reële waarde)	0	8.176
Verkoopkosten (terugneming voorziening)		149
Verkoopprijs		7.933
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-94

Tijdens boekjaar 2004 werden 2 semi-industriële panden verkocht, met name een magazijn gelegen te Wommelgem en een opslagruimte te Putte. Het verlies uit deze verkopen bedraagt € 94(000). In boekjaar 2005 hebben geen verkopen van vastgoedbeleggingen plaatsgevonden.

5.10. Toelichting van variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	10.339	1.752
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-12.080	-22.266
Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen	-1.741	-20.514
Variatie spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-744	-1.145
Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-744	-1.145
Totaal variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.485	-21.659

Het verlies op de portefeuille bedraagt voor het jaar 2005 € 2,5 miljoen ten opzichte van € 21,7 miljoen in 2004. De negatieve variatie van de reële waarde in 2005 is het gevolg van de schatting van de vastgoedexperts (€ 1,7 miljoen) en de gespreide in resultaatname van huurvoordelen toegekend aan huurders (€ 0,8 miljoen). De waardeschommeling van het vastgoed bestaat enerzijds uit waardestijgingen (€ 10,3 miljoen) en anderzijds uit waardedalingen (- € 12 miljoen). De waardedalingen zijn te wijten aan lagere markthuurprijzen en de aanzienlijke leegstand op de kantorenmarkt.



5.11. Toelichting financieel resultaat

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Financiële opbrengsten	130	244
Interestkosten	-11.424	-10.789
Andere financiële kosten	-77	-60
Totaal financieel resultaat	-11.371	-10.605

De financiële opbrengsten bevatten de geïnde interesten op bankrekeningen en langlopende handelsvorderingen. De andere financiële kosten hebben voornamelijk betrekking op bankkosten en financiële commissies.

De interestkosten kunnen opgedeeld worden volgens de vervaldatum van de kredietlijn en volgens het karakter van de interestvoet.

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt voor 2005 4,75% (2004: 4,85%).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2005 3,08% (2004: 2,97%).

5.11.1. Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-8.972	-8.648
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-2.452	-2.141
Totaal interestkosten	-11.424	-10.789

5.11.2. Interestkosten opgedeeld volgens variabele / vaste interestvoet

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Interestkosten met vaste interestvoet	-8.972	-8.648
Interestkosten met variabele interestvoet	-2.452	-2.141
Totaal interestkosten	-11.424	-10.789

5.12. Toelichting belastingen

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

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Vennootschapsbelasting	-11	-15
Niet recupereerbare roerende voorheffing	-1	-4
Recuperatie van belastingen	46	0
TOTAAL BELASTINGEN	34	-19



5.13. Toelichting aantal aandelen en winst per aandeel

5.13.1. Bewegingen van het aantal aandelen

	2005	2004
	Aantal aandelen	Aantal aandelen
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	13.224.061	13.224.061
Aantal uitgegeven aandelen door bedrijfscombinatie van 17/01/2005	658.601	0
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	13.882.662	13.224.061
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.882.662	13.224.061
Aanpassingen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	13.882.662	13.224.061

5.13.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Monetair netto bedrijfsresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening (IFRS)

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Netto winst	23.733	4.238
Herverwerking naar enkelvoudige jaarrekening	126	125
Transacties van niet-courante aard begrepen in het netto resultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	71	43
Bijzondere waardeverminderingen (+) en terugneming van bijzondere waardeverminderingen (-)	6	0
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	0	94
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	2.485	21.659
Monetair netto bedrijfsresultaat	26.421	26.159

Het netto monetair bedrijfsresultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen. Bijgevolg is het monetair netto bedrijfsresultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering.



5.13.3. Berekening van de winst per aandeel

	2005	2004
<i>in €</i>	Winst per aandeel	Winst per aandeel
Gewone netto winst per aandeel ¹¹	1,71	0,32
Verwaterde netto winst per aandeel ¹²	1,71	0,32
Uitkeerbare winst per aandeel ¹³	1,90	1,98

5.13.4. Voorgesteld dividend per aandeel

Na afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de Raad van Bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 10 mei 2006. De dividenduitkering werd, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2005	2004
Dividend per aandeel (in €) ¹⁴	1,90	1,98
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	26.377	26.184
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het verplicht bedrag	100%	100%

¹¹ De gewone winst per aandeel is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen.

¹² De verwaterde winst per aandeel is het netto resultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal verwaterde aandelen.

¹³ De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag vatbaar voor verplichte uitkering gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen.

¹⁴ Op 31 december 2004 werd de dividenduitkering berekend conform het KB van 10 april 1995, op basis van de jaarrekening opgesteld volgens de Belgische boekhoudnormen.



5.14. Toelichting vaste activa - exclusief vastgoedbeleggingen

Investerings- en afschrijvingstabel	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2005	2004	2005	2004
<i>in duizenden €</i>				
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	16	4	143	64
Aanschaffingen	0	12	362	79
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0	-8	0
Saldo per einde van het boekjaar	16	16	497	143
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-5	0	-38	0
Afschrijvingen (-)	-5	-5	-66	-38
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0	2	0
Saldo per einde van het boekjaar	-10	-5	-102	-38
Netto boekwaarde	6	11	395	105
OVERIGE INFORMATIE				
Extern verworven immateriële activa				
Verwachte gebruiksduur	3 jaar	3 jaar		
Afschrijvingsperiode	3 jaar	3 jaar		



5.15. Toelichting vaste activa: vastgoedbeleggingen

Investerings- en herwaarderingstabel <i>in duizenden €</i>	Vastgoedbeleggingen	
	2005	2004
Saldo per einde van het vorige boekjaar	549.796	576.482
Aanschaffingen	3.513	2.004
Aanwervingen door middel van bedrijfscombinaties	33.475	0
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	-8.176
Variatie in de reële waarde (-)	-1.741	-20.514
Saldo per einde van het boekjaar	585.043	549.796
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	599.934	563.807

5.16. Toelichting handelsvorderingen en andere vaste activa

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Borgtochten betaald in geldmiddelen	15	15
Vordering Europese Commissie	1.291	1.483
Totaal handelsvorderingen en andere vaste activa	1.306	1.498

De groep heeft een langlopende handelsvordering met de Europese Commissie die jaarlijks 6,15% interesten opbrengt betreffende de financiering van archiefruimten voor een initieel bedrag van € 2,1 miljoen. De vordering wordt op kwartaalbasis afgelost met als eindvervaldag 1 april 2012.



5.17. Toelichting vlottende activa

5.17.1. Handelsvorderingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Handelsvorderingen	1.222	1.842
Op te stellen facturen	629	620
Dubieuze debiteuren	671	765
Voorziening dubieuze debiteuren	-593	-580
Vordering Europese Commissie	192	180
Totaal handelsvorderingen	2.121	2.827

5.17.2. Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	207	185
Terug te vorderen exit tax	217	217
Terug te vorderen roerende voorheffing	22	22
Andere vlottende activa	0	11
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	446	435

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de groep wordt verwezen naar het verslag van het directiecomité, hoofdstuk "fiscaliteit".

5.17.3. Kas en kasequivalenten

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Banken	629	1.694
Geldmiddelen	1	1
Totaal kas en kasequivalenten	630	1.695



5.17.4 Overlopende rekeningen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Te recupereren onroerende voorheffing	732	480
Overige over te dragen kosten	90	228
Totaal overlopende rekeningen	822	708
De groep recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.		
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	4.019	5.665



5.18. Toelichting eigen vermogen

5.18.1. Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €	in duizenden €	in eenheden	in eenheden
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opsorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opsorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.54
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110.aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref NV; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opsorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opsorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2005 € 126.718.827 en is verdeeld in 13.882.662 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.



Toegestaan kapitaal

Het is de Raad van Bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van €126.718.826,79 door inbreng in geld of in natura, desgevallend, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, in overeenstemming met de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, onderhavige statuten en het artikel 11 van het 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. 17.01.2005, i.e. vanaf 10 februari 2005. 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 2005 geen gebruik van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten.

Inkoop van eigen aandelen

Conform artikel 9 van de statuten, kan de Raad van Bestuur overgaan tot de inkoop van eigen volgestorte aandelen door middel van aankoop of omwisseling binnen de wettelijk toegestane beperkingen, wanneer die aankoop noodzakelijk is om de vennootschap een ernstig en dreigend nadeel te besparen.

Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de Algemene Vergadering en is voor een gelijke periode hernieuwbaar.

Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 581 t.e.m. 607 van het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van het feit dat ingeval van inschrijving tegen contanten krachtens artikel 11 §1 van het 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.



5.18.2. Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premie
Datum	Verrichting				
<i>in duizenden €</i>					
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep				-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
Totaal uitgiftepremies					60.833

5.18.3. Reserves

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Wettelijke reserves	90	77
Onbeschikbare reserves	108.575	99.455
Beschikbare reserves	1.427	1.427
Totaal reserves	110.092	100.959

Het gedetailleerde mutatieoverzicht van deze reserves werd opgenomen in punt 3 van dit financieel verslag.

5.18.4. Resultaat

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	29.332	32.036
Resultaat van het boekjaar	23.733	4.238
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves	2.485	21.753
Uitgekeerd dividend	-26.184	-28.695
Toename uit bedrijfscombinaties	210	0
Totaal resultaat	29.576	29.332



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

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Openingsbalans	-14.011	-14.665
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-64	450
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen	0	204
Toename uit bedrijfscombinaties	-816	0
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.891	-14.011

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperten, wordt opgenomen in deze post.

5.18.6. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

	2005	2004
Negatieve variatie in de reële waarde van rente swaps	-76	0
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-76	0

5.18.7. Minderheidsbelangen

Vennootschap	Percentage deelneming	2005	2004
<i>in duizenden €</i>			
ABC NV	99,00%	4	4
MRP NV	99,90%	2	2
DRE NV	99,90%	0	0
MBC NV	99,00%	41	42
Totaal minderheidsbelangen		47	48
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		312.300	300.288



5.19. Toelichting langlopende verplichtingen ¹⁵

5.19.1. Langlopende voorzieningen

Langlopende voorzieningen	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Voorziening fiscale discussies	920	920
Totaal langlopende voorzieningen	920	920

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de groep wordt verwezen naar het verslag van het directiecomité, hoofdstuk "fiscaliteit".

5.19.2. Andere langlopende verplichtingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Waarborgen ontvangen in geldmiddelen	729	434
Totaal andere langlopende verplichtingen	729	434
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	1.649	1.354

¹⁵ Het betreft alle langlopende verplichtingen behalve de langlopende financiële verplichtingen die in toelichting 5.21 beschreven zijn.



5.20. Toelichting kortlopende verplichtingen ¹⁶

5.20.1. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Handelsschulden	284	440
Voorschotten ontvangen van huurders	472	1.214
Te ontvangen facturen	859	1.310
Andere kortlopende schulden	504	224
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.119	3.188

5.20.2. Andere kortlopende verplichtingen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Te betalen dividenden	620	600
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen	10.182	0
Verplichtingen met betrekking tot uitgestelde betalingen van vastgoedbeleggingen	2.865	0
Totaal andere kortlopende verplichtingen	13.667	600

De informatie met betrekking tot de transacties met verbonden partijen wordt opgenomen in toelichting 5.24.

5.20.3. Overlopende rekeningen

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Ontvangen schadevergoedingen	1.926	1.902
Over te dragen opbrengsten (huurfacturatie)	732	1.250
Overige toe te rekenen kosten	351	1.027
Totaal overlopende rekeningen	3.009	4.179
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	18.795	7.967

¹⁶ Het betreft alle kortlopende verplichtingen behalve de kortlopende financiële verplichtingen die in toelichting 5.21 beschreven zijn.



5.21. Toelichting langlopende en kortlopende financiële schulden

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt voor 2005 4,75% (2004= 4,85%).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2005 3,08% (2004= 2,97%).

5.21.1. Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

	2005				2004			
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	% aandeel
	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar			Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar		
<i>in duizenden €</i>								
Kredietinstellingen	8.979	249.047	258.026	90,1%	17.479	229.980	247.459	92,5%
Niet opgenomen kredietlijnen	23.500	5.000	28.500	9,9%	15.000	15.000	20.000	7,5%
Financiële leasing	0	0	0	0%	3	4	7	0%
TOTAAL	32.479	254.047	286.526	100%	32.482	234.984	267.466	100%
Procentueel aandeel	11,3%	88,7%	100%		12,1%	87,9%	100%	

5.21.2. Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen schijven

	2005			2004		
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal
	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar		Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar	
<i>in duizenden €</i>						
Kredietinstellingen	65.104	192.922	258.026	73.508	173.951	247.459
Financiële leasing	0	0	0	3	4	7
TOTAAL	65.104	192.922	258.026	73.511	173.955	247.466
Procentueel aandeel	25,2%	74,8%	100%	29,7%	70,3%	100%

Een belangrijk deel van de kortlopende kredieten volgens hogervernoemde indeling zijn echter een opname van schijven onder kredietlijnen die voor een langere periode zijn gegarandeerd. De schijven van deze kredietlijnen worden onder huidige economische toestand voornamelijk kort opgenomen om te genieten van de relatief lage rentevoeten op korte termijn. Het merendeel van deze leningen kunnen echter op vrij korte termijn omgevormd worden naar langlopende kredieten.

5.21.3. Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de leningen

	2005				2004			
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	% aandeel
	Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar			Hoogstens 1 jaar	Meer dan 1 jaar hoogstens 5 jaar		
<i>in duizenden €</i>								
Variabel	63.998	0	63.998	24,8%	72.498	0	72.498	29,3%
Vast rentend	1.106	192.922	194.028	75,2%	1.013	173.955	174.968	70,7%
TOTAAL	65.104	192.922	258.026	100%	73.511	173.955	247.466	100%

5.21.4. Opdeling volgens het soort kredieten

	2005		2004	
	Totaal	% aandeel	Totaal	% aandeel
<i>in duizenden €</i>				
Termijnvoorschotten	8.979	3,5%	17.479	7,1%
Vast voorschot	249.047	96,5%	229.980	92,9%
Financiële leasing	0	0%	7	0%
TOTAAL	258.026	100,0%	247.459	100,0%

5.22. Financiële instrumenten

Intervest Offices beperkt het renterisico op haar openstaande bankleningen door middel van renteswaps in euro. Op 31 december 2005 bezit de vennootschap een renteswap die binnen het jaar vervalt. De rentevoet van de swap bedraagt 2,93%. Op 31 december 2005 bedraagt het bedrag van de afgedekte lening € 52 miljoen (2004: € 52 miljoen).

Op 25 januari 2006 en 6 februari 2006 heeft de vennootschap bijkomende renteswaps afgesloten ter verlenging van het huidige contract. De swaps dekken financiële verplichtingen af voor een bedrag van € 120 miljoen. De renteswaps gaan in vanaf eind december 2006 en hebben vanaf dan een looptijd van 5 jaar. De rentevoet van deze swaps bedraagt 3,47%.

Intervest Offices classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking en waardeert deze aan reële waarde.

Reële waarde en boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

	2005		2004	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
<i>in duizenden €</i>				
Financiële schulden met vaste interestvoet	192.922	197.101	173.955	180.616



5.23. Bedrijfscombinaties

Naam van de overgenomen onderneming	Ondernemingsnummer	Type van bedrijfscombinatie	Datum van bedrijfscombinatie	Boekhoudk. retroactiviteit	Percentage verworven Aandelen
Mechelen Campus 2	0476.383.331	Fusie	17.01.2005	Neen	100%
Mechelen Campus 4	0476.384.816	Fusie	17.01.2005	Neen	100%
Mechelen Campus 5	0476.383.529	Fusie	17.01.2005	Neen	100%
Perion 2	0469.887.497	Fusie	17.01.2005	Neen	100%
TOTAAL					

Op 17 januari 2005 fuseerde de bevak met de vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion II.

De berekening van de ruilverhouding is gebaseerd op de intrinsieke waarde van alle betrokken vennootschappen op basis van tussentijdse balansen op 30 september 2004. De intrinsieke waarde omvat de waardering van de vastgoedbeleggingen aan marktwaarde, met name aan investeringswaarde, i.e. zonder aftrek van mutatierechten en –kosten bij een eventuele latere verkoop van het vastgoed.

5.24. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders VastNed Offices Industrial en VastNed Offices Belgium, haar dochterondernemingen (zie toelichting 5.25) en haar bestuurders en directieleden.

Relatie met VastNed Offices Industrial en VastNed Offices Belgium:

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Rekening courant opgenomen in «andere kortlopende verplichtingen»	10.182	0
Interest betaald op rekening courant	307	0

Bestuurders en directieleden

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden is opgenomen in de posten «beheerskosten van het vastgoed» en «algemene kosten» (zie toelichting 5.5 en 5.6).

	2005	2004
<i>in duizenden €</i>		
Bestuurders	28	40
Directieleden	316	500
Totaal	344	540

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



Aantal nieuwe aandelen	Reële waarde van de uitgegeven aandelen	Activa	Verplichtingen	Voorwaardelijke Verplichtingen
284.749	6.286	7.790	1.504	0
178.616	3.943	9.946	6.003	0
102.411	2.261	7.513	5.252	0
92.825	2.050	9.791	7.741	0
658.601	14.540	35.040	20.500	0

5.25. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande ondernemingen werden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie.

Naam vennootschap	Adres	Ondernemingsnummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)
ABC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	466 516 748	99,00%
MBC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	467 009 765	99,00%
MRP NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	465 087 680	99,99%
DRE NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	464 415 115	99,90%

5.26. Toelichtingen voorwaardelijke verplichtingen

Betwiste belastingaanslagen

Intervest Office s 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 rechtzaak. 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.

Deze laatste betwistingen werden grotendeels geregeld via een omzendbrief dd. 23.12.2004 van de Minister van Financiën. Hierin werd beslist dat er geen rekening dient gehouden te worden met de overdrachtskosten. 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.

Bodemsanering

Naar aanleiding van de fusie door overneming van Siref NV door Intervest Offices NV op 28.06.2002, dient een sanering uitgevoerd te worden te Wilrijk, Boomsesteenweg 801/803, Kernenergiestraat 70, Geleegweg 1-7.

De geraamde saneringskosten bedragen € 176.000. Met de vroegere eigenaars van dit pand werd overeengekomen dat zij de helft van deze saneringskosten zullen dragen. Deze werken zijn gestart in december 2004. Per 31 december 2005 bedroegen de reeds gemaakte kosten ten laste van de vennootschap € 60.049 en waren per 31.12.2004 volledig voorzien

Waarborgen inzake financiering

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.

5.27. Eerste toepassing van IFRS en reconciliatie

In 2002 heeft de Europese Unie verordening 1606/2002 gepubliceerd, waardoor alle beursgenoteerde bedrijven in de Europese Unie verplicht worden om voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2005 hun geconsolideerde jaarrekening op te maken in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

In dit kader heeft Intervest Offices haar geconsolideerde jaarrekening op 31 december 2005 opgesteld in overeenstemming met de laatste versies van IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

De belangrijkste relevante verschillen tussen de Belgische GAAP en IFRS voor Intervest Offices NV zijn hierna weergegeven. Daarbij is aangegeven wat het effect hiervan is op het eigen vermogen per 1 januari 2004 en per 1 januari 2005 en op de resultaten van 2004.

De volgende balansen en winst- en verliesrekening, met reconciliaties van Belgische boekhoudnormen naar IFRS in tabelvorm, bevinden zich achteraan dit hoofdstuk:

- Openingsbalans per 1 januari 2004 (datum van overgang naar IFRS);
- Balans per 31 december 2004;
- Winst- en verliesrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2004.

1. Opties voor de eerste toepassing

Als eerste toepasser in 2005, heeft Intervest Offices de IFRS-openingsbalans opgesteld op 1 januari 2004 (datum van de overgang naar IFRS) in overeenstemming met IFRS 1 – Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards. Intervest Offices heeft ervoor gekozen gebruik te maken van de volgende uitzonderingen die toegelaten zijn door IFRS 1 voor de



opstelling van de openingsbalans op de datum van de overgang:

(a) Bedrijfscombinaties

Voor de bedrijfscombinaties die vóór de datum van de overgang naar IFRS plaatsvonden, werd IFRS 3 – Bedrijfscombinaties niet retroactief toegepast. De waarde van de activa en verplichtingen verkregen in het kader van een vroegere bedrijfscombinatie op de datum van de overgang, is gelijk aan hun boekwaarde volgens de Belgische boekhoudregels.

(b) Financiële instrumenten

IAS 39 – Financiële instrumenten: Opname en Waardering en IAS 32 – Financiële Instrumenten: Informatieverschaffing en Presentatie werden niet toegepast op de vergelijkende cijfers van 2004. De eerste toepassing van deze standaarden gebeurde op 1 januari 2005. De financiële instrumenten die binnen het toepassingsgebied van IAS 32 en IAS 39 vallen, worden voor de vergelijkende periode dus in overeenstemming met de Belgische boekhoudregels verwerkt.

2. Impact van de verandering van grondslagen voor de financiële rapportering

(a) Opname dividend

Volgens de Belgische boekhoudregels wordt de jaarrekening opgesteld na winstverdeling, zodat het uit te keren dividend als verplichting wordt opgenomen in het jaar waarin ze is ontstaan. Volgens IFRS behoort de winst van het boekjaar tot het eigen vermogen en wordt de resultaatverdeling, inclusief het uit te keren dividend, pas als verplichting opgenomen 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.

(b) Opname voorzieningen Onderhoud en Herstellingen

Volgens IFRS kunnen er geen voorzieningen voor onderhoud en herstellingen aangelegd worden zoals

in het Belgische boekhoudrecht voorzien is en dienen de bestaande voorzieningen in dit verband als eigen vermogen beschouwd te worden. Deze voorzieningen verhogen het eigen vermogen van de beginbalans per 1 januari 2004 met € 3,7 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 heeft daarentegen het resultaat volgens IFRS voor de balans per 31 december 2004 met € 1,4 miljoen doen dalen. Bijgevolg is het eigen vermogen per 31.12.2004 gestegen met € 2,3 miljoen ten opzichte van de jaarrekening opgesteld onder Belgische boekhoudnormen op 31 december 2004.

(c) Waardering vastgoed

De activa van Intervest Offices NV bestaan voor het overgrote deel uit vastgoed.

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40, gewaardeerd aan reële waarde.

De waardering aan reële waarde zoals hierboven beschreven heeft het volgende gevolg:

- Impact op het eigen vermogen op 01.01.2004: - € 14,7 miljoen
- Impact op het eigen vermogen op 31.12.2004: - € 14,0 miljoen
- Impact op het resultaat per 31.12.2004: € 0,7 miljoen

(d) Huurkortingen, huurvrije perioden en huurincentives

Wat de bedrijfsopbrengsten betreft, komen aan huurders toegekende voordelen, zoals huurkortingen, huurvrije perioden en andere voordelen volgens IFRS in mindering van de omzet. De huurkortingen en –voordelen (incentives) worden gespreid in resultaat genomen over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

Volgens de Belgische boekhoudnormen worden deze huurkortingen en –voordelen onmiddellijk in resultaat genomen. Indien er specifieke werken uitgevoerd worden op verzoek van de huurder doch op kosten van



de eigenaar, worden deze kosten volgens de Belgische GAAP ten laste genomen bij de uitvoering van de werken.

De aanpassingen volgens IFRS, hebben geen effect op het uiteindelijke resultaat of op het totaal vermogen. Zij creëren enkel verschuivingen tussen het operationeel resultaat en het portefeuilleresultaat en bijgevolg eveneens tussen de onbeschikbare reserves en het overgedragen resultaat op de balans.

Op 31.12.2004 bedraagt deze verschuiving op het eigen vermogen € 1,2 miljoen en in de resultatenrekening € 1,1 miljoen.

(e) Financiële instrumenten

Het beleid voor het beheer van het renterisico dat Intervest Offices hanteert, is bedoeld om de impact van een renteschommeling op het resultaat en de cashflow te beperken en de globale kost van de schuld zo laag mogelijk te houden. Om de rentegevoeligheid aan te passen kan er gebruik gemaakt worden van renteswaps en andere derivaten.

Deze derivaten dienen onder IFRS op de balans te worden opgenomen tegen hun marktprijswaarde. De schommelingen in de marktprijswaarde worden

rechtstreeks geboekt in de reserve voor dekkingsinstrumenten onder het eigen vermogen voor het deel van de dekking dat effectief is volgens de criteria van IAS 39. Schommelingen vanwege de dekking die als niet effectief worden beschouwd, worden rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt.

Daar de IAS 32 en 39 normen prospectief worden toegepast vanaf 1 januari 2005 heeft dit geen impact op de financiële staten van het boekjaar 2004. Hun toepassing heeft evenwel een negatieve impact van € 0,4 miljoen op het eigen vermogen op 1 januari 2005.

(f) Overige aanpassingen en globale impact op eigen vermogen en netto winst

Naast de hierboven beschreven herwerkingen zijn er geen andere aanpassingen volgens IFRS. De globale impact van alle aanpassingen kan dus samengevat worden als volgt:

- Impact op resultaat per 31.12.2004 is - € 0,7 miljoen;
- Impact op eigen vermogen per 01.01.2004 is € 17,7 miljoen;
- Impact op eigen vermogen per 31.12.2004 is € 14,2 miljoen;
- Impact op cash flow per 31.12.2004 is € 0.



Reconciliatie van de openingsbalans op 1 januari 2004

	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS
Vaste Activa	592.894	-14.665	578.229
Immateriële vaste activa	5		5
Vastgoedbeleggingen	591.147	-14.665	576.482
Andere materiële vaste activa	64		64
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.678		1.678
Vlottende Activa	2.827	0	2.827
Handelsvorderingen	1.278		1.278
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	514		514
Kas en kasequivalenten	824		824
Overlopende rekeningen - activa	211		211
Totaal Activa	595.721	-14.665	581.056
Eigen Vermogen	306.992	17.751	324.743
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	306.944	17.751	324.695
Kapitaal	123.127		123.127
Uitgiftepremies	60.833		60.833
Reserves	123.430	-64	123.366
- Wettelijke reserves	77		77
- Onbeschikbare reserves	121.926	-64	121.862
- Beschikbare reserves	1.427		1.427
Resultaat	-446	32.480	32.034
Effect op de reële waarde van geschatte transactiekosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-14.665	-14.665
Minderheidsbelangen	48	0	48
Verplichtingen	288.729	-32.416	256.313
Langlopende verplichtingen	180.187	-3.720	176.467
Voorzieningen	4.840	-3.720	1.120
Langlopende financiële verplichtingen	174.968		174.968
Andere langlopende verplichtingen	379		379
Kortlopende verplichtingen	108.542	-28.696	79.846
Kortlopende financiële verplichtingen	73.370		73.370
Handelsverplichtingen en andere kortlopende schulden	1.369		1.369
Andere kortlopende verplichtingen	30.075	-28.696	1.379
Overlopende rekeningen	3.728		3.728
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	595.721	-14.665	581.056



Reconciliatie van de balans op 31 december 2004

	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS
Vaste Activa	565.421	-14.011	551.410
Immateriële vaste activa	11		11
Vastgoedbeleggingen	563.807	-14.011	549.796
Andere materiële vaste activa	105		105
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.498		1.498
Vlottende Activa	5.665	0	5.665
Handelsvorderingen	2.827		2.827
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	435		435
Kas en kasequivalenten	1.695		1.695
Overlopende rekeningen - activa	708		708
Totaal Activa	571.086	-14.011	557.075
Eigen Vermogen	285.755	14.533	300.288
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	285.707	14.533	300.240
Kapitaal	123.127		123.127
Uitgiftepremies	60.833		60.833
Reserves	102.169	-1.210	100.959
- Wettelijke reserves	77		77
- Onbeschikbare reserves	100.665	-1.210	99.455
- Beschikbare reserves	1.427		1.427
Resultaat	-422	29.754	29.332
Effect op de reële waarde van geschatte transactiekosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-14.011	-14.011
Minderheidsbelangen	48	0	48
Verplichtingen	285.331	-28.544	256.787
Langlopende verplichtingen	177.669	-2.360	175.309
Voorzieningen	3.280	-2.360	920
Langlopende financiële verplichtingen	173.955		173.955
Andere langlopende verplichtingen	434		434
Kortlopende verplichtingen	107.662	-26.184	81.478
Kortlopende financiële verplichtingen	73.511		73.511
Handelsverplichtingen en andere kortlopende schulden	3.188		3.188
Andere kortlopende verplichtingen	26.784	-26.184	600
Overlopende rekeningen	4.179		4.179
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	571.086	-14.011	557.075



Reconciliatie winst- en verliesrekening voor het boekjaar eindigend op 31 december 2004

	BE GAAP	Aanpassingen	IFRS
Huurinkomsten	39.381	1.145	40.526
Met verhuur verbonden kosten	1.123	0	1.123
	40.504	1.145	41.649
NETTO HUURRESULTAAT			
Recuperatie van vastgoedkosten	804	0	804
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	2.944	0	2.944
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-380	0	-380
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.923	0	-2.923
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	97	0	97
VASTGOEDRESULTAAT	41.046	1.145	42.191
Technische kosten	-884	-1.360	-2.244
Commerciële kosten	-434	0	-434
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	128	0	128
Beheerskosten van het vastgoed	-1.583	0	-1.583
Andere vastgoedkosten	-196	0	-196
VASTGOEDKOSTEN	-2.969	-1.360	-4.329
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	38.077	-215	37.862
Algemene kosten	-1.262	0	-1.262
Andere operationele opbrengsten en kosten	15	0	15
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	36.830	-215	36.615
Winst/verlies op verkopen van vastgoedbeleggingen	-298	204	-94
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20.964	-695	-21.659
OPERATIONEEL RESULTAAT	15.568	-706	14.862
Financiële opbrengsten	244	0	244
Interestkosten	-10.789	0	-10.789
Andere financiële kosten	-60	0	-60
FINANCIEEL RESULTAAT	-10.605	0	-10.605
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	4.963	-706	4.257
BELASTINGEN	-19	0	-19
NETTO WINST	4.944	-706	4.238



6. Verslag van de Commissaris

INTERVEST OFFICES NV,
VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2005
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 van de vennootschap INTERVEST OFFICES NV, VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT ('de vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de groep'), die bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2005, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerd balanstotaal bedraagt 590.769 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 23.733 (000) EUR. Wij hebben eveneens de controle van het geconsolideerde jaarverslag uitgevoerd.

Het bestuursorgaan van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de EU en met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Het bestuursorgaan van de vennootschap is ook verantwoordelijk voor het opstellen van het geconsolideerde jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en de beoordeling van de inlichtingen die in het geconsolideerde jaarverslag dienen te worden opgenomen. Onze verantwoordelijkheid in de hoedanigheid van Commissaris bestaat erin deze documenten te onderzoeken op basis van de in

België geldende normen voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening.

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 jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot de jaarrekening.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met de procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, 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.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2005 een getrouw beeld van de financiële toestand, het geconsolideerde resultaat en de geconsolideerde kasstromen van de groep voor het boekjaar eindigend op die datum in



overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de EU en met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften voor de geconsolideerde jaarrekening en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

Bijkomende verklaringen

Wij 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:

- Wij zijn niet in de mogelijkheid ons uit te spreken over het feit of het geconsolideerd jaarverslag een uitvoerige omschrijving bevat van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt. Voor het overige, bevat het geconsolideerd jaarverslag de door het Wetboek van Vennootschappen vereiste inlichtingen en stemt het overeen met de geconsolideerde jaarrekening.

21 februari 2006

De Commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck



VI ALGEMENE INLICHTINGEN





Arthur De Coninckstraat 3 - 3070 Kortenberg

INTERVEST OFFICES

JAARBROCHURE 2005

ALGEMENE INLICHTINGEN



1. Identificatie

1.1. Naam

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

1.2. Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem.

1.3. Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

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

1.4. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

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

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

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, werd de rechtsvorm omgezet

van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en werd de naam gewijzigd in «Intervest Offices».

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

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming in casu beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in artikel 6, 2° van de ICB wet van 20 juli 2004.

De vennootschap koos voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 5de van voornoemde ICB wet.

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

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 17 januari 2005, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 10 februari 2005 onder nummer 2005-02-10-0025524.

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 investierend in onroerende goederen.

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

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- het verwerven en uitlenen van effecten overeenkomstig artikel 51 van het 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;
- hypotheke of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het K.B. van 10.04.1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in



het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

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

1.7. Boekjaar

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

1.8. Inzage documenten

- De statuten van Intervest Offices NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.

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



2. Uittreksel uit de statuten¹⁷

2.1. 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 voor zover de wet en de toepasselijke uitvoeringsbesluiten dit toelaten.

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 Zolang de vennootschap niet beslist heeft om gedematerialiseerde effecten uit te geven, kan de omruiling in gedematerialiseerde effecten niet

worden gevraagd.

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.

2.2. 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 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.

2.3. 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

¹⁷ 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.





benoemd door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

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

Wanneer 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 ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze. Indien een Directiecomité werd aangesteld, kan deze enkel aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren. Indien geen Directiecomité werd aangesteld, kan de Raad van Bestuur aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

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

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

Artikel 17 – Belangenconflicten

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

10.04.1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks en door het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

Artikel 18 – Controle

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

De Commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen bevestigt hij 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

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.

3. Commissaris

Op 12 mei 2004 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, B.V. onder de vorm van een C.V.B.A., vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, aangesteld als Commissaris van Intervest 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.

4. Bewaarhoudende bank

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

De jaarlijkse vergoeding is een als volgt berekende commissie:

Totaal van de activa (geconsolideerd)	Jaarlijkse provisie in % op basis van het totaal van de activa
0 tot 125 miljoen euro	0,03%
125 tot 250 miljoen euro	€ 37,500 + 0,01% op het bedrag > € 125 miljoen
> 250 miljoen euro	€ 50.000 + 0,005% op het bedrag > € 250 miljoen

5. Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de bevak zijn:

- de Crombrugghe & Partners, met adres te 1160 Brussel, G. Demeylaan 72-74. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Guibert de Crombrugghe.
- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 58 bus 7. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Kris Peetermans en Erik Van Dyck.
- DTZ Winssinger Tie Leung, met adres te 1050 Brussel, Louizalaan 380. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Philippe Winssinger (tot 30.06.2005)
- Jones Lang LaSalle Belgium, met adres te 1000 Brussel, rue Montoyer 10. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Rod Scrivener (vanaf 01.07.2005)

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



6. 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.

7. Vastgoedbeheerders

In 2005 werden onderstaande gebouwen beheerd door volgende externe beheerders:

- 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.

8. 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:

- devormaanname 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 vastgoedgeheel vormt, behoudens uitzonderingen
- een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor minstens 80% worden uitgekeerd
- een bevrijdende roerende voorheffing van 15% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend

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

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









INTERVEST

OFFICES



INTERVEST OFFICES

UITBREIDINGSTRAAT 18

B-2600 BERCHEM-ANVERS

T +32 (0)3 287 67 81 - F +32 (0)3 287 67 89

invest@invest.be

www.invest.be