



2006 Jaarbrochure

INTERVEST
OFFICES

Kerncijfers

Vastgoedpatrimonium	31.12.2006	31.12.2005
Totale verhuurbare opp. (m ²)	452.168	538.634
Bezettingsgraad ¹ (%)	91,8%	82,3%
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	506.741	585.043
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	519.653	599.934
Activa bestemd voor verkoop	92.500	0

Balansgegevens		
Eigen vermogen (€ 000)	333.102	312.300
Schuldratio KB 21 juni 2006 (max. 65%) (%)	44,7%	49,5%

Resultaten (€ 000)		
Nettohuurresultaat	42.414	42.096
Met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	590	635
Vastgoedresultaat	43.004	42.731
Vastgoedkosten	-3.840	-3.967
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.344	-1.209
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	37.820	37.555
Portefeuilleresultaat	18.464	-2.485
Operationeel resultaat	56.284	35.070
Financieel resultaat	-12.041	-11.371
Belastingen	-38	34
Nettowinst	44.205	23.733

Gegevens per aandeel		
Aantal aandelen	13.882.662	13.882.662
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.882.662	13.882.662
Netto-actiefwaarde (reële waarde) (€)	23,99	22,50
Netto-actiefwaarde (investeringswaarde) (€)	24,92	23,57
Brutodividend (€)	1,87	1,90
Nettodividend ² (€)	1,59	1,62
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	28,47	28,40
Over-/onderwaardering t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	19%	26%

1 De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en dezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde voor de niet-bezette verhuurlocaties.

2 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 1 januari 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 dit 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 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 overdrachtkosten 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 overdrachtkosten 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 dien-aangaande. 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 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).



Financiële kalender

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2006: **dinsdag 20 februari 2007**

Algemene Vergadering van Aandeelhouders: **woensdag 4 april 2007** om 16u30 op de maatschappelijke zetel van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen

Betaalbaarstelling dividend: vanaf **vrijdag 20 april 2007**

Bekendmaking resultaten per 31 maart 2007: **maandag 7 mei 2007**

Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2007: **dinsdag 7 augustus 2007**

Bekendmaking resultaten per 30 september 2007: **maandag 5 november 2007**

INTERVEST
OFFICES

Inhoudstafel

Kerncijfers
Begrippenlijst
Financiële kalender



Brief aan de aandeelhouders	p. 2
<hr/>	
1. Verslag van de raad van bestuur	p. 4
1. Profiel	p. 6
2. Investeringsbeleid	p. 6
3. Corporate governance	p. 7
<hr/>	
2. Verslag van het directiecomité	p. 10
1. Marktrapport	p. 12
2. Belangrijke ontwikkelingen in 2006	p. 17
3. Feiten na balansdatum	p. 18
4. Samenvatting van de cijfers	p. 19
5. Commentaar op de cijfers	p. 21
6. Winstbestemming	p. 22
7. Vooruitzichten voor 2007	p. 23
<hr/>	
3. Verslag betreffende het aandeel	p. 24
1. Beursgegevens	p. 26
2. Dividend en aantal aandelen	p. 28
3. Aandeelhouders	p. 29
4. Financiële kalender	p. 29
<hr/>	
4. Vastgoedverslag	p. 30
1. Samenstelling van de portefeuille	p. 32
2. Beschrijving van de portefeuille	p. 38
3. Evolutie van de vastgoedportefeuille	p. 50
4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	p. 50
5. Samenstelling van de activa bestemd voor verkoop	p. 52
<hr/>	
5. Financieel verslag	p. 56
1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening	p. 58
2. Geconsolideerde balans	p. 60
3. Mutatie-overzicht van het eigen vermogen	p. 62
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	p. 64
5. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	p. 65
6. Verslag van de commissaris	p. 101
<hr/>	
6. Algemene inlichtingen	p. 102
1. Identificatie	p. 104
2. Uittreksel uit de statuten	p. 106
3. Commissaris	p. 108
4. Bewaarhoudende bank	p. 108
5. Vastgoeddeskundigen	p. 108
6. Liquidity provider	p. 108
7. Vastgoedbeheerders	p. 108
8. Vastgoedbevak – wettelijk kader	p. 108





Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer om u de jaarbrochure over boekjaar 2006 voor te leggen.

De bezettingsgraad van Intervest Offices neemt sterk toe van 82% op 31 december 2005 tot 92% op 31 december 2006, voornamelijk door de overdracht, onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een fiscale ruling, van 5 kantoorgebouwen met aanzienlijke leegstand, eind december 2006.

Onze doelstellingen voor 2006 om de bezettingsgraad en de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren, zijn bereikt. Door de verkoop van een aantal risicovolle panden verbetert de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille van 78% per 31 december 2005 tot 90% per 31 december 2006. Met deze desinvestering zijn moeilijk verhuurbare panden en panden met verhoogd risico aan gunstige voorwaarden verkocht om zo de algemene kwaliteit van de portefeuille aan te scherpen. Deze transactie plaatst ons in een veel gunstigere positie om in de toekomst doelgericht de overige beschikbare ruimten te commercialiseren. Het is vervolgens onze bedoeling om met gepaste acquisities het risicoprofiel van de vastgoedbevak in 2007 te verbeteren. Verder zal deze verkoop een positief effect op het uitkerbare resultaat van 2007 teweeg brengen.

De kantorenmarkt heeft vanaf dit jaar voor het eerst sinds 2004 echt geprofiteerd van de economische heropleving. Verhoudingsgewijs zijn er veel meer huurtransacties afgesloten met bedrijven dan met overheden. Met name de periferie van Brussel heeft kunnen genieten van deze evolutie. Dit stemt ons hoopvol voor de toekomst doch het is te vroeg voor echt optimisme.

Tot op heden speelt nog in belangrijke mate het fenomeen van migraties van bedrijven zonder additionele opname zodanig dat het aanbod buiten de stadskern van Brussel nog steeds hoog blijft. Dit maakt dat de kantoorhuurprijzen in 2007 wellicht nog niet fundamenteel zullen herleven maar het optimisme over de heropleving zal vermoedelijk wel aanleiding geven tot het beperken van de huurincentives.

Op de Belgische markt van het logistieke vastgoed hebben er bijzonder veel nieuwe investeringen plaatsgevonden in 2006. Ook de overheid onderkent sinds enige tijd het belang van de logistieke sector en promoot deze actief. Een belangrijk deel van de investeringen is echter bestemd voor eigen gebruik door de bedrijven en deze beïnvloeden daarom de vraag op de huurmarkt niet. Op deze huurmarkt is er dan ook slechts sprake van een gematigd optimisme. Intervest Offices heeft de permanent hoge bezettingsgraad van haar semi-industriële portefeuille van 96% gedurende 2006 gehandhaafd en presteert daarmee boven het gemiddelde.

De vastgoedportefeuille, gewaardeerd aan reële waarde, kent in 2006 een aanzienlijke opwaardering (+ € 20,6 miljoen) vergeleken met een afwaardering in 2005 (- € 2,5 miljoen). De semi-industriële panden stijgen met



€ 4,0 miljoen in waarde vergeleken met een waardeverhoging van € 4,8 miljoen in 2005. De kantorenportefeuille neemt in waarde toe met € 16,6 miljoen. Dit is voornamelijk te danken aan de grote vraag op de investeringsmarkt die meer investeerders aanzet om ondanks de momenteel nog moeilijke verhuurmarkt, investeringen in overweging te nemen. Tevens heeft Intervest Offices het huurcontract met PricewaterhouseCoopers voor het gebouw gelegen te Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18-22, verlengd tot eind 2011, wat resulteert in een opwaardering van dit prestigieuze pand met € 6,6 miljoen.

De huurinkomsten nemen toe met € 0,4 miljoen tot € 42,5 miljoen. In 2006 zijn voor 21.552 m² nieuwe huurovereenkomsten ingegaan (37 nieuwe transacties) en zijn met bestaande klanten 28 verhuringen gerealiseerd voor een oppervlakte van 36.211 m².

Het operationeel resultaat (exclusief portefeuilleresultaat) bedraagt € 25,7 miljoen waardoor we u voor 2006 een dividend kunnen aanbieden van € 1,87 per aandeel.

De schuldgraad bedraagt 44,7% op 31 december 2006. Ingevolge de wetwijziging van het KB van 21 juni 2006 is de maximale schuldgraad voor de vastgoedbevaks verhoogd tot 65%. Intervest Offices zal hiervan gepast gebruik maken bij het uitwerken van haar investeringsprogramma.

Op korte termijn streeft Intervest Offices ernaar om de kwaliteit van de portefeuille verder te verbeteren door de financiële middelen, vrijgekomen uit de verkoop van de moeilijk verhuurbare panden, te herinvesteren in kwalitatief hoogstaande gebouwen met een gedegen rendement om zo de aandeelhouderswaarde maximaal te verhogen.

Tevens zal Intervest Offices met haar versterkt commercieel team werken aan het verder verhogen van de bezettingsgraad van de huidige portefeuille. Dit zal gebeuren door haar commerciële aanwezigheid in de markt uit te breiden en door renovatiewerken uit te voeren waardoor de panden aantrekkelijker worden voor huurders.

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 onze aandeelhouders voor het vertrouwen dat zij aan ons beleid hebben geschonken en onze medewerkers voor hun inspanningen.

De raad van bestuur



1. Verslag van de raad van bestuur



INTERVEST
OFFICES



Molenberglei

Molenberglei 8
2627 Schelle

- > kantoren 1.600 m²
- > opslaghal 6.400 m²
- > 2 gelijkgrondse poorten
- > 11 laadkades
- > rookkoepels
- > brandmuren en brandhaspels



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 up-to-date kantoorgebouwen, gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden. Teneinde het risicoprofiel te optimaliseren zouden echter ook investeringen in stadscentra in overweging genomen kunnen worden. Investerings in semi-industriële panden kaderen in dezelfde doelstelling.

De portefeuille bestaat momenteel voor 72,5% uit kantoren en 27,5% uit semi-industriële panden. De totale reële waarde per 31 december 2006 bedraagt € 507 miljoen (investeringswaarde € 520 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 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 hightech 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, de uitbreiding van de vastgoedportefeuille en de 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 float³– om de aandacht te krijgen van professionele beleggers.

Bovendien wordt het aandeel van een vastgoedbevak meestal gekocht voor een langere investeringsperiode en minder als speculatie, wat het aantal transacties doet verminderen.

De free float van het aandeel is gedurende 2006 constant gebleven op 48,91%.

2.2. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

- het draagt bij tot de **risicospreiding** voor de aandeelhouders. Immers, door te beleggen in vastgoed over gans België, kunnen mogelijke geografische schommelingen in de markt opgevangen worden. Ook is men niet afhankelijk van één of enkele grote huurder(s) of project(en)
- door de **schaalvoordelen** die zich voordoen, kan de 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, enz...

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



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. naleving van wettelijke en reglementaire bepalingen (vergunningen, bodemverontreiniging, enz.)
5. Brusselse kantoormarkt 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

Intinvest 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 overzicht van de telecommunicatie-, media- en technologiesector, de consultingbedrijven en de onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten wordt hoe langer hoe meer karakteristiek voor de kantoren gelegen

op perifere liggingen. De vastgoedbevak streeft ernaar om dit overzicht binnen het eigen huurdersbestand terug te dringen.

Verder wordt er zo goed mogelijk gewaakt over een relatief goede spreiding van de eind- en tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomsten.

3. Corporate governance

3.1. Algemeen

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedbevak te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

Op 1 januari 2005 zijn in België richtlijnen van toepassing geworden inzake corporate governance voor beursgenoteerde vennootschappen, samengevat in de 'Belgische Corporate Governance Code' van de Commissie Lippens.

Intinvest Offices leeft de principes uit de Corporate Governance Code strikt na. Van de bepalingen van de code wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht.

Het volledige 'Corporate Governance Charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intinvest Offices beschrijft, kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.intinvest.be).

3.2. Samenstelling en werking van de raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat in 2006 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.

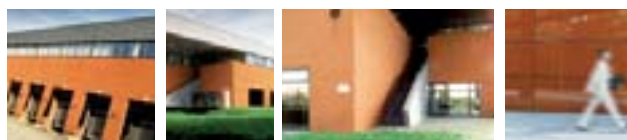
De heren Roovers en van Gerrevink vertegenwoordigen de meerderheidsaandeelhouders VastNed Offices/Industrial nv en VastNed Industrial BV.

De heren Rijnboutt en Roovers zijn in toepassing van artikel 4 §1 5° van het KB van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks belast met het toezicht over het dagelijks bestuur.

De raad van bestuur is in het jaar 2006 zeven maal bijeengekomen. De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Reinier van Gerrevink op 9 mei 2006.

De belangrijkste agendapunten waren:

- de goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- de goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- de goedkeuring van de budgetten
- de benoeming van de leden van het directiecomité
- de bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurderskwesities, taxaties, verzekeringen, renovaties, e.d.)
- het bepalen van de beginselen inzake corporate governance met betrekking tot de gedragscode, klokkenluidersregeling, procedure voor de voordracht, benoeming,



vorming en evaluatie van bestuurders, de werking van het auditcomité, 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 drie bestuurders, te weten Reinier van Gerrevink, Jean-Pierre Blumberg en Walter E. Hens. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

Het auditcomité heeft in het jaar 2006 vier maal vergaderd. De leden van het auditcomité zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Reinier van Gerrevink op 9 mei 2006.

De belangrijkste agendapunten van het auditcomité waren in 2006:

- de bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- de analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- de bespreking van de budgetten

- de voorstelling van de aanbevelingen van de commissaris
- de analyse van de interne controlemechanismen van de vennootschap met betrekking tot het debiteurenrisico en het verhuurrisico.

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 vermogensrechtelijke 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 KB 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 KB van 10 april 1995 diende te worden nageleefd, heeft zich in 2006 niet voorgedaan.

3.5. Het directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2006 als volgt samengesteld:

- BVBA Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, Chief executive officer
- Inge Tas, Chief financial officer
- Reinier van Gerrevink

Met ingang van 1 april 2006 heeft BVBA Gert Cowé, vertegenwoordigd door Gert Cowé zijn functie van Chief executive officer neergelegd. Ter vervanging is op 24 april 2006 BVBA Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols benoemd als Chief executive officer en voorzitter van het directiecomité. Tevens zijn Inge Tas als Chief financial officer en Reinier van Gerrevink als lid van het directiecomité aangesteld vanaf 1 april 2006.

Raad van bestuur	Adres	Functie	Term	Functie/beroep
Reinier van Gerrevink (57)	Bankastraat 123, NL – 2585 EL 's-Gravenhage	Voorzitter	April 2008	Chief executive officer, VastNed Management BV
Hubert Roovers (63)	Franklin Rooseveltlaan 38, NL – 4835 AB Breda	Bestuurder	April 2008	Directeur special projects, VastNed Management BV
Jean-Pierre Blumberg (50)	Plataandreef 7, 2900 Schoten	Onafhankelijk bestuurder	April 2007	Managing partner Linklaters De Bandt
Walter E. Hens (59)	Osylei 9, 2640 Mortsel	Onafhankelijk bestuurder	April 2007	Executive director Continental Europe Slough Estates PLC
Joost Rijnboutt (67)	Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Antwerpen	Onafhankelijk bestuurder	April 2007	Gedelegeerd bestuurder Intervest Retail nv

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bepaalde bestuursbevoegdheden 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 2006:

- € 12.395 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 2006 uit slechts twee personen bestaat die vergoed worden voor hun prestaties, is de raad van bestuur om privacy redenen van oordeel dat een gemeenschappelijke bekendmaking van het totale vergoedingspakket hier volstaat en dat de individuele vergoeding van de CEO (en dus ook die van het andere comitélid) niet moet worden bekend gemaakt.

Het bedrag van de remuneratie die in 2006 wordt toegekend aan de leden van het directiecomité en de gedelegeerd bestuurder bedraagt € 238.464, alsmede een variabele remuneratie van € 21.500.

Er zijn in het boekjaar 2006 geen aandelen of aandelenopties aan de leden van het directiecomité toegekend.

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt de tegenwaarde van zes maanden tot anderhalf jaar vaste vergoeding.

3.7. Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor.

3.8. Vastgoeddeskundigen

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

3.9. Compliance officer

Overeenkomstig principes 3.7. en 6.8. evenals Bijlage B van de 'Belgische Corporate Governance Code' van de Commissie Lippens, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en CFO, aangesteld als "Compliance officer", belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie.

3.10. "Comply or explain"-principe

In 2006 is van onderstaande codebepalingen afgeweken (explain):

Bepalingen 5.3. en 5.4. over de comitéwerking (incl. bijlage D en E)

De raad van bestuur heeft besloten 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° van het KB van 10 april 1995 op de vastgoedbevaks dat expliciet vereist dat twee bestuurders toezicht uitoefenen op het dagelijks bestuur) wordt afgeweken van de bepaling 6.2.

Remuneratie

Zoals aangegeven bij punt 3.6 geeft de raad van bestuur zolang het directiecomité slechts twee bezoldigde leden telt voorrang aan de bepaling 7.16 ten koste van de bepaling 7.15. Bijgevolg worden de vergoedingen van de twee bezoldigde leden van het uitvoerend management enkel op globale basis en niet apart bekendgemaakt.

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 C : auditcomité

Bijlage C van de Code Lippens en het 'Corporate Governance Charter' van de vennootschap bepalen dat alle leden van het auditcomité niet-uitvoerende bestuurders dienen te zijn. Momenteel is één lid van het auditcomité tevens directielid en heeft bijgevolg een uitvoerende functie. Deze situatie zal binnenkort binnen het auditcomité regulariseerd worden.



2. Verslag van het directiecomité





BXL 7

Nijverheidslaan 1-5
1853 Strombeek-Bever

- > H-vorm
- > 3 bovengrondse kantoorverdiepingen
- > 1 technische verdieping
- > ondergrondse parkings en polyvalente ruimte
- > beige en rode gevelsteen
- > airconditioning



1. Marktrapport⁴

1.1. De Belgische investeringsmarkt in het algemeen

De investeringsdruk is nog nooit zo hoog geweest. Het Belgische investeringsvolume stijgt met 40% in vergelijking met het gemiddelde van de voorbije twee jaren en bedraagt € 3,8 miljard in vergelijking met € 2,5 miljard in 2005 en € 2,9 miljard in 2004, het recordjaar. Het cijfer zou nog hoger liggen indien meer producten voorhanden zouden zijn. De Belgische markt en meer bepaald Brussel kampt met een tekort aan product.

In 2006 blijft de Belgische investeringsmarkt gedomineerd door Belgische investeerders (meer dan 30% van het investeringsvolume), maar hun aandeel vermindert als gevolg van de sterke investeringsdruk van buitenlandse investeerders.

De secundaire steden kennen een hoge investeringsactiviteit van buitenlandse investeerders.

Door het tekort aan producten in de klassieke vastgoedsectoren zijn investeerders op zoek naar andere sectoren. De kantoorsector blijft niettemin het belangrijkste. De logistieke sector en de retail sector genieten bijzonder veel belangstelling doch kampen ook met een tekort aan investeringsopportuniteiten.

1.2. De kantorenmarkt

1.2.1. De Brusselse kantorenmarkt en de periferie

De opname

De opname in 2006 ligt tussen 550.000 m² en 600.000 m², wat in de lijn is van het gemiddelde van de laatste vijf jaar.

- de opname in het centrum, de Leopoldswijk en de periferie bevindt zich boven het gemiddelde en in de Louizawijk, de Noordwijk en de gedecentraliseerde zone op het gemiddelde

- bedrijven tonen sterke opnameniveaus en nemen 70% van de totale opname voor hun rekening in vergelijking met gemiddeld 60% de voorbije jaren. De opname door de Europese en internationale administraties enerzijds en Belgische administraties anderzijds vertegenwoordigt telkens 15%.

Zoals in 2005 zorgen de bedrijven ook nu voor sterke opnamecijfers. De meest actieve sectoren zijn de bank - en financiële sector, vooral in de Central Business District (CBD), gevolgd door de dienstensector en de productiesector. De telecommunicatie, media en technologie (TMT) - sector blijft nog steeds achter ten opzichte van de topperiode in het jaar 2000. De opname door de dienstensector betreft vooral locaties buiten de CBD (65%) en meer bepaald de periferie. De trend van migraties van bedrijven vanuit het grondgebied Brussel naar de periferie houdt aan.

Beschikbaarheden en toekomstig aanbod

De leegstandsgraad daalt tot 10% ten opzichte van 30 juni 2006 (10,5%) en 31 december 2005 (10,4%). Dit betekent dat 1,2 miljoen m² kantooroppervlakte direct beschikbaar is.

De leegstandsgraad in de CBD gaat van 6,6% (Q4 2005) naar 6,9% (Q4 2006).

De Noordwijk gaat naar 9,2% ten gevolge van de oplevering van enkele grote projecten zoals het Ellipse gebouw (50.000 m² met een beschikbaarheid van 20.000 m²).

De Leopoldswijk gaat naar 7,7% doordat grote tweedehandse oppervlakten zijn vrijgekomen, zoals het gebouw Trèves 25 dat door Dexia is verlaten en de gebouwen Belliard 5/7 en Cortenbergh 100 die verlaten zijn door de Europese Instellingen in het kader van hun hergroepering, alsook doordat enkele nieuwe opleveringen op de markt zijn gekomen zoals Meeûs/Luxembourg, Montoyer 47 en City Garden.

In het centrum daalt de beschikbaarheid tot 2,4% door de grote vraag vanwege de financiële sector en het tekort aan nieuwe projecten.

Buiten de CBD kent de gedecentraliseerde zone een daling (14%) dankzij twee grote transacties door de administraties: Beaulieu 25 door de Europese Commissie (18.700 m²) en Crown Avenue door de Politiediensten (11.000 m²).

Met vooral tweedehandse oppervlakten gaat de leegstandsgraad in de periferie met 21,2% opnieuw over de 20%. Het toekomstige speculatieve aanbod in de periferie ligt laag en het feit dat grote voorverhuurde projecten afgevoerd zullen worden in 2007 en 2008 zal de leegstand doen dalen.

⁴ Het marktrapport is gebaseerd op informatie ter beschikking gesteld door Jones Lang LaSalle voor wat betreft de kantoren. Voor wat betreft de semi-industriële vastgoedmarkt is de informatie gebaseerd op analyses die ter beschikking gesteld werden door Cushman & Wakefield en de Crombrughe & Partners.



Het globale aanbod in 2007 en 2008 wordt geschat op 300.000 m² per jaar, zijnde een vermindering van 25% ten opzichte van het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar (400.000 m²) wat een positief effect zou kunnen hebben op de leegstandsgraad.

Huurprijzen en rendementen

De huurprijzen op de Brusselse kantorenmarkt stijgen door hun stabiele karakter maar in een beperkte mate. De gemiddelde huurprijs stijgt met 3,6% tot € 168/m²/jaar.

De huurprijzen in de periferie en de gedecentraliseerde zone blijven onder druk staan en worden in belangrijke mate beïnvloed door huurincentives. De gemiddelde huurprijs in de gedecentraliseerde zone situeert zich rond € 130 /m²/jaar. In de periferie bedraagt deze circa € 120 /m²/jaar.

Het toprendement (« prime yield ») is in 2006 sterk gedaald van 6,00% naar 5,70% (in de Leopoldswijk) voor standaard huurcontracten (3/6/9 jaar) en behaalt hierbij een historische laagte. Deze daling geldt voor alle districten zowel in de CBD als buiten de CBD: Centrum 6,10%, Noordwijk 6,15%, Louizawijk 6,20%, gedecentraliseerde zone 6,30%, periferie 6,65%. Rendementen voor gebouwen met een langere huurtermijn (9 jaar) kunnen tot 5,40% bedragen.

1.2.2. De Antwerpse kantorenmarkt

Het aanbod

De stad Antwerpen werkt aan haar toekomst en voert, naast belangrijke infrastructuurwerken, een actief kantorenbeleid uit. De verbeterde bereikbaarheid van Antwerpen is een positief punt voor het aantrekken van hoofdkantoren naar de Metropool.

Het kantorenbestand is gestegen tot 1,77 miljoen m². De totale opleveringen bedragen 50.000 m² in 2006 met, onder andere, op het Kievitplein gebouwen C,D,E,F (38.000 m² - centrum) die voorverhuurd zijn aan Alcatel, het Antwerp Ring Center B (5.500 m²) en de renovatie van de huidige hoofdzetel van de Bank van Breda (7.000 m²).

De leegstandsgraad stijgt op jaarbasis van 9,5% naar 11% eind 2006. Deze stijging is hoofdzakelijk te verklaren door tweedehandse gebouwen die op de markt komen als gevolg van het verhuizen van bedrijven naar nieuwe gebouwen.

De ring blijft voor de ondernemingen het topdistrict, met een faciale top huurprijs van € 130/m²/jaar, wat een lichte daling is in vergelijking met vorig jaar. Er kan vastgesteld worden dat het centrum en meer bepaald het Kievitproject door haar stationslocatie en kwaliteit een top huurprijs behaalt van € 140/m²/jaar.

De huurprijzen in het centrum liggen tussen € 75-140/m²/jaar (een relatief grote bandbreedte door het grote kwaliteitsverschil in dit district), in de haven tussen € 80-100/m²/jaar, aan de ring tussen € 100-130/m²/jaar en in de periferie tussen € 90-125/m²/jaar.

De vraag

De opname tot midden december bereikt 79.000 m² wat een lichte stijging vertegenwoordigt ten opzichte van 2005 (77.000 m²). Het centrum en de periferie boeken het leeuwenaandeel van de transacties met elk 33%, gevolgd door de ring (25%) en de haven (9%). De bedrijvensector was goed voor 90% van de transacties wat hoger is dan het gemiddelde over de laatste vijf jaar, de administraties maken 10% uit. De grootste transacties zijn geregistreerd in de periferie met onder meer

de verhuur van 5.600 m² voor de hoofdzetel van de politiezone HEKLA aan de Prins Boulevardwijnlaan 43a en de aankoop voor eigen gebruik door IFI van het gebouw (4.000 m²) gelegen aan de Smallandlaan 3. In het centrum heeft Alcatel een bijkomende oppervlakte van 5.000 m² opgenomen aan het Kievitplein. In het havendistrict heeft Interferry Boats 3.200 m² opgenomen in de Limbastraat.

Het toekomstig aanbod in 2007 wordt geschat op 40.000 m², waarvan ongeveer de helft niet-speculatief. Dit toont aan dat de ontwikkelaars mede door alle mobiliteitsverbeteringen geloven in de Antwerpse kantorenmarkt. Het niet-speculatieve project voor 2007 is het gebouw B van het Kievitproject (Robelco) dat volledig voorverhuurd is aan de Vlaamse Gemeenschap (18.800 m²). De drie speculatieve projecten voor 2007, allen gelegen aan de ring en samen goed voor 22.000 m², zijn het Antwerp Ring Center fase II (Imobe – 5.500 m²), de Veldekens (Vooruitzicht/Fortis Real Estate Development – 9.250 m²) en een project aan de Generaal Lemanstraat (Groep L – 7.500 m²). Het relatief hoge speculatieve toekomstig aanbod kan de beschikbaarheidsgraad nog doen stijgen. Tevens komt nog de voormalige hoofdzetel van De Tijd (Posthoflei 13) na renovatie terug op de markt in 2007.

Investerings en rendementen

De investeringsmarkt is zeer levendig in Antwerpen. De belangrijkste en uitzonderlijk grote transactie is de verwerving van het gemengde project Kievitplein door een Duits open fonds beheerd door Kanam Gruppe voor een bedrag van € 230 miljoen. Het rendement waaraan deze transactie plaatsvindt ligt lager dan 6% wat zeer uitzonderlijk is. Het investeringvolume bereikt € 460 miljoen in vergelijking met € 310 miljoen (inclusief de



verkoop van het Gerechtsgebouw - € 180 miljoen) in 2005.

Andere belangrijke transacties zijn de verkoop van de portefeuille RB Vastgoed (58.000 m²) aan een Ierse privé-investeerder aan een geschatte prijs van € 80 miljoen en de verkoop van het "Century Center" (23.000 m²) gelegen in het centrum van Antwerpen, eveneens door RB Vastgoed aan Ierse privé-investeerders. Verder is er de sale-and-lease-back door de Stad Antwerpen van de brandweerkazerne (23.585 m²) aan Cofinimmo.

De stijgende vraag en het tekort aan investeringsproducten resulteert in een neerwaartse druk op de rendementen. De toprendementen (3/6/9 huurcontract) zijn vanaf 2005 gedaald van 7,00% naar 6,75% en in 2006 naar 6,50%.

1.2.3 De Mechelse kantorenmarkt

De huurmarkt

Mechelen is gelegen op de as Antwerpen-Brussel, één van de belangrijkste economische assen van België. Intervest Offices bekleedt als eigenaar van bijna 90.000 m² in Mechelen een bijzonder sterke marktpositie. Intervest Offices is eigenaar van de Mechelen Business Tower (verhuurd aan EDS) en is verder de grootste eigenaar van Intercity Business Park en Mechelen Campus.

De Mechelse kantorenmarkt wordt gekenmerkt door veelal kwalitatieve gebouwen; zowel technisch gezien (nieuwbouw, nieuwste technieken zoals airconditioning en moderne architectuur) als qua geografische ligging (goed bereikbaar met openbaar vervoer en gelegen langsheen E19 tussen Brussel en Antwerpen).

Mechelen is zoals de Brusselse periferie een relatief jonge markt en heeft in de jongste jaren een opmerkelijke aangroei gekend van haar kantorenvorraad, wat ook hier leidt tot een huidig overaanbod. De voorraad wordt nu geschat op circa 255.000 m², waarvan ruim de helft nieuwe gebouwen zijn.

De kantooropname in 2006 is teruggelopen tot minder dan 20.000 m². De gemiddelde omvang per transactie is erg laag geweest en bedraagt circa 300 m². De opname in 2006 is beduidend lager dan 2005 (25.000 m²).

Belangrijk is echter dat de aanwezige huurders hun keuze herbevestigen en veelal expansieve bedrijven zijn zoals Tibotec-Virco, Galapagos.

In 2006 zijn er geen grote transacties geregistreerd, zoals wel het geval was in de voorgaande jaren. Met name was er in 2004 de transactie van de Federale Overheidsdienst Financiën die 10.000 m² in gebruik nam in een nieuw gebouw, terwijl in 2005 de 8.600 m² verhuis van Borealis te noteren viel.

In 2006 is de beschikbaarheid gelijk gebleven tegenover 2005, rond 30.000 m², wat resulteert in een relatief hoge beschikbaarheidsgraad van 12%. Het leeuwenaandeel van deze beschikbaarheid bevindt zich in nieuwe gebouwen.

De Mechelen Campus Tower (12.800 m², deels verhuurd aan Borealis) is begin 2006 opgeleverd. Door de relatieve hoge beschikbaarheidsgraad worden van de bijna 100.000 m² projecten, geen enkel op risico aangevat. Er worden geen opleveringen verwacht in 2007.

Directe beschikbaarheden boven 1.000 m²

Bedrijvenpark	Beschikbaar
OFFICE PARK MECHELEN	5.661
MECHELEN CAMPUS	4.497
INTERCITY BUSINESS PARK	3.953
OFFICENTER	3.053
HOF VAN YORK	2.482
ZENITH BUSINESS PARK	2.256
MECHELEN STATION	2.078
MECHELEN CITY CENTER	2.070
RAGHENO BUSINESS PARK	1.830
BLARENBERGLAAN 19	1.397

De tophuurprijs is met € 125/m²/jaar onveranderd gebleven in vergelijking met 2005

en wordt bereikt voor de gebouwen zoals Mechelen Station en Mechelen Campus.

Investerings- en rendementen

Het investeringsvolume in Mechelen in 2006 behaalt € 60 miljoen en wordt hoofdzakelijk bepaald door twee transacties:

- Leasinvest Real Estate heeft in 2006 de zetel van Wolters Kluwer Belgium in het Ragheno Park gekocht van AXA
- VastNed Offices/Industrial, referentie-aandeelhouder van Intervest Offices, heeft de rechten tot aankoop (in het 2^e semester van 2007) verworven voor het torengebouw en gebouw F van Mechelen Campus.

De rendementen staan ook in Mechelen onder neerwaartse druk en zijn gedaald van 7,1% in 2005 naar 6,75% in 2006. Deze daling is minder sterk in secundaire steden dan in de primaire steden.

1.2.4. De Gentse kantorenmarkt

Het aanbod

Volgens de kantoornota uitgebracht in september 2006 door de Dienst Economie van de stad Gent telt de Gentse kantoorvoorraad momenteel 1,28 miljoen m².

Ongeveer 200.000 m² nieuwe projecten en 30.000 m² uitbreidingen zijn de laatste negen jaar vergund. Meer dan de helft hiervan is echter toe te schrijven aan drie projecten, namelijk het Axxes Business Park in Merelbeke (47.000 m² waarvan 35.000 m² gerealiseerd), daarnaast het Zuiderpoort Office Park (63.000 m²) en als derde het nieuwe gerechtsgebouw (36.000 m²).

Tussen 1999 en 2005 zijn er in totaal 180.000 m² kantoren opgenomen, wat neerkomt op een gemiddelde van 25.000 m². Met 52.000 m² is de opname dit jaar dus dubbel zo hoog als het gemiddelde. Een analyse van de opname toont aan dat het vooral gaat om groeperingen en uitbreidingen van bedrijven en verschuivingen van oude gebouwen naar de nieuwe en efficiëntere projecten.



Er zijn momenteel 95.000 m² kantoren beschikbaar of 7,4%.

Het potentieel toekomstig aanbod is groot en betreft op korte en middellange termijn ongeveer 63.000 m² kantoren in realisatie. De ontwikkelingspipeline bevat 124.000 m². Op langere termijn wordt nog eens 155.000 m² bijkomend voorzien. In totaal komt dit neer op een nieuw aanbod van 342.000 m².

Huurprijzen

De gemiddelde huurprijs bedraagt € 110 /m²/jaar. De tophuurprijzen liggen tussen € 125 en € 135/m²/jaar en evenaren hierbij het niveau van Antwerpen. Vraaghuurprijzen reiken tot € 140 /m²/jaar voor onder meer het Zuiderpoort project te Ledeberg.

Investerings en rendementen

Gent kan profiteren van het toenemende aantal investeringen van zowel de Belgische als buitenlandse investeerders.

Het totale investeringsbedrag wordt geraamd op € 350 miljoen waarbij de verkoop van het Gentse gerechtsgebouw en het Zuiderpoort Office Park de twee belangrijkste transacties zijn. Mercator Verzekeringen heeft het project Zuiderpoort Office Park (63.000 m²) voor circa € 163 miljoen verkocht aan de verzekeringsgroep Sjóvá-Almennar uit IJsland. Het Gentse gerechtsgebouw is in december 2006 onder controle van KBC Vastgoed gekomen.

Net zoals in de andere steden staan de rendementen onder neerwaartse druk en liggen rond de 6,9%. Dit is vergelijkbaar met Mechelen en Leuven.

1.2.5. De Leuvense kantorenmarkt en omgeving

Het aanbod

Het kantorenbestand in Leuven wordt geschat op 525.000 m². De spin-off bedrijven die voortkomen uit de samenwerking van de Katholieke Universiteit Leuven en privé-investeerders zijn één van de motoren van de

Leuvense kantorenmarkt. Andere grote gebruikers zijn de overheid, KBC en Inbev.

De spin-off bedrijven bevinden zich veelal in de periferie. Er zijn momenteel twee research parken, Haasrode met onder meer Greenhill Campus (19.000 m²) en Arenberg; er zit een derde park, Termuck, in de pipeline (120.000 m²).

De totale opname wordt geschat op 28.700 m². Deze relatief grote opname wordt in sterke mate beïnvloed door de 2 stationsprojecten: 10.400 m² van het KBC-project, ontwikkeld door Kairos, die voorverkocht zijn aan de stad Leuven voor eigen gebruik en 4500 m² in de kop van Kessel-Lo die voorverhuurd zijn aan het ACV, ACW en aanverwanten.

De belangrijkste transactie in de periferie is de verhuis van Option van hun gebouw in het Haasrode Research Park naar een unit van 6.500 m² in het Arenberg Research Park.

In totaal is er minimaal 12.600 m² onmiddellijk beschikbaar.

Wat het toekomstige aanbod betreft, is er het stationsproject van 42.000 m² van KBC, waarvan de Stad Leuven recent een deel heeft gekocht. Ongeveer 14.300 m² zal speculatief op de markt komen eind 2007 of begin 2008. Tengevolge van dit speculatief project, in combinatie met de tweedehandse gebouwen die op de markt zullen komen als gevolg van de recente verhuizingen, is er in 2007 een opwaartse druk op de beschikbaarheidsgraad. Op middellange termijn is het potentiële aanbod in Leuven zeer aanzienlijk.

Huurprijzen

De huurprijzen zijn ongeveer gelijk aan die van vorig jaar en bedragen € 100-110/m²/jaar voor standaard kantoren. Voor nieuwe kantoren worden huurprijzen van € 125/m²/jaar behaald. Top vraaghuurprijzen bereiken € 136/m²/jaar voor het KBC project aan het station en € 140/m²/jaar voor ruimte in het Ubicenter.

Investerings en rendementen

In 2006 is als enige belangrijke investeringstransactie de overdracht van Greenhill Campus genoteerd ter waarde van € 26 miljoen (onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een fiscale ruling). In vergelijking met vorig jaar waar er sprake is geweest van een totaal investeringsbedrag van € 42 miljoen (ten gevolge van de verkoop van zowel het Ubicenter als de Campus Remy) is dit relatief weinig. Een jaar zonder belangrijke investeringen is in Leuven echter geen uitzondering. Met de op stapel staande projecten aan het station, kan verwacht worden dat het investeringsvolume de volgende jaren zal toenemen.

Er zijn zo goed als geen vergelijkingspunten, maar door de hoge investeringsdruk worden ook in Leuven de rendementen naar beneden gehaald en geraamd op 6,9%, wat bijna 1% lager is dan vorig jaar.

1.3. 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:

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

België blijft internationaal een eersterangs positie bekleden voor logistieke activiteiten dankzij haar centrale ligging, haar goede infrastructuur en kwalitatieve arbeidsmarkt.



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.

1.3.1. De verhuurmarkt

De vraag

De huurmarkt voor logistiek vastgoed blijft een markt met relatief weinig transacties.

Alhoewel dat de logistieke sector erg expansief is geweest, is er vandaag, behoudens enkele specifieke locaties in de omgeving van Anderlecht, geen sprake van huurstijgingen. Vlaams Brabant met een voorraad van circa 7.700.000 m² en een aanbod van circa 1.750.000 m² beslaat circa 5%.

De gevraagde huurprijzen voor grotere moderne logistieke gebouwen op de as Antwerpen-Brussel situeren zich tussen € 45/m²/jaar en € 49/m²/jaar.

Op deze as zijn er nog circa 606.000 m² verwachte ontwikkelingen (zie onderstaande tabel).

Logistieke projecten (As Brussel – Antwerpen)

Gemeente	Project	Opp. (m ²)
Willebroek	Hoeikenstraat	70.000
Willebroek	ProLogisPark	19.000
Willebroek	Kersdonk	40.000
Rumst	Rumst Logistics	85.000
Bornem	Bornem Logistics	44.000
Bornem	Rijksweg	13.000
Boom	Krekelenberg	77.000
Antwerpen LO	Rubis Terminal	40.000
Kallo	Log Hidden City	128.000
Antwerpen	Noorderlaan	26.000
Puurs	Rijksweg	8.000
Meer	Europastraat	26.000
Schoten	Metropoolstraat	30.000
TOTAAL		606.000

1.3.2. De investeringsmarkt

De vraag naar logistiek vastgoed is groot maar het aanbod is beperkt. De yields bevinden

zich dat ook op een nooit eerder gekend laag niveau.

Trendementen logistiek vastgoed – september 2006						
	Rendement %			Gegevens over 10 jaar		
	Huidig	Laatste kwartaal	Laatste jaar	Hoog	Laag	Korte termijn tendens
Brussel	7,00	7,00	7,75	9,00	7,00	stabiel
Antwerpen	7,30	7,50	7,75	9,50	7,30	stabiel
Luik	8,00	8,25	8,50	10,50	8,00	stabiel
Gent	8,00	8,50	9,00	9,50	8,00	stabiel

2. Belangrijke ontwikkelingen in 2006

De Belgische vastgoedbevak hebben in 2006 bijzonder veel aandacht genoten van de beleggers en de media. Dit is vooral ondersteund door de aangekondigde oprichting van een staatsbevak gevolgd door de verkoop van 62 overheidsgebouwen aan Befimmo. De beursgang van Aedifica en Montea en de plannen voor de lancering van een nieuwe retail vastgoedbevak "Ascencio" hebben de Belgische vastgoedbevak vrijwel permanent onder de aandacht gebracht.

2.1. Investerings

Gezien de hoge prijzen die momenteel op de investeringsmarkt worden betaald, is Intervest Offices veeleer verkoper dan koper. Bovendien ligt de prioriteit in de eerste plaats op het verbeteren van de bezettingsgraad van de bestaande portefeuille en de arbitrage van de portefeuille.

De evoluties op de investeringsmarkt zijn in 2006 nauwgezet gevolgd en er zijn diverse investeringsdossiers onderzocht.

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 doelstelling voor 2006 om een aantal risicovolle panden te verkopen en zo de kwaliteit van de portefeuille te verbeteren is gerealiseerd. Eind 2006 zijn immers onderhandse aktes getekend voor de desinvestering van 5 kantoorgebouwen met een transactiewaarde van € 92,5 miljoen. Deze desinvestering betreft de kantorenparken Greenhill Campus (Interleuvenlaan 15 te Haasrode), Airway Park (Lozenberg 15/18-23 te Zaventem), Atlas Park (Weiveldlaan 41 te Zaventem) en de indivi-

duele kantoorgebouwen in de Imperiastraat 12 te Diegem en de A. De Coninckstraat 3 te Kortenberg. De transactie is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van een fiscale ruling waarbij de overdracht, door middel van de vestiging van een recht van erfpacht tegen betaling van een éénmalige canon en de daaropvolgende overdracht van de naakte eigendom, niet voor herkwalificatie vatbaar is. Intervest Offices verwacht dat deze fiscale ruling in het eerste kwartaal van 2007 zal verkregen worden en rapporteert de minderwaarde op deze transactie als gerealiseerd resultaat op 31 december 2006.

De totale oppervlakte van de verkochte panden bedraagt 72.210 m², wat 11,9% van de totale verhuurbare oppervlakte van de kantoorportefeuille uitmaakt.

De verkoop betreft vrijwel allemaal panden met hoge leegstand. De verkoop vindt plaats met een beperkte minderwaarde ten opzichte van de reële waarde.

De desinvestering vindt plaats gebruikmakend van een gunstige investeringsmarkt waarbij interessante verkoopvoorwaarden kunnen bekomen worden. De toekomstige hoge uitgaven voor de verdere renovatie van deze gebouwen worden zo eveneens vermeden.

De totale bezettingsgraad van Intervest Offices neemt door deze transactie toe met 8,6% tot circa 90% en bereikt daarmee een zeer acceptabele waarde rekening houdend met de samenstelling van de portefeuille. Verder zal deze verkoop een positief effect hebben op het uitkeerbaar resultaat van 2007.

Intervest Offices heeft op 27 december 2006 het semi-industriële complex gelegen te Merksem – Glasstraat 15-29/ Griffinstraat 1-13/Oostkaai 25/1-8 verkocht. Dit gebouw is verkocht om strategische redenen. Het gebouw bestaat uit 23 kleinere units en was

bijgevolg bijzonder beheersintensief. Het gebouw kampte al lange tijd met een hoog verloop van huurders en een relatief lage bezettingsgraad (62,5% op 30 september 2006). Het gebouw is verkocht aan € 5,77 miljoen, in vergelijking met een investeringswaarde van € 6,2 miljoen. Er zijn huurgaranties verstrekt voor de onverhuurde gedeelten voor een periode van 18 maanden.

2.3. Verhuringen

In 2006 zijn de commerciële inspanningen nog opgedreven door het inzetten van extra personeelsleden en middelen om de contacten met makelaars, bestaande en potentiële huurders nog verder uit te diepen.

Nieuwe huurders

In 2006 heeft Intervest Offices 30 huurovereenkomsten afgesloten met nieuwe huurders voor een totale oppervlakte van 10.821 m² in de kantoorgebouwen.

In de semi-industriële gebouwen zijn in 2006 huurovereenkomsten afgesloten met 7 nieuwe huurders voor een totale oppervlakte van 10.731 m².

Bestaande huurders

Met bestaande huurders in de kantoorgebouwen zijn 25.757 m² heronderhandeld in 25 transacties. Met bestaande huurders in de semi-industriële gebouwen zijn 10.454 m² heronderhandeld in 3 transacties.

De meest belangrijke heronderhandeling is de nieuwe huurovereenkomst die met PriceWaterhouseCoopers is afgesloten voor een oppervlakte van 15.786 m². Intervest Offices anticipeert hiermee op gepaste wijze op de naderende einddatum van een uitermate belangrijke huurovereenkomst. PriceWaterhouseCoopers heeft haar vertrouwen geschonken aan Intervest Offices en verkiest om met ingang van 1 januari 2009



het gebouw Woluwedal te blijven betrekken. De huurprijs ligt weliswaar lager dan de actuele huur. De bekomen huurprijs stemt echter overeen met huurprijzen die van toepassing zijn voor nieuwe of recente topgebouwen in de periferie van Brussel.

2.4. Fiscaliteit

Met het KB van 15 april 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 eenmalige 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 verbeterd 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 eind 2004 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 vastgoedbevaks 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 heeft geleid tot een hogere werkelijke waarde en dus tot een hogere belastingaanslag.

De Minister van Financiën heeft via een omzendbrief (dd. 23 december 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 beschouwd kunnen worden.

Intervest Offices is steeds de mening toegedaan geweest dat er voldoende objectieve argumenten aanwezig waren om deze belastingaanslagen te betwisten. Daardoor voerde zij een tegenboekingsmethode 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. Per 31 december 2006 heeft Intervest Offices reeds voor € 7,1 miljoen ontheffingen ontvangen vanwege de Federale Overheidsdienst Financiën.

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. Intervest Offices heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van ± € 4 miljoen. Een deel van deze belastingsschulden is gewaarborgd door de promotoren van de vastgoedbevak Siref die door fusie opgeslorpt is door Intervest Offices. Er is hiervoor geen voorziening aangelegd.

2.5. Bodem

Naar aanleiding van de fusie door overname van Siref door Intervest Offices op 28 juni 2002, diende een bodemsanering uitgevoerd te worden te Wilrijk, Boomsesteenweg 801/803, Kernenergiestraat 70 en Geleegweg 1-7. Met de vroegere eigenaars van dit object is overeengekomen dat zij de helft van deze saneringskosten dragen. Voor het boekjaar 2006 bedragen de saneringskosten ten laste van Intervest Offices € 10.000. Een gelijkwaardig jaarlijks bedrag wordt nog verwacht tot 2009.

3. Feiten na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2006.

4. Samenvatting van de cijfers

BALANS (€ 000)	31.12.2006	31.12.2005
ACTIVA		
Vaste activa	511.244	586.750
Immateriële activa	101	6
Vastgoedbeleggingen	506.741	585.043
Andere materiële vaste activa	401	395
Financiële vaste activa	2.899	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.102	1.306
Vlottende activa	97.100	4.019
Activa bestemd voor verkoop	92.500	0
Handelsvorderingen	2.338	2.121
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	479	446
Kas en kasequivalenten	510	630
Overlopende rekeningen	1.273	822
Totaal activa	608.344	590.769
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	333.102	312.300
Langlopende verplichtingen	267.241	194.571
Voorzieningen	1.416	920
Langlopende financiële schulden	265.412	192.922
Andere langlopende verplichtingen	413	729
Kortlopende verplichtingen	8.001	83.898
Voorzieningen	424	0
Kortlopende financiële schulden	1.212	65.104
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.998	2.119
Andere kortlopende verplichtingen	2.847	13.667
Overlopende rekeningen	1.520	3.008
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	608.344	590.769

WINST- EN VERLIESREKENING (€ 000)	2006	2005
Huurinkomsten	42.527	42.140
Met verhuur verbonden kosten	-113	-44
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	590	635
Vastgoedresultaat	43.004	42.731
Vastgoedkosten	-3.840	-3.967
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.344	-1.209
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	37.820	37.555
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-2.181	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.645	-2.485
Operationeel resultaat	56.284	35.070
Financieel resultaat	-12.041	-11.371
Belastingen	-38	34
Nettowinst	44.205	23.733



5. Commentaar op de cijfers

5.1. Aangepast jaarrekening-schema voor vastgoedbevaks

Intervest Offices nv heeft als beursgenoteerde vastgoedbevak haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS). In het KB van 21 juni 2006 is een aangepast schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

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.

5.2. Actief

De vaste activa zijn afgenomen van € 587 miljoen naar € 511 miljoen, voornamelijk als gevolg van de verkoop van 5 kantoorgebouwen en een semi-industrieel pand eind december 2006 voor een totale waarde van € 100 miljoen. De verkoopwaarde van de 5 verkochte kantoorgebouwen wordt geklasseerd als activa bestemd voor verkoop onder de vlottende activa voor een bedrag van € 92,5 miljoen.

De reële waarde van het vastgoed is op 31 december 2006 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd op € 507 miljoen ten opzichte van € 585 miljoen eind 2005. De afname van de reële waarde met

€ 78 miljoen is te verklaren enerzijds door de desinvesteringen (€ 100 miljoen) en anderzijds door de renovatiewerken van € 1 miljoen en de positieve variatie in de reële waarde van de panden ter waarde van € 21 miljoen. Deze waardestijgingen zijn te wijten aan de toemennende vraag op de investeringsmarkt en de schaarste aan producten.

De andere materiële vaste activa bestaan voor € 0,4 miljoen uit meubilair, rollend materieel, uitrusting en inrichting.

De financiële vaste activa ter waarde van € 2,9 miljoen vertegenwoordigen de huidige marktwaarde van de financiële instrumenten (IRS) die Intervest Offices heeft afgesloten in het begin van het boekjaar 2006 ter indekking van de vlottende rentevoeten op de langlopende financiële schulden.

De "lange termijn handelsvorderingen" betreffen een openstaande vordering t.o.v. de Europese Commissie voor € 1,1 miljoen.

De vlottende activa bedragen € 97 miljoen en bestaan voor € 92,5 miljoen uit activa bestemd voor verkoop ten gevolge van de overdracht van 5 kantoorgebouwen eind 2006 (onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een fiscale ruling). Verder bevatten de vlottende activa € 2,3 miljoen aan handelsvorderingen, € 0,5 miljoen uit belastingsvorderingen en andere vlottende activa, € 0,5 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en € 1,3 miljoen uit overlopende rekeningen.

5.3. Passief

Het eigen vermogen van de vastgoedbevak bedraagt € 333,1 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal (€ 126,7 miljoen) en de uitgiftepremies (€ 60,8 miljoen) zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. De reserves bedragen € 125,9 miljoen en bestaan in hoofdzaak uit niet-gerealiseerde meerwaarden ten gevolge van de waardering van de vastgoedportefeuille

aan investeringswaarde. Deze onbeschikbare reserves zijn met € 16,6 miljoen toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar door de opwaardering van het vastgoed in 2006.

Conform de Beama-interpretatie van IAS 40 wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde in plaats van investeringswaarde, waardoor een aanpassing aan het eigen vermogen doorgevoerd wordt die op 31 december 2006, € 12,9 miljoen bedraagt.

Het totaal aantal aandelen is in 2006 ongewijzigd gebleven op 13.882.662 aandelen. Op 31 december 2006 beloopt de intrinsieke waarde € 23,99 per aandeel vergeleken met € 22,50 op 31 december 2005. Ten opzichte van de beurskoers op afsluitingsdatum 31 december 2006 van € 28,47 per aandeel, noteert het aandeel bijgevolg met een premie van 18,7%.

Door de herfinanciering van de financiële schulden in 2006 zijn kortlopende bankleningen omgezet in leningen op lange termijn. Hierdoor nemen de langlopende verplichtingen ten opzichte van vorig jaar toe met € 72,7 miljoen tot € 267,2 miljoen. De langlopende voorzieningen bedragen € 1,4 miljoen en bestaan uit provisies voor huurgaranties en voor fiscale geschillen in verband met de niet-aftrekbaarheid van voorzieningen en de retro-activiteit van fusies. De langlopende financiële verplichtingen bedragen € 265,4 miljoen en bestaan uit lange termijn bankfinancieringen met vaste rentevoet of variabele rentevoet, ingedekt door een financieel instrument. De andere langlopende verplichtingen (€ 0,4 miljoen) bestaan uit ontvangen bankwaarborgen van huurders en diverse schulden.

De kortlopende verplichtingen nemen door de herschikking van de financiële schulden af met € 75,9 miljoen en bedragen € 8 miljoen op 31 december 2006. Deze kortlopende verplichtingen bestaan voor € 0,4 miljoen uit voorzieningen voor huurgaranties, voor € 1,2 miljoen uit kortlopende financiële



schulden, voor € 2 miljoen uit handelsschulden en te ontvangen facturen, voor € 2,8 miljoen uit uitgestelde betalingen voor de verwerving van activa, en tenslotte voor € 1,5 miljoen uit overlopende rekeningen.

De gemiddelde betaalde interestvoet over 2006 bedraagt 4,34% .

Op 31 december 2006 bedraagt de schuldgraad 44,7%, conform het KB van 21 juni 2006.

5.4. Winst- en verliesrekening

De huurinkomsten zijn toegenomen van € 42,1 miljoen naar € 42,5 miljoen in 2006. De toename is voornamelijk het gevolg van nieuwe verhuringen.

In 2006 bedragen de vastgoedkosten € 3,8 miljoen, wat € 0,1 miljoen minder is dan vorig jaar.

De algemene kosten kennen een lichte stijging ten opzichte van het jaar voordien als gevolg van een eenmalige herschikking van de personeelsstructuur van de vastgoedbevak.

Het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is gestegen van € 37,6 miljoen naar € 37,8 miljoen ten opzichte van het voorgaande jaar als gevolg van de hogere huurinkomsten en lagere vastgoedkosten. De bedrijfsmarge, i.e. het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille ten opzichte van de huurinkomsten, bedraagt net zoals vorig jaar 89%.

Het financiële resultaat bedraagt - € 12 miljoen (- € 11,4 miljoen per 31 december 2005) door een verhoging van de interestlasten. Deze verhoging is te wijten aan de stijgende korte termijn rentevoeten. In het eerste halfjaar van 2006 heeft de vastgoedbevak de herfinanciering van haar kredieten doorgevoerd. Het be-

staande gesyndiceerde krediet is op 31 januari 2007 vervangen door vier lange termijn bilaterale kredieten die Intervest Offices heeft afgesloten met haar bestaande Europese bankiers aan beduidend aantrekkelijkere voorwaarden dan het huidige krediet.

Het resultaat op de verkoop van 5 kantoorgebouwen en 1 semi-industrieel pand bedraagt een beperkte minderwaarde van € 2,2 miljoen.

De winst op de portefeuille bedraagt voor het jaar 2006, € 20,6 miljoen ten opzichte van een verlies van € 2,5 miljoen in 2005. Deze positieve variatie van de reële waarde in 2006 is het gevolg van de daling van de aanvangsrendementen door de grote vraag op de investeringsmarkt die meer investeerders aanzet om, ondanks de momenteel nog moeilijke verhuurmarkt, investeringen in overweging te nemen. Tevens heeft Intervest Offices het huurcontract met PricewaterhouseCoopers verlengd tot eind 2011 wat resulteert in een opwaardering van dit prestigieuze pand met € 6,6 miljoen.

De nettowinst van het boekjaar stijgt met € 20,5 miljoen en bedraagt € 44,2 miljoen in 2006 in vergelijking met € 23,7 miljoen in 2005. De sterke toename van de nettowinst is het gevolg van de positieve variatie van de vastgoedportefeuille in 2006 (+ € 20,6 miljoen) vergeleken met 2005 (- € 2,5 miljoen).

De als dividend uitkeerbare operationele winst, gebaseerd op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices nv, bedraagt € 26 miljoen in 2006 ten opzichte van € 26,4 miljoen in 2005.

Rekening houdend met 13.882.662 aandelen betekent dit voor 2006 een dividend van € 1,87 per aandeel (€ 1,90 in 2005).

6. Winstbestemming

De raad van bestuur stelt voor om de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2006 goed te keuren en de winst van het boekjaar als volgt te besteden:

In duizenden €	
- winst van het boekjaar	€ 44.205
- toerekening van portefeuille- resultaat op onbeschikbare reserves	€ 18.464
- over te dragen winst	€ 25.741

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 4 april 2007 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,87 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,59 netto na aftrek van 15% roerende voorheffing. Rekening houdend met 13.882.662 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar, betekent dit een uit te keren dividend van € 25.960.578⁵.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80% van de netto-opbrengst, aangezien, conform haar politiek in 2006 bijna 100% van de enkelvoudige uitkeerbare winst uitgekeerd wordt.

Het dividend is betaalbaar vanaf 20 april 2007. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 8.

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

7. Vooruitzichten voor 2007

Voor 2007 wordt er een verdere sterke groei van de investeringen verwacht. De daling van de rendementen kan nog voortduren. Niettemin blijven de rendementen voor de kantorenmarkt hoger dan in de meeste andere Europese steden wat de Belgische investeringsmarkt aantrekkelijk maakt.

Verwacht wordt dat het goede economische klimaat - het BBP wordt geschat op 3% in 2006 en 2% in 2007 - een positief effect heeft op de vraag van de bedrijvensector. De bedrijven zijn vooral op zoek naar nieuwe gebouwen met goede uitrusting maar blijven kostenbewust. Verondersteld wordt dat de consolidatietrend blijft aanhouden.

De vastgoedmarkt zal in 2007 ook beïnvloed worden, zoals in het verleden het geval was, door de Federale verkiezingen maar de impact van een nieuwe regering zal vooral voelbaar zijn in 2008.

De vraag van EU-gerelateerde activiteiten zal belangrijk blijven. De toetreding van Roemenië en Bulgarije op 1 januari 2007 tot de Europese Unie zal de komst van, onder andere, vertegenwoordigingen van nieuwe regio's en steden naar Brussel met zich meebrengen.

Verwacht wordt dat het aanbod op de Brusselse kantorenmarkt zal dalen in 2007/2008 maar dat de beschikbaarheid van tweedehandse

gebouwen zal stijgen. Huurprijzen kunnen nog stijgen vooral in CBD locaties, incentives zullen wellicht dalen in de andere kantoorzones.

In 2007 zal Intervest Offices ernaar streven om de vrijgekomen financiële middelen uit de verkoop van de 5 kantoorgebouwen te herinvesteren in kwalitatief hoogstaande gebouwen met een hoger rendement. Dit, in combinatie met de intensieve inspanningen van het commerciële team om de bezettingsgraad nog verder te verhogen, wordt verwacht te resulteren in een toename van het dividend voor het jaar 2007.



3. Verslag betreffende het aandeel



 Park Station

Park Station



Park station

Woluwelaan 148-150
1831 Diegem

- > gelijkvloers en 4 verdiepingen
- > 2 ondergrondse verdiepingen
- > parkeer- en archief ruimten
- > centrale inkomhal
- > airconditioning
- > videoparlofonie en badgecontrole



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:

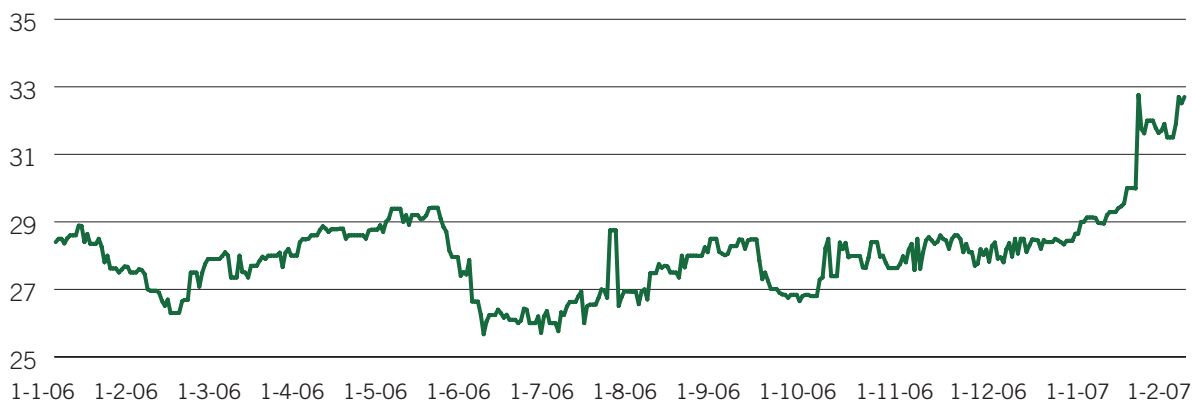
- het publiceren van kwartaalcijfers
- het opmaken van een aantal analistenrapporten per jaar

- het onderhouden van een professionele website
- het voldoen aan de International Financial Reporting Standards (IFRS).

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

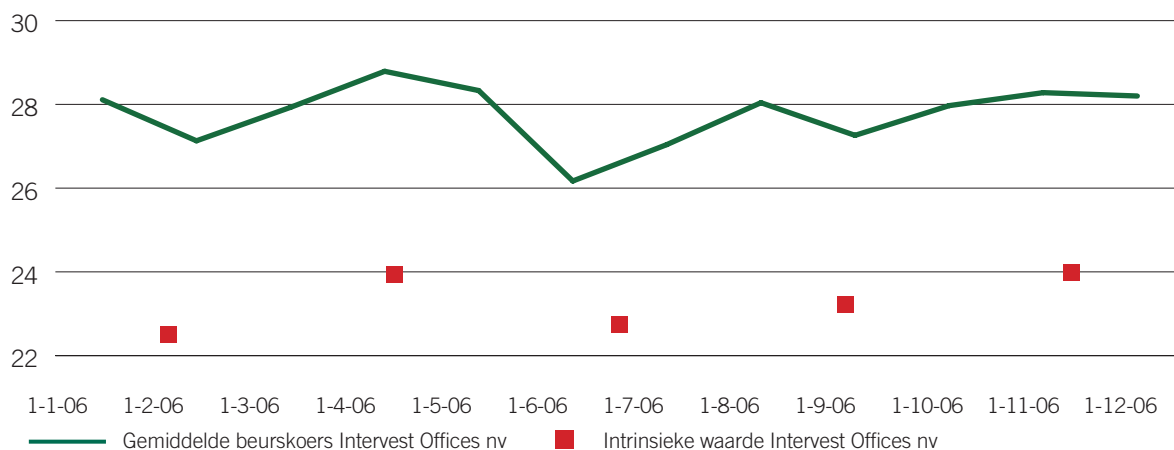
Binnen dit segment worden indexen opgesteld per sector, waardoor de vastgoedbedrijven beter met elkaar vergeleken kunnen worden, wat de belangstelling van institutionele beleggers zal verbeteren.

Koers Intervest Offices nv (€)



De koers van het aandeel heeft in 2006 enige schommelingen ondergaan, met als laagste koers € 25,51 (31 mei 2006) en als hoogste koers € 29,42 (12 mei 2006). De daling eind mei is te verklaren door de betaling van het dividend over boekjaar 2005. Na afsluiting van het boekjaar 2006 is de aandelenkoers gestegen tot € 32 in februari 2007.

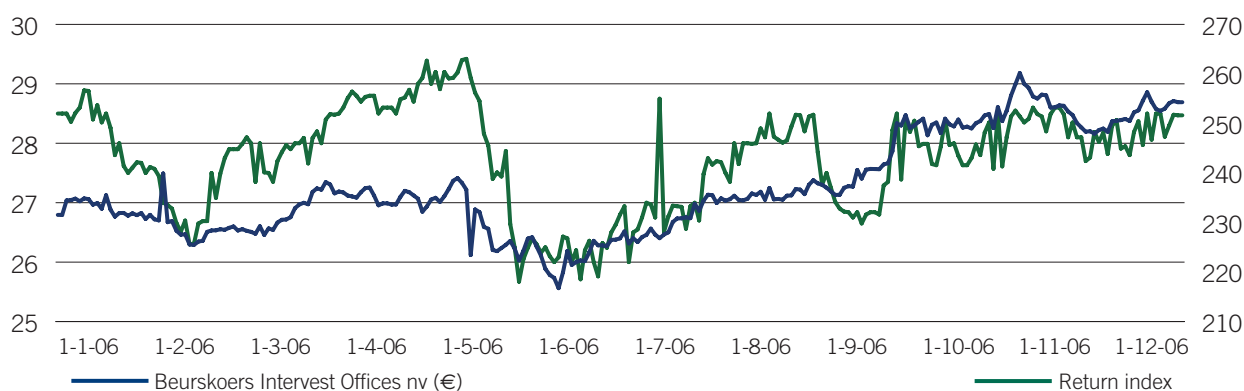
Premies en Discounts Intervest Offices nv (€)



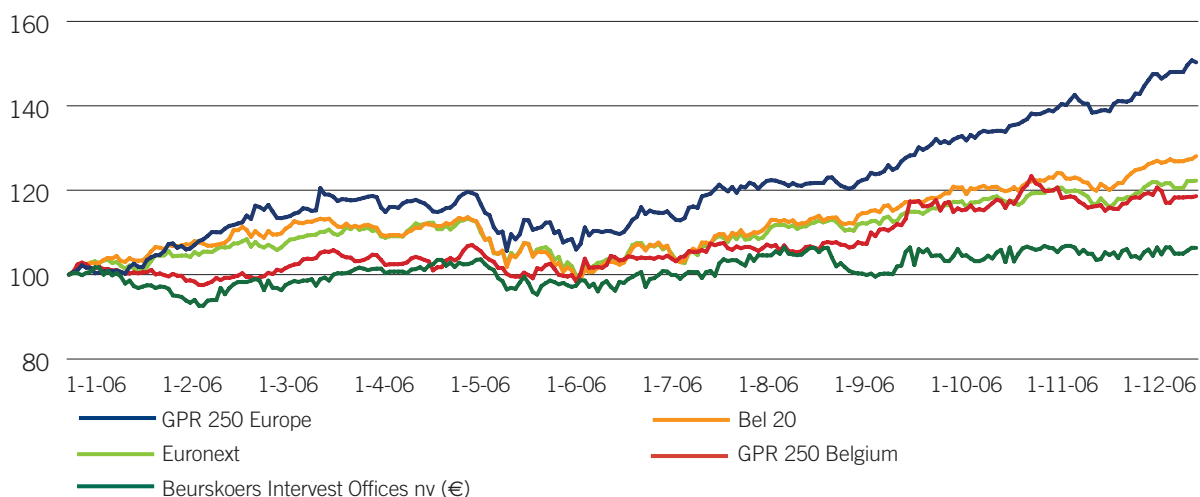
De intrinsieke waarde van Intervest Offices (op geconsolideerde basis) is inclusief het dividend van 2005 tot op betaaldatum einde mei 2006.



Vergelijking Interest Offices nv - ING sicafi index



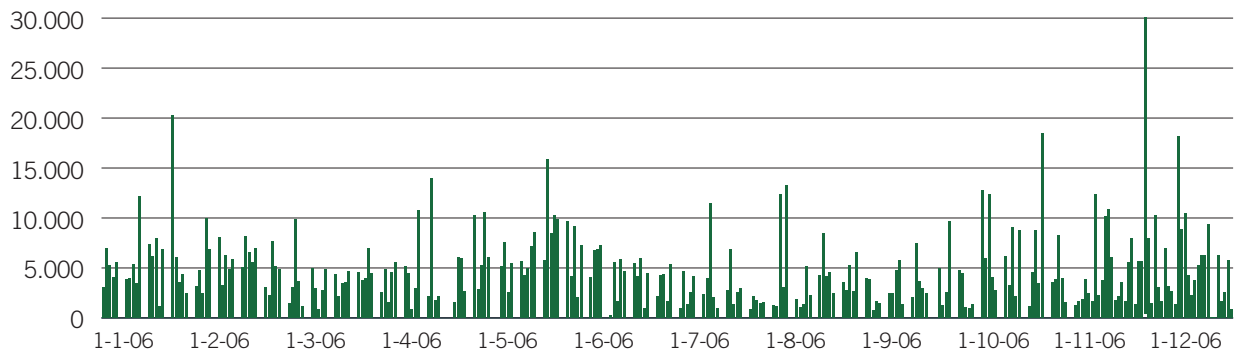
De ING vastgoedbevak return index wordt berekend op basis van de beurskapitalisatie van de verschillende vastgoedbevaks, de verhandelde volumes en het rendement op de uitgekeerde dividenden.

Vergelijking Interest Offices nv - andere indexen⁶

⁶ 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.



Verhandeling van het aantal effecten Interest Offices nv



De verhandelde volumes lagen met een gemiddelde van 6.052 stuks per dag lager dan in het vorige jaar (gemiddeld 8.542 stuks per dag). De vastgoedbeveks hebben in het alge-

meen een toegenomen interesse gekend vanwege beleggers als toevluchtsoord.

Met ING Bank is een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de

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

De free float bedraagt 48,91% op jaareinde.

2. Dividend en aantal aandelen

	31.12.2006
Aantal aandelen op het einde van de periode	13.882.662
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.882.662

Beurskoers (€)	31.12.2006
Hoogste	29,42
Laagste	25,51
Beurskoers op afsluitingsdatum	28,47
Over-/onderwaardering t.o.v. de reële intrinsieke waarde (%)	18,7

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	23,99	22,50	22,71
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	24,92	23,57	23,77
Brutodividend	1,87	1,90	1,98
Nettodividend	1,59	1,62	1,68

3. Aandeelhouders

Per 31 december 2006 waren de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

VastNed Groep	7.092.483 aandelen	51,09%
VastNed Offices/Industrial nv Max Euwelaan 1 3062 MA Rotterdam – Nederland	7.092.482 aandelen	51,08%
Belle Etoile nv Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem – Antwerpen	1 aandeel	0,01%
Publiek	6.789.679 aandelen	48,91%
Totaal	13.882.662 aandelen	100 %

4. Financiële kalender

- Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2006: **dinsdag 20 februari 2007**
- Algemene vergadering van aandeelhouders: **woensdag 4 april 2007** om 16u30 op de maatschappelijke zetel van de vennootschap, Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen
- Betaalbaarstelling dividend: vanaf **vrijdag 20 april 2007**
- Bekendmaking resultaten per 31 maart 2007: **maandag 7 mei 2007**
- Bekendmaking halfjaarresultaten per 30 juni 2007: **dinsdag 7 augustus 2007**
- Bekendmaking resultaten per 30 september 2007: **maandag 5 november 2007**



4. Vastgoedverslag



INTERVEST
OFFICES



Hermes Hills

Berkenlaan 6
1831 Diegem

- > betonnen structuur
- > inkomhal is afgewerkt in travertijn
- > conventionele verwarming met topcooling
- > airconditioning
- > inbraakalarmsysteem



1. Samenstelling van de portefeuille

1.1. Overzicht portefeuille incl. leegstand per 31 december 2006

KANTOREN

Project	Opp. kantoren (m ²)	Opp. opslag (m ²)	Reële waarde portefeuille (€ 000)	Investeringswaarde portefeuille (€ 000)	Commerciële huur ⁷ / jaar in € 000		Bezettingsgraad ⁸ (%)
					Huurinkomsten	Huurinkomsten + huurleegstand	
Aartselaar - Kontichsesteenweg 54	3.000	1.000	5.786	5.931	492	492	100,00%
Antwerpen - Brusselstraat 59 (Gateway House)	11.318	0	16.519	16.932	948	1.536	61,71 %
Berchem - Uitbreidingstraat 66 (Sky Building)	5.698	2	8.737	8.955	716	724	98,83%
Diegem - Berkenlaan 6 (Hermes Hills)	3.664	0	4.366	4.475	0	451	0,00%
Diegem - Berkenlaan 8a (Deloitte Campus)	7.787	0	19.025	19.501	1.295	1.295	100,00%
Diegem - Berkenlaan 8b (Deloitte Campus)	8.268	461	20.049	20.550	1.427	1.427	100,00%
Diegem - Woluwelaan 148-150 (Park Station)	8.619	284	11.660	11.951	692	1.127	61,38 %
Dilbeek (Groot-Bijgaarden) - Pontbeekstraat 2&4 (Inter Access Park)	6.869	0	9.928	10.176	1.017	1.017	100,00%
Edegem - Prins Boudewijnlaan 45-49 (De Arend)	7.273	151	10.337	10.595	962	962	100,00%
Gent - Xavier De Cocklaan 68-72 (Latem Business Park)	5.350	0	5.891	6.038	515	542	95,04%
Hoeilaart - Terhulpssesteenweg 6A	2.694	107	4.514	4.627	285	422	67,43%
Mechelen - Blarenberglaan 2C (Mechelen Business Tower)	11.701	1.216	28.747	29.466	2.232	2.232	100,00%
Mechelen - Generaal De Wittelaan 9-21 (Intercity Business Park)	38.718	3.394	56.273	57.680	4.642	5.246	88,49%
Mechelen - Schaliënhoevdreef 20 A,B,C,D,E,G,H,I,J (Mechelen Campus)	38.423	5.861	67.380	69.065	5.595	6.126	91,32%
Strombeek-Bever - Nijverheidslaan 3 (BXL 7)	4.724	165	7.085	7.262	452	768	58,82%
Strombeek-Bever - Nijverheidslaan 1 (BXL 7)	5.044	410	9.013	9.238	719	808	
Vilvoorde - Luchthavenlaan 25 (3T Estate)	8.757	0	12.634	12.950	1.233	1.255	98,27 %
Woluwe - Woluwedal 18-22 (Woluwe Garden)	24.081	993	69.429	71.165	5.025	5.025	100,00%
TOTAAL KANTOREN	201.988	14.044	367.373	376.557	28.247	31.458	89,79%

⁷ Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten plus de huurinkomsten van reeds ondertekende contracten m.b.t. ruimten die op 31 december 2006 contractueel leeg zijn.

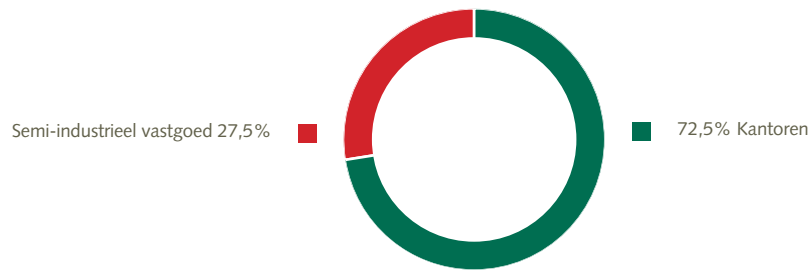
⁸ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de effectieve huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties



SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

Project	Opp.	Opp.	Reële	Inves-	Commerciële huur/ jaar		Bezettings- graad (%)
	kantoren (m ²)	opslag (m ²)	waarde portefeuille (€ 000)	terings- waarde portefeuil- le (€ 000)	in € 000		
					Huurin- komsten	Huurin- komsten + huurleeg- stand	
A12 (Brussel - Antwerpen)							
Aartselaar - Dijkstraat 1A	793	7.269	4.176	4.280	357	357	100,00%
Boom/(Niel) - Krekelenberg (Industrieweg 18)	700	23.663	12.693	13.010	1.024	1.024	100,00%
Merchtem - Merchtem Cargo Center (Preenakker 20)	1.210	6.075	5.366	5.500	471	471	100,00%
Puurs - Puurs Logistic Center (Veurstraat 91)	1.600	41.890	26.156	26.810	2.219	2.219	100,00%
Schelle - Molenberglei 8	1.600	6.400	4.254	4.360	330	416	79,13%
Wilrijk - Neerland 1 (Boomssteenweg 801-803) + Neerland 2 (Kernenergiestraat 70/Geleegweg 1-7)	632	28.536	15.932	16.330	1.369	1.369	100,00%
Totaal	6.535	113.833	68.576	70.290	5.769	5.856	98,52%
E19 (Brussel - Antwerpen)							
Duffel - Notmeir (Walemstraat 94)	250	8.861	4.167	4.271	473	473	100,00%
Duffel - Stocletlaan 23	240	23.435	11.483	11.770	1.031	1.031	100,00%
Mechelen - Intercity Industrial Park (Oude Baan 14)	252	15.000	8.410	8.620	706	706	100,00%
Mechelen - Raghenon (Dellingstraat 57)	612	4.002	3.122	3.200	351	351	100,00%
Totaal	1.354	51.298	27.181	27.861	2.561	2.561	100,00%
Ring Antwerpen							
Antwerpen - Kaaien 218-220 (Leopolddok)	0	5.500	1.418	1.560	149	149	100,00%
Wommelgem - Kapelleveld 1 (Koralenhoeve 25)	1.770	22.949	15.259	15.640	1.433	1.433	100,00%
Totaal	1.770	28.449	16.677	17.200	1.582	1.582	100,00%
Andere							
Kortenberg - Guldendelle (Arthur De Coninckstraat 3)	780	10.172	14.639	15.005	965	965	100,00%
Meer - Transportzone (Riyadhstraat 23)	271	7.348	1.836	2.020	169	184	91,76 %
Sint-Agatha-Berchem - Berchem Technology Center (Technologiestraat 11,15,51,55,61,65)	2.760	3.703	7.307	7.490	527	642	82,21 %
Sint-Niklaas - Eigenlo (Eigenlostraat 23-27a)	1.328	6.535	3.152	3.230	152	324	47,04%
Totaal	5.139	27.758	26.935	27.745	1.814	2.115	85,78 %
TOTAAL SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED	14.798	221.338	139.368	143.096	11.726	12.113	96,80%
TOTAAL KANTOREN + SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED	216.786	235.382	506.741	519.653	39.973	43.572	91,74%

1.2. Aard van de portefeuille



Per 31 december 2006 bestaat de portefeuille voor 72,5% uit kantoren en 27,5% uit semi-industrieel vastgoed.

1.3. Geografische spreiding van de portefeuille

Kantoren

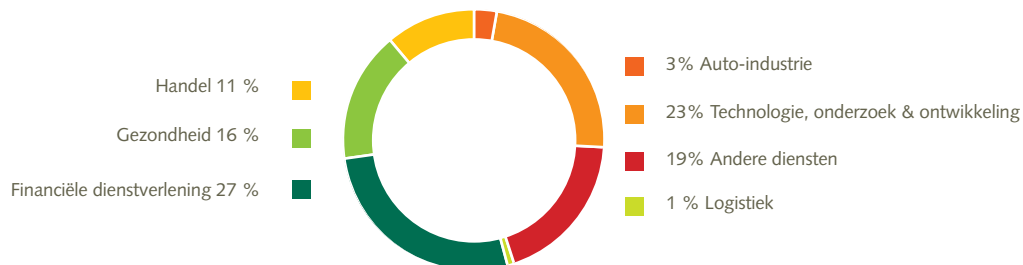


Semi-industrieel vastgoed



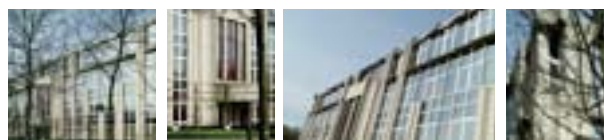
1.4. Sectoriële spreiding van de portefeuille

Kantoren



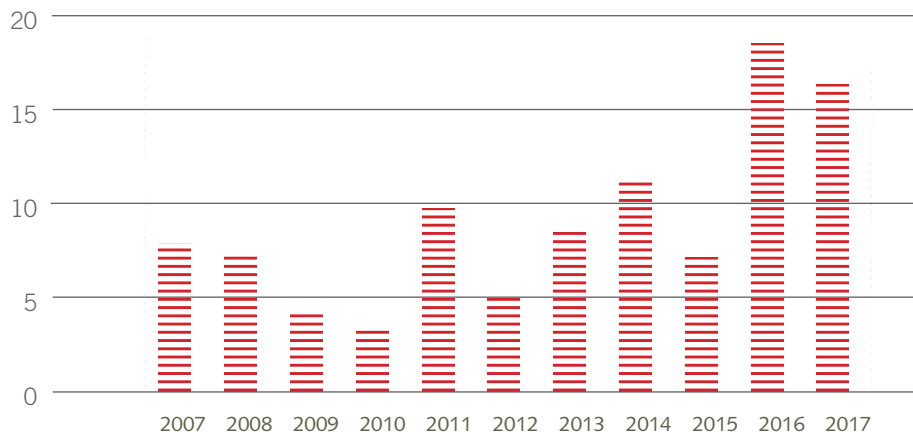
De huurders zijn goed verspreid over diverse economische sectoren. Dit vermindert het leegstandsrisico bij schommelingen van de economie.

Semi-industrieel vastgoed



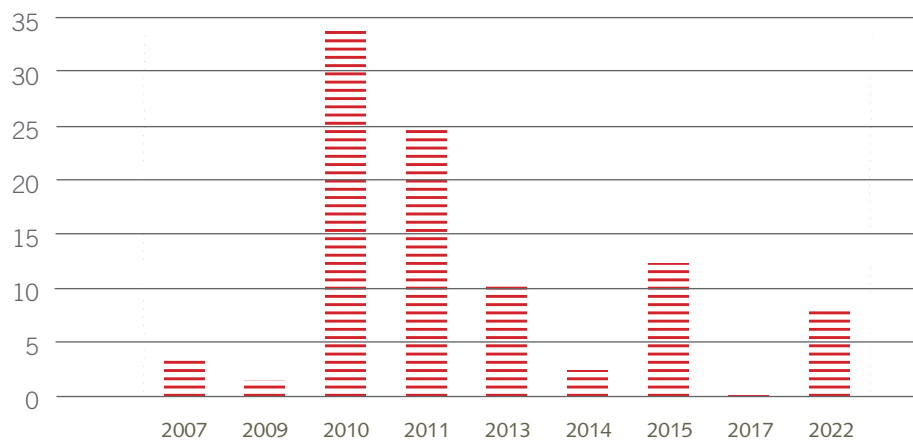
1.5. Eindvervaldatum van contracten van de portefeuille

Kantoren



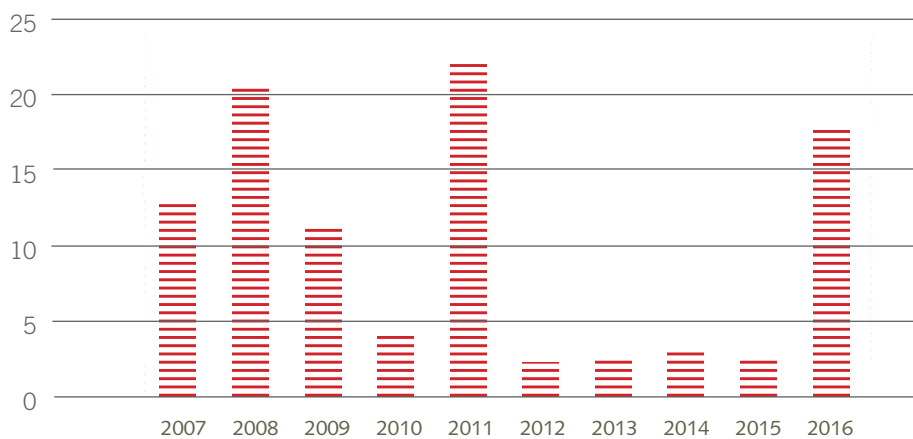
De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Vele contracten hebben een vaste looptijd van 9 jaar of meer, wat de stabiliteit van de portefeuille ten goede komt.

Semi-industrieel vastgoed



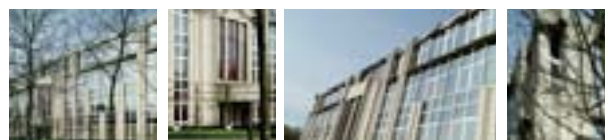
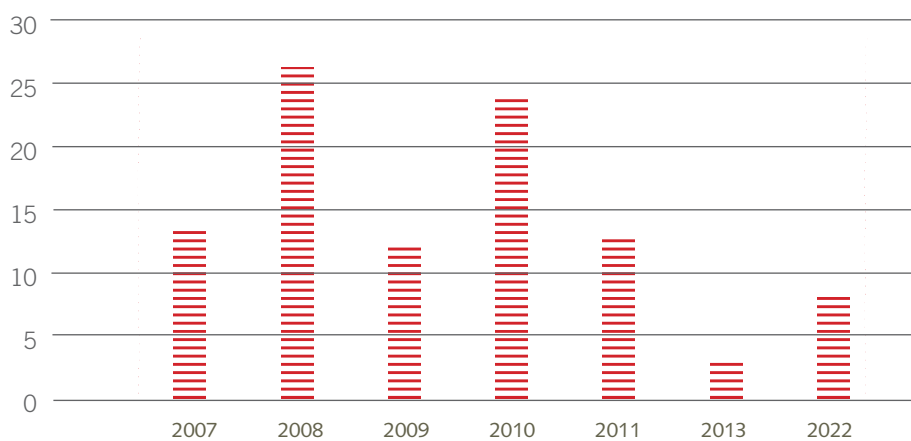
1.6. Eerste tussentijdse vervaldatum van contracten van de portefeuille

Kantoren



Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben de huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te verbreken. Deze grafieken tonen het verloop van de eerstvolgende vervaldag van de huurovereenkomsten. Daar Intervest Offices diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

Semi-industrieel vastgoed



2. Beschrijving van de portefeuille

2.1. Kantoren


ALC	Aartselaar	Kontichsesteenweg 54	Bouwjaar 2000
<p>Ligging</p> <p>Het gebouw is vlot bereikbaar dankzij de ligging tussen de A12 Antwerpen-Brussel en de E19 Antwerpen-Brussel en is gelegen in een gemengde omgeving (residentieel en industrieel). De centra van Wilrijk, Edegem, Kontich en Aartselaar liggen op enkele kilometers afstand.</p>	<p>kantoorgebouw 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 zonnewering. De kantoren zijn voorzien van airconditioning en liften.</p> <p>De magazijnruimte bestaat uit een metalen skelet met wanden in sandwichpanelen. De vloer is in polybeton, het dak in steeledek met lichtstraten en er zijn 2 sectionale elektrisch bediende poorten.</p>	<p>Onroerende leasing</p> <p>De lessee, APV Benelux nv, behorend tot de Invensys Group, heeft een aankoopoptie</p>	<p>verkregen op het goed, te lichten in de zesde maand vóór het einde van de onroerende leasingovereenkomst op 30 november 2015, voor een prijs gelijk aan 80% van de dan geldende marktwaarde, doch met een minimum van € 5.453.657,54 (te indexeren). Indien de aankoopoptie niet wordt gelicht, beschikt de lessee over een optie tot verlenging van het contract met drie jaar.</p>



GATEWAY HOUSE	Antwerpen	Brusselstraat 59	Bouwjaar 1993-1994
<p>Ligging</p> <p>Het Gateway House, gelegen aan de Singel schuin tegenover het nieuwe imposante Justitiepaleis en op 350 meter van het station Antwerpen Zuid, geniet van een rechtstreekse aansluiting met de ring rond Antwerpen (E19, E17 en E314) en de A12 naar Brussel. Het stadscentrum van Antwerpen is vlot bereikbaar op minder dan 7 minuten via de Amerikalei. Tegelijk met de bouw van het nieuwe Justitiepaleis is ook de volledige infrastructuur rondom de Leien en de Bolivarplaats aangepast, waardoor een nog betere bereikbaarheid met de auto, tram en trein wordt verkregen. De hele omgeving krijgt hiermee een nieuwe impuls.</p>	<p>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 grondoppervlakte in beslag. De 2 lagen ondergrondse parkings zijn toegankelijk via 2 automatische poorten aan de Montignystraat. Het gebouw heeft een traditionele betonstructuur met architectonische gevelbekleding en aluminium raampartijen. De verlaagde plafonds bestaan uit minerale vezelplaat. De technische installaties staan op het dak waar zich de koeltorens en de stookplaats bevinden. Sinds het voorjaar 2003 zijn 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</p>	<p>d.m.v. koelbalken en volledige vernieuwing van het tapijt en de toegangsdeuren tot de individuele ruimten. Tevens is het gebouw uitgerust met videoparfonie en een badgecontrole toegangssysteem. Deze werken worden gefaseerd uitgevoerd in functie van de commercialisatie van het gebouw.</p>	<p>Voornaamste huurders</p> <p>Kuwait Petroleum, Elegis Advocatenkantoor, Apcoa, CRH Construction Accessories Europe</p>



SKY BUILDING	Berchem	Uitbreidingstraat 66	Bouwjaar 1988
<p>Ligging</p> <p>De Sky Building is gelegen aan de Antwerpse Singel en heeft een uitstekende zichtbaarheid vanaf de Antwerpse ring. De Uitbreidingstraat ligt aan het einde van de E19 Brussel – Antwerpen en is bijzonder goed bereikbaar door een rechtstreekse aansluiting met de ring rond Antwerpen (E19, E17 en E314).</p> <p>Beschrijving</p> <p>Een modern kantoorgebouw met een bijgebouw geschikt voor gebruik als archiefruimte, gelegen aan de Jan Breydelstraat (voorheen</p>	<p>nummer 42), 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 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 is gestart met een grondige relooking van de gemeenschappelijke delen van het</p>	 <p>gebouw (inkomhal, trappenhallen, liften en sanitair).</p> <p>Voornaamste huurders</p> <p>BDO Atrio, Lease Plan Fleet Management, Wagon Lits Travel en GIVI.</p>	

HERMES HILLS	Diegem	Berkenlaan 6	Bouwjaar 1990
<p>Ligging</p> <p>Dit gebouw is uiterst goed zichtbaar langsheen de Leopold III-laan (A201 Brussel-Luchthaven) in de buurt van de NATO, tegenover het nieuwe hoofdkwartier van HP en Honeywell en naast het hoofdkwartier van Deloitte en Canon. Deze locatie is bijgevolg zeer vlot toegankelijk via de A201 en de rechtstreekse toegang tot de Brusselse ring (E40, E19, A12, E411).</p>	<p>Beschrijving</p> <p>Het gebouw heeft een betonnen structuur. De representatieve inkomhal is afgewerkt in travertijn. Alle niveaus zijn volledig ingericht met tussenwanden en hebben 2 personenliften. Er is een conventionele verwarming met topcooling. Een beperkt aantal ruimten, onder meer de volledige 3^{de} verdieping, beschikt over airconditioning. De modulatie is voorzien op 1,20 m en 1,80 m, wat een flexibele indeling mogelijk maakt.</p>	 <p>Verder is er een inbraakalarmsysteem.</p> <p>Huurder: geen</p>	

DELOITTE CAMPUS	Diegem	Berkenlaan 8a	Bouwjaar 2000
<p>Ligging</p> <p>Deze locatie is zeer vlot toegankelijk via de A201 en de rechtstreekse toegang tot de Brusselse ring (E40, E19, A12, E411).</p> <p>Beschrijving</p> <p>Het gebouw 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</p>	<p>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. De verlichting bestaat uit inbouwlichtarmaturen. Het gebouw is uitgerust met airconditioning (koelbalken).</p> <p>Onroerende leasing</p> <p>Eindigend op 1 januari 2016 waarbij Deloitte over een aankoopoptie beschikt voor</p>	 <p>een prijs gelijk aan de marktwaarde van de</p> <p>de grond en het gebouw, geschat één jaar voor de aankoopdatum, doch met een minimum van € 14.526.560 (te indexeren).</p>	

DELOITTE CAMPUS**Diegem****Berkenlaan 8b****Bouwjaar 2001-2002****Ligging**

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

Beschrijving

Het gebouw heeft 7 bovengrondse bouwlagen. Op het gelijkvloers bevindt zich een ruime en hoogwaardige inkomhal met receptie- en wachtruimte. Naast de centrale kern met twee snelle liften, een trappenhuis en verzorgd sanitair, bevinden zich hier eveneens meeting- en trainingrooms alsmede het bedrijfsrestaurant. Van de eerste tot de vijfde verdieping is er telkens een centrale kern, (landschapskantoren en individuele kantoren), vergaderzalen en koffiecorners. De kantoren zijn uitgerust met

verhoogde vloeren met vaststapje. De plafonds zijn uitgevoerd in minerale vezels en voorzien van brandrasters. De verlichting bestaat uit inbouwlichtarmaturen.

De zesde verdieping is een technische verdieping (liftmachiniekamer, stookplaats en luchtbehandeling). De technische verdieping is bereikbaar per trap. Het gebouw is uitgerust met airconditioning (koelbalken). Op verdieping -1 bevindt zich naast 35 enkele en 8 dubbele parkeerplaatsen, circa 294 m² kelderruimte gebruikt als archief en kopieercenter. Op verdieping -2 en -3 bevinden zich telkens 82 enkele parkeerplaatsen en 48 dubbele parkeerplaatsen evenals circa 167 m² kelderruimte. De gevel is een combinatie van glaspartijen en gele baksteen.



De ramen zijn uitgevoerd in gemoffelde aluminium en voorzien van dubbele beglazing.

Onroerende leasing

Aan Deloitte, met aanvangsdatum op 2 januari 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).

PARK STATION**Diegem****Woluwelaan 148-150****Bouwjaar 2000****Ligging**

Het Park Station ligt vlak naast de spoorlijn Brussel Zuid-Luchthaven-Leuven en het station van Diegem, op de hoek van de Woluwelaan en de Mommaertslaan, die beiden aansluiten op de ring rond Brussel (E40, E19, A12, E411).

Beschrijving

Een kantoorgebouw met een gelijkvloers en 4 verdiepingen, telkens opdeelbaar in 4 gelijke delen, en 2 ondergrondse verdiepingen met parkeer- en archief ruimten. Het gebouw

heeft gevels in metselwerk in façadesteen gecombineerd met stroken blauwe steen en graniet. De ramen zijn in aluminium met deels zonnwerende dubbele beglazing en deels helder glas. De dakbedekking bestaat uit gepatineerd zink. De kantoren liggen telkens rondom een centrale inkomhal die een hoogte heeft van 2 verdiepingen, waardoor er overal natuurlijk daglicht is. Op de eerste verdieping is er in de inkomhal een passerelle met aan beide zijden een ruimte tussen de verschillende kantoordelen van de verdieping. De kantoren zijn uitgerust



met airconditioning, valse plafonds, video-parlofonie en badgecontrole.

Voornaamste huurders

Zelia, Thomas Cook Airlines, EURid.

INTER ACCESS PARK**Diegem****Pontbeekstraat 2 & 4****Bouwjaar 2000****Ligging**

Het Inter Access Park in Dilbeek is bijzonder goed bereikbaar met een rechtstreekse toegang tot de E40 naar Gent en de ring rond Brussel (E40, E19, A12, E411), naast het bus-, tram- en treinstation van St.-Agatha-Berchem.

Beschrijving

Twee kantoorgebouwen die deel uitmaken van het kantorencomplex 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 halfspiegelend is. De kantoren zijn voorzien van valse plafonds, airconditioning, badgecontrole en liften.

**Voornaamste huurders**

Vacature, Mitiska, Grant Thornton, Edward Lifesciences, Commercial Finance Group, Initiative Media en Scharp Electronics.

DE AREND	Edegem	Prins Boudewijnlaan 45-49	Bouwjaar 1997
-----------------	---------------	----------------------------------	----------------------

Ligging

De Arend ligt zeer zichtbaar langs de Prins Boudewijnlaan ten zuiden van Antwerpen op 2 kruispunten van de E19 Brussel-Antwerpen.

Beschrijving

Een kantorencomplex bestaande uit 3 gebouwen met 3 bovengrondse kantoorverdiepingen, een technische verdieping, en voor 2 eenheden een ondergrondse verdieping met parking en verder parkeergelegenheden voor de gebouwen. De 3

gebouwen zijn gelijkaardig van afwerking. De buitengevels bestaan uit metselwerk in façadesteen met grote partijen in marmer en ramen in natuurkleurig aluminium. Op de dakverdieping zijn er archiefruimten. Het derde gebouw beschikt niet over een ondergrondse parking. De kantoren zijn uitgerust met verhoogde vloeren, valse plafonds met bandrasters, sunscreens, badgecontrole en topcooling. Een gebouw is uitgerust met airconditioning.



Huurders

Euromex, Thomson Telecom Belgium, Parsival Ontwikkelingen, Merckx Aannemingen, Cheops.

LATEM BUSINESS PARK	Gent	Xavier De Cocklaan 68-72	Bouwjaar 1992-1993
----------------------------	-------------	---------------------------------	---------------------------

Ligging

Tussen de E40 Gent-Brugge en de E17 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 architectonisch 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, Hamburg-Mannheimer Consulting, Laser Refractie Center.



PARK ROZENDAL	Hoeilaart	Terhulpesteenweg 6A	Bouwjaar 1994
----------------------	------------------	----------------------------	----------------------

Ligging

Gelegen in een bosrijke, residentiële omgeving. Goed bereikbaar door de nabijheid van de 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. De inkomhal is in marmer. De trappen zijn in graniet. De opengaande ramen zijn in aluminium met dubbele beglazing en raamtabletten in formica. Het gebouw is recent ingrijpend gerenoveerd (voltooiing van de renovatie in het voorjaar 2006). Naast de upgradings van de gemeenschappelijke delen en de luxueuze herinrichting van de kantoren, is de airconditioninginstallatie grondig vernieuwd (airconditioninginstallatie op basis van koelwater). Zowel koeling als verwarming gebeurt via ventiloconvectoren.



Huurders

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

MECHELEN BUSINESS TOWER**Mechelen****Blarenberglaan 2C****Bouwjaar 2001****Ligging**

Het torengedebouwe bevindt zich langs de E19 Antwerpen-Brussel, ter hoogte van de afrit Mechelen-Noord. Door haar ligging langs de autosnelweg geniet het gebouwe van een perfecte zichtbaarheid en bereikbaarheid. Deze locatie is erg gegeerd door 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 torengedebouwe 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 parkinglagen en een buitenparking met specifieke zone voor bezoekers. Het torengedebouwe 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.), heeft een aankoopoptie verkregen



op het recht van opstal en het gebouwe, te lichten uiterlijk zes maanden vóór het einde van de onroerende leasingovereenkomst op 31 maart 2016, voor een prijs gelijk aan de op dat ogenblik geldende marktwaarde van het gebouwe, doch met een minimum van € 6.197.338,11 (te indexeren).

INTERCITY BUSINESS PARK**Mechelen****Generaal De Wittelaan 9-21****Bouwjaar tussen 1993 en 2000****Ligging**

In de zone Mechelen Noord, langs de E19 Brussel-Antwerpen. Goed zichtbaar van de autosnelweg en uitstekend bereikbaar. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand. De voorbije jaren is deze omgeving een 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 gebouwe die,

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

**Voornaamste huurders**

Virco-Tibotec, Esoterix, Galapagos, SGS-Medisearch, Pab-Benelux, Logins, BIS, Manpower, Universal Pictures, Tyco, Street One, Batavus.

MECHELEN CAMPUS**Mechelen****Schaliënhoevedreef 20****Bouwjaar 2000-2005****Ligging**

In de zone Mechelen Noord, vlakbij de E19 Brussel-Antwerpen. Het centrum van Mechelen ligt op enkele kilometers afstand.


Beschrijving

Bij voltooiing zal Mechelen Campus bestaan uit een torengedebouwe en 9 middelhoge gebouwe van telkens 5 bouwlagen, ondergronds verbonden door een parkeergarage. De gevels zijn opgetrokken in traditionele baksteen, in gele en rode lagen. De ramen en deuren zijn uitgevoerd in thermisch

onderbroken aluminium profielen, grijs gemoffeld. Een ruime ondergrondse parking geeft rechtstreeks verbinding tot alle gebouwe. De kantoren zijn uitgerust met akoestisch verlaagde systeemplafonds. De gebouwe zijn telkens voorzien van 2 liften. De aanwezigheid van een fitness en restaurant versterkt het campusconcept en de eenheid van de site. Recent werd het restaurant uitgebreid met een self-service. Enkel het gebouwe F en het torengedebouwe dat in eindafwerking is, behoren nog tot de projectontwikkelaar.

**Voornaamste huurders**

Borealis, DHL-Express Line, Endemol, Cypress, EMC², Virco-Tibotec, Belgacom, Imperial Tobacco, Clear2Pay, Compass Group, BellMicro, Cochlear, Passage Fitness.

BXL 7	Strombeek-Bever	Nijverheidslaan 1-5	Bouwjaar 1999 en 2002
<p>Ligging</p> <p>BXL 7 ligt op 900 meter van de ring rond Brussel (afrit 7-E40, E19, A12, E411), op wandelafstand van het centrum van Strombeek-Bever en op 15 minuten per bus van het centraal station van Brussel.</p> <p>Beschrijving</p> <p>De 2 panden zijn gebouwd in "H"-vorm en bestaan telkens uit 3 bovengrondse kantoorverdiepingen, een technische verdieping met archiefruimte en 1 ondergrondse</p>	<p>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 2 personenliften per gebouw ter beschikking. Het eerste gebouw is in 2003 voor 50% uitgerust met airconditioning, het tweede gebouw is vanaf de oprichting volledig voorzien van airconditioning.</p>		<p>Voornaamste huurders</p> <p>Whirlpool, Internet Security Systems, Rockwell Automation, Solid Partners.</p>

3T ESTATE	Vilvoorde	Luchthavenlaan 25	Bouwjaar 1998
<p>Ligging</p> <p>3T Estate ligt aan de Luchthavenlaan, die het station van Vilvoorde verbindt met de E19 Brussel-Antwerpen en de ring rond Brussel (afrit 7-E40, E19, A12, E411). Het complex ligt in een multifunctionele omgeving met hoofdzakelijk kantoren, die in volle ontwikkeling is.</p> <p>Beschrijving</p> <p>De 2 betreffende kantoorgebouwen maken deel uit van een recent kantorencomplex dat bestaat uit 3 eenheden. Het grootste kantoorgebouw bestaat uit een gelijkvloers en 2</p>	<p>verdiepingen. Het naastliggende afzonderlijke gebouw telt een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een dakverdieping. De gebouwen hebben gevels in metselwerk in façadesteen. Voor de grootste eenheid is het metselwerk gecombineerd met stroken blauwe steen en ruime dakoverstekten in hout. De kleinere eenheid kenmerkt zich door grote ronde betonnen kolommen op het gelijkvloers en een zinken dak. De ramen zijn in aluminium. De kantoren hebben overal valse plafonds en zijn uitgerust met airconditioning.</p>		<p>Huurders</p> <p>Ingram Micro, Fleet Logistics Belgium, Q-lab, Transport Management Europe.</p>

WOLUWE GARDEN	Woluwe	Woluwedal 18-22	Bouwjaar 2000
<p>Ligging</p> <p>Uitstekende ligging op enkele kilometers van Brussel en vlotte bereikbaarheid dankzij de nabijheid van de 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.</p> <p>Beschrijving</p> <p>Het gebouwencomplex is opgevat als één</p>	<p>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, een reisagentschap en uitgebreide restaurantfaciliteiten. De afwerking van de gevel is uitgevoerd in marmeren panelen, in combinatie met aluminium structurelementen. Alle kantoren zijn voorzien van airconditioning, valse plafonds en verhoogde vloeren.</p>		<p>Huurders</p> <p>PricewaterhouseCoopers, Lawfort.</p>

2.2. Semi-industrieel vastgoed

1. REGIO A-12 (Brussel – Antwerpen)

DIJKSTRAAT – AARTSELAAR

Bouwjaar 1994

Ligging

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

Gebruiker	Party 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

Ligging

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

Huurder	Brico Belgium nv (Distilog)
Kantoren	-
Opslaghal	12.584 m ²
Vrije hoogte	8 m
Vrije overspanning	25 m
Uitrusting	8 gelijkgrondse poorten, 12 laadkades, rookkoe- pels en brandhaspels



NEERLAND 2 – WILRIJK

Bouwjaar 1989

Ligging

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

Gebruiker	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, gasver- warming, rookkoe- pels en brandhaspels



MOLENBERGLEI – SCHELLE**Ligging**

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

Huurder	Meiko Europe, SD Worx, Trafuco
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

Bouwjaar 1993**KREKELENBERG – BOOM****Ligging**

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

Huurder	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 brandmeldinginstallatie, rookluiken, sprinklerinstallatie

Bouwjaar 2000**PUURS LOGISTIC CENTER – PUURS****Ligging**

Gelegen in een industriezone langs de 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 levellers en shelters, 2 gewone inrijpoorten, branddetectoren, sprinklerinstallatie en muurhaspels, sectionaalpoorten met elektromotor

Bouwjaar 2001

MERCHEM CARGO CENTER – MERCHTEM**Bouwjaar 1992****Ligging**

Gelegen op de Preenakker 20 te 1785 Merchtem.

Huurder	Transfer (Artsen Zonder Grenzen)
Kantoren	1.210m 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****Ligging**

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

Gebruikers	Blits Belgium nv, Belgacom Mobile, Iron Mountain Belgium
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, brandmeldinginstallatie

**NOTMEIR – DUFFEL****Bouwjaar 1995****Ligging**

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

Lessees	Corus Aluminium 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****Ligging**

Gelegen op de industriezone Noord, aan de Oude Baan 14 te 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****Ligging**

Gelegen op de industriezone Park Ragheno, Dellingsstraat 57 te 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, brandmeldinginstallatie, rookkoepels



3. REGIO RING ANTWERPEN

KAPELLEVELD 1 – WOMMELGEM

Bouwjaar 1998

Ligging

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

Lessee	DHL 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 leveller en shelter, sprinklerinstallatie, brandmuren, brandhaspels en hydranten



KAAIEN 218-220 – ANTWERPEN

Bouwjaar 1997

Ligging

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

Gebruiker	Völlers Belgium nv
Kantoren	-
Opslaghal	5.500 m ²
Vrije hoogte	7 m
Vrije overspanning	50 m
Uitrusting	2 gelijkgrondse poorten en 4 laadkades met leveller en shelter, brandmuren, brandhaspels en hydranten



4. ANDERE REGIO'S

TRANSPORTZONE – MEER

Bouwjaar 1990

Ligging

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

Gebruiker	De Rijcke
Kantoren	271 m ²
Opslaghal	7.348 m ²
Vrije hoogte	6 m
Vrije overspanning	28 m
Uitrusting	10 gelijkgrondse poorten, brandwerende muren en brandhaspels



BERCHEM TECHNOLOGY CENTER – ST.-AGATHA-BERCHEM**Bouwjaar 1992****Ligging**

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

Huurders	Co-Munication, Rexel Belgium, Vlaamse Gemeenschap, e.a.
Kantoren	2.760 m ²
Opslaghal	4.183 m ²
Vrije hoogte	6 m
Vrije overspanning	24 m
Uitrusting	6 gelijkgrondse poorten, brandhaspels en rook-detectie

**EIGENLO – SINT-NIKLAAS****Bouwjaar 1992 en 1994****Ligging**

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

Huurders/ Gebruikers	Edor Benelux, Sarens, Orca Cooling, Hunt Imaging
Kantoren	1.328m 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****Ligging**

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

Gebruikers	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

	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Investeringswaarde portefeuille (€ 000)	506.741	585.043	549.796
Lopende huren (€ 000)	39.973	43.484	40.156
Rendement (%)	7,89%	7,43%	7,30%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	43.572	52.830	49.935
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,60%	9,03%	9,08%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	452.168	538.643	518.012
Bezettingsgraad (%)	91,74%	82,31 %	80,40%

4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

Vastgoedtaxaties

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Intervest Offices is in 2006 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- de Crombrugghe & Partners, vertegenwoordigd door de heer Guibert de Crombrugghe
- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door de heren Kris Peetermans en Erik Van Dyck
- Jones Lang LaSalle, vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener.

De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedrends 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 brutorendement 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 interesten, 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

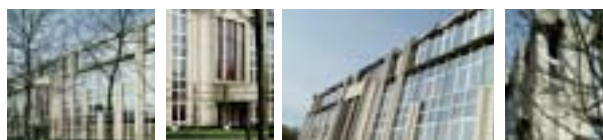
Deze methode wordt voornamelijk gebruikt bij waardebeoordelingen van goederen die onderworpen zijn aan leasing- of langdurige contracten. De investeringswaarde wordt bepaald aan de hand van de voorwaarden die in het contract gestipuleerd zijn. Deze waarde is gelijk aan de som van de NPV van de diverse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

De cash flows bestaan uit jaarlijkse betalingen (discontering volgens een financiële interestvoet) 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 2006

Schatter	Geschat pand	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	Semi-industriële panden (behoudens Merchtem en Puurs)	107.846	110.786
de Crombrugghe & Partners	BXL 7, Merchtem en Puurs	40.535	41.548
Jones Lang LaSalle	Overige kantoorpanden	358.360	367.319
TOTAAL		506.741	519.653






5. Samenstelling van de activa bestemd voor verkoop

5.1. Overzicht activa bestemd voor verkoop

KANTOREN

Project	Opp. kantoren (m ²)	Opp. opslag (m ²)	Verkoopwaarde portefeuille (€ 000)	Commerciële huur/ jaar in € 000		Bezettingsgraad (%)
				Huurinkomsten	Huurinkomsten + huurleegstand	
Zaventem - Lozenberg 15/18-23 (Airway Park)	28.899	219	45.115	1.392	4.111	33,86 %
Zaventem - Weiveldlaan 41 (Atlas Park)	9.157	3.990	14.550	793	1.562	50,75%
Leuven - Interleuvenlaan 15 (Greenhill Campus)	19.028	2.912	26.188	1.549	2.678	57,84%
Kortenberg - A. De Coninckstraat 3 (Guldendelle)	3.117	0	3.177	0	353	0,00%
Zaventem - Imperiastraat 12 (Keiberg)	3.024	864	3.470	0	330	0,00%
TOTAAL KANTOREN	63.225	7.985	92.500	3.734	9.034	41,33%

5.2. Beschrijving portefeuille

AIRWAY PARK	Zaventem	Lozenberg 15/18-23	Bouwjaar 1989-1990
<p>Ligging</p> <p>Aftakking van de Leuvensesteenweg langs de E40 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.</p> <p>Beschrijving</p> <p>Het kantorencomplex omvat 6 gebouwen die, samen met een zevende gebouw</p>	<p>van dezelfde promotor, rond een rotonde met een fontein zijn gebouwd. De gebouwen zijn in 4 à 5 bouwlagen opgetrokken en hebben daarnaast een technische verdieping en een ondergrondse parkeerverdieping. Het complex voorziet nog in een parkinggebouw en externe parkeerplaatsen.</p> <p>Huurders</p> <p>Sybase BVBA, Sun Microsystems Belgium nv, Dr. Oetker nv, Tieto Enator nv, DCE Consultants Belgium nv, i2 Technologies nv, TCLM.</p>		
ATLAS PARK	Zaventem	Weiveldlaan 41	Bouwjaar 1988-1994
<p>Ligging</p> <p>In een multifunctionele omgeving van kantoren en hightech 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 Brussel-Leuven-Luik.</p>	<p>Beschrijving</p> <p>Het complex bestaat uit 7 gebouwen voor kantoren en gemengd gebruik. De gebouwen zijn opgetrokken in een "Business Park"-stijl. De gebouwen bestaan veelal uit een gelijkvloerse en een eerste verdieping.</p> <p>Voornaamste huurders</p> <p>T-Systems Belgium, Xerox.</p>		
GREENHILL CAMPUS	Leuven	Interleuvenlaan 15	Bouwjaar 1999
<p>Ligging</p> <p>Gelegen in de industriezone Haasrode Researchpark, langs de E40 Brussel-Luik, aan afrit 23 (Haasrode), op enkele kilometers van het centrum van Leuven.</p> <p>Beschrijving</p> <p>Het kantorencomplex omvat 9 aparte gebouwen, die voorzien zijn van een grote onder-</p>	<p>grondse parking en archiefruimte. De gebouwen zijn opgetrokken in 3 à 4 bouwlagen.</p> <p>Voornaamste huurders</p> <p>IBM Belgium nv, Matthys Orthopaedics Belux, Cabot, Ordina Belgium nv, Securex.</p>		

GULDENDELLE**Kortenberg****Arthur De Coninckstraat 3****Bouwjaar 2001-2002****Ligging**

Het gebouw is gelegen in de verzorgde zoning Guldendelle langsheen de Leuvensesteenweg.

Beschrijving

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

Huurders

Geen

**KEIBERG BUSINESS PARK****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 E40 Brussel-Leuven-Luik met de aansluiting van 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.

Huurders

Geen





5. Financieel verslag



INTERVEST
OFFICES



Mechelen Business Tower

Blarenberg 2C
2800 Mechelen

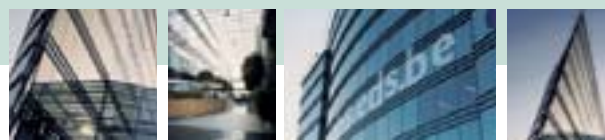
- > torengedouw
- > lager gelegen uitbouw bestaande uit 3 blokken
- > indrukwekkend atrium
- > 3 ondergrondse parkinglagen
- > buitenparking
- > 5 liften, waaronder een dienstlift en een panoramische lift

Financieel verslag

1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening	Toelichting	2006	2005
<i>in duizenden €</i>			
Huurinkomsten	5.4.1	42.527	42.140
Met verhuur verbonden kosten	5.4.2	-113	-44
Nettohuurresultaat		42.414	42.096
Recuperatie van vastgoedkosten	5.4.3	697	669
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.4.4	4.121	3.296
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	5.4.5	-331	-272
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.4.6	-4.061	-3.283
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.4.7	164	225
Vastgoedresultaat	5.4	43.004	42.731
Technische kosten	5.5.1	-543	-938
Commerciële kosten	5.5.2	-252	-332
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5.5.3	-806	-580
Beheerskosten van het vastgoed	5.5.4	-1.925	-1.741
Andere vastgoedkosten	5.5.5	-314	-376
Vastgoedkosten	5.5	-3.840	-3.967
Operationeel vastgoedresultaat		39.164	38.764
Algemene kosten	5.6	-1.272	-1.242
Andere operationele opbrengsten en kosten	5.7	-72	33
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille		37.820	37.555
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	5.9	-2.181	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.10	20.645	-2.485
Operationeel resultaat		56.284	35.070
Financiële opbrengsten		129	130
Interestkosten		-12.044	-11.424
Andere financiële kosten		-126	-77
Financieel resultaat	5.11	-12.041	-11.371
Resultaat vóór belastingen		44.243	23.699
Belastingen	5.12	-38	34
NETTOWINST		44.205	23.733
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de groep	5.13	44.205	23.734
Minderheidsbelangen	5.18.7	0	-1

Resultaat per aandeel	Toelichting	2006	2005
Aantal gewone aandelen in omloop	5.13.1	13.882.662	13.882.662
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	5.13.3	3,18	1,71
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	5.13.3	3,18	1,71
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	5.13.3	1,87	1,90



2. Geconsolideerde balans

Activa	Toelichting	2006	2005
<i>in duizenden €</i>			
Vaste activa		511.244	586.750
Immateriële vaste activa	5.14	101	6
Vastgoedbeleggingen	5.15	506.741	585.043
Andere materiële vaste activa	5.14	401	395
Financiële vaste activa	5.22	2.899	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.16	1.102	1.306
Vlottende activa		97.100	4.019
Activa bestemd voor verkoop	5.17.1	92.500	0
Handelsvorderingen	5.17.2	2.338	2.121
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	5.17.3	479	446
Kas en kasequivalenten	5.17.4	510	630
Overlopende rekeningen	5.17.5	1.273	822
TOTAAL ACTIVA		608.344	590.769

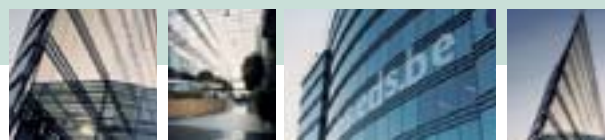
Eigen vermogen en verplichtingen	Toelichting	2006	2005
<i>in duizenden €</i>			
Eigen vermogen	3 en 5.18	333.102	312.300
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		333.055	312.253
<i>Kapitaal</i>	5.18.1	126.719	126.719
<i>Uitgiftepremies</i>	5.18.2	60.833	60.833
<i>Reserves</i>	5.18.3	125.933	110.092
<i>Resultaat</i>	5.18.4	29.584	29.576
<i>Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	5.18.5	-12.913	-14.891
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</i>	5.18.6	2.899	-76
Minderheidsbelangen	5.18.7	47	47

Eigen vermogen en verplichtingen	Toelichting	2006	2005
Verplichtingen		275.242	278.469
Langlopende verplichtingen	5.19 en 5.21	267.241	194.571
Voorzieningen	5.19.1	1.416	920
Langlopende financiële schulden	5.21	265.412	192.922
Kredietinstellingen		265.388	192.922
Financiële leasing		24	0
Andere langlopende verplichtingen	5.19.2	413	729
Kortlopende verplichtingen	5.20 en 5.21	8.001	83.898
Voorzieningen	5.20.1	424	0
Kortlopende financiële schulden	5.21	1.212	65.104
Kredietinstellingen		1.207	65.104
Financiële leasing		5	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.20.2	1.998	2.119
Andere kortlopende verplichtingen	5.20.3	2.847	13.667
Overlopende rekeningen	5.20.4	1.520	3.008
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		608.344	590.769

Schuld ratio	2006	2005
Schuld ratio KB 21 juni 2006 (%) ⁹	44,69	46,46

Nettoactief per aandeel	2006	2005
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	23,99	22,50
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	24,92	23,57

⁹ De schuld ratio wordt berekend als de verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) verminderd met de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, gedeeld door het totaal der activa. Middels het KB van 21 juni 2006 is de maximale schuld ratio voor vastgoedbevaks verhoogd van 50 % naar 65%.



3. Mutatie-overzicht van het eigen vermogen

Mutatie-overzicht van het eigen vermogen	Kapitaal gewone aandelen	Uitgiftepremie	Reserves	
			wettelijke	onbeschikbare
<i>in duizenden €</i>				
BALANS OP 31 DECEMBER 2005	126.719	60.833	90	108.575
Winst van het boekjaar 2006				
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves				18.464
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				538
Dividend boekjaar 2005				
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva				
Mutaties ten gevolge van desinvesteringen				-2.384
BALANS OP 31 DECEMBER 2006	126.719	60.833	90	125.193

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	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
1.427	29.576	-14.891	-76	47	312.300
	44.205				44.205
	-18.464				0
		-538			0
-777	-25.600				-26.377
			2.975		2.975
	-133	2.516			0
650	29.584	-12.913	2.899	47	333.102



4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Eigen vermogen en verplichtingen	Toelichting	2006	2005
<i>in duizenden €</i>			
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		630	1.695
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		24.147	26.776
Nettowinst van het boekjaar:	1	44.205	23.733
Aanpassing van de winst voor transacties van niet-courante aard:		-17.109	1.818
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	5.14	131	71
- Waardevermindingsverliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5.9	2.181	0
- Waardevermindingsverliezen op de verkoop van andere materiële vaste activa	5.14	26	6
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.10	-20.589	1.741
- Overige transacties van niet-courante aard		1.142	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:		-2.949	1.225
* Beweging van activa			
- Handelsvorderingen	5.17.2	-217	706
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.17.3	-33	-11
- Overlopende rekeningen	5.17.5	-451	-114
* Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.20.2	-121	-1.069
- Andere kortlopende verplichtingen ¹⁰	5.20.3	-638	2.885
- Overlopende rekeningen	5.20.4	-1.489	-1.172
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		3.935	-37.158
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	5.14	-258	-362
Aankopen van vastgoedbeleggingen d.m.v. bedrijfscombinaties	5.15.1	0	-33.475
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	5.15.1	-1.781	-3.513
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	5.9	5.770	0
Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen	5.16	204	192
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-28.202	9.317
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen (bedrijfscombinatie)	3	0	14.540
Terugbetaling van leningen	5.21	-12.787	-9.509
Opname van leningen	5.21	11.250	30.182
Aflossing van financiële lease-verplichtingen	5.21	29	-7
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	5.19.2	-317	295
Betaling van dividenden	3	-26.377	-26.184
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		510	630

¹⁰ In de vergelijkende cijfers is de lening met verbonden ondernemingen per 31 december 2005 gereclassificeerd naar kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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 2006 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening van Intervest Offices is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 19 februari 2007.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie.

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 worden 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 bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van dochterondernemingen is in de toelichting onder punt 5.23 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

a. 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 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.

b. 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 herverhuuring in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuuring.

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.

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 waardeverminderingen 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 vastgoeddeskundige).

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 vastgoeddeskundige), 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 vastgoedbelegging 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 4 juli 1978, de Wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke cao'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 worden 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 nettoresultaat zoals 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 nettoresultaat 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 waardevermindingsverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zul-



len 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 verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik.

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 tax, 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 ze 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. **renovatiowerken:** dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bv.: 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, bv. 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 nettohuur ontvangsten 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 vastgoedgeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedbeleggingen 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 zijn 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 resultaatverdeling 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 geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

c. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen

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	16,67%

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 belastingvorderingen en verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability method') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoel-einden en dit zowel voor activa als verplich-

tingen. 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

Activa bestemd voor verkoop betreffen onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd in een verkoopstransactie en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

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 nettogeldmiddelen 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 vastgoeddeskundigen, 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 van 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 wederinstaatstelling worden op een overlopende rekening van het passief geboekt tot de wederinstaatstelling 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, opslagruimten 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 segmentopbrengst 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 dat een afzonderlijke substantiële bedrijfsactiviteit of geografisch gebied van

activiteit vormt. Bedrijfsactiviteiten die geheel of gedeeltelijk worden beëindigd, worden afzonderlijk opgenomen in de financiële verslaggeving.

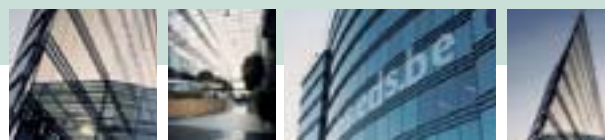
5.1.27. Voorwaardelijke activa en verplichtingen, geschillen en gebeurtenissen na balansdatum

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 resultaat 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.

45% 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 theoretisch 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 segmenteringsbasis. De primaire segmenteringsbasis is onderverdeeld in de segmenten “kantoren” en “semi-industriële gebouwen”. De secundaire segmenteringsbasis geeft de 5 geografische markten weer waarin de groep actief is.

5.3.1. Per bedrijfssegment (primair)

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 hightech 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	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	30.792	30.697	11.735	11.443			42.527	42.140
Met verhuur verbonden kosten	-114	-39	1	-5			-113	-44
Nettohuurresultaat	30.678	30.658	11.736	11.438			42.414	42.096
Recuperatie van vastgoedkosten	710	654	-13	15			697	669
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.463	2.712	658	584			4.121	3.296
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-330	-264	-1	-8			-331	-272
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.398	-2.687	-664	-596			-4.062	-3.283
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	130	136	35	89			165	225
Vastgoedresultaat	31.253	31.209	11.751	11.522			43.004	42.731
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	29.742	29.845	11.423	10.603	-3.345	-2.893	37.820	37.555
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.497	0	-684	0			-2.181	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.524	-7.302	4.121	4.817			20.645	-2.485
Operationeel resultaat van het segment	44.769	22.543	14.860	15.420	-3.345	-2.893	56.284	35.070
Financieel resultaat					-12.041	-11.371	-12.041	-11.371
Belastingen					-38	34	-38	34
NETTOWINST	44.769	22.543	14.860	15.420	-15.424	-14.230	44.205	23.733

5.3.1.2. Balans per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<i>in duizenden €</i>								
ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen	367.373	444.180	139.368	140.863			506.741	585.043
Activa bestemd voor verkoop	92.500	0	0	0			92.500	0
Overige activa	1.678	2.219	1.307	1.708	6.118	1.799	9.103	5.726
ACTIVA PER SEGMENT	461.551	446.399	140.675	142.571	6.118	1.799	608.344	590.769
VERPLICHTINGEN								
Langlopende financiële verplichtingen					265.412	192.922	265.412	192.922
Kortlopende financiële verplichtingen					1.212	65.104	1.212	65.104
Overige verplichtingen	3.859	6.069	117	120	4.642	14.255	8.618	20.444
VERPLICHTINGEN PER SEGMENT	3.859	6.069	117	120	271.266	272.280	275.242	278.470

5.3.1.3. Belangrijke kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	367.373	444.180	139.368	140.863	506.741	585.043
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	376.557	455.284	143.097	144.650	519.654	599.934
Activa bestemd voor verkoop	92.500	0	0	0	92.500	0
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)*	6,70%	6,91%	8,42%	8,12%	7,10%	7,20%
Totaal verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	216.032	287.242	236.136	251.392	452.168	538.634
Bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen (%)	89,80%	78,16 %	96,80%	95,79%	91,70%	82,31%

* inclusief activa bestemd voor verkoop

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 E19 tussen Antwerpen en Brussel (inclusief Mechelen)
- 'A12': panden gelegen in de omgeving van de 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 een van de 4 bovenstaande geografische segmenten gelegen zijn.

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	E19		A12		Brussel		Antwerpen		Overige regio's		TOTAAL	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
<i>in duizenden €</i>												
Huurinkomsten	14.690	13.981	5.688	5.487	13.637	13.920	4.590	4.546	3.922	4.206	42.527	42.140
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	179.583	173.672	68.576	66.556	167.702	221.144	58.055	62.841	32.825	60.830	506.741	585.043
Investeringswaarde van van de vastgoedbeleggingen	184.073	178.014	70.290	68.220	171.895	226.672	59.613	64.510	33.783	62.518	519.654	599.934
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	63.135	0	0	0	29.365	0	92.500	0
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)*	8,18%	8,05%	8,29%	8,24%	5,91%	6,29%	7,91%	7,23%	6,31%	6,91%	7,10%	7,20%
Des/investeringen tijdens het boekjaar	0	24.200	0	0	0	9.275	-6.210	0	0	0	-6.210	33.475

* inclusief activa bestemd voor verkoop

5.4. Toelichting vastgoedresultaat

5.4.1. Huurinkomsten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Huur	43.791	42.659
Gegarandeerde opbrengsten	17	337
Huurkortingen	-1.245	-801
Huurvoordelen ('incentives')	-181	-97
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	145	42
Totaal huurinkomsten	42.527	42.140

Overzicht van de toekomstige huurinkomsten

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

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens 1 jaar	34.290	38.426
Meer dan 1 jaar en hoogstens 5 jaar	68.093	75.432
Meer dan 5 jaar	27.203	35.007
Totaal van de toekomstige huurinkomsten	129.586	148.865

5.4.2. Met verhuur verbonden kosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-44	-39
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-69	-5
Totaal met verhuur verbonden kosten	-113	-44

5.4.3. Recuperatie van vastgoedkosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	24
Ontvangen beheersvergoedingen	697	645
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	697	669

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

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	994	327
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.127	2.969
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.121	3.296

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

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Wederin staatstellingskosten	-331	-272
Totaal kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling	-331	-272

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

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-934	-315
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.127	-2.968
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.061	-3.283

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

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Regularisatie verhoudingsgetal BTW voorgaand boekjaar	0	177
Overige opbrengsten en kosten van de verhuring	164	48
Totaal andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	164	225
TOTAAL VASTGOEDRESULTAAT	43.004	42.731

5.5. Toelichting vastgoedkosten

5.5.1. Technische kosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Recurrente technische kosten	-585	-915
<i>Onderhoud</i>	-523	-897
<i>Verzekeringspremies</i>	-62	-18
Niet-recurrente technische kosten	42	-23
Totaal technische kosten	-543	-938

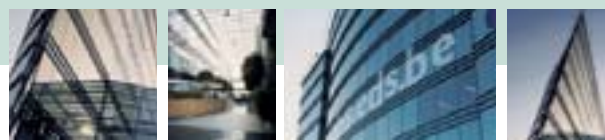
5.5.2. Commerciële kosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Makelaarscommissies voor herverhuringen	0	-92
Publiciteit	-128	-173
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-124	-67
Totaal commerciële kosten	-252	-332

5.5.3. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Leegstandslasten van het boekjaar	-755	-742
Regularisatie van leegstandslasten op voorgaande boekjaren	-43	114
Onroerende voorheffing leegstand	-574	-582
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	566	630
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-806	-580

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

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Externe beheersvergoedingen	-87	-121
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.838	-1.620
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.925	-1.741

5.5.5. Andere vastgoedkosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Kosten ten laste van de eigenaar	-240	-304
Overige andere vastgoedkosten	-74	-72
Totaal andere vastgoedkosten	-314	-376

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	-3.840	-3.967
------------------------------	---------------	---------------

5.6. Toelichting algemene kosten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Belasting ICB	-214	-195
Bewaarhoudende bank	-9	-74
Ereloon commissaris	-88	-133
Bezoldigingen bestuurders	-18	-14
Liquidity provider	-13	-11
Financiële dienst	-153	-154
Personeelsbeloningen	-432	-402
Overige kosten	-345	-259
TOTAAL ALGEMENE KOSTEN	-1.272	-1.242

5.7. Toelichting andere operationele opbrengsten en kosten

De andere operationele opbrengsten en kosten bevatten voornamelijk de recuperaties van de voordelen van alle aard en de aanpassingen van het BTW-verhoudingsgetal voor de boekjaren 2003 tot 2005.

5.8. Toelichting personeelsbeloningen

in duizenden €	2006			2005		
	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
Vergoedingen van de werknemers	1.113	307	1.420	818	320	1.138
- bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	628	160	788	590	171	761
- pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	22	9	31	17	6	23
- ontslagvergoedingen	157	0	157	0	0	0
- sociale zekerheid	180	44	224	145	42	187
- overige lasten	126	94	220	66	101	167
Vergoedingen van het management	129	125	254	234	82	316
- bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	129	125	254	234	82	316
TOTAAL	1.242	432	1.674	1.052	402	1.454

Het aantal werknemers op jaareinde 2006, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, bedraagt 15 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2005: 14,5) en 5,5 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2005: 5,5).

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 Vandenbroucke 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

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Aanschaffingswaarde	122.639	
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderv verliezen	-21.967	
Boekwaarde (reële waarde)	100.672	0
Verkoopkosten	221	
Verkoopprijs	98.270	
TOTAAL RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	-2.181	0

Op de verkoop van de 5 kantoorgebouwen wordt een beperkte minderwaarde van € 1,5 miljoen gerealiseerd (1,5% t.o.v. reële waarde). Het semi-industriële pand wordt overgedragen met een minderwaarde van € 0,7 miljoen (11% t.o.v. reële waarde). Voor de beschrijving van de verkochte panden wordt verwezen naar punt 2 van het verslag van het directiecomité.

5.10. Toelichting van variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Positieve variatie op vastgoedbeleggingen	24.177	10.339
Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen	-3.588	-12.080
Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen	20.589	-1.741
Variatie spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	56	-744
Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen	56	-744
TOTAAL VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	20.645	-2.485

De winst op de portefeuille bedraagt voor het jaar 2006, € 20,6 miljoen ten opzichte van een verlies van € 2,5 miljoen in 2005. Deze positieve variatie van de reële waarde in 2006 is het gevolg van de daling van de aanvangsrendementen door de grote vraag op de investeringsmarkt die meer investeerders aanzet om, ondanks de momenteel nog moeilijke verhuurmarkt, investeringen in overweging te nemen. Tevens heeft Interinvest Offices het huurcontract met PricewaterhouseCoopers verlengd tot eind 2011 wat resulteert in een opwaardering van dit prestigieuze pand met € 6,6 miljoen.

5.11. Toelichting financieel resultaat

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Financiële opbrengsten	129	130
Interestkosten	-12.044	-11.424
Andere financiële kosten	-126	-77
TOTAAL FINANCIEEL RESULTAAT	-12.041	-11.371

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 2006 4,42% (2005: 4,75%).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt voor 2006 3,66% (2005: 3,08%).

5.11.1. Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-11.814	-8.972
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-230	-2.452
Totaal interestkosten	-12.044	-11.424

5.11.2. Interestkosten opgedeeld volgens variabele / vaste interestvoet

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Interestkosten met vaste interestvoet	-9.126	-8.972
Interestkosten met variabele interestvoet	-2.918	-2.452
Totaal interestkosten	-12.044	-11.424

5.12. Toelichting belastingen

Met het KB van 15 april 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 vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Vennootschapsbelasting	-10	-11
Niet-recupereerbare roerende voorheffing	-1	-1
Recuperatie van belastingen	25	46
Andere belastingen op inkomsten	-52	0
TOTAAL BELASTINGEN	-38	34

5.13. Toelichting aantal aandelen en winst per aandeel

5.13.1. Bewegingen van het aantal aandelen

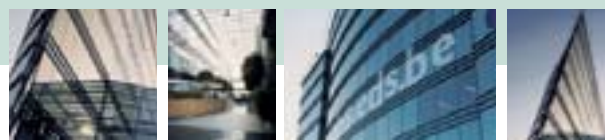
	2006	2005
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	13.882.662	13.224.061
Aantal uitgegeven aandelen door bedrijfscombinatie van 17/01/2005	0	658.601
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	13.882.662	13.882.662
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.882.662	13.882.662
Aanpassingen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	13.882.662	13.882.662

5.13.2. Bepaling van het bedrag van verplichte dividenuitkering

Monetair nettobedrijfsresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening (IFRS)

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Nettowinst	44.205	23.733
Herverwerking naar enkelvoudige jaarrekening	135	126
Transacties van niet-courante aard begrepen in het nettoresultaat (+/-)		
Afschrijvingen (+) en terugneming van afschrijvingen (-)	134	71
Bijzondere waardeverminderingen (+)	0	6
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	2.181	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-20.645	2.485
Monetair nettobedrijfsresultaat	26.010	26.421

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



5.13.3. Berekening van de winst per aandeel

	2006	2005
<i>in €</i>		
Gewone nettowinst per aandeel ¹¹	3,18	1,71
Verwaterde nettowinst per aandeel ¹²	3,18	1,71
Uitkeerbare winst per aandeel ¹³	1,87	1,90

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 4 april 2007. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2006	2005
Dividend per aandeel (in €)	1,87	1,90
Vergoeding van het kapitaal (in duizenden €)	25.961	26.377
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het verplicht bedrag	100%	100%

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

12 De verwaterde winst per aandeel is het nettoresultaat 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.

5.14. Toelichting vaste activa, exclusief vastgoedbeleggingen

Investerings- en afschrijvingstabel <i>in duizenden €</i>	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2006	2005	2006	2005
Aanschaffingswaarde				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	16	16	497	143
Aanschaffingen	101	0	157	362
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0	-26	-8
Saldo per einde van het boekjaar	117	16	628	497
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen				
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-10	-5	-102	-38
Afschrijvingen (-)	-6	-5	-125	-66
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	0	0	0	2
Saldo per einde van het boekjaar	-16	-10	-227	-102
Nettoboekwaarde	101	6	401	395
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	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	585.043	549.796
Aanschaffingen	1.781	3.513
Aanwervingen door middel van bedrijfscombinaties	0	33.475
Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-6.058	0
Overdrachten naar activa bestemd voor verkoop (-)	-94.614	0
Variatie in de reële waarde (+/-)	20.589	-1.741
Saldo per einde van het boekjaar	506.741	585.043
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	519.654	599.934

5.16. Toelichting handelsvorderingen en andere vaste activa

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Borgtochten betaald in geldmiddelen	15	15
Vordering Europese Commissie	1.087	1.291
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	1.102	1.306

Intervest Offices 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. Activa bestemd voor verkoop

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Portefeuille:		
- Leuven - Interleuvenlaan 15 (Greenhill Campus)	26.188	
- Zaventem - Lozenberg 18-23 (Airway Park)	45.115	
- Zaventem - Weiveldlaan 41 (Atlas Park)	14.550	
- Zaventem - Imperiastraat	3.470	
- Kortenberg - A. De Coninckstraat 3	3.177	
Totaal activa bestemd voor verkoop	92.500	0

Voor de beschrijving van de activa bestemd voor verkoop wordt verwezen naar punt 5.1 en 5.2 van het vastgoedverslag. Het resultaat op de transactie is toegelicht in punt 5.9 van dit financieel verslag.

De transactie is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een fiscale ruling waarbij de overdracht, door middel van de vestiging van een recht van erfpacht tegen betaling van een eenmalig canon en de daaropvolgende overdracht van de naakte eigendom, niet voor herkwalificatie vatbaar is. Intervest Offices verwacht dat deze fiscale ruling in het eerste kwartaal van 2007 zal verkregen worden.

5.17.2. Handelsvorderingen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Handelsvorderingen	1.226	1.222
Te ontvangen creditnota's	134	0
Op te stellen facturen	729	629
Dubieuze debiteuren	708	671
Voorziening dubieuze debiteuren	-663	-593
Vordering Europese Commissie	204	192
Totaal handelsvorderingen	2.338	2.121



5.17.3. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	240	207
Terug te vorderen exit tax	217	217
Terug te vorderen roerende voorheffing	22	22
Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa	479	446

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

5.17.4. Kas en kasequivalenten

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Banken	502	629
Geldmiddelen	8	1
Totaal kas en kasequivalenten	510	630

5.17.5. Overlopende rekeningen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Te recupereren onroerende voorheffing	935	732
Overige over te dragen kosten	338	90
Totaal overlopende rekeningen	1.273	822

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	97.100	4.019
--------------------------------	---------------	--------------

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 uitgifte-premies 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 opslorping 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 opslorping 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 opslorping 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 opslorping 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 2006, € 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 KB van 10 april 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 januari 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 afgeschafd 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 2006 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 KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, niet mag worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders, bepaald in de artikelen 592 t.e.m. 595 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen in artikel 125 van de wet van 4 december 1990 en naar de artikelen 28 en volgende van het KB van 10 april 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 KB van 10 april 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

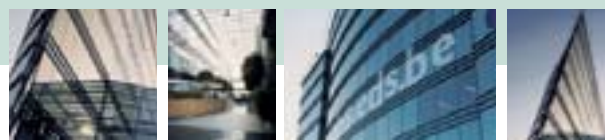
5.18.3. Reserves

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Wettelijke reserves	90	90
Onbeschikbare reserves	125.193	108.575
Beschikbare reserves	650	1.427
Totaal reserves	125.933	110.092

Het gedetailleerde mutatie- overzicht van deze reserves werd opgenomen in punt 3 van dit financieel verslag.

5.18.4. Resultaat

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	29.576	29.332
Resultaat van het boekjaar	44.205	23.733
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves	-18.465	2.485
Uitgekeerd dividend	-25.600	-26.184
Overige mutaties	-133	210
Totaal resultaat	29.584	29.576



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

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Openingsbalans	-14.891	-14.011
Variatie in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-538	-64
Impact van verkopen van vastgoedbeleggingen	2.516	0
Toename uit bedrijfscombinaties	0	-816
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-12.913	-14.891

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

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

	2006	2005
Variatie in de reële waarde van renteswaps (+/-)	2.899	-76
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.899	-76

5.18.7. Minderheidsbelangen

Vennootschap	Percentage deelneming	2006	2005
<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	41
Totaal minderheidsbelangen		47	47
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		333.102	312.300

5.19. Toelichting langlopende verplichtingen¹⁴

5.19.1. Langlopende voorzieningen

Langlopende voorzieningen	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Voorziening fiscale discussies	920	920
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	496	0
Totaal langlopende voorzieningen	1.416	920

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

Onder de kortlopende voorzieningen is het korte termijn gedeelte van de huurgaranties ontstaan uit de verkoop van vastgoedbeleggingen opgenomen ter waarde van € 424.000 (zie 5.20.1).

5.19.2. Andere langlopende verplichtingen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Waarborgen ontvangen in geldmiddelen	413	729
Totaal andere langlopende verplichtingen	413	729
TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	1.829	1.649

5.20. Toelichting kortlopende verplichtingen¹⁵

5.20.1. Kortlopende voorzieningen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	424	0
Totaal kortlopende voorzieningen	424	0

Onder de langlopende voorzieningen is het langetermijngedeelte van de huurgaranties ontstaan uit de verkoop van vastgoedbeleggingen opgenomen ter waarde van € 496.000 (zie 5.19.1).

¹⁴ Het betreft alle langlopende verplichtingen behalve de langlopende financiële verplichtingen die in toelichting 5.21 beschreven zijn.

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

5.20.2. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Handelsschulden	787	284
Voorschotten ontvangen van huurders	177	472
Te ontvangen facturen	804	859
Andere kortlopende schulden	230	504
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.998	2.119

5.20.3. Andere kortlopende verplichtingen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Te betalen dividenden	454	620
Verplichtingen op minder dan één jaar ten opzichte van verbonden partijen	0	10.182
Verplichtingen met betrekking tot uitgestelde betalingen van vastgoedbeleggingen	2.393	2.865
Totaal andere kortlopende verplichtingen	2.847	13.667

De informatie met betrekking tot de transacties met verbonden partijen wordt opgenomen in toelichting 5.23.

5.20.4. Overlopende rekeningen

	2006	2005
<i>in duizenden €</i>		
Ontvangen schadevergoedingen	804	1.926
Over te dragen opbrengsten (huurfacturatie)	653	732
Overige toe te rekenen kosten	63	351
Totaal overlopende rekeningen	1.520	3.009
TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	6.365	18.795

5.21. Toelichting langlopende en kortlopende financiële schulden

5.21.1. Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

	2006				2005			
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	% aandeel
<i>in duizenden €</i>	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		
Kredietinstellingen	0	266.595	266.595	93,4%	8.979	249.047	258.026	90,1%
Niet-opgenomen kredietlijnen	10.000	8.750	18.750	6,6%	23.500	5.000	28.500	9,9%
Financiële leasing	5	24	29	0,0%	0	0	0	0%
TOTAAL	10.005	275.369	285.374	100,0%	32.479	254.047	286.526	100%
Procentueel aandeel	3,5%	96,5%	100%		11,3%	88,7%	100%	

5.21.2. Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen schijven

	2006			2005		
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal
<i>in duizenden €</i>	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	
Kredietinstellingen	1.207	265.388	266.595	65.104	192.922	258.026
Financiële leasing	5	24	29	0	0	0
TOTAAL	1.212	265.412	266.624	65.104	192.922	258.026
Procentueel aandeel	0,5%	99,5%	100,0%	25,2%	74,8%	100%

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

	2006				2005			
	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	% aandeel
<i>in duizenden €</i>								
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		
Variabel	0	73.749	73.749	27,7%	63.998	0	63.998	24,8%
Vast rentend	1.212	191.663	192.875	72,3%	1.106	192.922	194.028	75,2%
TOTAAL	1.212	265.412	266.624	100,0%	65.104	192.922	258.026	100%

5.21.4. Opdeling volgens het soort kredieten

	2006		2005	
	Totaal	% aandeel	Totaal	% aandeel
<i>in duizenden €</i>				
Termijnvoorschotten	18.729	7,0%	8.979	3,5%
Vast voorschot	247.895	93,0%	249.047	96,5%
Financiële leasing	29	0%	0	0%
TOTAAL	266.624	100,0%	258.026	100,0%

5.22. Financiële instrumenten

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%. De marktwaarde van deze renteswaps bedraagt € 2.898.543 op 31 december 2006. Intervest Offices classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking en waardeert deze aan reële waarde.

Reële waarde en boekwaarde van de bankverplichtingen op jaareinde

in duizenden €	2006		2005	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste interestvoet	266.595	266.698	192.922	197.101

5.23. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders VastNed Offices/Industrial en VastNed Offices Belgium, haar dochterondernemingen (zie toelichting 5.24) en haar bestuurders en directieleden.

Relatie met VastNed Offices/Industrial en VastNed Offices Belgium:

in duizenden €	2006	2005
Rekening courant opgenomen in «andere kortlopende verplichtingen»	0	10.182
Interest betaald op rekening courant	73	307

Andere verbonden partijen

in duizenden €	2006	2005
Handelsvordering op Slough Investment Properties	139	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.).

in duizenden €	2006	2005
Bestuurders	37	28
Directieleden	254	316
Totaal	291	344

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

5.24. 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 – Antwerpen	466 516 748	99,00%
MBC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem – Antwerpen	467 009 765	99,00%
MRP NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem – Antwerpen	465 087 680	99,99%
DRE NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem – Antwerpen	464 415 115	99,90%

5.25. Honorarium commissaris

Ereloon	2006
<i>in duizenden €</i>	
Bezoldiging van de commissaris voor het audit mandaat	87
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris:	
- Andere controleopdrachten	0
- Belastingadviesopdrachten	63
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	6

5.26. Toelichtingen voorwaardelijke verplichtingen

Betwiste belastingaanslagen

Intervest Offices nv heeft een aantal betwistingen met de fiscale administratie die zich voor het overgrote deel in de bezwaarprocedure bevinden. Deze betwistingen bedragen volgens de desbetreffende aanslagbiljetten, € 7,3 miljoen 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-afrekbaarheid 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 rechtszaak. Deze betwistingen zijn voorzien in de jaarrekening.
- betwistingen in verband met de zogenaamde "exit tax" ten bedrage van € 6,4 miljoen. 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 zijn grotendeels geregeld via een omzendbrief dd. 23 december 2004 van de Minister van Financiën. Hierin is 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 belastingsschulden is gewaarborgd door vroegere promotoren van Siref. Er is hiervoor geen voorziening aangelegd.

Waarborgen inzake financiering

Er zijn geen hypothecaire inschrijvingen ge-

nomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de bevak blijvend voldoet aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de KB's op de vastgoedbevaks. Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist.

Bodemsanering

Naar aanleiding van de fusie door overname van Siref door Intervest Offices op 28 juni 2002, diende een bodemsanering uitgevoerd te worden te Wilrijk, Boomsesteenweg 801/803, Kernenergiestraat 70 en Geleegweg 1-7. Met de vroegere eigenaars van dit pand werd overeengekomen dat zij de helft van deze saneringskosten dragen. Voor het boekjaar 2006 bedragen de saneringskosten ten laste van Intervest Offices € 10.000. Een gelijkaardig jaarlijks bedrag wordt nog verwacht tot 2009.

6. Verslag van de Commissaris

INTERVEST OFFICES nv,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK
NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
OVER DE GECONSOLIDEERDE
JAARREKENING
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2006
GERICHT TOT DE ALGEMENE
VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris die ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van INTERVEST OFFICES nv, OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2006, 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 geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 608.344 (000) en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt € 44.205 (000).

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijk-

heid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de groep, alsook met de procedures van interne controle. Wij hebben van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, als-ook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als 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 een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2006, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende verklaringen

Het opstellen en de inhoud van de geconsolideerde jaarrekening vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

20 februari 2007

De commissaris

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

6. Algemene inlichtingen





3T Estate

Luchthavenlaan 25
1800 Vilvoorde

- > 2 kantoorgebouwen
- > gelijkvloers en 2 verdiepingen
- > een gelijkvloers, 3 verdiepingen en een dakverdieping
- > metselwerk in façadesteen
- > gecombineerd met stroken blauwe steen en ruime dakoversteken in hout
- > airconditioning



1. Identificatie

1.1. Naam

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

1.2. Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem-Antwerpen.

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

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst

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

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

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de 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 ten 5^{de} 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 10 mei 2006, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 1 juni 2006 onder nummer 2006-06-01-0090684.

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 4 december 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 4 december 1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de wet van 4 december 1990 op de Financiële Transacties en Financiële Markten en artikel 44 van het KB van 10 april 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 KB's, genomen in uitvoering van de wet van 4 december 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 KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en
- ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks
- de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het KB van 10 april 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 KB van 10 april 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 gereglementeerde, 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 KB van 10 april 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 KB van 10 april 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 vastgoedbevak, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is aan 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 statuten¹⁶

2.1. Aandelen

Artikel 8 – Aard van de aandelen

De aandelen zijn aan toonder of op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten.

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 van 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 onder gedematerialiseerde vorm en omgekeerd op kosten van de aandeelhouder.

Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

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

2.2. Bezit

Artikel 11 – Transparantieregeling

Overeenkomstig de voorschriften van de wet van 02 maart 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 benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen.

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

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

Alle bestuurders en hun vertegenwoordigers moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, ervaring, autonomie, bepaald door het artikel 4 §1, 4° van het KB van 10 april 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 maart 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

¹⁶ 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 en op de website www.intervest.be.

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 wordt aangesteld, kan dit enkel aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren. Indien geen directiecomité wordt 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 worden toegekend, dit alles conform de wet van 4 december 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 KB van 10 april 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 (controlleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank-, Financien en Assurantiewezen bevestigt hij eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 133 van de wet van 4 december 1990 aan de voormelde Commissie heeft overgedragen.

2.4. Algemene vergaderingen

Artikel 19 – Vergadering

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de eerste woensdag van de maand april om zestien uur dertig.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

De algemene vergaderingen worden gehouden op 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 gedematerialiseerde aandelen dragen zorg voor de mededeling, uiterlijk drie werkdagen vóór de datum van de voorgenomen vergadering, van een attest van een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling waarbij de onbeschikbaarheid van de gedematerialiseerde aandelen tot op datum van de algemene vergadering wordt vastgesteld.

Houders van aandelen op naam doen dit bij

gewone brief gericht aan de zetel van de vennootschap, eveneens minstens drie werkdagen op voorhand.

Artikel 26 – Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op een stem.

Wanneer een 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 een 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

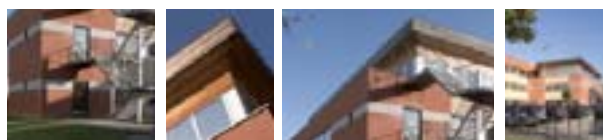
Artikel 29 – Bestemming van de winst

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 € 72.000 (excl. BTW, incl. kosten) per jaar voor het onderzoek van de jaarrekening.

4. Bewaarhoudende bank

ING Bank werd vanaf 15 maart 2003 aangewezen als dephoudende bank van Intervest Offices in de zin van de artikelen 12 en volgende van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Vanaf 1 januari 2006 is de jaarlijkse vergoeding een vaste vergoeding van € 10.000 verhoogd met een commissie van 0,03% per onroerend goed dat verworven of verkocht wordt. Deze vergoeding wordt bepaald op de investeringswaarde van het betreffende onroerend goed volgens de laatste waardering.

5. Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak 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
- Jones Lang LaSalle Belgium, met adres te 1000 Brussel, Montoyerstraat 10. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Rod Scrivener.

Conform het KB van 10 april 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 aaneen verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

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

7. Vastgoedbeheerders

In 2006 werden de semi-industriële panden en Mechelen Campus beheerd door de externe beheerder Quares Asset Management.

De vergoedingen die deze beheerder aanrekenen bedragen 1% van de ontvangen huurgeden van deze gebouwen. Deels worden deze beheersvergoedingen rechtstreeks door de huurders betaald conform de verplichtingen van hun huurovereenkomst.

8. Vastgoedbevak – wettelijk kader

Het vastgoedbevakstelsel werd geregeld in het KB van 10 april 1995 en 10 juni 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak staat onder controle van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.239.467,62
- een schuldgraad beperkt tot 65% (KB van 21 juni 2006) 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 een enkel vastgoed geheel vormen, 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-ANTWERPEN

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

invest@invest.be

www.invest.be