

J A A R V E R S L A G 2010



INTERVEST
OFFICES

KERNCIJFERS 2010



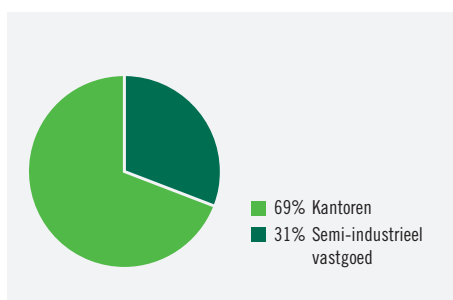
INTERVEST OFFICES IS:

- ▶ een Belgische openbare vastgoedbevak, de aandelen zijn genoteerd op NYSE Euronext Brussels
- ▶ gespecialiseerd in beleggingen in kantoorgebouwen en semi-industrieel vastgoed van prima kwaliteit, strategisch gelegen op goede liggingen buiten het centrum van steden
- ▶ qua beleggingsbeleid gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua pand als geografische ligging
- ▶ gekenmerkt door een hoog dividendrendement
- ▶ voorzien van een sterke balans met een lage schuldgraad

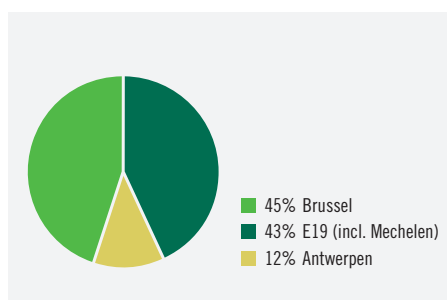
RISICOSPREIDING IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Vastgoedportefeuille	31.12.2010	31.12.2009
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	526.680	540.817
Bezettingsgraad (%)	85 %	88 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	535.420	540.770

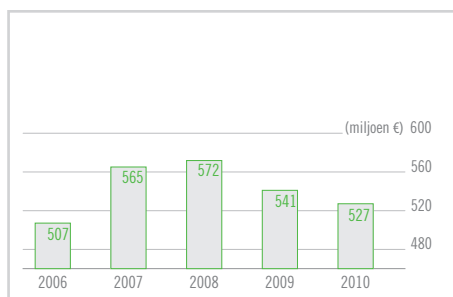
TYPE ONROEREND GOED



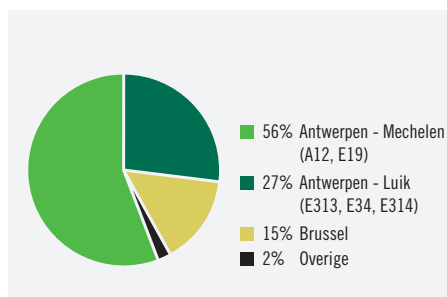
GEOGRAFISCHE SPREIDING KANTOREN



EVOLUTIE VAN DE REËLE VASTGOEDWAARDE



GEOGRAFISCHE SPREIDING SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED



SPREIDING NAAR AARD VAN DE HUURDERS



STERKE BALANS: SCHULDGRAAD 43 %

Kerncijfers	31.12.2010	31.12.2009
Eigen vermogen (€ 000)	286.324	297.533
Vreemd vermogen (€ 000)	246.279	248.240
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	43 %	44 %

Kerncijfers per aandeel	31.12.2010	31.12.2009
Aantal aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	20,59	21,39
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	21,57	22,37
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,49	21,90
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	14 %	2 %



Het brutodividend van Intervest Offices bedraagt € 1,83 per aandeel voor boekjaar 2010 waarmee het op basis van de slotkoers op 31 december 2010 een brutodividendrendement van 7,8 % biedt.



FINANCIËLE KALENDER

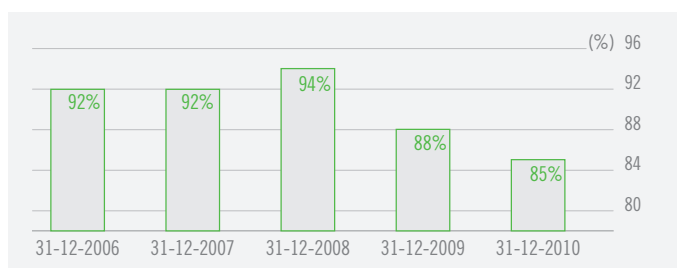
Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2010	dinsdag 22 februari 2011
Algemene vergadering van aandeelhouders	woensdag 6 april 2011 om 16u30
Betalbaarstelling dividend:	
- Ex-date dividend 2010	maandag 18 april 2011
- Record date dividend 2010	woensdag 20 april 2011
- Uitbetaling dividend 2010	vanaf donderdag 21 april 2011
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2011	woensdag 27 april 2011
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2011	dinsdag 2 augustus 2011
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2011	vrijdag 28 oktober 2011

RESULTATEN

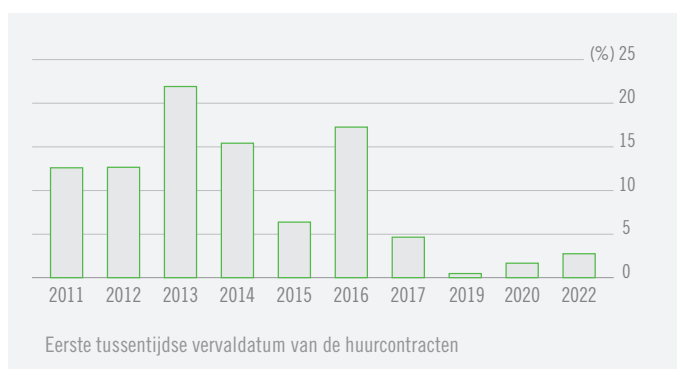
Resultaten (€ 000)	2010	2009
Huurinkomsten	38.523	42.472
Met verhuur verbonden kosten	-94	-160
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	821	314
Vastgoedresultaat	39.250	42.626
Vastgoedkosten	-3.224	-3.720
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.049	-1.179
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	34.977	37.727
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	464	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.139	-32.270
Operationeel resultaat	26.302	5.457
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-9.509	-7.762
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	655	-240
Belastingen	-17	-52
NETTORESULTAAT	17.431	-2.597
Operationeel uitkeerbaar resultaat	25.451	29.913
Portefeullieresultaat	-8.675	-32.270
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	655	-240
Brutodividend per aandeel (€)	1,83	2,15
Nettodividend per aandeel (€)	1,56	1,83



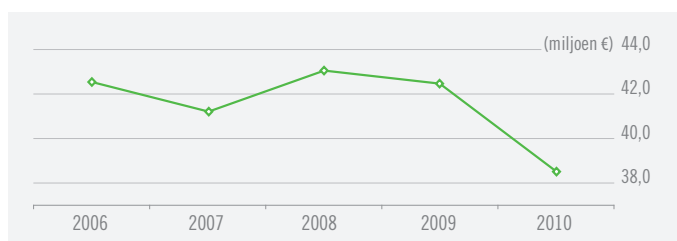
BEZETTINGSGRAAD: 85 % DALING REËLE WAARDE VASTGOED: 1,6 %



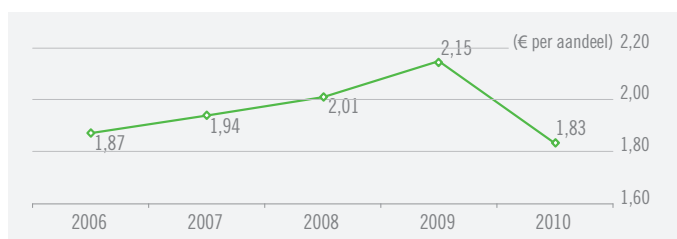
GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD HUURCONTRACTEN: 3,6 JAAR



HUURINKOMSTEN: € 38,5 MILJOEN



BRUTODIVIDENDUITKERING: € 1,83







01/ VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

6

02/ VERSLAG VAN HET DIRECTIECOMITE

32

03/ VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL

54

PROFIEL 8

MARKT VAN HET
BEDRIJFSMATIG VASTGOED 34

BEURSGEGEVENS 56

INVESTERINGSBELEID 8

BELANGRIJKE
ONTWIKKELINGEN IN 2010 39

DIVIDEND EN AANTAL
AANDELEN 58

CORPORATE GOVERNANCE
VERKLARING 10

FINANCIËLE RESULTATEN 44

AANDEELHOUDERS 59

DUURZAAM ONDERNEMEN 27

FINANCIËLE STRUCTUUR 49

FINANCIËLE KALENDER 59

AANGEPAST JURIDISCH KADER
VOOR VASTGOEDBEVAKS 29

WINSTBESTEMMING 2010 52

VOORUITZICHTEN VOOR 2011 53



04/

FASTGOED- VERSLAG

60

SAMENSTELLING VAN DE
PORTEFEUILLE

62

EVOLUTIE VAN DE
FASTGOEDPORTEFEUILLE

68

WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE
DOOR DE FASTGOEDDESKUNDIGEN

69

BESCHRIJVING VAN DE
KANTOORPORTEFEUILLE

70

BESCHRIJVING VAN HET
SEMI-INDUSTRIEEL FASTGOED

78

05/

FINANCIEEL VERSLAG

86

GECONSOLIDEERDE WINST- EN
VERLIESREKENING

90

GECONSOLIDEERD
GLOBAALRESULTAAT

91

GECONSOLIDEERDE
BALANS

92

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET
GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

94

GECONSOLIDEERD
KASSTROOMOVERZICHT

96

TOELICHTING BIJ DE
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

97

VERSLAG VAN DE
COMMISSARIS

132

ENKELVOUDIGE JAARREKENING
INTERVEST OFFICES NV

134

06/

ALGEMENE INLICHTINGEN

138

IDENTIFICATIE

140

UITTREKSEL UIT DE STATUTEN

144

COMMISSARIS

148

BEWAARHOUDENDE BANK

148

LIQUIDITY PROVIDER

148

FASTGOEDDESKUNDIGEN

148

FASTGOEDBEHEERDERS

148

FASTGOEDBEVAK -
WETTELIJK KADER

149

VERKLARING BIJ HET
JAARVERSLAG

149

BEGRIPPENLIJST

150



Reinier van Gerrevink
Gedelegeerd bestuurder



Paul Christiaens
Voorzitter van de raad
van bestuur

“

Het brutodividend van Intervest Offices
daalt in 2010 naar € 1,83 per aandeel.

”

“

Daling in de reële waarde van het vastgoed
is in 2010 beperkt tot 1,6 %
ten opzichte van 5,6 % in 2009.

”

“

Op 31 december 2010 heeft de volledige
portefeuille een bezettingsgraad van 85 %.

”

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

Het jaar 2010 is voor de Belgische kantoormarkt en de logistieke vastgoedmarkt een moeilijk jaar geweest. De huurprijzen zijn licht gedaald en de take-up is zowel voor kantoren als voor semi-industriële en logistieke panden lager gebleven dan in de jaren voor de financiële crisis.

Een positief signaal is echter wel dat de conjunctuurenquête van de Nationale Bank van België een sterk herstel toont van de handel en dienstverlening aan bedrijven in 2010. Het laat-cyclische karakter van de vastgoedsector maakt echter dat in 2010 dit herstel nog maar in beperkte mate een effect teweeg gebracht heeft op de huurvraag naar vastgoed.

In de kantoormarkt neemt het aantal aanvragen voor inhuurname toe ten opzichte van 2009 maar wegens het grote aanbod van kantoren op de Belgische kantoormarkt blijven verhuringen nog steeds plaatsvinden met aanzienlijke financiële incentives. Voor 2011 wordt verwacht dat de huurprijzen stabiel zullen blijven en zelfs licht zullen stijgen en daarnaast is er voor nieuwere gebouwen reeds een daling van de huurincentives waarneembaar. Op 31 december 2010 bedraagt de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille van Intervest Offices 85 %, 5 % lager dan eind 2009. Deze lagere bezettingsgraad is voornamelijk het gevolg van het vertrek van huurder Tibotec-Virco uit Mechelen.

De eerste resultaten van een herneming van de huurmarkt reflecteren zich ondertussen wel in een duidelijk toegenomen vraag op de logistieke vastgoedmarkt. Hierdoor heeft Intervest Offices in 2010 voor 46.881 m² opslagplaatsen verhuurd wat meer dan een verdubbeling is ten opzichte van de verhuringen in 2009. Op 31 december 2010 bedraagt de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille van Intervest Offices 84 % in vergelijking met 83 % eind 2009.

Deze moeilijke situatie op de huurmarkt in combinatie met toegenomen financieringslasten maakt dat het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices lager is dan in 2009. Dit resultaat voor het boekjaar 2010 bedraagt € 25,4 miljoen in vergelijking met € 29,9 miljoen in 2009 waardoor wij onze aandeelhouders een brutodividend kunnen aanbieden van € 1,83 per aandeel, vergeleken met € 2,15 in 2009. Hiermee komt het brutodividendrendement van de bevak op 7,8 % op basis van de beurskoers van 31 december 2010.

Op 31 december 2010 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices € 527 miljoen. De daling in de reële waarde van het vastgoed (bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille) is in 2010 beperkt gebleven tot 1,6 % ten opzichte van 5,6 % in 2009.

Om een betere spreiding van haar financieringsbronnen te bekomen en om ruimte te scheppen voor nieuwe investeringen heeft de bevak in juni 2010 zeer succesvol een obligatielening geplaatst voor een bedrag van € 75 miljoen. Deze obligatielening heeft een looptijd van 5 jaar en draagt een coupon van 5,1 % bruto.

Om optimaal gebruik te maken van de door deze obligatielening gecreëerde beschikbare investeringscapaciteit zijn de mogelijkheden op de investeringsmarkt intensief onderzocht. Dit zal naar verwachting resulteren in nieuwe investeringen in 2011 waarvoor gezien de lage schuldgraad van de bevak van 43 % nog voldoende ruimte is. Nieuwe investeringen gecombineerd met een meer uitgesproken herstel van de huurmarkten moeten de basis vormen voor een verbetering van de resultaten op lange termijn. Op korte termijn verwachten wij evenwel dat het operationeel uitkeerbaar resultaat van de bevak in 2011 nog onder druk zal staan.

Wij danken u voor uw loyaliteit in deze moeilijke periode die nu eenmaal gelieerd is met de cycliciteit van ons fonds en wij verwachten dat 2011 mede door een slagvaardig actief management de verdere weg baant voor een stijging van de bezettingsgraad, langetermijn-investeringen en het herstel van het operationeel resultaat.

De raad van bestuur



Reinier van Gerrevink
Gedelegeerd bestuurder



Paul Christiaens
Voorzitter van de raad van bestuur





01

Verslag van de raad van bestuur

SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

A + C / PUURS LOGISTIC CENTER - FIEGE

Veurtstraat 91 - PUURS

Oppervlakte kantoren / 1.600 m²

Oppervlakte opslaghal / 41.890 m²

B / NEERLAND 1 EN 2 - IKEA

Boomsesteenweg 801-803, Geleegweg 1-7,

Kernenergiestraat 70 - WILRIJK

Oppervlakte kantoren / 632 m²

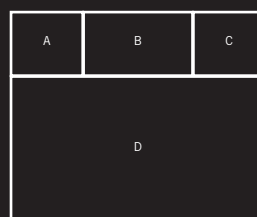
Oppervlakte opslaghal / 28.536 m²

D / MERCHTEM CARGO CENTER

Preenakker 20 - MERCHTEM

Oppervlakte kantoren / 1.210 m²

Oppervlakte opslaghal / 6.075 m²

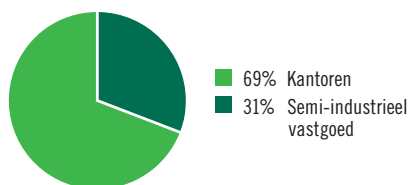


PROFIEL

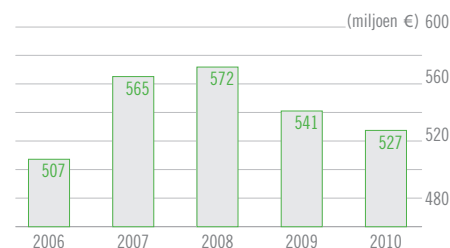
Intervest Offices belegt in Belgisch bedrijfsmatig onroerend goed van goede kwaliteit, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden. Ter optimalisatie van het risicoprofiel bestaat de mogelijkheid om ook investeringen in stadscentra in overweging te nemen. Investeringen in semi-industriële panden kaderen in dezelfde doelstelling. Intervest Offices is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen vanaf 15 maart 1999. De aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels.

De portefeuille bestaat op 31 december 2010 voor 69 % uit kantoren en 31 % uit semi-industriële panden. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2010 bedraagt € 527 miljoen.

TYPE ONROEREND GOED



EVOLUTIE VAN DE REËLE VASTGOEDWAARDE



INVESTERINGSBELEID

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 bij voorkeur op de as Antwerpen - Brussel. Andere locaties worden in overweging genomen voor zover dit de stabiliteit van de huurinkomsten ten goede komt.

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

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.

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 groei-mogelijkheid 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 float - 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 van Intervest Offices is gedurende 2010 constant gebleven op 45,3 %.

GROOTTE 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.

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 het resultaat per aandeel
2. ruilverhouding gebaseerd op intrinsieke investeringswaarde
3. voorkomen van dilutie van het dividendrendement

VERBETERING VAN DE RISICOSPREIDING

Intervest Offices tracht het risico op verschillende manieren te spreiden. Zo zijn de huurders vaak actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals ondermeer logistiek, gezondheid, handel, technologie, onderzoek en ontwikkeling. Verder wordt er gewaakt over een goede spreiding van de tussentijdse en eindvervaldagen van de huurovereenkomsten.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

ALGEMEEN

Intervest Offices gebruikt de Belgische corporate governance code 2009 als referentiecode. De corporate governance principes van Intervest Offices zijn door de raad van bestuur vastgelegd in een aantal richtlijnen:

- ▶ Het corporate governance charter
- ▶ De gedragscode
- ▶ De klokkenluidersregeling
- ▶ De richtlijn ter voorkoming van marktmisbruik

Het volledige 'corporate governance charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Offices beschrijft, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.intervestoffices.be).

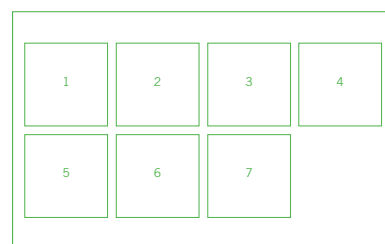
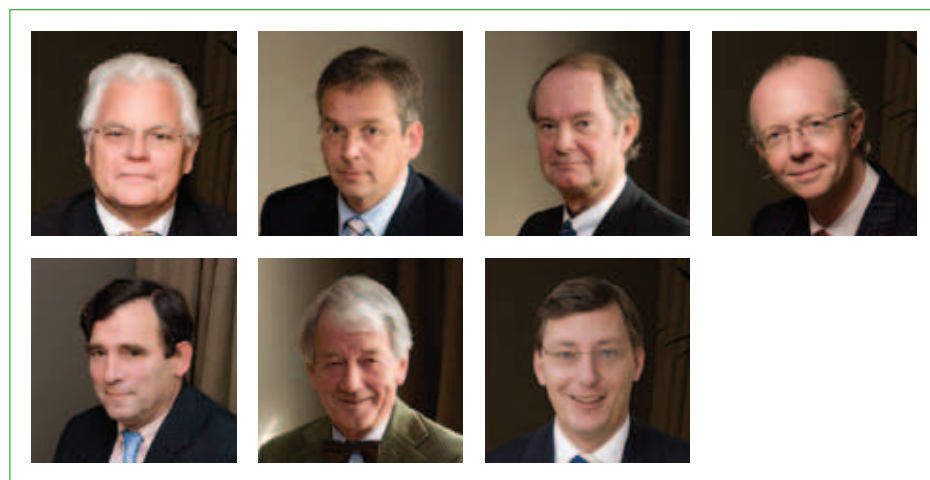
Van de bepalingen van de Belgische corporate governance code 2009 wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht in het jaarverslag. De raad van bestuur van de bevak heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de corporate governance code 2009 niet navolgt. Volgens het "pas-toe-of-leg-uit" principe is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide bevakwetgeving.



BESTUURSORGANEN

RAAD VAN BESTUUR

Samenstelling



1 Paul Christiaens
Voorzitter, onafhankelijk bestuurder
Adres: Vijverstraat 53
3040 Huldenberg
Termijn: April 2013
Functie: Bestuurder van
vastgoedvennootschappen

2 Jean-Pierre Blumberg
Onafhankelijk bestuurder
Adres: Plataandreef 7
2900 Schoten
Termijn: April 2013
Functie: Managing partner Linklaters LLP

3 Nick van Ommen
Onafhankelijk bestuurder
Adres: Beethovenweg 50
2202 AH Noordwijk aan Zee
Nederland
Termijn: April 2013
Functie: Bestuurder van vennootschappen

4 EMSO bvba vast vertegenwoordigd door Chris Peeters
Onafhankelijk bestuurder
Adres: Jan Moorkensstraat 68
2600 Berchem
Termijn: April 2011
Functie: Transporteconoom,
gedelegeerd bestuurder Policy
Research Corporation nv

5 Reinier van Gerrevink
Gedelegeerd bestuurder
Adres: Bankastraat 123
2585 EL 's-Gravenhage - Nederland
Termijn: April 2011
Functie: Chief executive officer VastNed Groep

6 Hubert Roovers
Gedelegeerd bestuurder
Adres: Franklin Rooseveltlaan 38
4835 AB Breda - Nederland
Termijn: April 2011
Functie: Gedelegeerd bestuurder
Intervest Retail nv

7 Tom de Witte
Bestuurder
Adres: Kamerlingh Onnesstraat 69
2984 ED Ridderkerk - Nederland
Termijn: April 2011
Functie: Chief financial officer VastNed Groep

De raad van bestuur bestaat uit zeven leden, waarvan vier onafhankelijke bestuurders die alle vier voldoen aan de nieuwe voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De raad van bestuur bestaat uit twee uitvoerende bestuurders, namelijk de twee gedelegeerd bestuurders, en vijf niet-uitvoerende bestuurders.

De bestuurders zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

Activiteiten

De raad van bestuur heeft in het jaar 2010 acht maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2010 zijn:

- ▶ Goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ▶ Goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ▶ Goedkeuring van de budgetten 2010 en het businessplan 2011
- ▶ Uitgifte obligatielening
- ▶ Bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurders-aangelegenheden, taxaties, e.d.)
- ▶ Toepassing van de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen ter voorkoming van belangenconflicten

De bestuurders zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van Reinier van Gerrevink en EMSO bvba op 7 mei 2010, Jean-Pierre Blumberg op 2 augustus 2010 en Reinier van Gerrevink en Nick van Ommen op 23 november 2010.

Reinier van Gerrevink en Hubert Roovers zijn in 2010 in toepassing van artikel 4 §1 5° van het KB van 7 december 2010 op de vastgoedbevaks belast geweest met het toezicht over het dagelijks bestuur. Reinier van Gerrevink en Tom de Witte hebben in het boekjaar 2010 de meerderheids-aandeelhouder VastNed Offices/Industrial nv vertegenwoordigd.

AUDITCOMITÉ

Samenstelling

Het auditcomité heeft in 2010 bestaan uit vier onafhankelijke bestuurders: Nick van Ommen (voorzitter), Jean-Pierre Blumberg, Paul Christiaens en EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd.

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2010 allen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De leden van het auditcomité zijn deskundig. Het onafhankelijke lid van het comité is individueel onderlegd op het vlak van boekhouding en/of audit. Daarnaast is het auditcomité collectief deskundig. Dit op twee vlakken: op het gebied van de activiteiten van Intervest Offices en op het gebied van boekhouding en audit.

Activiteiten

Het auditcomité heeft in het jaar 2010 vier maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2010 zijn:

- ▶ De bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- ▶ De analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- ▶ De bespreking van de budgetten
- ▶ De monitoring van de wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening en de analyse van de aanbevelingen van de commissaris
- ▶ De analyse van de doeltreffendheid van de interne controlemechanismen en het risicobeheer van de vennootschap

De leden van het auditcomité zijn op alle vergaderingen aanwezig geweest, met uitzondering van EMSO bvba op 7 mei 2010 en Jean-Pierre Blumberg op 2 augustus 2010.

Het comité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de raad van bestuur.

DIRECTIECOMITÉ

Het directiecomité is in 2010 als volgt samengesteld:

- ▶ Bvba Jean-Paul Sols, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- ▶ Inge Tas, chief financial officer
- ▶ Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder

▼ **HET DIRECTIECOMITÉ** vlnr.
Reinier van Gerrevink
Inge Tas
Jean-Paul Sols

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 dat kan geraadpleegd worden op de website (www.intervest-offices.be). De leden van het directiecomité zijn tevens de effectieve leiders van de vennootschap conform artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.



EVALUATIE VAN DE BESTUURSORGANEN

Onder leiding van de voorzitter evalueert de raad van bestuur periodiek zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité en de interactie met het directiecomité. De raad van bestuur kan zich hierbij laten bijstaan door externe deskundigen.

Bij dit evaluatieproces wordt:

- ▶ Beoordeeld hoe de raad van bestuur functioneert en geleid wordt
- ▶ Nagegaan of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken
- ▶ De daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elke bestuurder bij de besprekingen en de besluitvorming beoordeeld
- ▶ De samenstelling van de raad van bestuur beoordeeld in het licht van de gewenste samenstelling van de raad
- ▶ De werking en de samenstelling van het auditcomité besproken
- ▶ De samenwerking en communicatie met het directiecomité geëvalueerd

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengen zal de raad van bestuur hieraan de gepaste oplossingen bieden. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van bestuur of het auditcomité.

BELANGENCONFLICTEN

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de bevak enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, de wet van 20 juli 2004 en artikelen 17 tot 19 van het KB van 7 december 2010) en anderzijds aan de regels in zijn statuten¹ en zijn corporate governance charter.

Artikel 17 van de statuten van de bevak bepalen dienaangaande het volgende: *“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.”*

► Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard in hoofde van bestuurders en leden van het directiecomité

De raad van bestuur, het directiecomité en elk lid afzonderlijk leggen zich de strenge discipline op om elk mogelijk belangenconflict uit te sluiten, ongeacht of het van patrimoniale, professionele of enige andere aard is, en willen nauwkeurig voldoen aan de wettelijke regel van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten tussen de bevak en een bestuurder.

Indien bijvoorbeeld een bestuurder van de bevak 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 niet deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 523, § 1 in fine).

Wanneer een bestuurder of een lid van het directiecomité, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang heeft van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een verrichting of beslissing die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of het directiecomité behoort, brengt het betrokken lid de voorzitter en de leden bijgevolg hier vooraf van op de hoogte. Het betreffende lid kan dan niet aan de beraadslagingen en aan de stemming over de betrokken verrichting deelnemen.

De verklaring, net als de rechtvaardigingsgronden betreffende het belangenconflict, worden opgenomen in de notulen. Met het oog op de publicatie ervan in het jaarverslag omschrijft de secretaris in de notulen de aard van de beslissing of verrichting en verantwoordt hij de genomen beslissing. Daarenboven vermelden de notulen de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap voortvloeiend uit deze beslissing. Het rapport van de commissaris dat opgesteld moet worden overeenkomstig artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen, bevat een afzonderlijke beschrijving van de financiële gevolgen voor de vennootschap.

► Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de bevak wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen verplicht onder meer operaties met verbonden vennootschappen - behoudens bepaalde uitzonderingen - voor te leggen aan het advies van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk expert.

► Tegenstrijdig belang in hoofde van bepaalde personen vermeld in artikel 18 van het KB van 7 december 2010

Tevens voorziet artikel 18 van het KB van 7 december 2010 dat de CBFA voorafgaandelijk door de openbare vastgoedbevak ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de openbare vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen: de personen die de openbare vastgoedbevak controleren of er een deelneming in bezitten; de

¹ Een statutenwijziging zal voorgelegd worden op de volgende algemene vergadering van 6 april 2011 om de statuten in overeenstemming te brengen met het KB van 7 december 2010.

promotor van de openbare vastgoedbevak; de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak; en de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers; en de met al deze partijen verbonden personen.

Deze geplande verrichtingen moeten een belang vertegenwoordigen voor de openbare vastgoedbevak, moeten passen binnen haar beleggingsbeleid en moeten tegen normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. Deze verrichtingen moeten onmiddellijk bekend worden gemaakt.

Conform artikel 31, §2 van het KB van 7 december 2010 is de vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen, gebonden aan de waardering van de vastgoeddeskundige.

In dit kader wenst de raad van bestuur te vermelden dat de procedure ter voorkoming van belangenconflicten is toegepast in december 2010 betreffende het verzoek van de grootaandeelhouder VastNed Offices/Industrial om bepaalde niet-publieke informatie ter beschikking te stellen in het kader van verkennende gesprekken die worden gevoerd tussen VastNed Offices/Industrial nv en Nieuwe Steen Investment nv, en die eventueel zouden kunnen uitmonden in een juridische fusie tussen VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investment. Voor een gedetailleerde beschrijving van de gevolgde procedure wordt verwezen naar toelichting 24 in het financieel verslag.

BEZOLDIGINGSVERSLAG

Benoemings- en remuneratiecomité

Intervest Offices heeft geen benoemings- en remuneratiecomité. De raad van bestuur van de bevak is de mening toegedaan dat de betreffende opdrachten van het benoemingscomité en het remuneratiecomité als taken van de voltallige raad van bestuur dienen beschouwd te worden. Hiermee wijkt Intervest Offices af van de aanbevelingen van de Belgische corporate governance code 2009 (zie eveneens paragraaf “comply or explain”-principe). De beperkte omvang van de raad maakt immers een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk. Anderzijds vereist de problematiek van de benoemingen of de remuneratie bij de bevak te weinig bijkomende aandacht om een afzonderlijke comitéwerking en de daaraan verbonden extra kosten te kunnen rechtvaardigen.

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het te voeren bezoldigingsbeleid voor haar leden en voor de leden van de directie. De vergoeding van de bestuurders dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

- ▶ Het bezoldigingsbeleid van bestuurders en directieleden is in overeenstemming met alle regelgeving in bijzonder deze opgenomen in het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks
- ▶ De totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden
- ▶ De bezoldigingsstructuur, in termen van vast en eventueel variabel inkomen is zodanig dat daarmee de belangen voor de vennootschap op middellange en lange termijn worden bevorderd
- ▶ Het bezoldigingsbeleid houdt onder meer rekening met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en directieleden.

Onder gelijkblijvende omstandigheden is het remuneratiebeleid ook voor de twee komende boekjaren van toepassing.

Basisvergoeding 2010

► Niet-uitvoerende bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders bedraagt in 2010 als lid van de raad van bestuur € 14.000 per jaar (€ 15.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur). Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité. De bestuurders die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigen voeren hun taak onbezoldigd uit.

Er werd geen arbeidsovereenkomst afgesloten met een der bestuurders en er is geen opzegvergoeding van kracht. De vergoeding van de bestuurders houdt conform artikel 16 §2 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevak rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de door de bevak verwezenlijkte verrichtingen. De bestuurders bezitten geen aandelen van de bevak noch werden aan de bestuurders opties verleend op aandelen van de bevak.

► Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2010 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, bedraagt € 262.733 waarvan € 165.468 voor de voorzitter van het directiecomité. De gedelegeerd bestuurder die de meerderheidsaandeelhouder vertegenwoordigt, voert zijn taak onbezoldigd uit.

In 2010 uitbetaalde bonus over 2009

De twee leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, kunnen in aanmerking komen voor een jaarlijkse bonus van gezamenlijk maximaal € 22.500. De hoogte van de toe te kennen bonus wordt vastgesteld aan de hand van meetbare criteria verbonden aan vooraf afgesproken prestaties.

In 2009 lagen deze criteria op het gebied van verhuuractiviteit (incl. de verhuur van enkele specifiek aangeduide objecten), stabilisatie van de nettohuuropbrengsten, bezettingsgraad, huurincasso en verbeteren van het risicoprofiel. Op basis van de in 2009 gerealiseerde doelstellingen is in 2010 een bonus toegekend van in totaal € 17.400.

Naast deze reguliere bonus kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse bonus die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over 2009 is geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Basisvergoeding 2011 en bonus over 2010

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders blijft ongewijzigd ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2010.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité, uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder, wordt per 1 januari van elk jaar, (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 3,1 % per 1 januari 2011.

In 2010 liggen de bonuscriteria op het gebied van verhuuractiviteit, huurincasso, duurzaam beheer van de gebouwen, het verlengen van de gemiddelde looptijd van de kredietovereenkomsten en het aanboren van alternatieve financieringsbronnen. Op basis van de in 2010 gerealiseerde doelstellingen wordt een bonus toegekend van in totaal € 22.500. Over 2010 wordt geen bijkomende bonus uitgekeerd.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

De leden van de raad van bestuur zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden herroepen. Er is geen opzegvergoeding van kracht.

De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzegvergoeding bedraagt de tegenwaarde van twaalf tot achttien maanden vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd zal zijn).

CONSORTIUM

Daar de raden van bestuur van Intervest Offices en Intervest Retail in 2010 quasi volledig door dezelfde personen worden bemand (de raad van bestuur van Intervest Retail nv bestaat uit 6 leden waarvan Jean-Pierre Blumberg, Nick van Ommen en EMSO bvba vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Chris Peeters, zijn benoemd als onafhankelijke bestuurders, en Reinier van Gerrevink, Hubert Roovers en Tom de Witte zijn benoemd als vertegenwoordigers van de meerderheidsaandeelhouder VastNed Retail nv) is vastgesteld dat bij toepassing van artikel 10 §2, 2° van het Wetboek van Vennootschappen Intervest Offices en Intervest Retail een consortium vormen hoewel er geen sprake is van centrale leiding daar een vastgoedbevak, bij toepassing van artikel 9 van de zogenaamde ICB-wet van 20 juli 2004 en artikel 9 van het KB met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010, dient te worden bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders en op een zodanige wijze dat het autonoom beheer van de vastgoedbevak is verzekerd.

Het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening bevattende Intervest Offices nv en Intervest Retail nv die samen een consortium vormen, zou de indruk scheppen dat het autonoom beheer van de vastgoedbevak in vraag kan gesteld worden terwijl dit niet overeenstemt met de realiteit. Bovendien verschilt het investeringsbeleid van Intervest Offices fundamenteel met dat van Intervest Retail. Intervest Retail belegt in winkelvastgoed. Dit kunnen zowel binnenstadswinkels als baanwinkels en shoppingcentra zijn. In kantoren en logistiek onroerend goed wordt in principe niet geïnvesteerd. Tot op heden bestaat er dan ook geen gezamenlijk investeringsbeleid en verloopt dit strikt gescheiden. Ook is de meerderheidsaandeelhouder van Intervest Retail, i.e. VastNed Retail, een volledig andere rechtspersoon dan de meerderheidsaandeelhouder van Intervest Offices, i.e. VastNed Offices/Industrial.

Om aan deze situatie te verhelpen zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 6 april 2011 worden voorgesteld om de samenstelling van de raden van bestuur van zowel Intervest Offices als Intervest Retail te wijzigen.

BELANGRIJKSTE RISICOFACTOREN EN INTERNE CONTROLE- EN RISICOBEBEERSSYSTEMEN

De raad van bestuur van Intervest Offices heeft in 2010 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Offices onderhevig is.



De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de strategische, operationele en financiële risico's alsook van de financiële verslaggevings- en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest Offices.



STRATEGISCHE RISICO'S EN BEHEER

Deze risico's worden in belangrijke mate bepaald door de strategische keuzes die Intervest Offices maakt om de gevoeligheid van externe factoren te beperken. De omvang van deze risico's wordt bepaald door de strategische keuzes ten aanzien van het beleggingsbeleid zoals de keuze van:

- **type vastgoed:** Intervest Offices heeft hoofdzakelijk gekozen voor beleggingen in de kantoorsector, waarbij het nemen van investeringsbeslissingen gestreefd wordt naar een adequate spreiding en beperking van risico door een voldoende percentage aan kantoorbeleggingen in liquide vastgoedmarkten, door een beperking qua exposure van beleggingen in een bepaalde plaats/regio en door een beperking van het risico in verhouding tot het rendement. Naast investeren in kantoren bestaat de mogelijkheid om te beleggen in goed verhuurde semi-industriële en logistieke ruimten.

Het vastgoedpatrimonium van Intervest Offices wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze vastgoeddeskundigen beschikken over de vereiste kwalificaties en een belangrijke ervaring op de markt. De door hen geraamde reële waarde van de gebouwen wordt geboekt onder de rubriek "Vastgoedbeleggingen" onder de actiefzijde van de statutaire en geconsolideerde balans. De schommelingen van de reële waarden worden geboekt onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de geconsolideerde en statutaire resultaatrekeningen en kunnen het nettoresultaat positief of negatief beïnvloeden. De door de deskundigen vastgelegde waarden vertegenwoordigen de marktwaarde van de gebouwen. Bijgevolg worden schommelingen van de marktwaarde van het patrimonium weerspiegeld in het nettoactief van Intervest Offices, zoals dit op kwartaalbasis wordt gepubliceerd. Intervest Offices is blootgesteld aan de schommeling van de reële waarde van zijn portefeuille zoals die resulteert uit de onafhankelijke expertises.

Op 31 december 2010 zou een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 %, de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 63 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 8 % tot 51 % (zie dienaangaande eveneens de "Sensitiviteitsanalyse" zoals opgenomen in het Vastgoedverslag).

- **tijdstip van investeren en desinvesteren:** Op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten. Op basis van economische indicatoren kan het normaal te verwachten conjunctuurverloop immers naar best vermogen worden ingeschat. De investeringsmarkt en in het bijzonder de huurmarkt van het bedrijfsmatig vastgoed reageren met enige vertraging op de volatiliteit van de economische conjunctuur. Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan sterk negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal door Intervest Offices een eerder gematigd beleid inzake investeringen aan de dag worden gelegd om het risico op een foute timing van investeringen te beperken. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de waarde en de bezettingsgraad van gebouwen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende waarden van gebouwen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de bevak niet te laten oplopen boven de toegestane niveaus.



AARTSELEER
Kontichsesteenweg 54
Aartseleer
Oppervlakte / 4.000 m²

OPERATIONELE RISICO'S EN BEHEER

Deze risico's komen voort uit dagelijkse transacties en (externe) gebeurtenissen die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd zoals:

- **investeringsrisico's:** De voornaamste risico's inherent aan het investeren in vastgoed situeren zich op het vlak van toekomstige negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die voornamelijk veroorzaakt kunnen worden door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten en bodemverontreiniging.

Bij Intervest Offices zijn er interne controlemaatregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.

Overeenkomstig artikel 31 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van een vastgoed. Voor elke vervreemding vormt de expertisewaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige een belangrijke leidraad voor de transactiewaarde. Tevens wordt er door Intervest Offices nauwlettend op toegekeken dat de bij de transactie gestelde waarborgen beperkt blijven zowel qua looptijd als qua waarde.

Voor elke acquisitie realiseert Intervest Offices eveneens een technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" op basis van constante analyseprocedures en meestal met de ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants.

- **verhuurrisico's:** Deze risico's hebben betrekking op de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Intervest Offices inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Aan de hand van voormelde criteria wordt aan elk goed een risicoprofiel toegekend dat op regelmatige basis wordt geëvalueerd (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of taxateurs). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt maandelijks de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.

De activiteiten en de resultaten van Intervest Offices hangen voor een deel samen met de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Deze worden gemeten aan de hand van het groei- of dalingsniveau van het bruto binnenlands product van België en heeft een onrechtstreekse invloed op de bezetting van bedrijfsgebouwen door de private sector.

Op 31 december 2010 is de bezettingsgraad van Intervest Offices 85 % en dit in vergelijking met 88 % op 31 december 2009. Voor de kantoorportefeuille die 69 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2010 85 % (90 % eind 2009) en voor de semi-industriële/logistieke portefeuille die 31 % van de reële waarde van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigt, bedraagt de bezettingsgraad op 31 december 2010 84 % (83 % eind 2009). Deze sterke daling voor de kantoorportefeuille vloeit voornamelijk voort uit het vertrek van Tibotec-Virco in Mechelen Campus en Intercity Business Park (4 %).

De impact van de conjunctuur op de resultaten van Intervest Offices wordt evenwel getemperd door:

1. De looptijd van de huurcontracten

De eindvervaldagen van de contracten in de volledige vastgoedportefeuille zijn goed verspreid over de komende jaren. Er dient opgemerkt dat specifiek voor de kantoren de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2011) tot de eerstvolgende vervaldag 3,6 jaar bedraagt. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) welke 67 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de globale recurrente huurinkomstestroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2011) gemiddeld pas over 4,1 jaar. De contracten die vervallen in de periode 2011 - 2013 zijn dus vooral kleinere oppervlaktes, die een beperkter risico inhouden op de totale huurinkomsten van de bevak. Voor semi-industriële panden is er eenzelfde tendens als voor kantoren, met name dat voor de grote huurders (boven 10.000 m² opslag) per 1 januari 2011 de eerstvolgende vervaldag gemiddeld pas over 4,5 jaar ligt.

2. Risicospreiding naar huurders en kwaliteit van de huurders

De huurinkomsten van de bevak zijn verspreid over bijna 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 48 % van de huurinkomsten uit, en, naast de Europese Commissie, zijn het steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze deel uit van internationale concerns.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2002-2010 slechts 0,25 % van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de sector van de kantoorgebouwen. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de bevak een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

3. De sectoriële spreiding van de portefeuille

De huurders van Intervest Offices zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.

4. De locatie en de kwaliteit van de gebouwen.

De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. De volledige kantoorportefeuille van de bevak situeert zich in deze regio.

De Brusselse periferie kampt met een structureel overaanbod aan kantoren en de markt is zeer competitief. De leegstand in de Brusselse periferie is traditioneel hoger dan in het stadscentrum van Brussel maar de rendementen zijn er ook hoger. De leegstand in kantoren van de bevak is op 31 december 2010 15 % wat in lijn ligt met de globale Brusselse kantoormarkt waar een leegstandpercentage van 12,3 %² van toepassing is. Voor de Brusselse perifere kantoormarkt geldt een leegstandspercentage van 19,5 % op het einde van 2010.

83 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (met name E19 en A12) en Antwerpen-Luik (met name E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 15 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

² Publicatie: DTZ - Property times Q4 2010 - dd. 11 januari 2011.

- **kostenbeheersingsrisico's:** Het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Intervest Offices zijn verschillende interne controlemaatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen. Deze goedkeuringsprocedures houden in dat in functie van het bedrag één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers waarbij door de technische afdeling van Intervest Offices een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken gemaakt wordt. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de bevak.

Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken

De staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering. Door een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen tracht de bevak de technische kosten voor de komende jaren te beperken.

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de huurder (conform de contractuele afspraken gemaakt in de huurovereenkomst) een vergoeding voor huurschade te betalen aan de bevak. De huurschade wordt bepaald door een onafhankelijke expert die de ingaande plaatsbeschrijving vergelijkt met de uitgaande plaatsbeschrijving. Deze schadevergoedingen worden door Intervest Offices gebruikt om de vrijgekomen ruimte weder in staat te stellen voor ingebruikname door de volgende huurder.

Een negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen kan ook voortvloeien uit de verslechtering van de omliggende gebouwen of een verloedering van de hele buurt waar het goed waarvan de bevak eigenaar is, gelegen is.

- **debiteurenrisico's:** Intervest Offices hanteert duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract dat Intervest Offices hanteert voor de verhuur van haar kantoren wordt een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien.

Op 31 december 2010 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5,4 maanden (of circa € 13 miljoen). Voor de semi-industriële portefeuille op 31 december 2010 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 3 maanden (of circa € 3 miljoen).

Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijks of driemaandelijks basis. Voor huurlasten en taksen die Intervest Offices betaalt maar die contractueel doorfactureerbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2002-2010 slechts 0,25 % van de totale omzet.

De financiële en vastgoedportefeuille administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden. Op 31 december 2010 bedraagt het openstaand aantal dagen klantenkrediet slechts 8 dagen.

► **juridische en fiscale risico's:**

- **Contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties**

Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Intervest Offices is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 12,4 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,6 miljoen. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 15 miljoen.

Vennootschapsrechtelijke reorganisaties waarbij Intervest Offices betrokken is (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan "due diligence" werkzaamheden, begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren.

- **Verzekering**

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt door Intervest Offices verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 471 miljoen tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 527 miljoen op 31 december 2010 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde voor de kantoren bedraagt € 351 miljoen en voor de semi-industriële portefeuille € 120 miljoen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is eveneens een dekking voorzien, waarvan de modaliteiten afhangen van geval tot geval. De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen (o.a. huurdering), de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 767 miljoen. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 619 miljoen voor de kantoren en € 148 miljoen voor de semi-industriële portefeuille.

- **Fiscaliteit**

Fiscaliteit speelt bij het investeren in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit tax, split-acquisitions, onroerende voorheffing, enz.). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

- **Risico verbonden aan de regelgeving en de administratieve procedures**

De wijzigingen in de regelgeving inzake stedenbouw en milieubescherming kunnen een ongunstige invloed hebben op de capaciteit van Intervest Offices om een gebouw op termijn te exploiteren. De strikte toepassing en naleving van de stedenbouwkundige regelgeving door de gemeentelijke overheden kan de aantrekkelijkheid van het gebouw negatief beïnvloeden. Zo kan een vermindering van de afmetingen van een gebouw die bij een grondige renovatie wordt opgelegd, eveneens zijn reële waarde aantasten.

Tot slot kan de invoering van nieuwe of strengere normen inzake bodemvervuiling of energieverbruik een grote invloed hebben op de kosten die moeten worden gemaakt om het goed te kunnen blijven exploiteren.

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico, het renterisico en het risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen.

- **financieringsrisico:** De vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde "leverage"), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de kantoorportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling op de vastgoedmarkt. Intervest Offices streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest Offices ernaar door transparante informatieverstopping, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest Offices zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest Offices of haar financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat Intervest Offices nog zou kunnen lenen. Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2010. Indien Intervest Offices deze ratio's niet meer zou respecteren, kunnen de financieringsovereenkomsten van Intervest Offices worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Intervest Offices is beperkt in zijn leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de vastgoedbelevaks toestaat. Het theoretische supplementaire schuldvermogen van Intervest Offices bedraagt, binnen de limieten van de ratio van 65 %, die wettelijk is vastgelegd, ongeveer € 350 miljoen bij gelijkblijvende waardering van de bestaande vastgoedportefeuille.

- **liquiditeitsrisico:** Intervest Offices dient voldoende kasstromen te genereren om aan zijn dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand of faillissementen van huurders wordt beperkt. Daarnaast heeft Intervest Offices voorzien in voldoende kredietruimte bij zijn financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.

Op 31 december 2010 heeft Intervest Offices € 100 miljoen niet opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor haar werking en dividenduitkering. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2010 is 3,3 jaar.

- ▶ **renterisico:** Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzienningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Ter verdere bescherming van haar operationele resultaten tegen renteschommelingen heeft Intervest Offices in het derde kwartaal van 2010 een forward interest rate swap afgesloten ter indekking van een kredietbedrag van € 50 miljoen aan 2,3350 % met een looptijd van 5 jaar die start op 2 januari 2012 en eindigt op 2 januari 2017. Hiermee liggen de rentevoeten op de kredieten van de bevak op 31 december 2010 vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,1 jaar.
- ▶ **risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen:** Het sluiten van een financieringscontract of de belegging in een indekkingsinstrument met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Intervest Offices beroep op verschillende referentiebanken op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van haar financieringen en van de rente-indekkingsinstrumenten te verzekeren waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten.

Intervest Offices onderhoudt handelsrelaties met 5 banken:

- De banken die de financiering verzekeren, zijn: ING België nv, BNP-Paribas Fortis (Fortis Bank nv), Banque LBLux sa, NIBC Bank nv en KBC Bank nv.
- De banken die tegenpartij zijn voor de rente-indekkingsinstrumenten zijn: ING België nv, BNP-Paribas Fortis (Fortis Bank nv) en KBC Bank nv.

Intervest Offices herziet regelmatig de lijst van haar bankrelaties en haar blootstelling aan elk ervan. In de huidige crisiscontext van de banksector kan niet worden uitgesloten dat een of meer van de bancaire tegenpartijen van Intervest Offices in een situatie van in gebreke blijven kunnen terechtkomen. Het financieel model van Intervest Offices steunt op een structurele schuldenlast, zodat haar positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is. Deze positie bedraagt € 0,8 miljoen op 31 december 2010.

FINANCIËLE VERSLAGGEVING RISICO'S EN BEHEER

Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Om het proces van financiële verslaggeving te optimaliseren wordt binnen de financiële afdeling steeds een planning met deadlines opgemaakt voor alle taken die dienen vervuld te worden. Het financiële team stelt vervolgens de kwartaalcijfers en de balansen op. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd.

Om het risico op fouten in de financiële verslaggeving te beperken, worden de cijfers besproken binnen het directiecomité en hun juistheid en volledigheid worden gecontroleerd door onder andere analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken. Het directiecomité rapporteert vervolgens elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. Bovendien worden de halfjaarcijfers en de jaarcijfers ook steeds door de externe auditor gecontroleerd.

COMPLIANCE RISICO'S EN BEHEER

Hieronder valt het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen. Intervest Offices beperkt dit risico door screening bij aanwerving van haar medewerkers, door bij haar medewerkers een bewustzijn te creëren van dit risico en door te zorgen dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen heeft Intervest Offices in het verleden reeds een interne gedragscode ("*code of conduct*") en een klokkenluidersregeling opgesteld.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

COMMISSARIS

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander en Frank Verhaegen, bedrijfsrevisoren.

VASTGOEDDESKUNDIGEN

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door twee onafhankelijke deskundigen, te weten: Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield ieder voor een gedeelte van de vastgoedportefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

COMPLIANCE OFFICER

Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische corporate governance code 2009, 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.

“COMPLY OR EXPLAIN”-PRINCIPE

In 2010 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.

► **Bepaling 6.2 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.

► **Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris**

De raad van bestuur heeft geen vennootschapssecretaris aangeduid conform bepaling 2.9 die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakt een dergelijke functie overbodig.

DUURZAAM ONDERNEMEN

Intervest Offices wil haar activiteiten op een duurzame wijze organiseren en uitvoeren. Zij is zich bewust van het wereldwijd effect van klimaatverandering, afvalproductie en de eindigheid van de natuurlijke grondstoffen. Zowel voor de eigen organisatie als de huurders in haar gebouwen wil Intervest Offices daarom het bewustwordingsproces verder stimuleren, om te komen tot een duurzame impact van haar activiteit op het milieu en de maatschappij.

Intervest Offices voert een beleid om de negatieve impact van haar activiteiten op het milieu zoveel mogelijk te beperken. Op economisch verantwoorde wijze wordt stapsgewijs en steeds verdergaand een duurzame werkwijze doorgevoerd, waarbij het uitgangspunt de tevredenheid van de huurder blijft. In de zomer van 2009 heeft Intervest Offices dit vastgelegd in een 'sustainability policy framework', dat in de loop van 2010 verder is uitgewerkt en verfijnd.

In het operationeel beheer van haar portefeuille focust Intervest Offices zich op een viertal domeinen ten aanzien van duurzaamheid: energie, materiaalgebruik en afvalverwijdering, locatie en welzijn van haar gebruikers.

1. In het domein van **duurzaam energieverbruik** richt Intervest Offices zich in eerste instantie op bewustmaking van de gebruikers, aangezien zij in belangrijke mate het verbruik bepalen. In de mate van het mogelijke wordt daarom voor het energieverbruik voor HVAC (Heating Ventilation Air Conditioning) het effectief verbruik aan de huurders doorgerekend in plaats van de algemeen gangbare afrekeningmethode waarbij de kosten worden verdeeld volgens de gehuurde oppervlakte. Deze afrekeningmethode wordt ondertussen reeds toegepast in meer dan de helft van de kantoorportefeuille, waaronder Mechelen Campus, Intercity Business Park, Inter Access Park en Park Station. Ook voor activiteiten van huurders met een aanzienlijk energieverbruik (laboratoria, logistiek, industriële productie, enz) wordt in de mate van het mogelijke het energieverbruik individueel gemonitord en doorgerekend wat opnieuw de individuele huurders-verbruikers zal stimuleren om op een zo efficiënt mogelijke wijze gebruik te maken van haar energiebronnen.

In tweede instantie wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van hernieuwbare energie. Sinds mei 2009 maakt Intervest Offices daarom uitsluitend gebruik van elektrische energie opgewekt door middel van waterkracht in de Alpen. Hierdoor werken vanaf mei 2009 alle gemeenschappelijke installaties uitsluitend op elektriciteit opgewekt uit duurzame bronnen.

In derde instantie werd in 2009 specifiek voor de semi-industriële portefeuille gestart met een project voor de opwekking van elektriciteit door middel van hernieuwbare energie op basis van zonne-energie. Het plaatsen van een fotovoltaïsche installatie op het dak van semi-industriële gebouwen resulteert namelijk enerzijds in een lagere CO₂-uitstoot en anderzijds ook in een lagere energiefactuur voor de huurders. De eerste drie gebouwen zijn opgeleverd, waarbij op de logistieke sites van Puurs, Boom en Herentals een totaal vermogen van 5,4 megawatt piek (MWp) is gerealiseerd op een dakoppervlakte van 88.000 m². Dit heeft een CO₂-reductie van ongeveer 1.400 ton per jaar tot gevolg.

2. Op het vlak van **materiaalgebruik en afvalverwijdering** wordt in quasi alle gebouwen een systeem van gescheiden afvalophaling toegepast. De minimale variant is de scheiding van enerzijds papier- en kartonafval en anderzijds restafval. In drie gebouwen is echter een doorgedreven afvalophalingsmethodiek van toepassing, waarbij het afval wordt gescheiden in acht verschillende fracties (papier, karton, PMD, restafval, glas, batterijen, tl-lampen en inktpatronen).

In het Intercity Business Park is omwille van de schaalgrootte van deze site zelfs ter plaatse in het park een afvalverwerkingseenheid kunnen geïnstalleerd worden. Dit reduceert niet alleen het aantal transporten van en naar de afvalverwerking, maar laat ook toe dat voor iedere huurder een individueel ophalingsprogramma kan worden toegepast. Hierdoor worden de huurders verder geresponsabiliseerd, wat opnieuw kostenvoordelen met zich meebrengt en de afvalberg reduceert. Naast de ecologische voordelen wordt hierdoor een besparing gerealiseerd van circa 15 % ten opzichte van klassieke afvalophaling per container.

3. De aandacht voor de **locatie** van de gebouwen is met name van toepassing bij de acquisitie van nieuwe gebouwen. In de mate van het mogelijke worden te verwerven gebouwen daarom getoetst op het vlak van multimodale bereikbaarheid, wat zowel voor kantoren als logistieke gebouwen van groot belang is. Voor een aantal gebouwen in portefeuille is reeds overgegaan tot het plaatsen van overdekte fietsenstallingen om het fietsgebruik te stimuleren.
4. In het domein van **welzijn** van haar huurders tenslotte, beheert Intervest Offices haar gebouwen op een zodanige wijze dat maximale veiligheid en huurdertevredenheid continu worden nagestreefd. Om de veiligheid en het welzijn van de gebruikers te waarborgen worden naast de wettelijke keuringen voor alle multi-tenant gebouwen een evacuatieprocedure uitgeschreven, waarbij jaarlijks gemeenschappelijke evacuatieoefeningen worden georganiseerd. Daarnaast is in 2010 begonnen met een jaarlijkse huurderstevredenheids-enquête voor alle kantoorgebruikers, om nog beter aan de wensen en eisen van de klanten tegemoet te kunnen komen.

Om de prestatie van de individuele gebouwen met het oog op duurzaamheid te kunnen beoordelen, worden deze gebenchmarkt en stapsgewijs gecertificeerd.

Via een werkgroep opgericht door VastNed Offices/Industrial, die referentie aandeelhouder is van Intervest Offices, worden de initiatieven van de International Sustainability Alliance (ISA) ondersteund. In deze organisatie participeren zowel gebouweigenaren als gebruikers, investeerders en ontwikkelaars van gebouwen. Zij hebben zich tot doel gesteld een internationale database van Kritische Performantie Indicatoren (KPI's) ten aanzien van duurzaamheid uit te bouwen. De verschillende participanten hebben zich ertoe verbonden om jaarlijks van al hun individuele gebouwen de duurzaamheid-KPI's aan de ISA over te maken, waarna deze op onafhankelijke wijze de duurzaamheidsprestatie van zowel de internationale als de nationale vastgoedmarkt kan bepalen. Nadien ontvangen de individuele participanten ook de prestatie van hun individuele gebouwen en gebouwenportefeuille ten opzichte van de markt. Op dit moment vertegenwoordigt de ISA een portefeuille van 150 miljoen m² bedrijfsmatig vastgoed, zodat dit als een representatieve staal van de algehele vastgoedmarkt kan worden beschouwd.

De participatie in de International Sustainability Alliance is in feite het logische vervolg van de inventarisatie van duurzaamheidsindicatoren van de gebouwen uit de eigen portefeuille sinds 2008. Sindsdien worden immers voor alle individuele gebouwen die door Intervest Offices zelf worden beheerd, de verschillende duurzaamheidsindicatoren (energieverbruik, CO₂ emissies, waterverbruik, afvalproductie, energieprestatie en milieuaudit) bijgehouden. ISA inventariseert dezelfde indicatoren en voegt daar ook de opwekking van groene energie (zonne-energie, wind-energie, biomassa, enz.) op de individuele sites aan toe.

Na een eerste gebouw in 2009 heeft Intervest Offices in 2010 opnieuw drie gebouwen binnen de portefeuille laten certificeren op haar milieuprestaties, en dit voor twee kantoorgebouwen en één logistiek gebouw. Dit is gedaan op basis van de BREEAM-In-Use ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'-In Use, of kort 'BIU') methodiek. De BREEAM-In-Use beoordeelt bestaande gebouwen op hun duurzaamheid, zowel op bouwfysische aspecten, bedrijfsvoering en beheer, als op het gebruik van het gebouw.



De realisatie van een fotovoltatische installatie op het dak van onze magazijnruimte in Puurs sluit goed aan bij de corporate value van Fiege om het milieu te beschermen. Bovendien stelt deze voorziening ons in staat om de elektriciteitskosten van onze operaties te reduceren.

Jan Franck - Director - Fiege



De resultaten van de verschillende gebouwaudits stemmen overeen met de verwachtingen. Vooral gebouwen waarin ook de huurder veel aandacht heeft voor duurzaamheid, blijken bovengemiddeld te scoren op vlak van duurzaamheid. Dit is te wijten aan het feit dat de duurzame prestaties van een gebouw in belangrijke mate worden bepaald door de gebruiker van het gebouw. Dit heeft er dan ook toe geleid, dat huurdersresponsabilisering en verantwoord duurzaam aankoopbeleid verder is doorgevoerd in de multi-tenant gebouwen die door Intervest Offices zelf worden beheerd.



Als groeibedrijf hebben wij ervoor gekozen om onze huurovereenkomst op Mechelen Campus met 6 jaar te verlengen. Intervest Offices biedt ons een goede prijs-kwaliteitsverhouding en de nodige flexibiliteit voor verdere uitbreiding. Daarenboven schenken zij bijkomende aandacht aan het comfort alsmede het duurzaamheidsaspect, door bijvoorbeeld de plaatsing van zonnowerende folie op de ramen.

Ruud Houben - Procurement and supply chain manager - Cochlear Technology Centre



AANGEPAST JURIDISCH KADER VOOR VASTGOEDBEVAKS

Op 7 januari 2011 is het KB met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010 (KB 2010) in werking getreden. Sinds de invoering van het KB van 10 april 1995 heeft de reglementering van de instellingen voor collectieve belegging op wetgevend vlak enige ontwikkeling gekend. Een aantal bepalingen van het KB van 10 april 1995 diende te worden aangepast, hetzij omdat hun toepassing bepaalde problemen met zich meebracht, hetzij omdat een actualisering zich opdrong gezien de evolutie van de financiële markten. Opdat de vastgoedbevak zijn aantrekkelijke karakter zou behouden en de bescherming van de beleggers gewaarborgd zou blijven, diende het geldende juridische kader te worden aangepast.

Het KB 2010 heeft voornamelijk volgende wijzigingen geïntroduceerd:

1. Institutionele bevak

Het KB 2010 biedt de openbare vastgoedbevak de mogelijkheid om dochtervennootschappen op te richten die de vorm aannemen van een "institutionele vastgoedbevak". Deze nieuwe optie strekt ertoe het gebruik van een ad hoc vehikel toe te laten zodat de openbare vastgoedbevaks specifieke projecten zouden kunnen verwezenlijken met een derde (institutionele of professionele belegger), doch dit steeds zonder in te gaan tegen het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak. Het belang van deze aandeelhouders zal bijgevolg de grenzen bepalen waarbinnen de oprichting van een institutionele vastgoedbevak is toegestaan. Om deze reden schrijft het KB 2010 voor dat een institutionele vastgoedbevak onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van een openbare vastgoedbevak. Bovendien verbiedt het KB 2010 de constructie waarbij een institutionele vastgoedbevak onder de gezamenlijke controle staat van twee vastgoedbevaks, voor zover deze laatste niet gecontroleerd worden door eenzelfde openbare vastgoedbevak. Tot slot wordt een deelneming in een institutionele vastgoedbevak of in een vastgoedvennootschap enkel beschouwd als een vastgoed als zij (gezamenlijke of exclusieve) controle over de betrokken vennootschap verleent.

De institutionele vastgoedbevaks vallen onder het toezicht van de CBFA. Behoudens een aantal specifiek opgesomde uitzonderingen (met betrekking tot het inschrijvingsdossier, de vastgoeddeskundigen, de regels betreffende kapitaalverhogingen, de verplichtingen als openbare en genoteerde vennootschap en het beleggingsbeleid), zijn alle bepalingen die van toepassing zijn op de openbare vastgoedbevak ook van toepassing op de institutionele vastgoedbevak.

Omwille van fiscale overwegingen geldt een verbod op zgn. "gemengde dochters" waardoor de openbare vastgoedbevak die de controle heeft over één of meer vastgoedbevaks, geen dochtervennootschap (naar Belgisch recht) mag hebben die de vorm aanneemt van een vastgoedvennootschap. De openbare vastgoedbevak zal met andere woorden een keuze moeten maken met betrekking tot het type van dochtervennootschappen dat zij wil aanhouden.

2. Bestuur

Het KB 2010 eist dat er ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak en de raad van bestuur moet worden samengesteld op zodanige wijze dat de openbare vastgoedbevak autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. Van zodra een bepaalde de *minimis*-drempel wordt overschreden, moet de vastgoedbevak voor elke daad van beschikking op vastgoed nog steeds worden vertegenwoordigd door ten minste twee bestuurders.

3. Kapitaal en effecten

Het KB 2010 verleent de mogelijkheid om andere effecten uit te geven dan aandelen. Enkel de uitgifte van winstbewijzen (of andere effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen en vergelijkbaar zijn met winstbewijzen) blijft verboden.

Het KB 2010 voert de mogelijkheid in om een kapitaalverhoging te verwezenlijken met opheffing van het voorkeurrecht, mits verlening van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders op het ogenblik van de toekenning van de nieuwe effecten.

De regels voor kapitaalverhoging door inbreng in natura zijn verder uitgewerkt met inbegrip van de minimale uitgifteprijs, die voortaan niet alleen kan worden gebaseerd op het 30 dagen-gemiddelde van de beurskoers (al dan niet onder aftrek van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven), maar eveneens op de netto-inventariswaarde. De regels inzake inbreng in natura zullen voortaan ook van toepassing zijn op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

De uitkering van een keuzedividend is thans uitdrukkelijk toegestaan en gereguleerd.

4. Vastgoeddeskundigen

Er zijn nieuwe regels voor de vastgoeddeskundige die door de vastgoedbevak is aangesteld om haar vastgoedportefeuille te waarderen. De vereiste onafhankelijkheid van de deskundige wordt sterker benadrukt en er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen. Tevens is voor de vastgoedbevak de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een rotatie van de deskundigen die zij aanstelt. Zo kan de deskundige slechts worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Bovendien mag de deskundige slechts gedurende een periode van maximaal drie jaar met de waardering van een welbepaald vastgoed worden belast, waarna een "cooling-off periode" van drie jaar in acht moet worden genomen met betrekking tot hetzelfde vastgoed. Indien de deskundige een rechtspersoon is, geldt dit rotatiesysteem echter enkel ten aanzien van de natuurlijke personen die de rechtspersoon vertegenwoordigen.

5. Beleggingsbeleid

Afgezien van de mogelijkheid om institutionele vastgoedbevaks op te richten, zijn de verplichtingen op het vlak van het beleggingsbeleid op een aantal punten aangepast.

Zo wordt nu bepaald onder welke voorwaarden de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen beleggen in effecten die niet als vastgoed worden gekwalificeerd, en onder welke voorwaarden zij niet-toegewezen liquide middelen mogen bezitten en afdekkingsinstrumenten (bijvoorbeeld "interest rate swaps") mogen kopen of verkopen.

De openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen onder bepaalde voorwaarden als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten en onroerende goederen in leasing geven. Met het oog op de verplichte diversificatie van de beleggingen, geldt nog steeds een bovengrens van 20 % voor een belegging in één enkel "vastgoed geheel".

6. Schuldgraad

Het KB 2010 beperkt, zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau, de schuldgraad van de openbare vastgoedbevak tot 65 %. Het KB 2010 vereist nu, om een proactief beheer van de schuldgraad te waarborgen, dat de openbare vastgoedbevak een financieel plan voorlegt zodra haar geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt. De institutionele vastgoedbevaks zijn niet verplicht om zich op enkelvoudig niveau te houden aan een maximale schuldgraad.

7. Overige

- ▶ De promotor van de openbare vastgoedbevak krijgt een ruimere rol en meer verplichtingen toebedeeld wat de verplichte verspreiding in het publiek betreft van ten minste 30 % van de aandelen van de openbare vastgoedbevak. Voortaan zal deze middelenverbintenis een permanent karakter hebben.
- ▶ De vastgoedbevaks zijn niet langer verplicht om een bewaarder aan te stellen.
- ▶ Het KB 2010 eist niet langer dat de vergoedingen, provisies en kosten die ten laste komen van de vastgoedbevak, vooraf door de CBFA worden goedgekeurd. Daarentegen gelden er openbaarmakingsverplichtingen voor de vergoeding van de persoon belast met de financiële dienst alsook voor de deskundigen en de commissaris.
Verder mag de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare vastgoedbevak of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde nettoresultaat.
- ▶ De reikwijdte van de regels ter voorkoming van belangenconflicten is uitgebreid en aangepast aan de invoering van de institutionele vastgoedbevak.
- ▶ Het KB 2010 legt aanvullende verplichtingen op met betrekking tot de inhoud, de vorm en de openbaarmakingswijze en -termijn van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen en financiële staten van de openbare vastgoedbevaks.
- ▶ Zonder afbreuk te doen aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, moet de vastgoedbevak jaarlijks nog steeds minstens 80 % van de operationele winst uitkeren aan haar aandeelhouders. Er gelden echter beperkingen op deze verplichte uitkering in het licht van de maximale schuldgraad van 65 %.

Inwerkingtreding en overgangsregime

Het KB 2010 trad in werking op 7 januari 2011. De inwerkingtreding bracht de opheffing mee van het KB van 10 april 1995 en het KB van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks. Het KB 2010 bevat echter een aantal specifieke overgangsbepalingen en grandfathering-clausules. De huidige statuten van de vastgoedbevak zullen bovendien moeten worden aangepast ingevolge de inwerkingtreding van het KB 2010, en dit binnen een termijn van 18 maanden.





02

Verslag van het directiecomité

DELOITTE CAMPUS 2

A + B + C + D

Berkenlaan 8a - DIEGEM

Oppervlakte / 7.787 m²

A	B	C
D		

DE MARKT VAN HET BEDRIJFSMATIG VASTGOED

RONDETAfelGESPREK MET DE VASTGOEDDESKUNDIGEN VAN INTERVEST OFFICES OVER DE EVOLUTIES OP DE INVESTERINGS- EN VERHUURMARKT VAN KANTOREN EN LOGISTIEK VASTGOED IN 2010.

Op 9 december 2010 heeft Intervest Offices haar twee vastgoeddeskundigen rond de tafel samengebracht om de huidige investerings- en verhuurmarkt te bespreken.

Gesprekspartners:

- ▶ Rod Scrivener, Patricia Lannoije, (Jones Lang LaSalle)
- ▶ Kris Peetermans, Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield)
- ▶ Jean-Paul Sols, Luc Feytaerts, Marco Hengst (Intervest Offices)

HUURMARKT KANTOREN

De algemene trend in 2010

De totale take-up van kantoorruimte in Brussel bedraagt in 2010 ongeveer 480.000 m², wat opnieuw lager is dan het 10-jarig gemiddelde en maar licht boven het niveau van 2009. Het grote verschil met 2009 is echter dat de totale take-up niet vertekend wordt door een 3-tal grote transacties voor een derde van het totale volume. Er is met andere woorden meer sprake van een normale huurmarkt, al blijft het momenteel een huurdersmarkt met een gemiddelde leegstandsgraad van 11 %.

De belangrijkste transacties in 2010 in de CBD-markt, de Brusselse periferie en de regionale markten

De belangrijkste nieuwe verhuringen in 2010 binnen Brussel zijn voor rekening van de nationale en internationale overheidsinstellingen, zoals de Federale Politie (54.500 m² in het Belair gebouw), Infrabel (17.500 m² en 7.200 m² aan de Fonsnylaan), de Europese Unie (8.300 m² aan de Kortenberglaan, 4.800 m² aan de Guldenvlieslaan, 6.500 m² aan het Rogierplein), en de Vlaamse Gemeenschapscommissie (5.800 m² in het Renaissance gebouw).

In de tertiaire sector zijn binnen Brussel de belangrijkste transacties van 2010 de verhuringen aan BNP Paribas Fortis (36.000 m² in de Boreal), Electrolux (8.200 m² in het Da Vinci Park in Evere), L'Oréal (6.200 m² in Atlantis in Sint-Agatha-Berchem) en SPE Luminus (6.100 m² in de Marquis Building).

In de Brusselse periferie is het aantal transacties in 2010 zeer beperkt. De nieuwe huurtransacties van enige omvang zijn de verhuringen aan Johnson&Johnson (10.900 m² in het Airport Business Center) alsook aan Getronics en Rockwell Automation (resp. 5.900 m² en 3.500 m² op het Pegasuspark in Diegem). Daarnaast vallen ook 2 omvangrijke huurhernieuwingen op van Cisco (circa 20.000 m² eveneens op het Pegasus park) en Bristol-Myers-Squibb (7.300 m² in het Parc de L'Alliance in Braine-l'Alleud).

In de regionale markten waarin Intervest Offices actief is, zijn de belangrijkste transacties in 2010 in Antwerpen de verhuring van 14.100 m² kantooroppervlakte aan de VDAB in het Copernicus gebouw en 14.000 m² aan Vivium in het Mercator gebouw. In Mechelen zijn dit de nieuwe verhuringen aan Alken-Maes (3.200 m² in Stephenson Plaza) en Haskoning (1.000 m² in Mechelen Campus).

De gemiddelde transactiegrootte in de verschillende deelmarkten

De omvang van de huurtransacties varieert sterk tussen de verschillende deelmarkten, zowel binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als binnen de verschillende regionale markten. In de Brusselse agglomeratie gaat dit van gemiddeld 800 m² kantooroppervlakte per transactie in het CBD, tot 14.500 m² in de Noordwijk, 600 m² in de Louizawijk, 1.000 m² in de gedecentraliseerde zone en 900 m² in de noordelijke periferie.

In de regionale kantoormarkten varieert dit van 700 m² kantooroppervlakte per transactie in Antwerpen, 1.200 m² per transactie in Gent en 750 m² per transactie in Mechelen. Enkel in deze 3 regionale kantoormarkten zijn er voldoende transacties om te kunnen spreken van een echte huurmarkt. In de andere regionale markten zoals Leuven, Luik en Charleroi hebben er in 2010 slechts 15 transacties of minder plaats gevonden, zodat hier geen sprake is van een efficiënte huurmarkt.

Evolutie van de beschikbaarheidsgraad van de kantoormarkt in 2010

De beschikbaarheid van oppervlakte binnen de Brusselse kantoormarkt als geheel bedraagt in 2010 ongeveer 11 %. Dit varieert per deelmarkt van een lage beschikbaarheid van 4 à 7 % aan het Zuidstation, het Centrum en het Noordstation, tot een gemiddelde tot hoge beschikbaarheidsgraad van 9 à 13 % in de Leopoldwijk, de Louizawijk en de gedecentraliseerde zone. Opvallend is bovendien, dat de beschikbaarheidsgraad in 2010 is gedaald in de zones met reeds een lage beschikbaarheid en gestegen is in de zones met reeds een gemiddelde tot hoge beschikbaarheid.

In de noordelijke periferie van Brussel blijft de beschikbaarheidsgraad van meer dan 20 % zeer hoog. Dit cijfer moet echter worden gerelativeerd, omdat er in deze zone ook een groot aantal klasse C gebouwen beschikbaar is die niet meer voldoen aan de huidige kantoorvereisten. Micromarkten met veel recente gebouwen, zoals de zone langs de A201 naar de Luchthaven alsook de Westelijke periferie, presteren dan ook duidelijk beter.

Evolutie van de huurprijzen

De huurprijzen voor kantoren zijn in 2010 licht gedaald of stabiel gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Aangezien de huurprijs rechtstreeks wordt beïnvloed door de mate van beschikbaarheid, is een lichte daling logisch. Bij een beschikbaarheidsgraad van 6 à 8 % spreekt men namelijk van een markt in evenwicht met constante prijzen, is de beschikbaarheidsgraad lager dan 6 % dan geeft dit ruimte voor huurgroei, is de beschikbaarheid hoger dan 8 % dan werkt dit huurkrimp in de hand. Gezien de beschikbaarheid in de periferie, CBD en gedecentraliseerde zone hoger ligt dan deze laatstgenoemde 8 %, heeft dit een negatief effect op de huurprijzevolutie.

Voor 2011 wordt verwacht dat de huurprijzen stabiel zullen blijven en zelfs licht zullen stijgen. Daarnaast is voor nieuwe gebouwen reeds een daling van de huurincentives waarneembaar, waardoor de nettohuurprijs zelfs nog sterker zal stijgen. Hierdoor komt er opnieuw een groter prijsverschil tussen nieuwe klasse A gebouwen en bestaande klasse B gebouwen.



PUURS LOGISTIC CENTER
 Veurtstraat 91 - Puurs
 Oppervlakte kantoren / 1.600 m²
 Oppervlakte opslaghal / 41.890 m²

Effect op nieuwe ontwikkelingen

Door de hoge beschikbaarheidsgraad van 11 % van de Brusselse markt als geheel, en het negatieve effect daarvan op de huurprijzen is het aantal nieuwe speculatieve ontwikkelingen bijna volledig opgedroogd. In 2011 bedraagt dit namelijk slechts 20.000 m² en in 2012 slechts 50.000 m² kantoorontwikkelingen, terwijl er gemiddeld circa 330.000 m² nieuwe kantoren per jaar opgeleverd en toegevoegd wordt aan de markt. Deze zeer beperkte nieuwe ontwikkelingen geven de kantoormarkt ruimte om zich te herstellen. Nadien wordt verwacht dat het aantal nieuwe ontwikkelingen opnieuw zal stijgen.

Duurzame kantoren

De wens en de noodzaak van de huurder om zich te vestigen op openbaar vervoer knooppunten blijft zeer actueel. De autobereikbaarheid blijft in de meeste gevallen echter doorslaggevend.

Zowel ontwikkelaars als investeerders hechten steeds meer belang aan de groene certificering (BREEAM, HQE, Valideo, enz.) van hun gebouwen, wat ook als commercieel argument wordt gebruikt. De verwachting is dat deze groene rating door de huurders ook hoe langer hoe meer als selectie criterium voor de gebouwkeuze zal worden overgenomen. De mate waarin de huurder bereid is om hiervoor meer te betalen blijft echter beperkt.



NEERLAND 1&2

Boomssteenweg 801-803,
Kernenergiestraat 70,
Geleegweg 1-7
Wilrijk

Oppervlakte kantoren / 632 m²
Oppervlakte opslaghal / 28.536 m²

HUURMARKT SEMI-INDUSTRIËLE EN LOGISTIEKE GEBOUWEN

Algemene trend in 2010

De huurmarkt voor de semi-industriële en logistieke gebouwen als geheel is in 2010 vergelijkbaar met het moeilijke jaar 2009. Tussen de 2 deelsegmenten zijn echter zeer duidelijke verschillen op te merken.

De take-up van **logistieke oppervlakte** is zelfs nog 60 % lager dan in 2009 en bedraagt slechts 240.000 m². Deze opname heeft voornamelijk plaatsgevonden langs de 4 grote logistieke assen (Antwerpen-Brussel, Antwerpen-Limburg-Luik, Antwerpen-Gent en de Waalse as). De reden voor deze beperkte opname is de beperkte vraag van nieuwe eindklanten, die bovendien in eerste instantie is opgevangen binnen de bestaande gebouwen van de verschillende logistieke spelers.

De opname van **semi-industriële oppervlakte** bedraagt in 2010 circa 680.000 m², wat hoger is dan in 2009. De take-up bestaat echter voor de helft uit aankopen voor eigen gebruik in de "golden triangle" (Antwerpen-Brussel-Gent) en slechts uit een beperkte inhuurname. De beperkte inhuurname had dan ook een licht negatieve invloed op de huurprijzen.

Belangrijkste transacties

De inhuurname op de deelmarkt voor de **logistieke gebouwen** is ver onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar gebleven. Het aantal transacties met een oppervlakte van 20.000 m² of meer is dan ook beperkt gebleven tot een 3-tal transacties, met als voornaamste transactie de inhuurname van 42.500 m² gebouwen door Cummins in het Rumst Logistic Park. Alle andere

inhuuramen van logistieke ruimte betreffen een oppervlakte van 15.000 m² of minder. Dat ook een 2-tal kleinere transacties binnen de portefeuille van Intervest Offices (7.200 m² door VPD in Wilrijk en 6.900 m² door NYK in Herentals Logistics) als voornaamste huurtransacties van 2010 kunnen worden beschouwd, geeft aan dat de huurmarkt in 2010 zeer kalm was.

Binnen **semi-industrie** heeft de take-up voornamelijk bestaan uit aankopen voor eigen gebruik. De meest opmerkelijke transacties zijn dan ook de aankoop van een gebouw van 10.500 m² door Vandergoten Movers in Vilvoorde en van 9.900 m² door Merak in Schelle. Bij de inhuurname van semi-industriële gebouwen in de regio's waar Intervest Offices actief is, zijn de voornaamste transacties de inhuurname van 6.500 m² door YPC in Sint-Niklaas en 5.000 m² door Steinweg in Antwerpen.

Toekomstige evolutie van de huurmarkt

Gezien de prijzen voor het verschepen van containers in 2010 zijn verdubbeld, wordt verwacht dat ook de **logistieke huurmarkt** terug fors zal aantrekken. Dit mag immers als een belangrijke indicator worden beschouwd voor de industriële productie en de logistieke activiteit. De huidige vraag naar logistieke ruimten neemt dan ook opnieuw toe. In de logistieke deelmarkt vertaalt dit zich eind 2010 inmiddels ook in een daling van de huurincentives die aan nieuwe huurders worden gegeven.

Evolutie van de huurprijzen

Het huurprijs niveau is in 2010 op peil gebleven en heeft zich gestabiliseerd op de belangrijkste as (Antwerpen-Brussel) rond € 42 à 43/m²/jaar voor **logistieke oppervlakte**. Dit prijspeil verhindert dat er nieuwe ontwikkelingen worden opgestart. Bij gevolg zijn in 2010 quasi enkel beschikbare logistieke gebouwen verder opgevuld, zonder dat nieuwe speculatieve ontwikkelingen zijn opgestart.

Met de huidige grondprijzen in de regio Antwerpen-Brussel en de huidige bouwkosten is immers een huurniveau van € 45 à 46/m²/jaar noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen haalbaar te maken. Door de verwachte snelle absorptie van de bestaande voorraad, alsmede de korte ontwikkelingsperiode van logistiek vastgoed kan dit echter snel wijzigen. Er wordt echter niet verwacht dat dit een negatieve invloed zal hebben op de huurprijzen.

De huurprijzen voor de **semi-industriële oppervlakte** zijn in 2010 licht gedaald en situeren zich nu rond € 50/m²/jaar in de regio's Brussel en Waals Brabant, rond € 45/m²/jaar in de regio's Antwerpen en Mechelen en rond 40 €/m²/jaar in de regio's Gent en E313.

Voor de komende jaren wordt een lichte stijging van de huurprijzen voor logistiek vastgoed verwacht. Voor het semi-industrieel vastgoed zullen de huurprijzen naar verwachting stabiel blijven.

INVESTERINGSMARKT

Globale cijfers voor de investeringsmarkt in 2010

In 2010 hebben zich opnieuw slechts een beperkt aantal transacties voorgedaan in vergelijking met het gemiddelde investeringsvolume van het laatste decennium. Het totale investeringsvolume bedraagt slechts € 1,7 miljard (ter vergelijking € 1,5 miljard in 2009), terwijl het meerjarig gemiddelde € 3,0 miljard bedraagt. Dit totale investeringsvolume is als volgt verdeeld over de verschillende sectoren: 65 % kantoren, 15 % retail, 10 % logistiek en semi-industrieel vastgoed en 10 % residentieel en ander.

Binnen het segment van de kantoren zijn de grootste transacties in 2010 de verkopen van 2 nieuwe kantoorontwikkelingen van Atenor aan het Brusselse Zuidstation, die verkocht werden voor € 66 miljoen en € 48 miljoen aan resp. Allianz en Intégrale. Beide objecten zijn voor lange termijn verhuurd aan de Infrabel (9 jaar) en Smals (27 jaar) en zijn verkocht aan zeer lage rendementen.

In het segment van het winkelvastgoed is dit de overdracht van de GL-portefeuille voor € 60 miljoen aan de Nederlandse investeerder Baron Investment en de verkoop van het complex aan de Noorderlaan door Cofinimmo aan Vabeld voor een bedrag van circa € 23 miljoen.

In het segment van logistiek en semi-industrieel vastgoed zijn er geen grote transacties in 2010, alhoewel het aandeel van dit segment in 2010 ongeveer 10 % van het totale investeringsvolume is gebleven. Er zijn echter wel zeer veel kleinere transacties geweest in het semi-industriële segment, maar hoofdzakelijk voor eigen gebruik. In het logistieke segment hebben zich in 2010 zelfs totaal geen significante transacties voorgedaan.

Door de grote vraag naar vastgoed en de verbeterende economische situatie zijn de aanvangsrendementen van vastgoed voor de meeste deelsegmenten in 2010 aangescherpt. Voor de deelmarkten waarin Intervest Offices actief is, bedragen deze aanvangsrendementen nu 7,25 à 7,5 % voor goede en moderne kantoren in de Brusselse periferie verhuurd op 6/9 basis. Voor logistiek vastgoed zijn de aanvangsrendementen voor moderne logistieke complexen op de primaire logistieke assen zelfs met 75 basispunten aangescherpt tot 7,0 à 7,25 %, alhoewel hier nauwelijks marktevidentie voor is. De rendementen voor semi-industrieel vastgoed bleven constant op 8,0 à 8,50 %.

Toekomstige evolutie van de investeringsmarkt in 2011-2012

In de laatste maanden van 2010 is het sentiment in de kantoormarkt verbeterd en de verwachting is dat zich dit ook in 2011 zal verderzetten. Het verschil ten opzichte van het afgelopen jaar zal echter zijn, dat er meer sprake zal zijn van een normale investeringsmarkt met meer aanbod, meer vraag en ook meer transacties.

De verwachting is dat ook externe financiering van vastgoed verder beschikbaar zal komen en dit tot een niveau van 50 tot 70 % van de totale investeringswaarde wat het laatste jaar niet evident was. De markt zal evenwel gedomineerd blijven door spelers met veel eigen vermogen, zoals de Belgische bevaks, verzekeraars en pensioenfondsen, alsook de Duitse open-end fondsen.

De daling van de vastgoedwaarde, die zich de laatste jaren heeft voorgedaan en die er toe heeft geleid dat de Loan-to-Value-ratio is opgelopen, zal slechts beperkt leiden tot gedwongen verkopen. Dit ondanks de striktere bancaire regelgeving (Basel III), die financiers hiertoe aanzet. De markt zal dan ook naar verwachting niet overspoeld worden door vastgoed, waardoor een verdere daling van de vastgoedwaarde in de hand zou worden gewerkt.

Type van transacties in de komende jaren

De vraag naar vastgoed zal ook de volgende jaren groot blijven. Met name bij verzekeraars en pensioenfondsen blijft het percentage van de beleggingsportefeuille dat in vastgoed wordt geïnvesteerd relatief hoog ten opzichte van 3 jaar geleden. Door de beperkte investeringsmogelijkheden in vastgoedobjecten die op lange termijn verhuurd zijn, zou dit er toe kunnen leiden dat ook indirecte vastgoedinvesteringen in aanmerking komen voor deze partijen.

Bovendien ligt de focus van investeerders niet langer uitsluitend op 'core'-producten (lange termijn verhuurd, geen leegstand, CBD), maar vallen ook 'core+' objecten opnieuw in de scope van de investeerder. Met andere woorden, de scope van de vastgoedinvesteerders verruimt.

BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN IN 2010

VERHURINGEN

De verhuuractiviteit op de Belgische markt is licht gestegen ten opzichte van 2009. Alhoewel de take-up van 2010 zich nog steeds onder de pre-financiële crisis niveaus bevindt, zijn toch reeds de eerste tekenen van herstel merkbaar. Met name in de logistieke markt zijn er gevoelig meer aanvragen dan in 2009. Er wordt verwacht dat deze trend zich in 2011 zal voortzetten.

Hoewel de vraag in stijgende lijn is, dient er opgemerkt dat, gezien de nog steeds hoge leegstand in bepaalde kantoorregio's, er nog steeds druk is op de huurprijzen ten opzichte van de pre-crisis niveaus. Nochtans kan ook op het vlak van de huurprijs vastgesteld worden dat de huurprijzen niet verder dalen, maar eerder stabiel blijven ten aanzien van de prijsniveaus in 2009. Gezien de stijgende vraag en het beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen die op de markt komen, kan echter ook op het vlak van de huurprijs een lichte rebound naar boven verwacht worden in 2011.

Intervest Offices is er in 2010 in geslaagd om voor wat betreft de nieuwe verhuringen van zowel de kantoren als het semi-industrieel/logistiek vastgoed substantieel beter te scoren vergeleken met 2009 (in beide gevallen een verdubbeling).

VERHUURACTIVITEIT IN DE KANTOORPORTEFEUILLE

De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille van Intervest Offices is in 2010 gedaald naar 85 % (ten opzichte van 90 % op 31 december 2009). Dit is grotendeels te wijten aan het vertrek van Tibotec-Virco uit enkele gebouwen op Mechelen Campus (gezien de overbrenging van de activiteiten naar de vestiging van Janssen Pharmaceutica (Johnson & Johnson) te Beerse).

Nieuwe huurders

In 2010 zijn in de kantoorportefeuille voor een totale oppervlakte van 9.529 m² nieuwe huur-overeenkomsten ingegaan en zijn hiermee 21 nieuwe huurders aangetrokken (op een totale kantoorportefeuille van ongeveer 231.000 m²). Dit is meer dan een verdubbeling vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2009 toen voor 4.420 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten zijn.

De belangrijkste transacties in 2010 zijn de volgende:

- ▶ Brussels 7: 2.565 m² aan Staples
- ▶ Mechelen Campus: 1.003 m² aan Haskoning, 588 m² aan Meeza, 579 m² aan LBC Belgium Holding en 441 m² aan Arkelis
- ▶ Intercity Business Park: 520 m² aan Oldelft en 420 m² aan CEWE Color
- ▶ Inter Access Park: 411 m² aan KBC, 389 m² aan Phadia en 364 m² aan Vendis Management

BRUSSELS 7
Nijverheidslaan 1-3
Strombeek-Bever
Oppervlakte kantoren / 10.343 m²



Gezien, na een zorgvuldig onderzoek van de markt, Mechelen Campus als beste uit de bus is gekomen op het vlak van prijs/kwaliteit, heeft Royal Haskoning voor deze locatie gekozen.

Gunter Egghe - Commercieel Directeur - Royal Haskoning





Aangezien ons huidige huurcontract ten einde loopt, hebben we een grondige analyse uitgevoerd van de kantoomarkt. De uitstekende voorwaarden en de zeer goede samenwerking met Intervest Offices hebben Staples doen besluiten om voor het gebouw Brussels 7 in Strombeek te kiezen.

Alain Renier - Process Excellence Program Manager - Staples Product Sourcing Group Europe



Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille zijn in 2010 voor een oppervlakte van 20.004 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 30 transacties. Dit is minder dan de heronderhandelingen in 2009 toen voor een totale oppervlakte van 44.077 m² transacties zijn afgesloten. Als echter abstractie gemaakt wordt van de heronderhandeling in 2009 van het contract met PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden voor 23.712 m² (dat meer dan de helft van het aantal heronderhandelde m² in 2009 vertegenwoordigde) is het aantal m² dat heronderhandeld is nagenoeg stabiel gebleven.

De belangrijkste transacties uit 2010 zijn:

- ▶ Herverhuring in Intercity Business Park in Mechelen aan SGS Belgium voor 4.026 m²
- ▶ Herverhuring in Mechelen Campus aan Cochlear Technology Centre voor 2.772 m²
- ▶ Herverhuring in De Arend in Edegem aan Euromex voor 1.918 m²
- ▶ Herverhuring in Berchem Technology Center in Sint-Agatha-Berchem aan Vlaamse Gemeenschapscommissie voor 1.510 m²
- ▶ Herverhuring in Exiten in Zellik aan Gras Savoye voor 1.465 m²
- ▶ Herverhuring in Gateway House in Antwerpen aan Elegis voor 1.457 m²
- ▶ Herverhuring en uitbreiding in Park Station in Diegem aan CED België voor 846 m²
- ▶ Herverhuring en uitbreiding in Inter Access Park in Dilbeek aan Edwards Lifesciences voor 771 m²



Mede dankzij de goede verstandhouding en medewerking van Intervest Offices hebben we in 2010 besloten om onze huurovereenkomst op Intercity Business Park in Mechelen met 9 jaar te verlengen, en ongeveer 20 % bijkomende oppervlakte op te nemen.

Eddy Van Eenoo - Facility Manager - SGS Belgium



VERHUURACTIVITEIT IN DE SEMI-INDUSTRIËLE PORTEFEUILLE

De bezettingsgraad van de logistieke vastgoedportefeuille bedraagt eind december 2010 84 % wat een lichte stijging is ten opzichte van eind 2009 (83 % op 31 december 2009). Het vertrek van Pfizer op Intercity Industrial Park in Mechelen en van JVC op Krekelenberg in Boom is opgevangen door herverhuringen aan respectievelijk DHL - Pharma Logistics en CEVA Logistics Europe.

Nieuwe huurders

In de semi-industriële portefeuille zijn in 2010 voor een oppervlakte van 46.881 m² huurovereenkomsten afgesloten in negen transacties. Dit is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2009 (19.237 m² in 2009).

De belangrijkste transacties uit 2010 zijn:

- ▶ Verhuring in Boom (Krekelenberg) aan Ceva Logistics Europe voor 18.080 m²
- ▶ (Tijdelijke) verhuring in Herentals Logistics 2 aan Kuehne & Nagel voor 10.110 m²
- ▶ Verhuring van een deel van het logistiek pand Neerland in Wilrijk aan Transport VPD voor 7.153 m² en aan Transport Cordier voor 3.573 m²
- ▶ Verhuring van een gedeelte van het logistiek pand Intercity Industrial Park in Mechelen aan DHL - Pharma Logistics voor 6.465 m²

KREKELENBERG

Industrieweg 18 - Boom
Oppervlakte kantoren / 700 m²
Oppervlakte opslaghal / 23.663 m²



De zeer flexibele groeimogelijkheid die Intervest Offices ons geboden heeft in het logistiek complex Intercity Industrial Park in Mechelen, heeft ons in staat gesteld om onze farmaceutische logistieke activiteiten hier expansief te ontplooiën.

David Gonze - DHL Real Estate Belux



Door een intelligente invulling te geven aan onze ruimtebehoefte en ons tegelijk de nodige groeimogelijkheden te bieden, hebben wij in het logistiek complex Neerland in Wilrijk onze succesvolle witgoed distributieactiviteiten verder kunnen uitbouwen.

Eric Debraekeleer - Zaakvoerder - Transport VPD



Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de semi-industriële portefeuille zijn in 2010 voor een oppervlakte van 56.300 m² huurovereenkomsten vernieuwd of uitgebreid in zes transacties. Dit is een vervijfvoudiging ten opzichte van 2009, waarbij dient opgemerkt dat de belangrijkste verlenging, zijnde deze van Fiege in Puurs Logistics Center, ongeveer 80 % van de totale oppervlakte vertegenwoordigt.

De belangrijkste transacties uit 2010 zijn:

- ▶ Verlenging van Fiege in Puurs Logistic Center voor 43.490 m² tot eind 2017
- ▶ Verlenging van Ikea in Wilrijk Neerland voor 6.965 m²
- ▶ Verlenging en uitbreiding van Kreate in Herentals Logistics 1 voor 4.876 m²

AKKOORD MET HUURDER TIBOTEC-VIRCO INZAKE DIENS VERTREK UIT MECHELEN³

Tibotec-Virco is een belangrijke huurder van Intervest Offices die ongeveer 8 % van de huurinkomsten van de vastgoedbevak vertegenwoordigt en circa 19.526 m² kantoren en labo's betreft in de kantoren van Intervest Offices in Mechelen.

Op verzoek van Tibotec-Virco, die haar activiteiten overbrengt naar de vestiging van Janssen Pharmaceutica (Johnson & Johnson) te Beerse, is begin juni 2010 een vervroegd einde gesteld aan de lopende huurovereenkomsten en onroerende leasingovereenkomsten.

Tibotec-Virco heeft vóór 30 september 2010 alle gebouwen terug ter beschikking gesteld van de bevak en een forfaitaire schadevergoeding betaald die bestaat uit de volledige huur en leasingvergoedingen tot het einde van de looptijd van de nog lopende contracten (resp. 30 november 2013 en 31 oktober 2014), evenals alle huurlasten en vergoedingen verbonden aan de uitvoering en beëindiging van deze overeenkomsten. De ontvangen vergoeding voor de huurinkomsten die betrekking hebben op de toekomst, zullen gespreid in resultaat genomen worden tot de originele einddatum van de huurcontracten, tenzij er een eerdere herverhuring zou plaatsvinden.

Intervest Offices biedt de ruimtes ondertussen opnieuw te huur aan. In dit kader is met Tibotec-Virco overeengekomen dat bij mogelijke herverhuring 50 % van de netto ontvangen huurinkomsten van de nieuwe huurder tot resp. 30 november 2013 en 31 oktober 2014 zullen geretrocedeerd worden aan Tibotec-Virco.

De impact van het vertrek van Tibotec-Virco is voor 2010 relatief beperkt (ongeveer € 0,8 miljoen minder huurinkomsten dan in 2009). Door de spreiding van huurinkomsten kan de impact van het vertrek van Tibotec-Virco vanaf 2011 op ongeveer 4 % van de huurinkomsten van Intervest Offices geschat worden (ongeveer € 1,65 miljoen).

INVESTERINGEN

Rekening houdend met het belang van een relatief lage schuldgraad in de huidige economische omgeving vindt Intervest Offices het aangewezen om eerder relatief kleinschalige investeringen in overweging te nemen. Intervest Offices heeft bijzondere aandacht besteed aan het opzoeken van investeringsopportuniteiten. Het aanbod van deze investeringsopportuniteiten was in 2010 echter erg beperkt.

LOGISTIEKE SITE IN HUIZINGEN VIA SALE-AND-RENT-BACK TRANSACTIE MET DHL - PHARMA LOGISTICS⁴

Intervest Offices heeft in december 2010 een koopovereenkomst gesloten voor de verwerving van een logistieke site in Huizingen via een sale-and-rent-back transactie met DHL - Pharma Logistics. De notariële aankoopakte is verleden op 16 februari 2011.

De logistieke site is gelegen in de industriezone 'De Gijzeleer' in de zuidelijke periferie van Brussel en goed ontsloten via de E19 Brussel-Bergen-Parijs.

³ Zie persbericht van 3 juni 2010: Intervest Offices sluit akkoord met Tibotec-Virco en start herverhuring.



DHL - PHARMA LOGISTICS
Industriezone 'De Gijzeleer'
Huizingen

Oppervlakte kantoren / 2.151 m²
Oppervlakte opslaghal / 14.878 m²

De site bestaat hoofdzakelijk uit 3 gebouwen, die zijn opgericht in 1987 en 1993. Sindsdien zijn veelvuldige aanpassingen en renovaties aan de gebouwen uitgevoerd om deze te kunnen gebruiken voor de opslag van farmaceutische producten. Zo is ondermeer het volledige magazijn uitgerust met airconditioning. De totale oppervlakte van deze gebouwen is 14.878 m² magazijnruimte, 2.151 m² kantoorruimte en 85 parkeerplaatsen.

De site wordt integraal teruggehuurd door DHL - Pharma Logistics nv op basis van een huur-overeenkomst van 9 jaar met een opzegmogelijkheid na het 6^e jaar. Het huurinkomen bedraagt € 605.000 op jaarbasis.

De aankoop gebeurt onder registratierechten. De aankoopssom bedraagt € 7,7 miljoen (registratierechten inbegrepen), wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 7,85 %. De transactie wordt gefinancierd uit de bestaande kredietlijnen van de bevak. King Sturge heeft deze transactie begeleid.

DESINVESTERINGEN: LATEM BUSINESS PARK⁵

Intervest Offices heeft in de loop van het jaar 2010 de desinvestering doorgevoerd van het voor haar niet strategisch gelegen kantoorpark, gekend als "Latem Business Park".

De bevak heeft op 17 mei 2010 een principieel akkoord bereikt om Latem Business Park, bestaande uit vier kantoorgebouwen gelegen te Sint-Martens-Latem, Xavier de Cocklaan 66-72, te desinvesteren voor een bedrag van € 7,2 miljoen. De verkoopprijs was ongeveer 10 % boven de boekwaarde van 31 maart 2010 die € 6,6 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak). De overdracht heeft plaats gevonden aan een bruto-aanvangsrendement van circa 8,2 %.

De totale oppervlakte van het kantoorpark bedraagt 5.344 m² wat 1 % van de totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbevak is. Het kantoorpark vertegenwoordigt circa 1,4 % van de huurinkomsten van Intervest Offices.

De transactie werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een fiscale ruling waarbij de overdracht, door middel van de vestiging van een recht van erfpacht tegen betaling van een éénmalig canon en de daaropvolgende overdracht van de naakte eigendom, niet voor herkwalficatie vatbaar is. In juli 2010 is deze fiscale ruling verkregen en is de éénmalige canon ontvangen van de koper.

Met deze acquisitie heeft Intervest Offices een schitterend gelegen site verworven op één van de belangrijke logistieke corridors in België, naast de E19 en met zichtlocatie. Deze acquisitie geeft bovendien een zeer aantrekkelijk direct bruto-aanvangsrendement van 7,85 % en draagt onmiddellijk bij aan het operationeel uitkeerbaar resultaat van de bevak.

Jean-Paul Sols - CEO
Intervest Offices

⁴ Zie persbericht van 16 februari 2011: Vastgoedbevak Intervest Offices verworft logistieke site in Huizingen via sale-and-rent-back transactie met DHL - Pharma Logistics.

⁵ Zie persbericht van 18 mei 2010: Intervest Offices desinvesteert haar kantoorpark gekend als "Latem Business Park", bestaande uit vier kantoorgebouwen.

FINANCIËLE RESULTATEN⁶

WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Huurinkomsten	38.523	42.472
Met verhuur verbonden kosten	-94	-160
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	821	314
Vastgoedresultaat	39.250	42.626
Vastgoedkosten	-3.224	-3.720
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.049	-1.179
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	34.977	37.727
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	464	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.139	-32.270
Operationeel resultaat	26.302	5.457
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde IAS 39)	-9.509	-7.762
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	655	-240
Belastingen	-17	-52
NETTORESULTAAT	17.431	-2.597
Operationeel uitkeerbaar resultaat ⁷	25.451	29.913
Portefeuilleresultaat	-8.675	-32.270
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	655	-240

RESULTAAT PER AANDEEL	2010	2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (€)	1,25	-0,19
Brutodividend (€)	1,83	2,15
Nettodividend (€)	1,56	1,83

⁶ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2009.

⁷ Voor de berekening van het operationeel uitkeerbaar resultaat: zie toelichting 12 van het financieel verslag.

Voor het boekjaar 2010 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices € 38,5 miljoen. De afname met € 4,0 miljoen of 9 % ten opzichte van boekjaar 2009 (€ 42,5 miljoen) is voornamelijk het gevolg van:

- ▶ De daling van de huurinkomsten in de kantoorportefeuille met € 2,4 miljoen, hoofdzakelijk door het vertrek van huurder Tibotec-Virco in een gedeelte van Intercity Business Park en Mechelen Campus voor € 0,8 miljoen, door de verkoop van Latem Business Park in juli 2010 met € 0,3 miljoen en door de hogere leegstand in de portefeuille
- ▶ Het verminderen van de huurinkomsten in de semi-industriële portefeuille met € 1,5 miljoen: voornamelijk in de panden te Boom, Mechelen en Wilrijk als gevolg van een leegstandsperiode in de loop van 2010 en in Herentals door het aflopen van de huurgarantie op 30 september 2009 van de logistieke ontwikkeling Herentals Logistics 2 voor € 0,6 miljoen.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2010 een opbrengst van € 0,8 miljoen in vergelijking met € 0,3 miljoen in 2009 voornamelijk door lagere wederinstaatstellingskosten van leegstaande ruimten in 2010.

De **vastgoedkosten** van de bevak dalen tijdens het boekjaar 2010 met 13 % tot € 3,2 miljoen (€ 3,7 miljoen). Deze afname met € 0,5 miljoen is vooral te wijten aan verminderde kosten voor onderhouds- en herstellingswerken, lagere kosten ten laste van de eigenaar en gereduceerde leegstandskosten (door het wegvallen van de kost van de in 2009 eenmalige lagere dan verwachte teruggave door de Vlaamse overheid van onroerende voorheffing op leegstaande gebouwen voor het boekjaar 2005 en 2006).

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,0 miljoen en zijn daarmee 11 % gedaald ten opzichte van vorig jaar (€ 1,2 miljoen).

De vermindering van de vastgoedkosten, de afname van de wederinstaatstellingskosten en de daling van de algemene kosten zorgen ervoor dat de daling van de huurinkomsten gedeeltelijk gecompenseerd wordt. Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt hierdoor met 7 % of circa € 2,7 miljoen tot € 35,0 miljoen (€ 37,7 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bevat de gerealiseerde meerwaarde van € 0,5 miljoen op de verkoop van Latem Business Park in juli 2010.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bestaan in hoofdzaak uit de daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak met € 8,5 miljoen of 1,6 % bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. De kantoorportefeuille heeft in 2010 een daling van de reële waarde gekend van € 9,1 miljoen hoofdzakelijk door het vertrek van huurder Tibotec-Virco in een gedeelte van Intercity Business Park en Mechelen Campus en door de toenemende leegstand in de portefeuille. De reële waarde van het semi-industriële vastgoed van de bevak is toegenomen met € 0,5 miljoen in 2010 door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.

“ Daling in de reële waarde van het vastgoed is in 2010 beperkt tot 1,6 %⁸ ten opzichte van 5,6 % in 2009. ”

⁸ Op basis van gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.



De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor het boekjaar 2010 4,0 % (3,2 %) inclusief bankmarges.



Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)** bedraagt - € 9,5 miljoen (- € 7,8 miljoen). De stijging van de financiële kosten met 22 % of € 1,7 miljoen is het gevolg van de uitgifte van de obligatielening.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de variaties in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,7 miljoen (- € 0,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices van het boekjaar 2010 bedraagt € 17,4 miljoen (- € 2,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ▶ Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 25,5 miljoen (€ 29,9 miljoen) of een afname met circa 15 %. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de daling van de huurinkomsten, deels gecompenseerd door de vermindering van de kosten, en de toename van de financieringskosten van de bevak
- ▶ Het **resultaat op de portefeuille** van - € 8,7 miljoen (- € 32,3 miljoen) als gevolg van de negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met circa € 8,5 miljoen en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van Latem Business Park
- ▶ De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € 0,7 miljoen (- € 0,2 miljoen).

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices neemt in 2010 dus af tot € 25,5 miljoen (€ 29,9 miljoen). Rekening houdend met 13.907.267 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2010 een **brutodividend** van € 1,83 per aandeel vergeleken met € 2,15 in 2009. Dit betekent een daling van het dividend met 15 % per aandeel. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de bevak een brutodividendrendement van 7,8 % op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2010.

BALANS

<i>in duizenden €</i>	31.12.2010	31.12.2009
ACTIVA		
Vaste activa	526.959	541.099
Vlottende activa	5.644	4.674
Totaal activa	532.603	545.773
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	286.324	297.533
Kapitaal	126.729	126.729
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	98.621	130.875
Nettoresultaat van het boekjaar	17.432	-2.597
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.606	-13.606
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.726	-4.746
Minderheidsbelangen	41	45
Langlopende verplichtingen	177.239	205.807
Kortlopende verplichtingen	69.040	42.433
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	532.603	545.773

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.12.2010	31.12.2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	20,59	21,39
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	21,57	22,37
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,49	21,90
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	14 %	2 %
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	44 %	44 %



De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 527 miljoen op 31 december 2010.



ACTIEF

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen op 31 december 2010 bedraagt € 527 miljoen (€ 541 miljoen per 31 december 2009). Deze afname met 2,6 % of € 14 miljoen is het effect van enerzijds de verkoop van het kantoorpark Latem Business Park met een reële waarde van € 6,6 miljoen⁹ en de daling van de totale vastgoedportefeuille van de reële waarde met € 8,5 miljoen, en anderzijds de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 0,9 miljoen.

De **vlottende activa** bedragen € 6 miljoen en bestaan voor € 2 miljoen uit handelsvorderingen, € 2 miljoen uit belastingsvorderingen en andere vlottende activa, € 1 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

Door de strikte credit control belooft het
aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 8 dagen.

PASSIEF

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 286 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal (€ 127 miljoen) en de uitgiftepremies (€ 61 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 13.907.267 stuks op 31 december 2010. De reserves bedragen € 99 miljoen (€ 131 miljoen).

Conform de Beama-interpretatie van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde. Het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond. Dit verschil bedraagt op 31 december 2010 € 13 miljoen (€ 14 miljoen).

De variatie in de reële waarde van de financiële vaste activa en passiva ter waarde van - € 4 miljoen (- € 5 miljoen) vertegenwoordigen de marktwaarde van de cash flow hedges (effectieve hedges op 31 december 2010 en niet-effectieve op 31 december 2009) die Intervest Offices heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. De negatieve marktwaarde van deze financiële derivaten is het gevolg van de lage rentevoeten in 2010.

Op 31 december 2010 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 20,59. Aangezien de beurskoers van Intervest Offices op 31 december 2010 € 23,49 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 14 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De bevak heeft
een beperkte
schuldgraad
van 43 %.

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële verplichtingen voor een bedrag van € 176 miljoen (€ 204 miljoen). Deze bestaan voor € 101 miljoen uit lange-termijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2011 en uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening voor een nettobedrag van € 74 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 69 miljoen (€ 42 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 51 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag in 2011) alsook uit de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten die in 2011 op eindvervaldatum komen voor € 3 miljoen, voor € 2 miljoen uit handelsschulden en voor € 13 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 31 december 2010 met 1 % gedaald ten opzichte van 31 december 2009 en bedraagt 43 % (berekend conform het KB van 7 december 2010).

⁹ De verkoopprijs is ongeveer 10% boven de boekwaarde van 31 maart 2010.

FINANCIËLE STRUCTUUR

KENMERKEN FINANCIËLE STRUCTUUR

Intervest Offices heeft op 31 december 2010 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om ook in 2011 haar activiteiten uit te voeren en haar verplichtingen na te komen.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur zijn op 31 december 2010:

- ▶ Bedrag financiële schulden: € 227 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ▶ 79 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,3 jaar
- ▶ Gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2011 en 2016
- ▶ Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- ▶ € 100 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ▶ 72 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet, 28 % een variabele rentevoet. Van de opgenomen kredieten heeft 82 % een vaste rentevoet en 18 % een variabele rentevoet.
- ▶ De rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,1 jaar
- ▶ Marktwaarde van de financiële derivaten: € 3,1 miljoen negatief
- ▶ Gemiddelde rentevoet voor 2010: 4,0 % inclusief bankmarges (3,2 % voor 2009)
- ▶ Beperkte schuldgraad van 43 % (wettelijk maximum: 65 %) (44 % op 31 december 2009)

LOOPTIJD EN SPREIDING VAN DE VERVALDATA VAN LANGETERMIJNFINANCIERINGEN

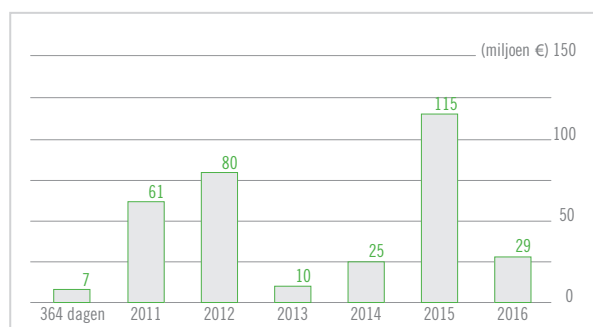
Het is de strategie van Intervest Offices om de gemiddelde looptijd van de langetermijnfinancieringen tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

Gezien de ontwikkelingen op de financieringsmarkt is bij de in 2009 uitgevoerde herfinancieringen hier enigszins van afgeweken door met kortere looptijden te werken. In 2010 zijn de nieuwe kredieten opnieuw met langere looptijden afgesloten aangezien de marges op de financieringen zich enigszins genormaliseerd hebben.

Concreet heeft de bevak tijdens het boekjaar 2010 vier langetermijnkredieten die op vervaldatum gekomen zijn 2010 en begin 2011 (voor een totaal bedrag van € 104 miljoen), heronderhandeld met haar bankiers. De nieuwe kredieten hebben looptijden tussen 3 en 5 jaar en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden en convenants. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten komt daarmee op 3,3 jaar op 31 december 2010.

Op 31 december 2010 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen, inclusief de obligatielening, onderstaand beeld.

VERVALDAGENKALENDER FINANCIERING



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 3,3 jaar op 31.12.2010.

De kredietenportefeuille van Intervest Offices is gespreid over vijf Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

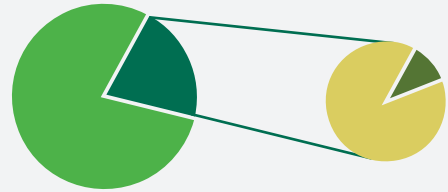
VERHOUDING VAN LANGETERMIJN- EN KORTETERMIJNFINANCIERINGEN

Op 31 december 2010 zijn 79 % van de kredietlijnen van Intervest Offices langetermijnfinancieringen. 21 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 2 % bestaat uit een financiering met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 364 dagen (€ 7,5 miljoen) en 19 % uit twee kredieten die in 2011 verlengd of terugbetaald dienen te worden (€ 60,6 miljoen).

LOOPTIJD FINANCIERINGEN

79 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen.

- 79% Langetermijnkrediet
- 21% Kortetermijnkrediet
- 2% Met onbeperkte looptijd op 364 dagen
- 19% Kredieten die heronderhandeld worden in 2011



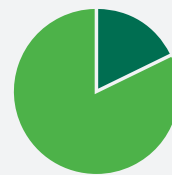
BESCHIKBARE KREDIETLIJNEN

Op 31 december 2010 beschikt de bevak nog over € 100 miljoen niet opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen, ter financiering van toekomstige investeringen en voor de betaling van het dividend over boekjaar 2010.

PERCENTAGE KREDIETEN MET VASTE EN VARIABELE RENTEVOET

Het is de strategie van Intervest Offices om bij de samenstelling van de leningenportefeuille te streven naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Op 31 december 2010 bestaat 72 % van de kredietlijnen van de bevak uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps (IRS), 28 % heeft een variabele rentevoet. Van de op 31 december 2010 opgenomen financieringen heeft 82 % een vaste rentevoet en 18 % een variabele rentevoet.

82 % van de opgenomen kredieten heeft een vaste rentevoet of is ingedekt door financiële derivaten.



- 18% Variabele rentevoet
- 82% Vaste rentevoet

LOOPTIJD VAN DE VASTLIGGENDE RENTEVOETEN

Het rentebeleid van Intervest Offices bestaat erin om steeds een derde van haar kredieten af te sluiten met een variabele rentevoet. Door de uitgifte van een obligatielening voor € 75 miljoen met een vaste rentevoet in juni 2010 heeft Intervest Offices op 31 december 2010 tijdelijk een groter aandeel vastrentende kredieten.

Voor de kredieten met een vaste rentevoet is de rente op 31 december 2010 gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,1 jaar. Intervest Offices heeft tijdens het boekjaar 2010 voor € 50 miljoen aan bijkomende rente-indekkingsinstrumenten afgesloten aan 2,3350 % ter dekking van langetermijnkredieten voor de periode tussen 2 januari 2012 en 1 januari 2017 (zie toelichting 19 van het financieel verslag).

GEMIDDELDE RENTEVOETEN

De totale gemiddelde rentevoet van de financiële schulden van de bevak is door de uitgifte van de obligatielening in 2010 gestegen tot 4,0 %, inclusief bankmarges (2009: 3,2 %).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt in 2010 4,6 % (2009: 3,2 %).

De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt in 2010 3,0 % (2009: 3,3 %).

UITGIFTE OBLIGATIELENING VOOR € 75 MILJOEN

In juni 2010 heeft Intervest Offices de succesvolle plaatsing gerealiseerd van een obligatielening op de Belgische markt voor een bedrag van € 75 miljoen met een looptijd van 5 jaar en een jaarlijkse coupon van 5,1 %. De obligatielening is uitgegeven met als doel de financieringsbronnen van de bevak te diversifiëren en ter consolidatie van de schuld op middellange termijn zonder evenwel financiële ruimte te verliezen voor toekomstige expansie. In het kader van de komende onderhandelingen omtrent de vernieuwing in het tweede semester van 2011 van € 60 miljoen bankschuld, heeft Intervest Offices als doelstelling de totale beschikbare kredietlijnen te verlagen met een bedrag van € 25 miljoen of meer, afhankelijk van de nieuwe financieringsnoden ingevolge concrete acquisitieprojecten.

Door de uitgifte van de obligatielening in juni 2010 is voor het boekjaar 2010 de gemiddelde rentevoet van de bevak (bij gelijkblijvende parameters met betrekking tot de marktrentevoeten) gestegen van 3,2 % tot 4 % op jaarbasis.

RENTEGEVOELIGHEID

Voor het boekjaar 2010 bedraagt het effect op het operationeel uitkeerbaar resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1 % ongeveer € 0,4 miljoen negatief (2009: € 0,9 miljoen).

INTERESTCOVER RATIO

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten conform IAS 39). Deze ratio bedraagt voor Intervest Offices 3,68 voor het boekjaar 2010 (4,86 voor het boekjaar 2009) wat ruimschoots beter is dan de vereiste 2 tot 2,5 die als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de bevak.

SCHULDGRAAD

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 43 % op 31 december 2010 (44 % op 31 december 2009). De afname van de schuldgraad is voornamelijk te wijten aan het positieve nettoresultaat van de bevak in 2010.

WINSTBESTEMMING 2010

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2010 van Intervest Offices nv als volgt te bestemmen:

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal op 6 april 2011 voorgesteld worden om een brutodividend van € 1,83 per aandeel uit te keren.

<i>in duizenden €</i>	
Nettoresultaat van het boekjaar 2010 ¹⁰ :	17.431
▶ Onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8.868
▶ Toevoeging aan de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-193
▶ Toevoeging aan de reserves voor de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-655
Operationeel uitkeerbaar resultaat	25.451
Voorgesteld dividend	25.450

Dit komt neer op een nettodividend van € 1,56 na aftrek van 15 % roerende voorheffing. Rekening houdende met 13.907.267 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 25.450.299.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien conform haar politiek Intervest Offices ook in 2010 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat uitkeert.

Het dividend is betaalbaar vanaf 21 april 2011. Voor wat de aandelen aan toonder betreft, kan dit tegen afgifte van dividendbewijs nummer 12.

¹⁰ Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie toelichting 12 in het financieel verslag).

VOORUITZICHTEN VOOR 2011

Intervest Offices verwacht dat de huurmarkt, zowel voor logistiek vastgoed als voor kantoren, in 2011 zal hernemen. De toegenomen belangstelling van kandidaat-huurders voor verschillende van de beschikbare gebouwen van de bevak wijst er alleszins op dat een herstel van de huurmarkt in aantocht is.

In de verhuurmarkt wenst Intervest Offices nog beter in te spelen op de behoeftes van kandidaat-huurders, onder meer door hen bij te staan bij de inrichting van hun kantoren en door het afleveren van turn-key inrichtingsprojecten. Om deze dienstverlening op een professionele en competitieve wijze te kunnen aanbieden, zullen de technische kennis en de koopkracht van Intervest Offices nu optimaal worden ingezet ten behoeve van inrichtingsprojecten van huurders.

Een aantal kantoorgebouwen van Intervest Offices zal in 2011 een meer uitgesproken “look and feel” krijgen. Dit kadert in een ruimer marketingprogramma van de bevak waarbij op termijn naar meer naambekendheid van het fonds wordt gestreefd zowel bij potentiële huurders als beleggers.

Inspanningen om de portefeuille op een zo efficiënt mogelijke manier te beheren en kosten te besparen om een optimale prijs/kwaliteitsverhouding te bekomen, behoren ook in 2011 tot de orde van de dag. Bij het bepalen van de kwaliteit van de gebouwen zal er meer nog dan voorheen rekening worden gehouden met duurzaamheidselementen. Duurzaamheid is ondertussen immers dermate belangrijk geworden in het beheer van de portefeuille dat de keuze van leveranciers, producten en leveringen hierdoor mee wordt bepaald.

Om optimaal gebruik te maken van de door de obligatielening gecreëerde beschikbare investeringscapaciteit zijn in 2010 de mogelijkheden op de investeringsmarkt intensief onderzocht. Dit zal naar verwachting resulteren in nieuwe investeringen in 2011 waarvoor gezien de lage schuldgraad van de bevak van 43 % nog voldoende ruimte is. De focus van de bevak blijft op kantoren en logistiek vastgoed met als doelstelling de portefeuille te doen groeien met circa 5 % in 2011.



Nieuwe investeringen gecombineerd met een meer uitgesproken herstel van de huurmarkten moeten de basis vormen voor een verbetering van de resultaten op lange termijn. Op korte termijn verwacht Intervest Offices evenwel dat het operationeel uitkeerbaar resultaat van de bevak in 2011 nog onder druk zal staan.







03

Verslag betreffende het aandeel

WOLUWE GARDEN

A+B+C+D

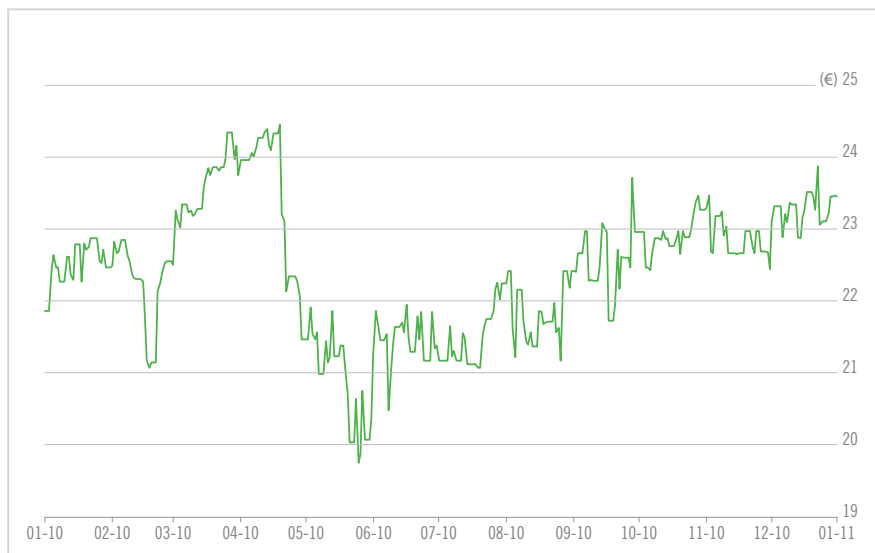
Woluwedal 18-22 - SINT STEVENS WOLUWE
Oppervlakte / 25.074 m²

A	B	C
D		

BEURSGEGEVENS



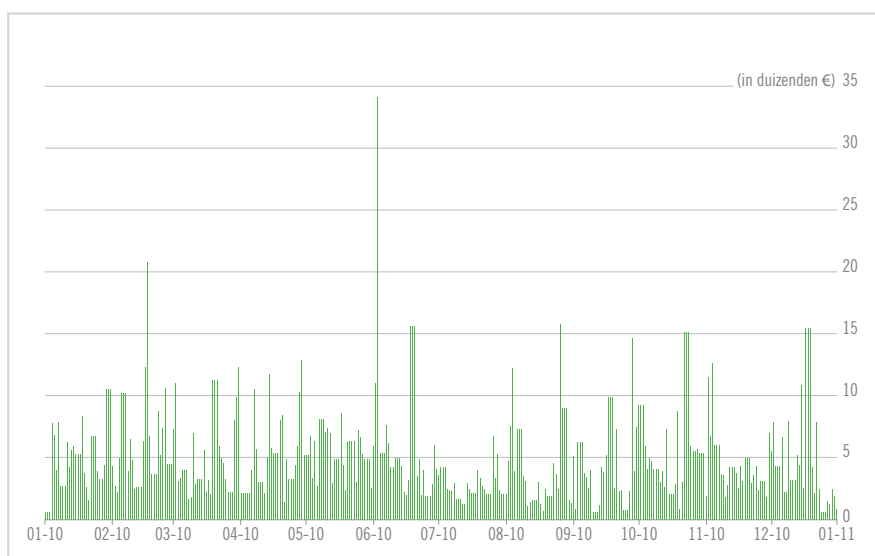
Het aandeel van Intervest Offices (INTO) noteert op NYSE Euronext Brussel en is opgenomen in de beursindexen BEL Real Estate en eveneens in de EPRA/NAREIT Europe en GPR 250 Europe.



Evolutie beurskoers

De koers van het aandeel Intervest Offices heeft in 2010 enige schommelingen ondergaan. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 19,80 (25 mei 2010) en als hoogste slotkoers € 24,49 (19 april 2010) genoteerd.

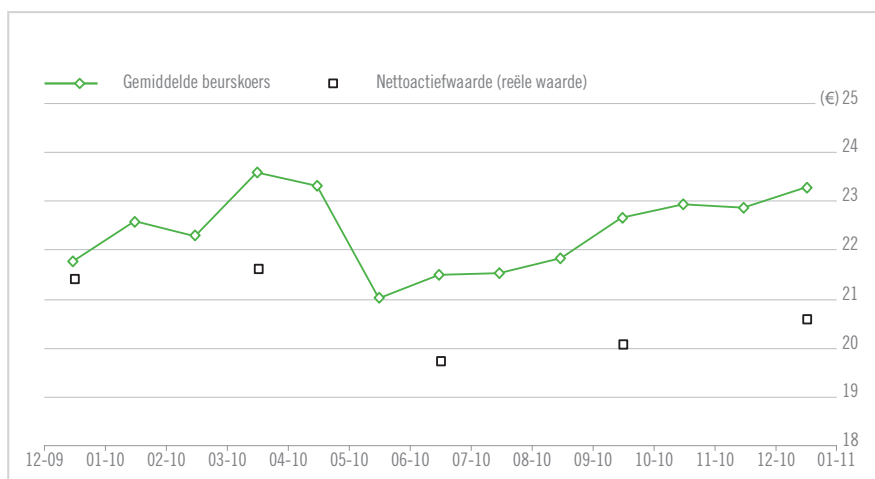
De daling in april is mede te verklaren door de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2009.



Verhandelde volumes Intervest Offices

De verhandelde volumes liggen in 2010 met een gemiddelde van 4.963 aandelen per dag lager dan in het vorige jaar (gemiddeld 5.692 stuks per dag).

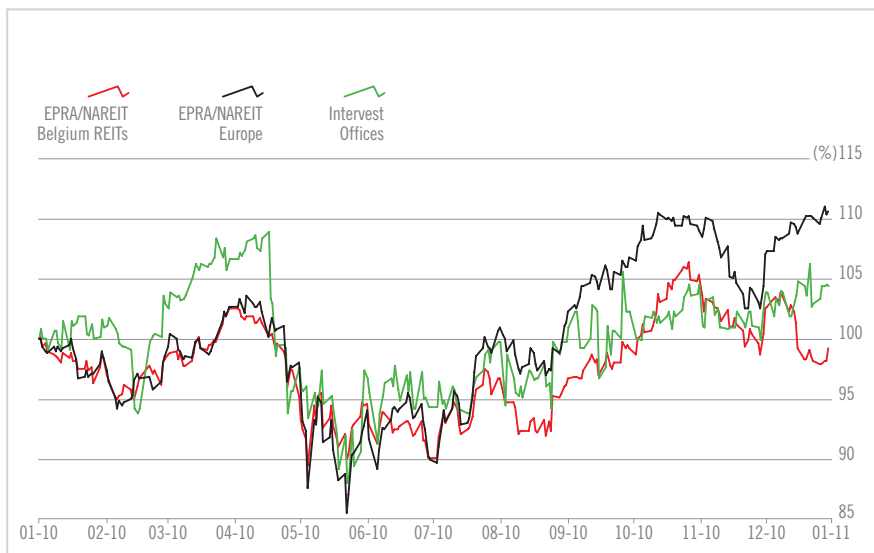
Met ING Bank is een liquiditeits-overeenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.



Premie Intervest Offices

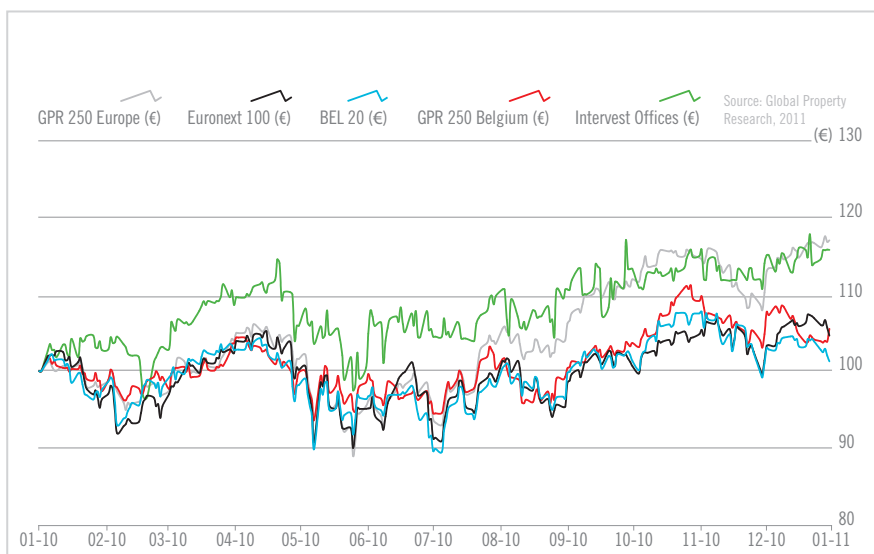
Het aandeel van Intervest Offices heeft gedurende het boekjaar 2010 met een premie genoteerd van gemiddeld 9 %. Op 31 december 2010 bedraagt de premie van het aandeel 14 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De nettoactiefwaarde van Intervest Offices is inclusief het dividend van 2009 tot op betaaldatum 23 april 2010.



Vergelijking Intervest Offices met Epra/Nareit Europe index

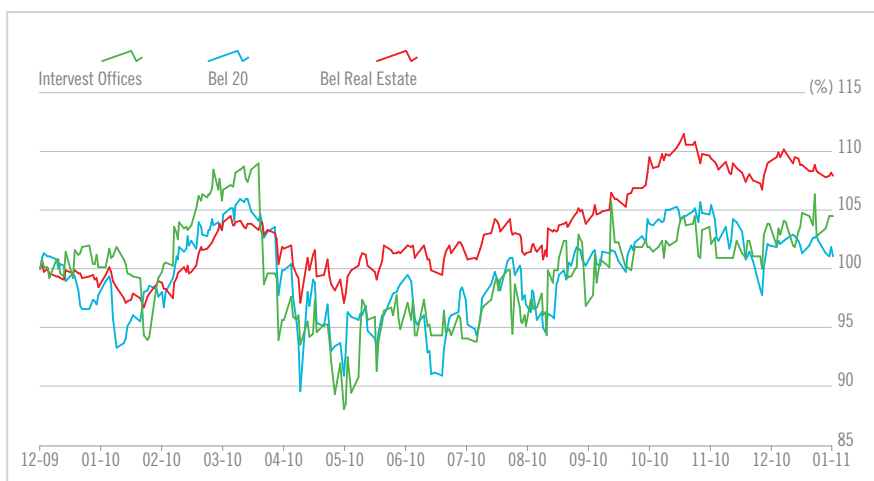
Het aandeel van Intervest Offices heeft tijdens 2010 analoog gefluctueerd met de EPRA/NAREIT Europe-index en met de EPRA/NAREIT Belgium REITs-index.



Vergelijking Intervest Offices met GPR indexen

Uit deze grafiek blijkt dat Intervest Offices in 2010 beter scoorde dan zowel de GPR 250 Europe-index als de GPR 250 Belgium-index als de Euronext 100 index.

Bijkomende informatie over de indexen kan aangevraagd worden 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.



Vergelijking Intervest Offices met BEL Real Estate index en met BEL 20 Close index

Het aandeel van Intervest Offices heeft tijdens 2010 analoog gefluctueerd met zowel de BEL 20 als de BEL Real Estate.



Op 31 december 2010 is de beurskoers van het Intervest Offices-aandeel € 23,49 waardoor het haar aandeelhouders een brutodividendrendement van 7,8 % biedt.



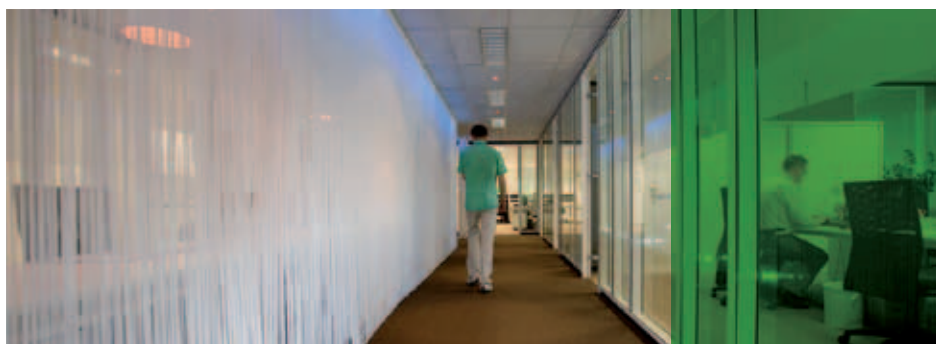
DIVIDEND EN AANTAL AANDELEN

	31.12.2010
Aantal aandelen op het einde van de periode	13.907.267
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267

Beurskoers (€)	31.12.2010
Hoogste slotkoers	24,49
Laagste slotkoers	19,80
Beurskoers op afsluitingsdatum	23,49
Premie t.o.v. de reële nettoactiefwaarde (%)	14 %
Gemiddelde beurskoers	22,46

Gegevens per aandeel (€)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	20,59	21,39	23,77
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	21,57	22,37	24,80
Brutodividend	1,83	2,15	2,01
Nettodividend	1,56	1,83	1,71
Brutodividendrendement (%)	7,8 %	9,8 %	11,3 %
Nettodividendrendement (%)	6,6 %	8,4 %	9,6 %

PARK STATION
Woluwelaan 148 - 150
Diegem
Oppervlakte / 8.903 m²



AANDEELHOUDERS

Per 31 december 2010 zijn de volgende aandeelhouders bekend bij de vennootschap:

VastNed Groep	7.612.260 aandelen	54,7 %
VastNed Offices/Industrial nv K.P. van der Mandelelaan 43A 3062 MB Rotterdam	7.587.654 aandelen	54,5 %
Belle Etoile nv Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem-Antwerpen	24.606 aandelen	0,2 %
Publiek	6.295.007 aandelen	45,3 %
Totaal	13.907.267 aandelen	100 %

VastNed Offices/Industrial nv en Belle Etoile nv hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingwet van 1 april 2007 medegedeeld dat zij in onderling overleg handelen.

FINANCIËLE KALENDER

Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2010	dinsdag 22 februari 2011
Algemene vergadering van aandeelhouders	woensdag 6 april 2011 om 16u30
Betalbaarstelling dividend:	
Ex-date dividend 2010	maandag 18 april 2011
Record date dividend 2010	woensdag 20 april 2011
Uitbetaling dividend 2010	vanaf donderdag 21 april 2011
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2011	woensdag 27 april 2011
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2011	dinsdag 2 augustus 2011
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2011	vrijdag 28 oktober 2011





04

Vastgoed- verslag



INTER ACCESS PARK

A + B + C + D

Pontbeekstraat 2,4 - DILBEEK (GROOT-BIJGAARDEN)
Oppervlakte / 6.869 m²

A	B	C
D		

SAMENSTELLING VAN DE PORTEFEUILLE

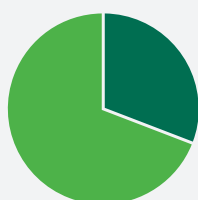
31 DECEMBER 2010

Regio's	Oppervlakte kantoren (m²)	Oppervlakte opslag en andere (m²)	Reële waarde (€ 000)	Inveterings- waarde (€ 000)	Commerciële huurinkomsten / jaar (€ 000)	Commerciële huurinkomsten + huur-leegstand / jaar (€ 000)	Bezettings- graad (%)
Kantoren							
Brussel	84.388	2.482	163.571	167.660	12.193	13.537	90%
E19 (incl. Mechelen)	104.281	11.516	157.141	161.070	12.326	15.770	78%
Antwerpen	27.289	1.153	42.644	43.710	3.667	3.871	95%
Totaal kantoren	215.958	15.151	363.356	372.440	28.186	33.178	85%
Semi-industrieel vastgoed							
Antwerpen - Mechelen (E19, A12)	6.670	165.962	91.801	94.178	6.736	7.972	84%
Antwerpen - Luik (E313)	11.817	87.299	43.793	44.888	2.370	2.941	81%
Brussel	4.750	19.950	23.801	24.396	1.893	2.150	88%
Overige regio's	1.328	6.535	3.929	4.027	268	345	78%
Totaal semi - industrieel vastgoed	24.565	279.746	163.324	167.489	11.267	13.408	84%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	240.523	294.897	526.680	539.929	39.453	46.586	85%

AARD VAN DE PORTEFEUILLE

Per 31 december 2010 bestaat de portefeuille voor 69 % uit kantoren en 31 % uit semi-industrieel vastgoed, wat licht gewijzigd is ten opzichte van de situatie op 31 december 2009 door de verkoop van het kantoorpark Latem Business Park in Gent.

■ 69% Kantoren
■ 31% Semi-industrieel vastgoed



GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE

KANTOREN



De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. De volledige kantoorportefeuille van Intervest Offices situeert zich in deze regio.

LOGISTIEK EN SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED



83 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (met name E19 en A12) en Antwerpen-Luik (met name E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 15 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.



Op 31 december 2010 heeft de vastgoedportefeuille een oppervlakte van 535.420 m².



SECTORIËLE SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE

KANTOREN

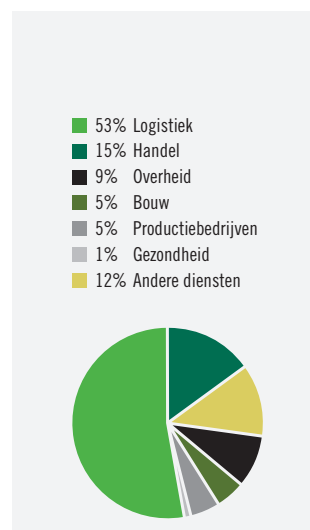
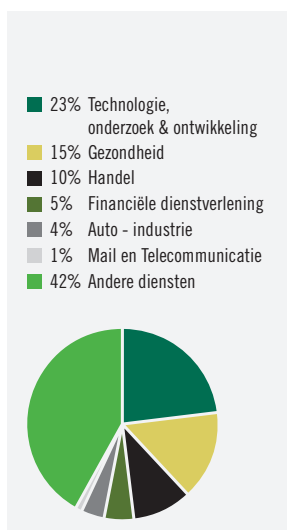
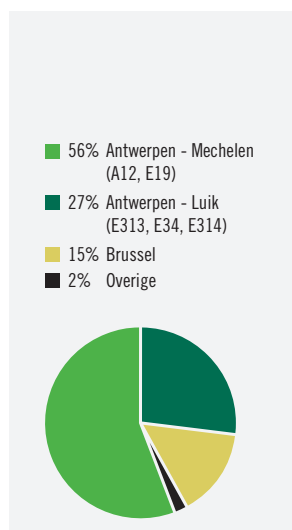
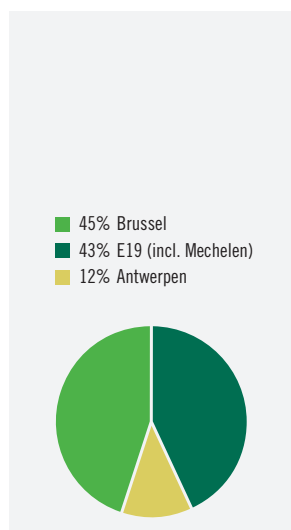


De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.

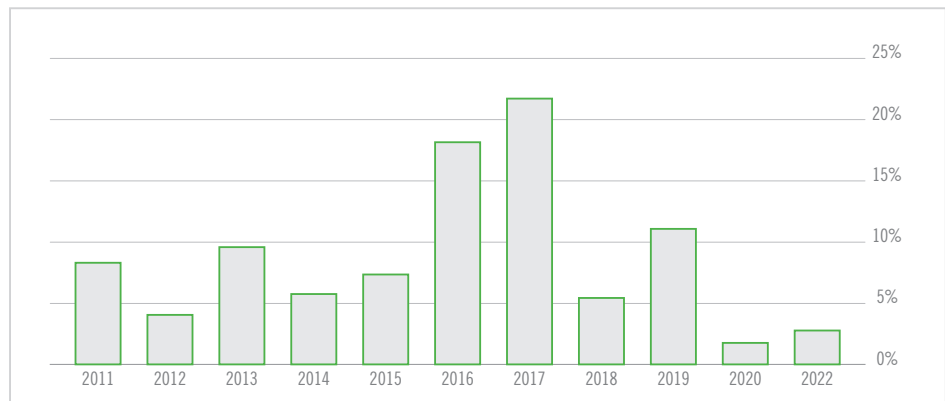
LOGISTIEK EN SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED



Ongeveer de helft van de logistieke en semi-industriële portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert, met name in periodes van minder gunstige conjunctuur.



EINDVERVALDATUM VAN DE CONTRACTEN IN DE VOLLEDIGE PORTEFEUILLE



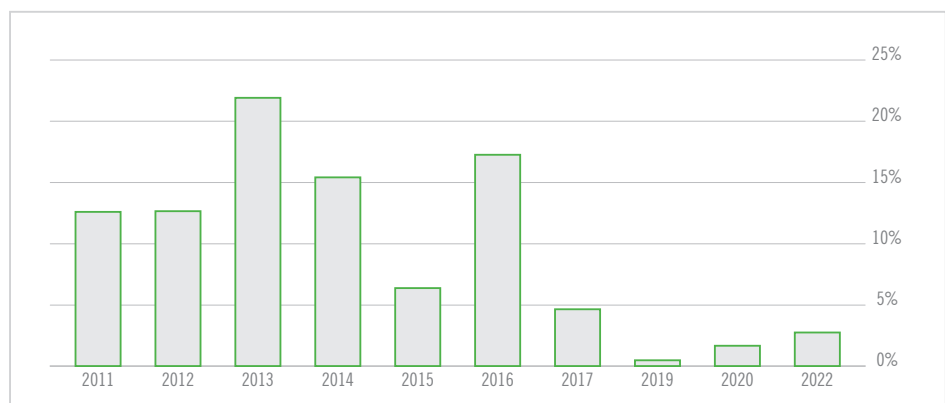
De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Ongeveer 22 % van de contracten heeft een eindvervaldatum in de eerstkomende 3 jaar, wat een gevoelige verbetering inhoudt ten opzichte van de situatie op 31 december 2009 toen dit nog 28 % bedroeg.

FIEGE nv
PUURS LOGISTIC CENTER

Veurtstraat 91 - Puurs
Oppervlakte kantoren / 1.600 m²
Oppervlakte opslaghal / 41.890 m²



EERSTE TUSSENTIJDSE VERVALDATUM VAN DE CONTRACTEN IN DE VOLLEDIGE PORTEFEUILLE

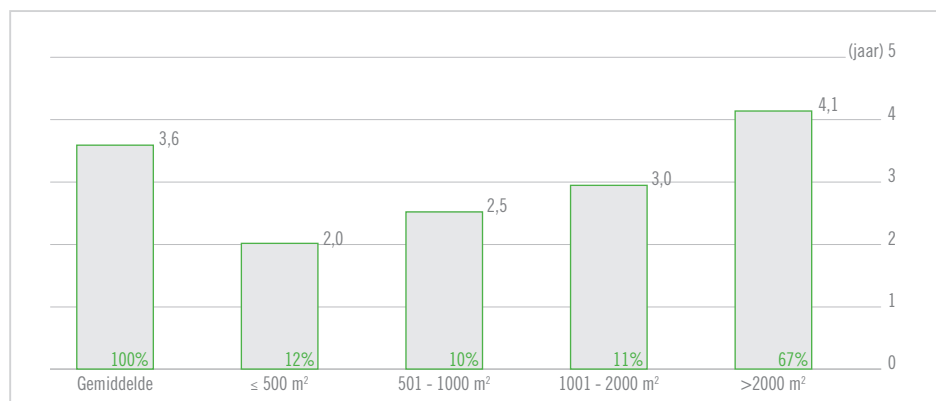


Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. Deze grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag).

Bovenstaande grafiek toont dan ook een worstcase scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hiernavolgende grafieken.

Daar Intervest Offices diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

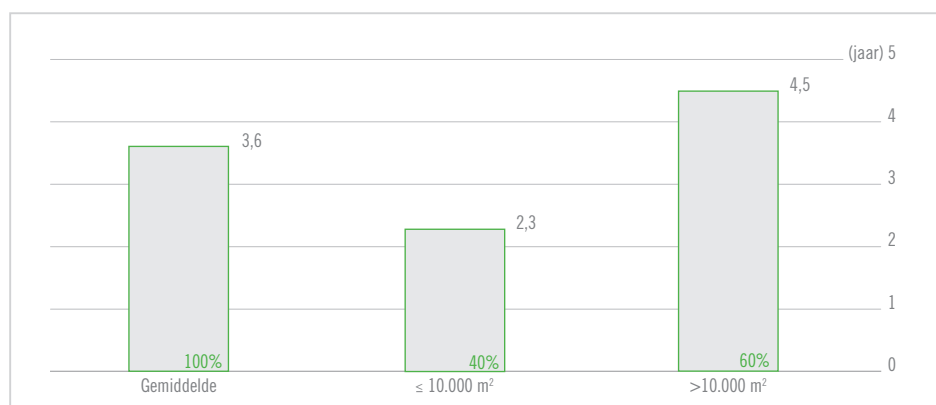
GEMIDDELDE CONTRACTDUUR TOT EERSTVOLGENDE BREAKDATUM VOOR KANTOREN



Er dient opgemerkt dat specifiek voor de kantoren de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2011) tot de eerstvolgende vervaldag 3,6 jaar bedraagt. Uit de grafiek kan duidelijk worden afgeleid dat de gemiddelde huurperiode stijgt naarmate de huurder een grotere oppervlakte heeft. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 67 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomststroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2011) gemiddeld pas over 4,1 jaar. De contracten die vervallen in de periode 2011 - 2013 zijn dus vooral kleinere oppervlaktes, die een beperkter risico inhouden op de totale huurinkomsten van Intervest Offices.

Op 31.12.2010 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantoorportefeuille 3,6 jaar, wat stabiel is ten opzichte van 31.12.2009. Voor oppervlakten boven 2.000 m² is dit 4,1 jaar.

GEMIDDELDE CONTRACTDUUR TOT EERSTVOLGENDE BREAKDATUM VOOR SEMI-INDUSTRIE



Voor semi-industriële panden is er eenzelfde tendens als voor kantoren, met name dat de grote huurders (boven 10.000 m² opslag) per 1 januari 2011 de eerstvolgende vervaldag gemiddeld pas over 4,5 jaar ligt wat een lichte stijging inhoudt ten opzichte van de situatie per 31 december 2009.



Voor de semi-industriële portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten met een oppervlakte groter dan 10.000 m² 4,5 jaar.





WOLUWE GARDEN
Woluwedal 18-22
Sint Stevens Woluwe
Oppervlakte / 25.074 m²

RISICOSPREIDING VAN GEBOUWEN NAAR OMVANG¹¹



Intervest Offices streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht de omvang van de gebouwen en complexen te beperken.

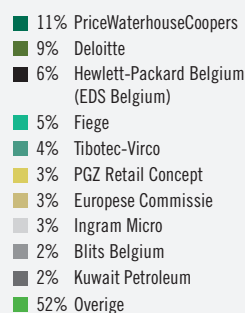
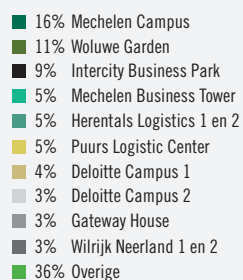
Mechelen Campus is met een oppervlakte van 60.768 m² het grootste complex bestaande uit elf gebouwen. Woluwe Garden en Intercity Business Park zijn eveneens complexen die bestaan uit verschillende gebouwen die apart kunnen verkocht worden.

Mechelen Business Tower is met circa 5 % van de portefeuille de belangrijkste aparte entiteit in de totale portefeuille van de bevak.

RISICOSPREIDING NAAR HUURDERS¹²



De huurinkomsten van Intervest Offices zijn verspreid over bijna 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 48 % van de huurinkomsten uit, en, naast de Europese Commissie, zijn het steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze deel uit van internationale concerns.



Intervest Offices heeft 17 kantoorlocaties en 18 semi-industriële panden in portefeuille.



¹¹ Rangschikking volgens de waarde van de gebouwen.

¹² Rangschikking volgens de jaarhuur.

GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE KANTOORPORTEFEUILLE - RISICOBEBEERSING

Hoewel de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, dient er op gewezen te worden dat een aantal grote contracten een langere effectieve looptijd heeft.

Specifiek voor 2010 zijn 23 contracten op een eerste vervaldag gekomen (meestal na 3 jaar). Hiervan heeft slechts 13 % opgezegd (met name 3 huurders op een totaal van 23 huurders). Dit is een verbetering ten opzichte van 2009 toen 4 op 22 huurders had opgezegd. Voor het deel huurders met een jaarhuur boven € 50.000 (13 in totaal) is er slechts 1 huurder die heeft opgezegd.

Bij de huurders wiens huurovereenkomst contractueel ten einde is gekomen in 2010 zijn 6 van de 12 huurovereenkomsten verlengd (50 %), wat aanzienlijk beter is dan in 2009 (27 %).

In totaal zijn in 2010 78 contracten op vervaldatum (einde contract of tussentijdse vervaldag) gekomen. Hiervan zijn 56 contracten verlengd (72 %), wat een lichte stijging inhoudt (zowel absoluut als procentueel) ten aanzien van 2009. Bij de huurders met een jaarhuur boven € 50.000 (in totaal 43) lag dit percentage nog iets hoger (74 %).

De hogervermelde cijfers geven een indicatie dat de markt het iets beter doet dan in 2009, waarbij weliswaar dient opgemerkt, dat de cijfers nog niet op hetzelfde niveau zitten als in 2008.

Een aantal huurders maakt in de huidige omstandigheden nog steeds gebruik van de opportuniteiten die zich momenteel voordoen op de markt, waarbij sommige eigenaars bereid zijn aan eender welke prijs hun pand te verhuren, in een aantal gevallen zelfs tegen prijzen die economisch niet in verhouding staan tot de bouwkosten. Intervest Offices wenst scherpe huurprijsniveaus aan te bieden en past hiermee haar verhuurbeleid aan de marktomstandigheden aan.

Intervest Offices merkt echter aan de andere kant ook op dat een aantal bedrijven, omwille van de huidige economische onzekerheid, vaak weigerachtig staat ten opzichte van een verhuizing, tenzij de hoge (zowel directe als indirecte) verhuiskosten kunnen gecompenseerd worden door een aanzienlijk lagere huur, zoals hoger vermeld. Gezien de huurprijzen in de periferie sedert 2001 permanent onder druk hebben gestaan en er sedert jaren aan scherpe voorwaarden is verhuurd, houden in de meeste gevallen de oude huurprijsniveaus redelijk goed stand.

Er kan dus geconcludeerd worden dat door een actief asset management en het inbouwen van de nodige flexibiliteit Intervest Offices erin slaagt om in te spelen op de verwachtingen inzake huisvesting bij onze zittende huurders en daardoor de continuïteit van aflopende huurovereenkomsten weet te verzekeren.



De ligging van het gebouw Exiten in Zellik op een uitzonderlijke zichtlocatie, de goede prijs-kwaliteitsverhouding en het vertrouwen dat we stellen in Intervest Offices hebben ons overtuigd om ons huurcontract met 10 jaar te verlengen.

Dirk Diels - Afgevaardigd Bestuurder - Gras Savoye



MECHELEN CAMPUS
Schaliënhoevedreef 20 A - J en T
Mechelen
Oppervlakte / 60.768 m²



EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	539.929	554.423	586.492	579.475	519.653
Lopende huren (€ 000)	39.453	42.043	45.983	42.842	39.973
Rendement (%)	7,3%	7,6%	7,8%	7,4%	7,7%
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	46.586	47.835	48.962	46.677	43.572
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,6%	8,6%	8,3%	8,1%	8,4%
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	535.420	540.770	539.373	505.363	452.168
Bezettingsgraad (%)	85 %	88 %	94 %	92 %	92 %



Op 31 december 2010 bedraagt het huurrendement van de portefeuille 7,3 %.



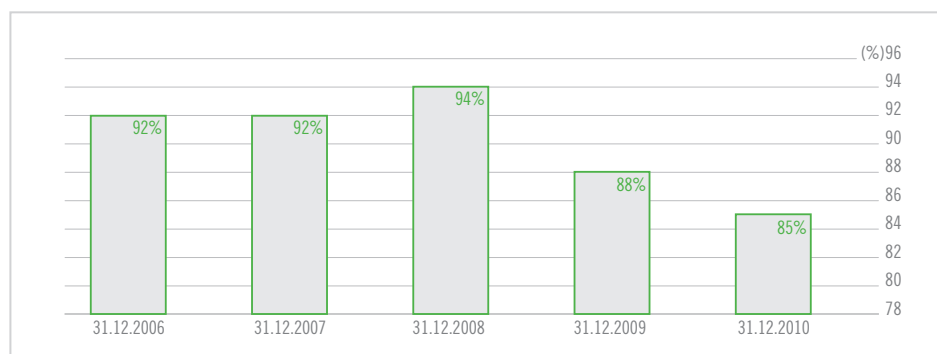
De daling van het rendement ten opzichte van 31 december 2009 is te verklaren door het feit dat de waarde van het vastgoed in mindere mate gedaald is dan de lopende huren. Dit is met name te wijten aan het feit dat in de kantoorportefeuille de huurinkomsten van Tibotec-Virco in de loop van 2010 deels weggevallen zijn (4 % van de totale huurinkomsten van de bevak), terwijl de procentuele daling van de investeringswaarde uiteraard veel beperkter is gebleven.

SENSITIVITEITSANALYSE

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de waardering van de vastgoedportefeuille van de bevak (yield of kapitalisatievoet) met 1 % (van 7,3 % naar 8,3 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 63 miljoen of 12 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak stijgen met 8 % tot 51%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1 % (van 7,3 % naar 6,3 % gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 84 miljoen of 16 %. Hierdoor zou de schuldgraad van de bevak dalen met 4 % tot 39 %.

BEZETTINGSGRAAD



WAARDERING VAN DE PORTEFEUILLE DOOR DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Intervest Offices is op 31 december 2010 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Kris Peetermans
- Jones Lang LaSalle, vertegenwoordigd door Rod Scrivener

Schatter	Geschatte panden	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	Kantoorgebouwen	363.356	372.440
Jones Lang LaSalle	Semi-industriële panden	163.324	167.489
TOTAAL		526.680	539.929

De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhueringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedtrends correct in te schatten op basis van de werkelijk gerealiseerde prijzen en over te gaan tot het samenstellen van marktstatistieken.

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

- **Markt:**
 - vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
 - ontwikkeling rendementen
 - inflatieverwachting
 - huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling
- **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
- **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 waarderingsmethoden die gehanteerd worden:

- **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.

- **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.

- **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.

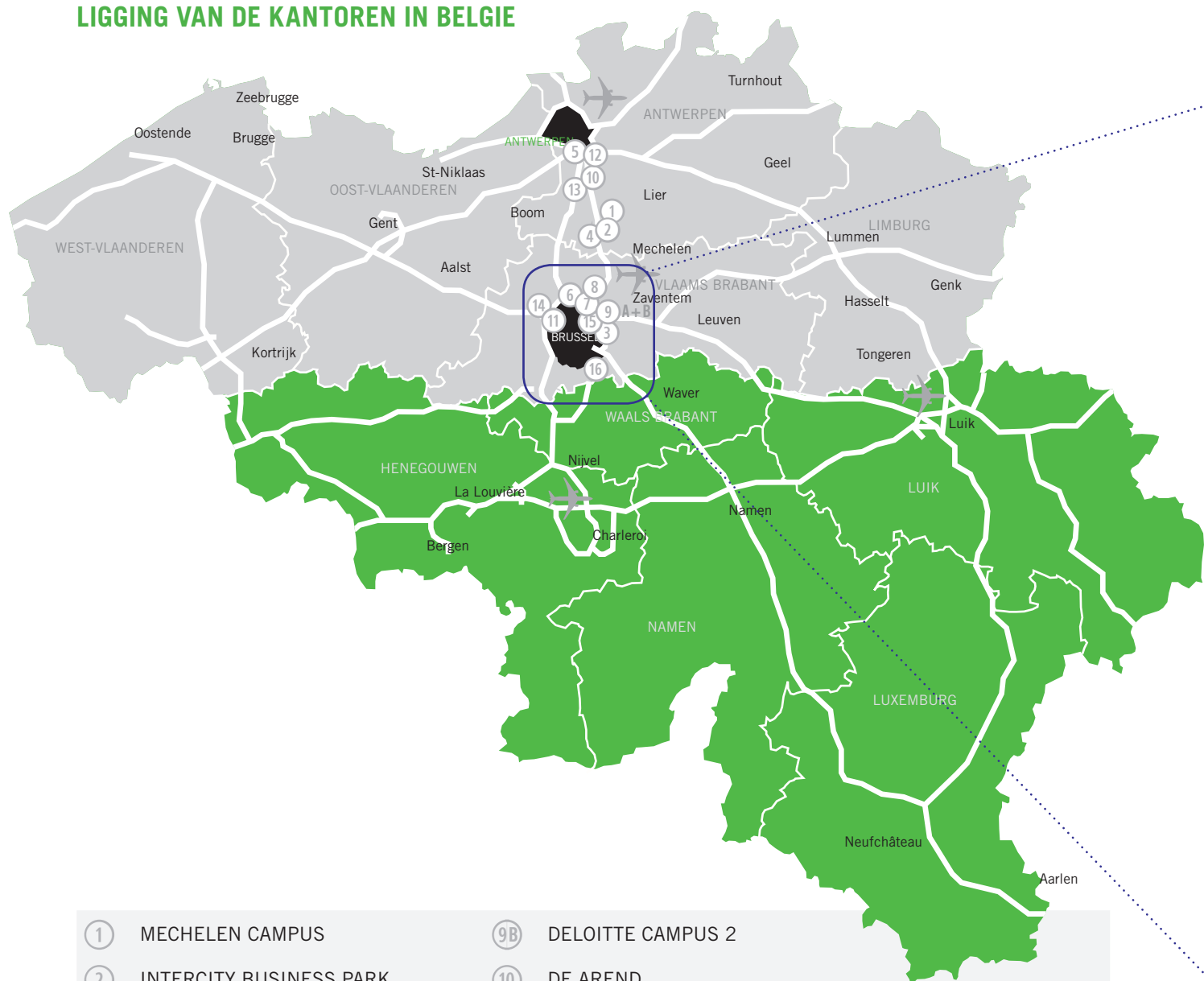
De cash flows bestaan uit jaarlijkse betalingen (discontering volgens een financiële interestvoet) samen met de waarde waartegen het goed op het eind van het contract verkocht

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).

BESCHRIJVING VAN DE KANTOORPORTEFEUILLE¹³

LIGGING VAN DE KANTOREN IN BELGIE



- | | |
|---------------------------|----------------------|
| ① MECHELEN CAMPUS | ⑨B DELOITTE CAMPUS 2 |
| ② INTERCITY BUSINESS PARK | ⑩ DE AREND |
| ③ WOLUWE GARDEN | ⑪ INTER ACCES PARK |
| ④ MECHELEN BUSINESS TOWER | ⑫ SKY BUILDING |
| ⑤ GATEWAY HOUSE | ⑬ AARTSELAAR |
| ⑥ BRUSSELS 7 | ⑭ EXITEN |
| ⑦ PARK STATION | ⑮ HERMES HILLS |
| ⑧ 3T ESTATE | ⑯ PARK ROZENDAL |
| ⑨A DELOITTE CAMPUS 1 | |

¹³ Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.

LIGGING VAN DE KANTOREN IN DE BRUSSELS PERIFERIE





Mechelen Campus

Schaliënhoevedreef 20 A - J en T
2800 Mechelen

①

Oppervlakte / 60.768 m²

Bouwjaar / 2000 - 2007

Grootste huurders /

Borealis Polymers, EDB Business Partner Belgium, Endemol België, Cypress Semiconductor Corporation Belgium, LBC Belgium Holding, Arkelis, Imperial Tobacco, Clear2Pay, Planon, Bell Microproducts, Cochlear, Passage Fitness, Sungard Benelux, Mundipharma Pharmaceuticals, Prosource, Haskoning (vanaf 1/1/2011)



Intercity Business Park

Generaal De Wittelaan 9 - 21
2800 Mechelen

②

Oppervlakte / 42.112 m²

Bouwjaar / 1993 - 2000

Grootste huurders /

Esoterix, Galapagos, SGS Belgium, PAB Benelux, Logins, Fanuc Robotics, Info Support, Intersafe Groeneveld Belgium, Trisoft, KBC Bank, LXE Belgium, Electro Rent Europe, Niscayah, CEWE Color, Oldelft (vanaf 1/1/2011)



Woluwe Garden

Woluwedal 18 - 22
1932 Sint Stevens Woluwe

③

Oppervlakte / 25.074 m²

Bouwjaar / 2000

Huurder /

PricewaterhouseCoopers



Mechelen Business Tower

Blarenberglaan 2C
2800 Mechelen

4

Oppervlakte / 12.917 m²

Bouwjaar / 2001

Onroerende leasing met Hewlett-Packard Belgium (voorheen EDS) tot 31 maart 2016.



Gateway House

Brusselsestraat 59
2018 Antwerpen

5

Oppervlakte / 11.318 m²

Bouwjaar / 1993 - 1994

Renovatiejaar / 2003

Huurders /

Apcoa Belgium, Kuwait Petroleum, Thenergo, Elegis, CRH Construction Accessories Europe, HTC Advocaten



Brussels 7

Nijverheidslaan 1-3
1853 Strombeek-Bever

6

Oppervlakte / 10.343 m²

Bouwjaar / 1999 - 2002

Grootste huurders /

Whirlpool, Kitchenaid, Keyrus, Exertum, Thalia Retail Management, Staples (vanaf 1/4/2011)



Park Station

Woluwelaan 148 - 150
1831 Diegem

7

Oppervlakte / 8.903 m²

Bouwjaar / 2000

Huurders /

Delta Lloyd Life, Belgische Krijgsmacht F16,
EURid, CED International, Hello Agency,
RAM Mobile Data



3T Estate

Luchthavenlaan 25
1800 Vilvoorde

8

Oppervlakte / 8.757 m²

Bouwjaar / 1998

Huurders /

Ingram Micro, Fleet Logistics Belgium,
Q-Lab, INC Research, SD Worx



Deloitte Campus 1

Berkenlaan 8b
1831 Diegem

9A

Oppervlakte / 8.729 m²

Bouwjaar / 2001 - 2002

Onroerende leasing met Deloitte
tot 31 december 2016.



Deloitte Campus 2

Berkenlaan 8a
1831 Diegem

9B

Oppervlakte / 7.787 m²

Bouwjaar / 2000

Onroerende leasing met Deloitte
tot 31 december 2015.



De Arend

Prins Boudewijnlaan 45 - 49
2650 Edegem

10

Oppervlakte / 7.424 m²

Bouwjaar / 1997

Huurders /

Euromex, Cheops Technology,
Thomson Telecom Belgium,
Nedelko (vanaf 1/1/2011)



Inter Acces Park

Pontbeekstraat 2 & 4
1700 Dilbeek (Groot- Bijgaarden)

11

Oppervlakte / 6.869 m²

Bouwjaar / 2000

Huurders /

Fortis Lease Group Services, Edwards Lifesciences,
Vacature, Mitiska Ventures, Commercial Finance
Group, Sharp Electronics Belgium, Ingersoll Rand
Security Technologies, Systech, KBC Bank,
Phadia (vanaf 1/5/2011)



Sky Building

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

12

Oppervlakte / 5.700 m²

Bouwjaar / 1988

Renovatiejaar / 2006

Huurders /

BDO, VTG Benelux, LeasePlan Fleet Management, Nationale Borg Maatschappij, Givi, SKS, Carlson Wagonlit, RSA Global, Hugo Ceusters, Motmans-Van Havermaet



Aartselaar

Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar

13

Oppervlakte / 4.000 m²

Bouwjaar / 2000

Onroerende leasing met Invensys Systems tot 30 november 2015.



Exiten

Zuiderlaan 91
1731 Zellik

14

Oppervlakte / 3.943 m²

Bouwjaar / 2002

Huurders /

Gras Savoye Belgium, IFM Electronic Belgium, Rexel Belgium



Hermes Hills

Berkenlaan 6
1831 Diegem

15

Oppervlakte / 3.664 m²

Bouwjaar / 1990

Huurder /
Deloitte



Park Rozendal

Terhulpsesteenweg 6A
1560 Hoeilaart

16

Oppervlakte / 2.801 m²

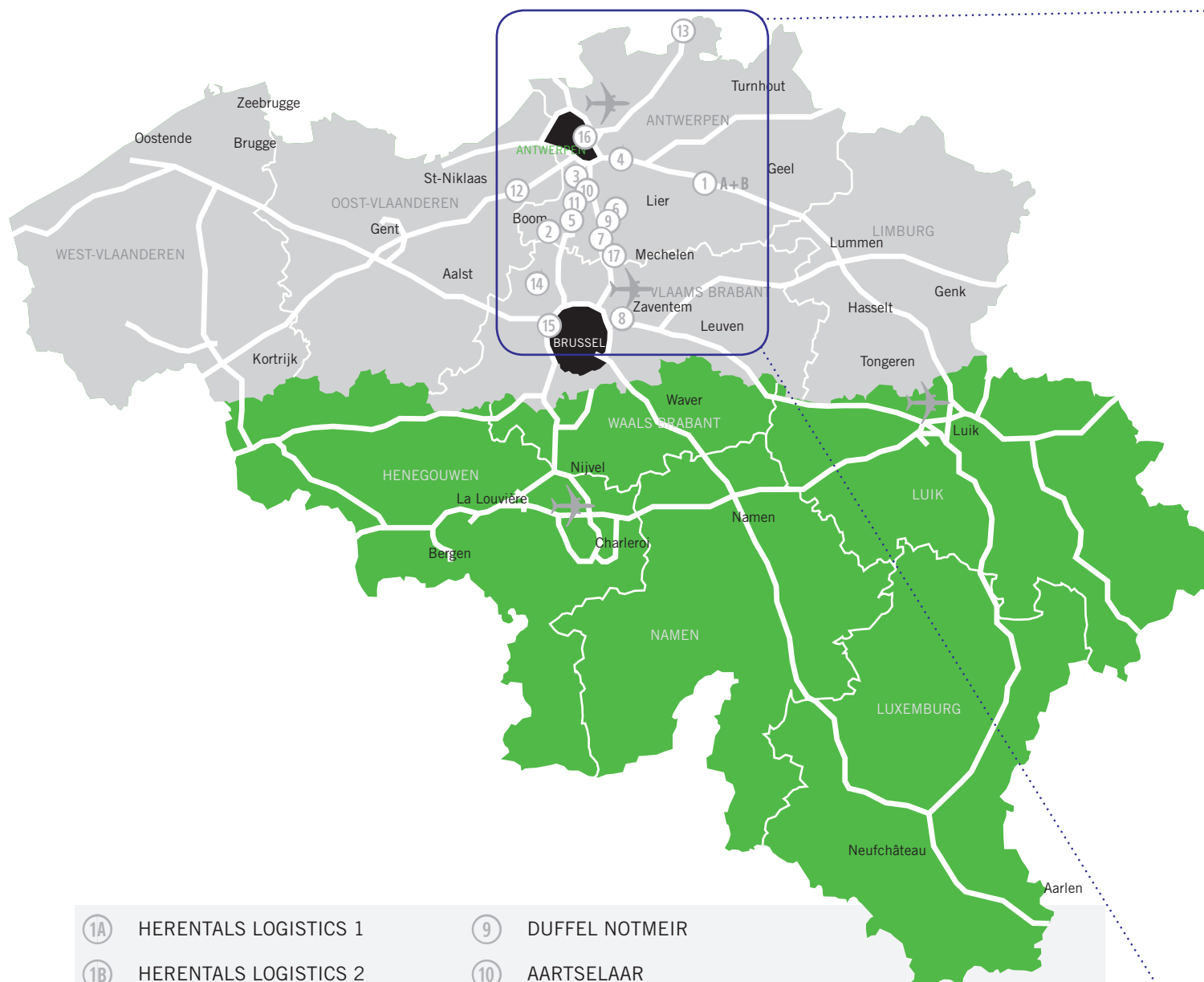
Bouwjaar / 1994

Renovatiejaar / 2006

Huurders /
Quality Business, Sysmex, Mylan

BESCHRIJVING VAN HET SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED¹⁴

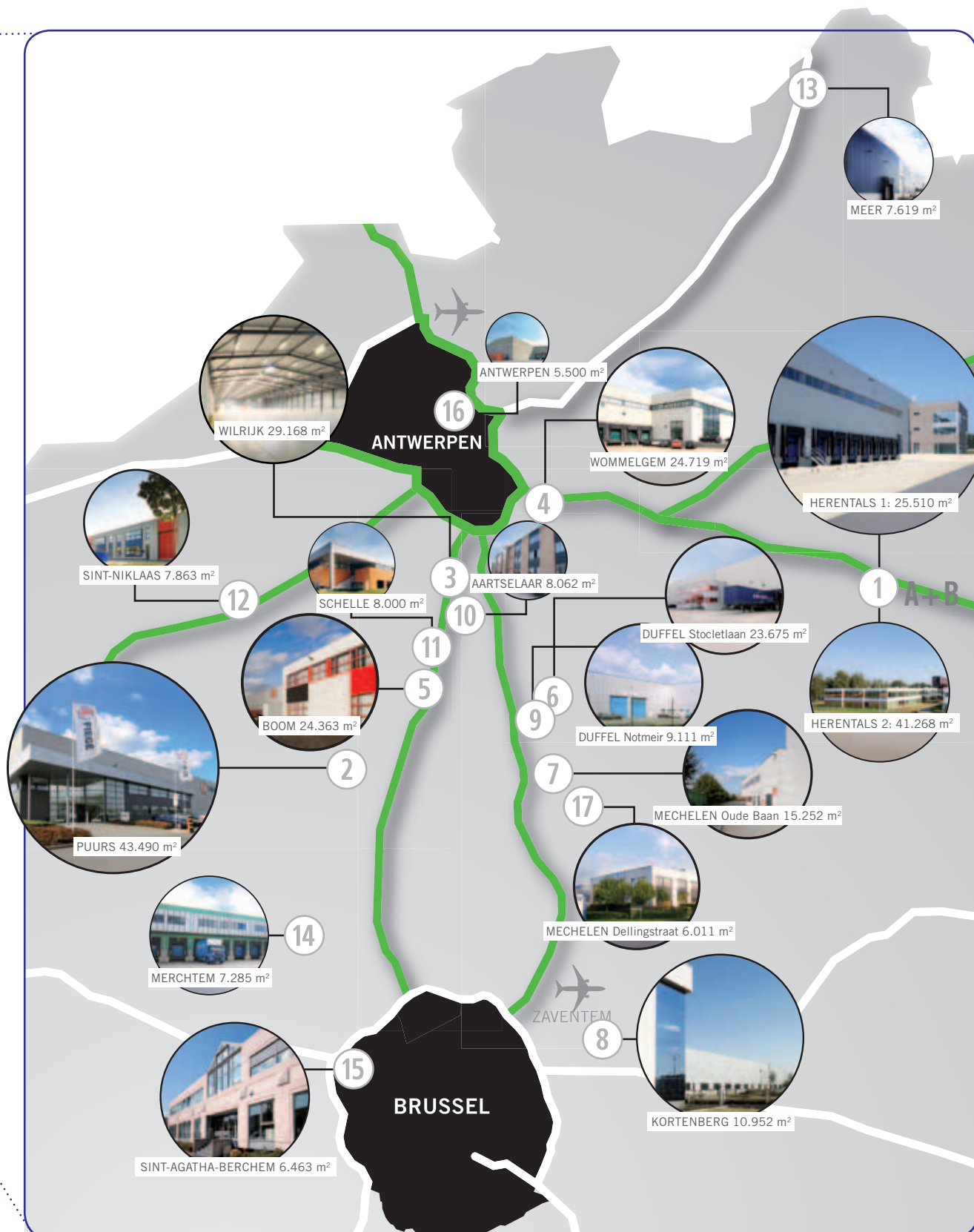
LIGGING VAN HET SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED IN BELGIË



- | | |
|-----------------------------|---|
| ①A HERENTALS LOGISTICS 1 | ⑨ DUFFEL NOTMEIR |
| ①B HERENTALS LOGISTICS 2 | ⑩ AARTSELAAR |
| ② PUURS LOGISTIC CENTER | ⑪ SCHELLE |
| ③ WILRIJK NEERLAND 1 EN 2 | ⑫ EIGENLO |
| ④ KORALENHOEVE | ⑬ TRANSPORTZONE MEER |
| ⑤ KREKELENBERG | ⑭ MERCHTEM CARGO CENTER |
| ⑥ DUFFEL STOCLETLAAN | ⑮ SINT-AGATHA-BERCHEM TECHNOLOGY CENTER |
| ⑦ INTERCITY INDUSTRIAL PARK | ⑯ ANTWERPEN KAAIEN |
| ⑧ GULDENDELLE | ⑰ RAGHENO |

¹⁴ Rangschikking volgens oppervlakte van de gebouwen.

LIGGING VAN HET SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED





Herentals Logistics 1

Atealaan 34
2200 Herentals

1A

Oppervlakte kantoren / 8.500 m²

Oppervlakte opslaghal / 32.768 m²

Bouwjaar / 1977

Grootste huurders /

Nokia Siemens, Devoteam, Kreate Limited,
OTN Systems, Promatic-B (Actemium), NYK



Herentals Logistics 2

Atealaan 34
2200 Herentals

1B

Oppervlakte kantoren / 1.276 m²

Oppervlakte opslaghal / 20.190 m²
+ 4.044 m² (mezzanine)

Bouwjaar / 2008

Grootste huurder /

Kuehne & Nagel



Puurs Logistic Center

Veurtstraat 91
2870 Puurs

2

Oppervlakte kantoren / 1.600 m²

Oppervlakte opslaghal / 41.890 m²

Bouwjaar / 2001

Huurder /

Fiege



Wilrijk Neerland 1&2

Boomssteenweg 801 - 803,
Kernenergiestraat 70 / Geleegweg 1 - 7
2610 Wilrijk

3

Oppervlakte kantoren / 632 m²

Oppervlakte opslaghal / 28.536 m²

Bouwjaar / 1986 en 1989

Huurders /

Ikea Belgium, VPD Transport,
Transport Cordier (vanaf 1/2/2011)



Korale- hoeve

Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

4

Oppervlakte kantoren / 1.770 m²

Oppervlakte opslaghal / 22.949 m²

Bouwjaar / 1998

Huurder /

PGZ Retail Concept



Krekelen- berg

Industrieweg 18
2850 Boom

5

Oppervlakte kantoren / 700 m²

Oppervlakte opslaghal / 23.663 m²

Bouwjaar / 2000

Huurder /

CEVA Logistics



Duffel Stocletlaan

Stocletlaan 23
2570 Duffel

6

Oppervlakte kantoren / 240 m²

Oppervlakte opslaghal / 23.435 m²

Bouwjaar / 1998

Huurders /

BLITS Belgium, Iron Mountain Belgium



Intercity Industrial Park

Oude baan 14
2800 Mechelen

7

Oppervlakte kantoren / 252 m²

Oppervlakte opslaghal / 15.000 m²

Bouwjaar / 1999

Huurder /

Pharma Logistics (DHL)



Guldendelle

Jan-Baptist Vinkstraat 2
3070 Kortenberg

8

Oppervlakte kantoren / 780 m²

Oppervlakte opslaghal / 10.172 m²

Bouwjaar / 2001 - 2002

Huurder /

Europese Commissie



Duffel Notmeir

Walemstraat 94
2570 Duffel

9

Oppervlakte kantoren / 250 m²

Oppervlakte opslaghal / 8.861 m²

Bouwjaar / 1995

Huurder /

Aleris Aluminium



Aartselaar

Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar

10

Oppervlakte kantoren / 793 m²

Oppervlakte opslaghal / 7.269 m²

Bouwjaar / 1994

Huurder /

Party Rent



Schelle

Molenberglei 8
2627 Schelle

11

Oppervlakte kantoren / 1.600 m²

Oppervlakte opslaghal / 6.400 m²

Bouwjaar / 1993

Huurders /

Meiko, Trafuco, Vereniging voor Verkeersveiligheid,
SD Worx, Digi-Max, Kalsbeek



Eigenlo

Eigenlostraat 23 - 27a
9100 Sint-Niklaas

12

Oppervlakte kantoren / 1.328 m²

Oppervlakte opslaghal / 6.535 m²

Bouwjaar / 1992 - 1994

Huurders /

Sarens J, Airflux, Fusite Furniture Europe,
E-Trinity, Eticolor



Transport- zone Meer

Riyadhstraat
2321 Meer

13

Oppervlakte kantoren / 271 m²

Oppervlakte opslaghal / 7.348 m²

Bouwjaar / 1990

Huurder /

VPK Packaging



Merchtem Cargo Center

Preenakker 20
1785 Merchtem

14

Oppervlakte kantoren / 1.210 m²

Oppervlakte opslaghal / 6.075 m²

Bouwjaar / 1992

Huurder /

MSF Supply



Sint-Agatha-Berchem Technology Center

Technologiestraat 11, 15, 51, 55, 61 en 65
1082 Sint-Agatha-Berchem

15

Oppervlakte kantoren / 2.760 m²

Oppervlakte opslaghal / 3.703 m²

Bouwjaar / 1992

Huurders /

Vlaamse Gemeenschapscommissie,
Brico Belgium, Amplifon Belgium



Antwerpen Kaaïen

Kaaïen 218 - 220
2030 Antwerpen

16

Oppervlakte opslaghal / 5.500 m²

Bouwjaar / 1997

Huurder /

Waagnatie



Ragheno

Dellingstraat 57
2800 Mechelen

17

Oppervlakte kantoren / 603 m²

Oppervlakte opslaghal / 5.408 m²

Bouwjaar / 1998

Huurder /

ThyssenKrupp Otto Wolff





05

Financieel verslag

MECHELEN BUSINESS TOWER

A + B + C + D

Blarenberglaan 2C - MECHELEN
Oppervlakte / 12.917 m²

A	B	C
D		



BRUSSELS 7
 Nijverheidslaan 1 - 3
 Strombeek-Bever
 Oppervlakte: 10.343 m²

EIGENLO
 Eigenlostraat 23 - 27a
 Sint-Niklaas
 Oppervlakte kantoren / 1.328 m²
 Oppervlakte opslaghal / 6.535 m²



INDEX

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	90
GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT	91
GECONSOLIDEERDE BALANS	92
MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN	94
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	96
TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	97
TOELICHTING 1. JAARREKENINGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS	97
TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING	97
TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE	104
TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT	105
TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN	108
TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN	110
TOELICHTING 7. PERSONEELSELONINGEN	111
TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	112
TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	112
TOELICHTING 10. FINANCIËEL RESULTAAT	113
TOELICHTING 11. BELASTINGEN	113
TOELICHTING 12. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL	114
TOELICHTING 13. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN	116
TOELICHTING 14. VLOTTENDE ACTIVA	116
TOELICHTING 15. EIGEN VERMOGEN	118
TOELICHTING 16. VOORZIENINGEN	121
TOELICHTING 17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	121
TOELICHTING 18. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	123
TOELICHTING 19. FINANCIËLE DERIVATEN	125
TOELICHTING 20. VERBONDEN PARTIJEN	127
TOELICHTING 21. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN	127
TOELICHTING 22. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN	128
TOELICHTING 23. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	128
TOELICHTING 24. BELANGENCONFLICTREGELING	130
TOELICHTING 25. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	131
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	132
ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST OFFICES NV	134

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2010	2009
Huurinkomsten	4	38.523	42.472
Met verhuur verbonden kosten	4	-94	-160
NETTOHUURRESULTAAT		38.429	42.312
Recuperatie van vastgoedkosten	4	761	644
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	9.763	5.189
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-72	-445
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-9.760	-5.172
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		129	98
VASTGOEDRESULTAAT		39.250	42.626
Technische kosten	5	-514	-639
Commerciële kosten	5	-274	-349
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-674	-781
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.738	-1.776
Andere vastgoedkosten	5	-24	-175
VASTGOEDKOSTEN		-3.224	-3.720
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.026	38.906
Algemene kosten	6	-1.054	-1.184
Andere operationele opbrengsten en kosten		5	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		34.977	37.727
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	464	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-9.139	-32.270
OPERATIONEEL RESULTAAT		26.302	5.457

(vervolg) in duizenden €	Toelichting	2010	2009
OPERATIONEEL RESULTAAT		26.302	5.457
Financiële opbrengsten		45	101
Interestkosten		-9.543	-7.722
Andere financiële kosten		-11	-141
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		655	-240
FINANCIEEL RESULTAAT	10	-8.854	-8.002
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		17.448	-2.545
BELASTINGEN	11	-17	-52
NETTORESULTAAT		17.431	-2.597
Toelichting:			
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12	25.451	29.913
Portefeuilleresultaat	8-9	-8.675	-32.270
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	19	655	-240
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		17.432	-2.597
Minderheidsbelangen		-1	0

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2010	2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	12	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (€)	12	1,25	-0,19
Verwaterd nettoresultaat (€)	12	1,25	-0,19
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	12	1,83	2,15

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

in duizenden €	2010	2009
NETTORESULTAAT	17.431	-2.597
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	1.260	-2.298
GLOBAALRESULTAAT	18.691	-4.895
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	18.692	-4.895
Minderheidsbelangen	-1	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2010	31.12.2009
Vaste activa		526.959	541.099
Immateriële vaste activa		47	68
Vastgoedbeleggingen	13	526.680	540.817
Andere materiële vaste activa		218	200
Handelsvorderingen en andere vaste activa		14	14
Vlottende activa		5.644	4.674
Handelsvorderingen	14	1.726	1.404
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	1.943	1.994
Kas en kasequivalenten		816	733
Overlopende rekeningen	14	1.159	543
TOTAAL ACTIVA		532.603	545.773

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2010	31.12.2009
Eigen vermogen		286.324	297.533
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		286.283	297.488
Kapitaal	15	126.729	126.729
Uitgiftepremies	15	60.833	60.833
Reserves		98.612	130.875
Nettoresultaat van het boekjaar		17.432	-2.597
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	15	-13.606	-13.606
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	19	-3.726	-4.746
Minderheidsbelangen	21	41	45
Verplichtingen		246.279	248.240
Langlopende verplichtingen		177.239	205.807
Voorzieningen	16	990	1.031
Langlopende financiële schulden	18	175.659	204.254
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>101.322</i>	<i>204.236</i>
<i>Obligatielening</i>		<i>74.325</i>	<i>0</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>12</i>	<i>18</i>
Andere langlopende verplichtingen		590	522
Kortlopende verplichtingen		69.040	42.433
Voorzieningen	16	426	386
Kortlopende financiële schulden	18	53.425	36.585
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>53.419</i>	<i>36.579</i>
<i>Financiële leasing</i>		<i>6</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.110	1.946
Andere kortlopende verplichtingen	17	476	656
Overlopende rekeningen	17	12.603	2.860
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		532.603	545.773

SCHULDGRAAD	31.12.2010	31.12.2009
Schuldgraad (max. 65%) (%)	43 %	44 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL <i>in €</i>	31.12.2010	31.12.2009
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	20,59	21,39
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	21,57	22,37

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves
Balans op 31 december 2008	126.725	60.833	144.280
Globaalresultaat 2009			
Overboekingen:			
Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-12.726
Overboeking van de impact op de reële waarde *			-813
Overige mutaties			34
Fusie 1 april 2009	4		118
Dividend boekjaar 2008			
Balans op 31 december 2009¹⁵	126.729	60.833	130.875
Globaalresultaat 2010			
Overboekingen:			
Overboeking van portefeuilleresultaat 2009 naar reserves			-32.270
Overboeking van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening 2009			
Overige mutaties			16
Dividend boekjaar 2009			
Balans op 31 december 2010	126.729	60.833	98.621

* van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

¹⁵ De overboekingen van zowel de "impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" als van de "variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening" worden vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatsverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit overboekingen binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

Nettoresultaat van het boekjaar	Impact op de reële waarde*	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
15.249	-14.437	-2.448	163	330.365
-2.597		-2.298		-4.895
12.726				0
	831			0
-34				0
			-118	-4
-27.941				-27.941
-2.597	-13.606	-4.746	45	297.533
17.432		1.260	-1	18.691
32.270				0
240		-240		0
-13			-3	0
-29.900				-29.900
17.432	-13.606	-3.726	41	286.324

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2010	2009
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		733	885
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		33.822	30.649
Operationeel resultaat		26.302	5.457
Betaalde interesten		-7.547	-7.777
Andere niet-operationele elementen		675	-332
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		7.548	32.226
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		144	189
- Waardevermindervingsverliezen op de verkoop van andere materiële vaste activa		0	7
- Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-464	0
- Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	9	-614	-573
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	9.139	32.359
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	10	-655	240
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		-2	4
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		6.843	1.075
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen	14	-323	-22
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	51	-82
- Overlopende rekeningen	14	-616	473
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	164	-630
- Andere kortlopende verplichtingen	17	-180	-534
- Overlopende rekeningen	17	7.747	1.870
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		5.935	-689
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-142	-158
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	13	-944	-548
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		0	18
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	7.021	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-39.673	-30.112
Terugbetaling van leningen	18	-84.159	-24.224
Opname van leningen	18	0	22.013
Uitgifte obligatielening	18	74.325	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	18	-6	-7
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		67	47
Betaling van dividenden	12	-29.900	-27.941
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		816	733

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

TOELICHTING 1. JAARREKENINGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Offices nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie. In het KB van 21 juni 2006 is een schema voor de jaarrekening van de vastgoedbevaks gepubliceerd.

Het 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 reserves.

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

VERKLARING VAN OVEREENSTEMMING

Intervest Offices is een openbare vastgoedbevak met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2010 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de “Groep”). De jaarrekening van Intervest Offices is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 21 februari 2011 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 6 april 2011.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (‘IASB’) en de International Financial Reporting Interpretations Committee (‘IFRIC’), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2010.

NIEUWE OF GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE VAN KRACHT ZIJN IN 2010

Onderstaande standaarden en interpretaties zijn van kracht geworden in 2010 en hebben de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Groep beïnvloed.

► IFRS 3 - Business Combinations

De gewijzigde standaard blijft de overnamemethode gebruiken voor bedrijfscombinaties, maar wijzigt onder andere fundamenteel de verwerking van aan de overname gerelateerde kosten, de realisatie van een bedrijfscombinatie in verschillende fasen, overgenomen uitgestelde belastingvorderingen, de waardering van minderheidsbelangen, de waardering van voorwaardelijke betalingen. Er worden ook meer richtlijnen gegeven met betrekking tot de relatie die eventueel reeds bestond tussen de Groep en de overgenomen partij vóór de overname.

► Aanpassing aan IAS 27 - Consolidated and Separate Financial Statements

Samen met de publicatie van IFRS 3 - Business Combinations, heeft het IASB ook IAS 27 gewijzigd met betrekking tot wijzigingen in belangen in dochterondernemingen. Meer specifiek zullen alle transacties met minderheidsaandeelhouders die niet leiden tot een wijziging in controle, worden opgenomen in het eigen vermogen.

De volgende gepubliceerde standaarden en interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden maar hebben geen effect op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Groep: aanpassingen aan IFRS 5 and IFRS 7 als gevolg van het *Annual Improvements Project (Mei 2008)*, wijzigingen aan IFRS 2, IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 18, IAS 36, IAS 38, IAS 39, IFRIC 9, IFRIC 16 als gevolg van het *Annual Improvements Project (April 2009)*, wijziging van IAS 39 - *Eligible Hedged Items*, wijziging van IFRS 2 - *Group Cash Settled Transactions* en de opname in de standaard van IFRIC 8 en IFRIC 11, IFRIC 12 - *Service Concession Arrangements*, IFRIC 15 - *Agreements for the Construction of Real Estate*, IFRIC 16 - *Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation*, IFRIC 17 - *Distributions of Non-Cash Assets to Owners*, IFRIC 18 - *Transfers of Assets from Customers*.

NIEUWE OF GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN KRACHT ZIJN IN 2010

Amendment to IAS 32 - *Classification of Rights Issues* (1/2/2010), IFRIC 19 - *Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments* (1/7/2010), Revision of IAS 24 - *Related Party Transactions* (1/1/2011), Amendment of IFRIC 14 - *Prepayments of a Minimum Funding Requirement* (1/1/2011), verbeteringen aan IFRS (2009 - 2010) (van toepassing voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).

De Groep verwacht geen impact op de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten als gevolg van deze nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties.

IFRS 9 - *Financial instruments: classification and measurement* (1/1/2013). De Groep dient de impact na te gaan van deze nieuwe standaard, indien van toepassing, op de classificatie en de waardering van de financiële activa en passiva, inclusief derivaten en hedge accounting.

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.

CONSOLIDATIEPRINCIPES

a. Dochterondernemingen

Een dochteronderneming is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) 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 toelichting 21 opgenomen.

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde combinatie van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van bedrijf overeenkomstig IFRS 3 - *Bedrijfscombinaties*, worden activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf, apart opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt de positieve variatie tussen enerzijds de som van de aanschaffingswaarde, het voormalig aangehouden belang in de entiteit die voorheen niet gecontroleerd was (indien van toepassing) en de erkende minderheidsbelangen (indien van toepassing) en anderzijds de reële waarde van de aangeschafte netto-activa. Indien dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk opgenomen in het resultaat na bevestiging van de waarden. Alle transactiekosten worden onmiddellijk ten laste genomen en vormen geen onderdeel van de bepaling van de aanschaffingswaarde.

Overeenkomstig IFRS 3, kan de goodwill bepaald worden op voorlopige basis op de aanschaffingsdatum en aangepast worden binnen de 12 volgende maanden.

Na zijn eerste opname, wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest (impairment test) die ten minste elk jaar wordt uitgevoerd voor kasstroomgenererende entiteiten waaraan de goodwill was toegekend. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende entiteit haar gebruikswaarde overschrijdt, wordt de daaruit voortvloeiende waardevermindering opgenomen in het resultaat en eerst toegewezen als vermindering van de eventuele goodwill en dan toegewezen aan de andere activa van de entiteit, in verhouding tot hun boekwaarde. Een waardeverminderingverlies geboekt op goodwill wordt niet teruggeboekt tijdens een volgende jaar.

In het geval van de verkoop of in het geval van verlies van controle bij een gedeeltelijke verkoop van een dochteronderneming, wordt het bedrag van de goodwill dat is toegekend aan deze entiteit inbegrepen in de bepaling van het resultaat op de verkoop.

Wanneer de Groep een bijkomend belang verwerft in een dochteronderneming die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een dochteronderneming verkoopt zonder de controle te verliezen, wordt de goodwill erkend op het moment van het verwerven van controle niet beïnvloed. De transactie met de minderheidsbelangen beïnvloedt de overgedragen resultaten van de Groep.

VREEMDE VALUTA

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetair 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.

VASTGOEDRESULTAAT

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 leasebetalingen 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 verhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode waarin ze zijn ontstaan of, indien deze bij herverhuring in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuring.

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.

VASTGOEDKOSTEN EN ALGEMENE KOSTEN

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.

RESULTAAT OP VERKOOP EN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde 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.

FINANCIEEL RESULTAAT

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

BELASTINGEN

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

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

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

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

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

HET GEWOON EN HET VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Het gewoon nettoresultaat 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 het verwaterd nettoresultaat 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.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

VASTGOEDBELEGGINGEN

a. Definitie

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

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 komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post “technische kosten”.

2. wederinstandhoudingskosten: het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt, enz.). 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 wederinstandhouding”. Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen. Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstandhouding van een gebouw worden in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstandhouding 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 wederinstandhouding naar het resultaat overgebracht.

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

4. huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van kantoren, dakreclame, creëren van bijkomende sociale ruimten, 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 ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

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

Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be - publicaties - persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

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

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

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

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in de post "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variaties 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 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 geïnclassificeerd 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 reserves.

f. Activa bestemd voor verkoop

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

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

a. Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen, worden geclassificeerd 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 waardevermindervingsverliezen

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 %

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

WAARDEVERMINDERINGSVERLIEZEN

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

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

a. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

b. Beleggingen

Beleggingen worden opgenomen of niet langer opgenomen op de transactiedatum indien de in- of verkoop van de belegging gebonden is aan een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

Schuldbewijzen waarvan de Groep stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardeverminderingsverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardeverminderingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingsverliezen. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen.

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Groep worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigen-vermogensinstrument. Een eigen-vermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

e. Interestdragende leningen

Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Groep.

f. Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

g. Eigen-vermogensinstrumenten

Eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

h. Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en worden na eerste opname gewaardeerd aan reële waarde.

► Derivaten die niet geclassificeerd kunnen worden als afdekking

Bepaalde derivaten kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Wijzigingen in de reële waarde van elk derivaat dat niet kwalificeert als een afdekkingstransactie worden onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.

► **Hedge accounting**

De Groep heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen worden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat. Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn “Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)”.

Bedragen die voorheen werden opgenomen in het overzicht van het globaalresultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen, worden geherclassificeerd naar de winst- en verliesrekening wanneer het afgedekte element wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening, op dezelfde lijn van als het opgenomen afgedekte element. Indien de kasstroomafdekking van een vaststaande toezegging of een verwachte toekomstige transactie tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting leidt, dan wordt op het moment dat het actief of de verplichting wordt geboekt, de winsten of verliezen op het afgeleide financiële instrument die eerder in het eigen vermogen werden verwerkt, opgenomen in de initiële waardering van het actief of de verplichting.

Hedge accounting wordt stopgezet wanneer de Groep de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitvoert, of wanneer de afdekkingsrelatie niet langer beantwoordt aan hedge accounting. De winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen blijft in het eigen vermogen wanneer de toekomstige transactie uiteindelijk wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening. Wanneer de toekomstige transactie niet langer verwacht wordt, wordt de winst of het verlies gecumuleerd in het eigen vermogen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

i. Eigen aandelen

Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

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 en waarbij het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

VERGOEDING NA UITDIENSTTREDING

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type “toegezegde bijdrage” worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers.

DIVIDENDUITKERING

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Dividenden worden bijgevolg erkend als een verplichting in de jaarrekening in de periode waarin de dividenduitkering goedgekeurd wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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.

TOELICHTING 3.

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

PER BEDRIJFSSEGMENT

De twee 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 aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

WINST- EN VERLIESREKENING PER SEGMENT

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Huurinkomsten	27.879	30.280	10.644	12.192			38.523	42.472
Met verhuur verbonden kosten	-17	-89	-77	-71			-94	-160
Nettohuurresultaat	27.862	30.191	10.567	12.121			38.429	42.312
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	802	364	19	-50			821	314
Vastgoedresultaat	28.664	30.555	10.586	12.071			39.250	42.626
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	27.718	29.086	10.151	11.673	-2.892	-3.032	34.977	37.727
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	464	0	0	0			464	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.168	-22.857	29	-9.413			-9.139	-32.270
Operationeel resultaat van het segment	19.014	6.229	10.180	2.260	-2.892	-3.032	26.302	5.457
Financieel resultaat					-8.854	-8.002	-8.854	-8.002
Belastingen					-17	-52	-17	-52
NETTORESULTAAT	19.014	6.229	10.180	2.260	-11.763	-11.086	17.431	-2.597

KERNCIJFERS PER SEGMENT

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Reële waarde van het vastgoed	363.356	378.683	163.324	162.134	526.680	540.817
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	6.557	0	0	0	6.557	0
Investeringswaarde van het vastgoed	372.440	388.150	167.489	166.273	539.929	554.423
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	7,7 %	8,0 %	6,5 %	7,5 %	7,3 %	7,9 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	231.109	236.459	304.311	304.311	535.420	540.770
Bezettingsgraad (%)	85 %	90 %	84 %	83 %	85 %	88 %

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

HUURINKOMSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Huur	38.996	41.570
Gegarandeerde opbrengsten	565	1.490
Huurskortingen	-1.573	-1.424
Huurvoordelen ('incentives')	-174	-127
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	709	963
Totaal huurinkomsten	38.523	42.472

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties door promotoren en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten, verminderd met de toegekende huurskortingen en huurvoordelen (*incentives*). De huurskortingen en huurvoordelen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract door de huurder.

De huurinkomsten van Intervest Offices zijn verspreid over bijna 200 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 48 % (51 % in 2009) van de huurinkomsten uit, en, naast de Europese Commissie, zijn het vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken ze vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder vertegenwoordigt 11 % van de huurinkomsten (10 % in 2009). In 2010 zijn er 4 huurders waarvan de huurinkomsten op individuele basis meer dan 5 % vertegenwoordigen van de totale huurinkomsten van Intervest Offices (5 huurders in 2009).

Voor gedetailleerde informatie over de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten wordt verwezen naar toelichting 17 bij de overlopende rekeningen.

OVERZICHT VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN

De contante waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten tot aan de eerste vervaldag van de niet opzegbare contracten heeft onderstaande inningstermijnen:

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	31.425	32.804
Tussen één en vijf jaar	62.684	66.204
Meer dan vijf jaar	9.785	13.036
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	103.894	112.044

MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-33	-37
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-108	-150
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	47	27
Totaal met verhuur verbonden kosten	-94	-160

De met verhuur verbonden kosten betreffen voornamelijk de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden indien de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde. Deze rubriek bevat ook de kosten voor de huur van terreinen en gebouwen door de bevak voor verdere verhuring aan haar huurders.

RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Schadevergoedingen	162	0
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	599	644
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	761	644

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de beheersvergoeding die de Groep ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

DOORREKENINGEN VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDERS OP VERHUURDE GEBOUWEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	4.555	4.159
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5.208	1.030
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	9.763	5.189

HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDERS OP VERHUURDE GEBOUWEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.555	-4.142
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-5.205	-1.030
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-9.760	-5.172
TOTAAL SALDO VAN GERECEPEREERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN	3	17

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. Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, glazenwas, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen (kantoorgebouwen) of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (semi-industriële panden en Mechelen Campus).

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. Deze afrekening gebeurt op jaarbasis (met uitzondering van enkele kantoorgebouwen waar de afrekening op kwartaalbasis plaatsvindt). Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

In 2010 is de doorrekening van de voorheffingen en belastingen toegenomen daar de aanslagbiljetten voor de onroerende voorheffing met betrekking tot boekjaar 2009 voor een totaal bedrag van € 2,1 miljoen pas in 2010, en dus met een jaar vertraging, zijn ontvangen van de Belastingdienst Vlaanderen.

TECHNISCHE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Recurrente technische kosten	-498	-619
Onderhoud	-474	-588
Verzekeringspremies	-24	-31
Niet-recurrente technische kosten	-16	-20
Schadegevallen	-18	-35
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	2	15
Totaal technische kosten	-514	-639

De technische kosten omvatten onder meer onderhoudskosten en verzekeringspremies. 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.

COMMERCIEËLE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Makelaarscommissies	-38	-100
Publiciteit	-126	-147
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-110	-102
Totaal commerciële kosten	-274	-349

Commerciële kosten omvatten ondermeer makelaarscommissies.

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

KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET VERHUURDE GEBOUWEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Leegstandslasten van het boekjaar	-714	-544
Leegstandslasten van het vorig boekjaar	87	0
Onroerende voorheffing leegstand	-622	-252
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	575	15
Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-674	-781

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

De afname van de kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen met € 0,1 miljoen ten opzichte van boekjaar 2009 is voornamelijk te wijten aan het wegvallen van de kost van de in 2009 eenmalige lagere dan verwachte teruggave door de Vlaamse overheid van onroerende voorheffing op leegstaande gebouwen voor het boekjaar 2005 en 2006.

BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Externe beheersvergoedingen	-69	-79
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-1.669	-1.697
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-1.738	-1.776

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, alsook 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.

ANDERE VASTGOEDKOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Kosten ten laste van de eigenaar	-3	-153
Overige andere vastgoedkosten	-21	-22
Totaal andere vastgoedkosten	-24	-175

De kosten ten laste van de eigenaar betreffen uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Groep vallen.

TOELICHTING 6.

ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Belasting ICB	-238	-264
Bewaarhoudende bank	-11	-11
Ereloon commissaris	-85	-85
Bezoldigingen bestuurders	-37	-32
Liquidity provider	-14	-14
Financiële dienst	-35	-57
Personeelsbeloningen	-426	-465
Overige kosten	-208	-256
Totaal algemene kosten	-1.054	-1.184

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.

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

in duizenden €	2010			2009		
	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 werknemers en zelfstandige medewerkers	951	234	1.185	935	276	1.211
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	686	166	852	666	188	854
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	22	6	28	21	7	28
Ontslagvergoedingen	0	0	0	8	0	8
Sociale zekerheid	152	41	193	148	50	198
Variabele vergoedingen	55	11	66	48	16	64
Overige lasten	36	10	46	44	15	59
Vergoedingen directiecomité	87	193	280	85	189	274
Voorzitter directiecomité	87	87	174	85	86	171
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>82</i>	<i>83</i>	<i>165</i>	<i>82</i>	<i>83</i>	<i>165</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>5</i>	<i>4</i>	<i>9</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>6</i>
Ander lid directiecomité	0	105	105	0	103	103
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>0</i>	<i>85</i>	<i>85</i>	<i>0</i>	<i>85</i>	<i>85</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>0</i>	<i>8</i>	<i>8</i>	<i>0</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>0</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>0</i>	<i>12</i>	<i>12</i>
TOTAAL PERSONEELSBELONINGEN	1.039	426	1.465	1.020	465	1.485

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2010, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 11 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (2009: 11) en 4 personeelsleden voor het beheer van het fonds (2009: 4). Het aantal directieleden bedraagt 3 personen, waarvan 1 onbezoldigd.

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.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest Offices heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegde bijdrage 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 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.

TOELICHTING 8.
RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Aanschaffingswaarde	5.986	0
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardeverminderingverliezen	571	0
Boekwaarde (reële waarde)	6.557	0
Verkoopprijs	7.200	0
Verkoopkosten	-179	0
Netto verkoopopbrengst	7.021	0
Totaal resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	464	0

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bestaat uit de meerwaarde gerealiseerd bij de verkoop van Latem Business Park in juli 2010.

TOELICHTING 9.
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	3.878	7.321
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-12.403	-39.107
Subtotaal variaties op vastgoedbeleggingen	-8.525	-31.786
Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders	-614	-573
Overige variaties verbonden met de reële waarde	0	89
Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-614	-484
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.139	-32.270

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bestaan in hoofdzaak uit de daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak met € 8,5 miljoen of 1,6 % bij gelijkgestelde samenstelling van de portefeuille. De kantoorportefeuille heeft in 2010 een daling van de reële waarde gekend van € 9,1 miljoen hoofdzakelijk door het vertrek van huurder Tibotec-Virco in een gedeelte van Intercity Business Park en Mechelen Campus en door de hogere leegstand in de portefeuille. De reële waarde van het semi-industriële vastgoed van de bevak is toegenomen met € 0,5 miljoen in 2010 door nieuwe verhuringen en verlengingen van bestaande huurovereenkomsten.

TOELICHTING 10. FINANCIEEL RESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Financiële opbrengsten	45	101
Interestkosten met vaste interestvoet	-8.771	-5.979
Interestkosten met variabele interestvoet	-772	-1.743
Andere financiële kosten	-11	-141
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	655	-240
Totaal financieel resultaat	-8.854	-8.002

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

INTERESTKOSTEN OPGEDEELD VOLGENS DE VERVALDATUM VAN DE KREDIETLIJN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-6.815	-7.038
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-2.728	-684
Totaal interestkosten	-9.543	-7.722

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2010 4,6 % inclusief bankmarges (2009: 3,2 %). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2010 3,0 % inclusief bankmarges (2009: 3,3 %). De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2010 4,0 % inclusief bankmarges vergeleken met 3,2 % in 2009.

De (hypothetische) toekomstige cash outflow van de interestlasten van de op 31 december 2010 opgenomen leningen aan de variabele rentevoet van 31 december 2010 bedraagt € 10,7 miljoen (2009: € 6,9 miljoen).

TOELICHTING 11. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Vennootschapsbelasting	-17	-52
Totaal belastingen	-17	-52

Met het KB van 10 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.

TOELICHTING 12. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL

BEWEGINGEN VAN HET AANTAL AANDELEN

	2010	2009
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	13.907.267	13.900.902
Aantal uitgegeven aandelen	0	6.365
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	13.907.267	13.907.267
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Aanpassingen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	0	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen voor de berekening van het verwaterd resultaat per aandeel	13.907.267	13.907.267

BEPALING VAN HET BEDRAG VAN VERPLICHTE DIVIDENDUITKERING

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform art 27 §1 en Hoofdstuk 3 van bijlage C van het KB van 7 december 2010.

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	17.431	-2.574
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
Afschrijvingen en terugnemingen van afschrijvingen	144	189
Waardeverminderingen en terugnemingen	61	124
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-655	240
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-464	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.139	32.285
Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht	25.656	30.264
Verplichte uitkering: 80 %¹⁶	20.525	24.211
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	25.451	29.951
Operationeel uitkeerbaar resultaat (geconsolideerde jaarrekening)	25.451	29.913

Het gecorrigeerd resultaat dient geen verdere aanpassingen te ondergaan voor eventuele niet vrijgestelde meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen of schuldverminderingen. Bijgevolg is het gecorrigeerd resultaat gelijk aan het bedrag dat vatbaar is voor de verplichte uitkering van 80 %.

Intervest Offices opteert ervoor om 100 % van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders.

Het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat is beschikbaar voor uitkering conform artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, in overeenstemming met de berekeningswijze van Hoofdstuk 4 van Bijlage C van het KB van 7 december 2010.

¹⁶ Aangezien Intervest Offices voor het boekjaar 2009 een negatief nettoresultaat gerealiseerd had (tengevolge van de negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen), had de bevak voor het boekjaar 2009 juridisch gezien geen verplichting tot dividenduitkering. De bevak heeft in het boekjaar 2009 echter wel een operationeel uitkeerbaar resultaat gerealiseerd van € 29.951.000 en er was voldoende cashflow in de onderneming aanwezig waardoor de bevak ervoor geopteerd heeft om, conform haar dividendpolitiek, toch een dividenduitkering van 100 % van het geconsolideerd operationeel uitkeerbaar resultaat uit te voeren.

BEREKENING VAN HET RESULTAAT PER AANDEEL

<i>in €</i>	2010	2009
Gewoon nettoresultaat per aandeel	1,25	-0,19
Verwaterd nettoresultaat per aandeel	1,25	-0,19
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel	1,83	2,15

VOORGESTELD DIVIDEND PER AANDEEL

Na afsluiting van het boekjaar is onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 6 april 2011. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

	2010	2009
Dividend per aandeel (€)	1,83	2,15
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	25.450	29.900
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het geconsolideerde operationeel uitkeerbaar resultaat (%)	100 %	100 %

TOELICHTING 13. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN

INVESTERINGS- EN HERWAARDERINGSTABEL

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Saldo per einde van het vorige boekjaar	540.817	572.055
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	944	548
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-6.556	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.525	-31.786
Saldo per einde van het boekjaar	526.680	540.817
OVERIGE INFORMATIE		
Investeringswaarde van het vastgoed	539.929	554.423

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2010 gedaald met € 14,1 miljoen en bedraagt € 527 miljoen (€ 541 miljoen op 31 december 2009). Deze afname van de reële waarde is het effect van:

- ▶ De verkoop van het kantoorpark Latem Business Park met een reële waarde van € 6,6 miljoen (verkoopprijs van € 7,2 miljoen)
- ▶ De daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 8,5 miljoen of 1,6 % (ten opzichte van de totale reële waarde op 31 december 2009, exclusief Latem Business Park) door de hogere leegstand in de vastgoedportefeuille
- ▶ Investerings in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 0,9 miljoen.

Voor de verklaring van de negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar toelichting 9.

Voor de sensitiviteitsanalyse van de vastgoedwaardering wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

TOELICHTING 14. VLOTTENDE ACTIVA

HANDELSVORDERINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Handelsvorderingen	812	845
Op te stellen facturen	783	530
Te ontvangen creditnota's	115	0
Dubieuze debiteuren	360	356
Voorziening dubieuze debiteuren	-360	-356
Andere handelsvorderingen	16	29
Totaal handelsvorderingen	1.726	1.404

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 8 dagen.

OUDERDOMSANALYSE VAN DE HANDELSVORDERINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Vorderingen < 30 dagen	388	409
Vorderingen 30-90 dagen	62	155
Vorderingen > 90 dagen	362	281
Totaal openstaande handelsvorderingen	812	845

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

BELASTINGSVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	217	217
Terug te vorderen exit tax	217	217
Terug te vorderen roerende voorheffing op liquidatieboni verbonden aan fusies	1.348	1.348
Overige vorderingen	161	212
Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.943	1.994

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar toelichting 23.

OVERLOPENDE REKENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Te recupereren onroerende voorheffing	736	234
Overige over te dragen kosten	421	295
<i>Kosten in verband met leningen</i>	326	184
<i>Overige over te dragen kosten</i>	95	111
Overige toe te rekenen opbrengsten	2	14
Totaal overlopende rekeningen	1.159	543

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

In 2010 zijn de aanslagbiljetten voor de onroerende voorheffing met betrekking tot zowel 2009 als 2010 ontvangen.

TOELICHTING 15. EIGEN VERMOGEN

KAPITAAL

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €	in duizenden €	in eenheden	in eenheden
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door 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	6.638.542
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
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2010 € 126.728.871 en is verdeeld in 13.907.267 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 13 van het KB van 7 december 2010 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 algemene vergadering dd. 7 april 2010, i.e. vanaf 28 april 2010. Deze toelating geldt tot 28 april 2015. De machtiging om toegestaan kapitaal aan te wenden als een eventueel verweermiddel bij een overnamebod is overeenkomstig artikel 607, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen slechts geldig voor drie jaar en verstrijkt op 28 april 2013. Deze toelating is hernieuwbaar. Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast tenzij de algemene vergadering daar zelf over zou beslissen. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

De raad van bestuur maakte in 2010 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 dd. 7 april 2010, i.e. vanaf 28 april 2010. Deze toelating geldt tot 28 april 2013 en is 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 wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in artikel 75 van de ICB-wet van 20 juli 2004 en naar de artikelen 20 en volgende van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. Het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. Het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. Uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4. De openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

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 13 §2 van het KB van 7 december 2010 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 laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
3. Behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. Het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaand is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

UITGIFTEPREMIES

Evolutie uitgiftepremies in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premie
Datum	Verrichting				
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	0	0	0	-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

IMPACT OP DE REËLE WAARDE VAN GESCHATTE MUTATIERECHTEN EN -KOSTEN BIJ DE HYPOTHETISCHE VERVREEMDING VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

in duizenden €	2010	2009
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-13.606	-14.437
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	0	831
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.606	-13.606

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.

De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit een overboeking binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

TOELICHTING 16. VOORZIENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Langlopende voorzieningen	990	1.031
Voorziening fiscale discussies	920	920
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	70	111
Kortlopende voorzieningen	426	386
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	426	386
Totaal voorzieningen	1.416	1.417

Onder de langlopende en kortlopende voorzieningen zijn de huurgaranties opgenomen die ontstaan zijn uit de verkoop van vastgoedbeleggingen in 2006 (vijf kantoorgebouwen).

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar toelichting 23.

TOELICHTING 17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Handelsschulden	108	105
Voorschotten ontvangen van huurders	679	623
Te ontvangen facturen	1.101	966
Voorziening exit tax	0	1
Andere kortlopende schulden	222	251
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.110	1.946

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Te betalen dividenden	476	656
Totaal andere kortlopende verplichtingen	476	656

OVERLOPENDE REKENINGEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Ontvangen schadevergoedingen	3.251	1.221
Over te dragen vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	5.174	846
Overige over te dragen opbrengsten	1.756	316
Overige toe te rekenen kosten	2.422	477
Totaal overlopende rekeningen	12.603	2.860

Ontvangen schadevergoedingen voor de wederinstandstelling van een pand worden in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstandstelling 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 wederinstandstelling naar het resultaat overgebracht.

De overige toe te rekenen kosten zijn in 2010 toegenomen met € 2 miljoen door de voorziening voor de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 29 juni 2011.

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2010 € 5,2 miljoen vergoedingen ontvangen naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten. In overeenstemming met de waarderingsregels worden deze vergoedingen gespreid in de tijd, over het aantal maanden huur dat de huurder als vergoeding betaalt, voor zover het betrokken vastgoed voor die periode niet verhuurd wordt. De evolutie van de vergoedingen ontvangen bij vroegtijdige beëindiging is als volgt:

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Over te dragen vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten op einde vorig boekjaar	319	5
Vergoedingen ontvangen tijdens boekjaar (+)	5.564	1.277
Vergoedingen in resultaat genomen tijdens boekjaar (-)	- 709	- 963
Totaal over te dragen vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	5.174	319

De toename van de overlopende rekeningen in 2010 is het gevolg van de naar aanleiding van het vervroegd vertrek van Tibotec-Virco uit de kantoren van de bevak in Mechelen ontvangen vergoedingen en leasingvergoedingen tot het einde van de looptijd van de nog lopende contracten (resp. 30 november 2013 en 31 oktober 2014) voor een totaal bedrag van € 5,1 miljoen.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden gespreid in de tijd in resultaat genomen als volgt, tenzij het vastgoed in die periode verhuurd wordt, waarbij de bedragen onmiddellijk in opbrengst genomen worden:

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
2010	0	312
2011	1.526	7
2012	1.508	0
2013	1.423	0
2014	717	0
Totaal over te dragen vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	5.174	319

TOELICHTING 18. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de bevak wordt verwezen naar het verslag van het directiecomité.

OPDELING VOLGENS DE VERVALDAG VAN DE OPGENOMEN KREDIETEN

in duizenden €	2010					2009			
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	50.600	72.420	28.650	151.670	66 %	36.579	199.250	235.829	98 %
Marktwaaarde financiële derivaten	2.819	252	0	3.071	1 %	0	4.986	4.986	2 %
Obligatielening	0	74.325	0	74.325	33 %	0	0	0	0 %
Financiële leasing	6	12	0	18	0 %	6	18	24	0 %
TOTAAL	53.425	147.009	28.650	229.084	100 %	36.585	204.254	240.839	100 %
Procentueel aandeel	23 %	64 %	13 %	100 %		15 %	85 %	100 %	

OPDELING VOLGENS DE VERVALDAG VAN DE KREDIETLIJNEN

in duizenden €	2010					2009			
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar		
Kredietinstellingen (opgenomen gelden)	50.600	72.420	28.650	151.670	46 %	36.579	199.250	235.829	92 %
Niet opgenomen kredietlijnen	17.479	82.580	0	100.059	31 %	21.500	0	21.500	8 %
Obligatielening	0	74.325	0	74.325	23 %	0	0	0	0 %
TOTAAL	68.079	229.325	28.650	326.054	100 %	58.079	199.250	257.329	100 %
Procentueel aandeel	21 %	70 %	9 %	100 %		23 %	77 %	100 %	

Bovenstaande tabel "Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen" bevat een bedrag van € 100 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 21,5 miljoen op 31 december 2009). Deze vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen, niet opgenomen kredietlijnen en de uitstaande obligatielening.

OPDELING VOLGENS HET VARIABEL OF VASTRENTEND KARAKTER VAN DE OPGENOMEN KREDIETEN BIJ KREDIETINSTELLINGEN EN VAN DE OBLIGATIELENING

in duizenden €	2010					2009				
	Schulden met een resterende looptijd van				Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van		Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar			> 1 jaar en < 5 jaar			
	Variabel	600	32.420	8.650	41.670	18 %	36.585	39.268	75.853	32 %
Vastrentend	50.000	114.325	20.000	184.325	82 %	0	160.000	160.000	68 %	
TOTAAL	50.600	146.745	28.650	225.995	100 %	36.585	199.268	235.853	100 %	

In bovenstaande tabel “Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening” wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de kredietlijnen en de financiële leasings.

KARAKTERISTIEKEN VAN DE OBLIGATIELENING

In juni 2010 heeft Intervest Offices een obligatielening uitgegeven op de Belgische markt voor een bedrag van € 75 miljoen met een looptijd van 5 jaar. De uitgifteprijs is bepaald op 100,875 % van de nominale waarde van de obligaties met een coupon van 5,10 % bruto jaarlijks betaalbaar op 29 juni. Het actuariële rendement bedraagt 4,90 % bruto (op de uitgifteprijs van 100,875 %). De obligatielening is genoteerd op NYSE Euronext Brussels. De obligatielening is in juni 2015 terugbetaalbaar aan nominale waarde van € 75 miljoen.

ISIN BE0002175413 (INTOFFI5,1%29JUN15)	2010
Beurskoers (%)	
Beurskoers op afsluitingsdatum	102,50 %
Gemiddelde beurskoers	101,19 %
Interestcoupon (%)	
Bruto (per schijf van € 1.000)	5,10 %
Netto (per schijf van € 1.000)	4,34 %
Effectief rendement bij de uitgifte (%)	4,90 %
Aantal effecten	75.000

TOELICHTING 19. FINANCIËLE DERIVATEN

Intervest Offices hanteert rente swaps ter indekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de korte termijn Euribor).

Intervest Offices classificeert de renteswaps als een kasstroomafdekking waarbij wordt vastgesteld of de afdekkingen al dan niet effectief waren.

- ▶ Het effectieve gedeelte van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten aangewezen als kasstroomafdekkingen wordt opgenomen in het globaalresultaat op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)". Op deze swaps is bijgevolg hedge accounting toegepast, op grond waarvan de waardemutaties in deze swaps direct in het eigen vermogen zijn verantwoord en niet in de winst- en verliesrekening opgenomen worden.
- ▶ Het niet-effectieve gedeelte wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)" in het financieel resultaat.

REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN OP JAAREINDE

Op 31 december 2010 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

in duizenden €		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde ¹⁷	
							Ja/Nee	
								2010
								2009
1	IRS	27.12.2006	30.12.2011	3,4725 %	60.000	Ja		-1.429
2	IRS	18.12.2006	18.12.2011	3,4700 %	60.000	Ja		-1.391
3	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja		-333
4	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Ja		-333
5	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee		-275
6	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Nee		-275
7	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350 %	50.000	Nee		965
Totaal reële waarde financiële derivaten								-3.071
								-4.986
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:								
In het eigen vermogen: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva								-3.726
In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)								655
Totaal reële waarde financiële derivaten								-3.071
								-4.986

Deze renteswaps hebben op 31 december 2010 een negatieve marktwaarde van - € 3,1 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 210 miljoen) welke op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling. De negatieve evolutie van de marktwaarde van deze financiële derivaten tijdens 2010 is het gevolg van de lage rentevoeten in 2010.

De reële waarde van de derivaten wordt uitsluitend bepaald aan de hand van gegevens die observeerbaar zijn voor het derivaat (ofwel rechtstreeks of wel onrechtstreeks) maar die geen genoteerde prijzen zijn in een actieve markt en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in IFRS 7.

¹⁷ De post "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" in het eigen vermogen geeft de variaties weer van de reële waarde van de financiële derivaten die conform IAS 39 als cash-flow hedges kunnen beschouwd worden (effectieve hedges op 31 december 2010 en niet-effectieve op 31 december 2009), ten opzichte van de initiële aanschaffingswaarde van deze financiële derivaten. Aangezien de initiële aanschaffingswaarde van deze financiële derivaten gelijk is aan nul, geeft de post "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" in het eigen vermogen ook de marktwaarde (reële waarde) weer van deze financiële derivaten op balansdatum.

Intervest Offices classificeert op 31 december 2010 renteswaps 1 tot en met 4 als een kasstroomafdekking waarbij is vastgesteld dat deze renteswaps effectief zijn. De waardeschommelingen van renteswaps 5 tot en met 7 worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verwerkt. Door de afbouw van de opgenomen kredieten ten gevolge van de uitgifte van een obligatielening in juni 2010 is IRS 2 in het vierde kwartaal van 2010 niet effectief geweest. Intervest Offices verwacht echter dat deze renteswap opnieuw effectief zal zijn op het einde van het eerste kwartaal van 2011 naar aanleiding van toekomstige investeringen.

Voor een beschrijving van de financiële risico's verbonden aan de financiële derivaten wordt verwezen naar de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen.

REËLE WAARDE VAN DE BANKVERPLICHTINGEN OP JAAREINDE

in duizenden €	2010		2009	
	Nominale waarde	Reële waarde	Nominale waarde	Reële waarde
Financiële schulden	225.995	236.655	235.829	235.829

Bij de berekening van de reële waarde van de financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen. Financiële schulden met een variabele rentevoet of ingedekt door een financieel derivaat zijn buiten beschouwing gelaten.

TOELICHTING 20. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders VastNed Offices/ Industrial (en verbonden ondernemingen) en VastNed Offices Belgium, haar dochterondernemingen (zie toelichting 21) en haar bestuurders en directieleden.

RELATIE MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN VAN VASTNED OFFICES/INDUSTRIAL

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Interest betaald op rekening courant	7	12

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 en 6).

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Bestuurders	74	63
Directieleden	280	274
Totaal	354	337

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

TOELICHTING 21. LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie:

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Minderheidsbelangen <i>in duizenden €</i>	
				2010	2009
ABC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00 %	2	2
MBC NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00 %	38	41
MRP NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0465.087.680	99,90 %	1	2
DRE NV	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0464.415.115	99,90 %	0	0
Totaal minderheidsbelangen				41	45

TOELICHTING 22. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Incl. niet aftrekbare BTW		
Bezoldiging commissaris voor het auditmandaat	76	80
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de andere controleopdrachten	17	5
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	93	85

Andere controleopdrachten betreffen in 2010 procedures in het kader van het nazicht van de prospectus voor de uitgifte van de obligatielening in juni 2010.

TOELICHTING 23. VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

AANKOOPVERPLICHTING VAN LOGISTIEKE SITE IN HUIZINGEN VIA SALE-AND-RENT-BACK TRANSACTIE MET DHL - PHARMA LOGISTICS

Intervest Offices heeft in december 2010 een koopovereenkomst gesloten voor de verwerving van een logistieke site in Huizingen via een sale-and-rent-back transactie met DHL - Pharma Logistics. Na het vervullen van enkele opschortende voorwaarden is de aankoopssom van € 7,7 miljoen (registratierechten inbegrepen) voldaan op 16 februari 2011.

OBLIGATIELENING: PUTOPTIE TOEGEKEND AAN ELKE OBLIGATIEHOUDER IN GEVAL VAN CONTROLEWIJZIGING

Bij de uitgifte van de obligatielening in juni 2010 voor een bedrag van € 75 miljoen heeft Intervest Offices aan elke obligatiehouder een "putoptie" verleend op alle of een gedeelte van de obligaties die hij aanhoudt, indien een controlewijziging plaatsvindt.

Een controlewijziging betekent de verkrijging van controle over Intervest Offices door één persoon of door in onderling overleg handelende personen, waardoor VastNed Offices/Industrial niet langer de controle heeft. Controle betekent het houden, direct of indirect, van 30 % of meer van de aandelen die het kapitaal van Intervest Offices vertegenwoordigen.

De obligatiehouders hebben vijftien dagen tijd, te rekenen vanaf de publicatie van de kennisgeving van de controlewijziging waarin de obligatiehouders worden geïnformeerd over een controlewijziging, om hun putoptie op de betreffende obligaties uit te oefenen.

De putoptie wordt uitgeoefend door aan de bevak voor het einde van de periode van vijftien dagen een aangetekende brief te zenden. Wanneer de optie binnen de aangegeven termijn wordt uitgeoefend, wordt de obligatie van rechtswege opeisbaar en terugbetaalbaar tegen nominale waarde, vermeerderd met aangegroeide rente.

Deze putoptie in geval van een controlewijziging is pas geldig wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices daarmee akkoord is gegaan tijdens de algemene vergadering van 6 april 2011 en op voorwaarde dat het goedkeuringsbesluit conform Artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen ter griffie is neergelegd.

Als de obligatiehouders, na uitoefening van deze putoptie terugbetaling vragen voor minstens 85 % van het totale nominale bedrag van de in omloop zijnde obligaties, kan de bevak het totaal van de in omloop zijnde obligaties, tegen nominale waarde vermeerderd met de aangegroeide rente, terugbetalen.

In de hypothese waarin de bovenstaande clausule betreffende de controlewijziging niet wordt goedgekeurd - goedkeuring impliceert een stemquorum van 50 % plus 1 - tijdens de algemene vergadering van 6 april 2011, wordt de rentevoet van de obligatielening automatisch verhoogd met 0,50 % vanaf de interestperiode die begint op 29 juni 2011.

KADEROVEREENKOMST LOGISTIEKE ONTWIKKELING TE HERENTALS

Intervest Offices heeft voor de verdere ontwikkeling van 20.000 m² logistieke gebouwen op het terrein van Herentals Logistics 2 een bouwverplichting met Cordeel Zetel Hoeselt nv voor de algemene aannemingswerken tegen vastgelegde marktconforme voorwaarden. De timing van deze verdere ontwikkeling is afhankelijk van de evoluties van de huurmarkt van het semi-industrieel vastgoed en de beschikbaarheid van kredietfaciliteiten.

Voor wat betreft een eventuele herontwikkeling van het bestaande Herentals Logistics 1 op Atealaan 34 te Herentals is een voorkeurrecht verstrekt aan Cordeel Zetel Hoeselt nv.

BETWISTE BELASTINGSAANSLAGEN

Met het KB van 10 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 onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald. Het tarief van deze exit tax bedraagt sinds 1 januari 2005 16,995 % (16,5 % + 3 % crisisbelasting).

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 Minister van Financiën heeft via een omzendbrief (dd. 23 december 2004) beslist dat er bij de bepaling van de werkelijke waarde geen rekening dient gehouden te worden met de overdrachtskosten verbonden aan de transactie, maar stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootschapsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn. Intervest Offices betwist deze interpretatie en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van +/- € 4 miljoen. In 2008 heeft de fiscale overheid op één semi-industriële pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, een wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld. Een deel van deze belastingschulden wordt gewaarborgd door de vroegere promotoren van Siref. Er werd hiervoor geen voorziening aangelegd.

Op 2 april 2010 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg in Leuven in een rechtszaak tussen een andere Belgische openbare vastgoedbevak en de Belgische Staat aangaande deze problematiek, geoordeeld dat er geen reden is “waarom de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als vastgoedbevak door de CBFA niet lager zou kunnen zijn dan de prijs van de aandelen die aan het publiek werden aangeboden.”

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

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

Op 6 juni 2003 werd het voor Siref nv ingediende bezwaarschrift (aanslagjaar 1999 - aanslag ten bedrage van € 137.718,51) bij beslissing van de Gewestelijke Directie ongegrond verklaard. Deze beslissing wordt middels een verzoekschrift bij de Rechtbank van Eerste Aanleg aangevochten. Op 4 januari 2006 stelde de Rechtbank Intervest Offices nv. in het ongelijk. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend. Intervest Offices werd op 22 mei 2007 in het ongelijk gesteld voor het Hof van Beroep en heeft vervolgens een procedure voor het Hof van Cassatie ingeleid.

Op 15 april 2010 oordeelde het Hof van Cassatie in haar arrest dat het aangetekende beroep van de bevak met betrekking tot het bezwaarschrift inzake aanslagjaar 1999 in hoofde van Siref nv (aanslag ten bedrage van € 137.718,51) werd verworpen. Het totaalbedrag van de fiscale geschillen van € 919.795,96¹⁸ van Siref nv zelf, waarvan de bevak de rechtsoptolger ten algemene titel is en van Beheer Onroerend Goed nv, Neerland nv en Immo Semi-Indus nv, waarvan Siref nv (en dus de bevak) telkens de rechtsoptolger ten algemene titel is, is door de bevak evenwel reeds geboekt als een te betalen schuld.

¹⁸ Dit bedrag bevat niet de eventueel verschuldigde verwijlinteressen.

WAARBORGEN INZAKE FINANCIERING

Ten behoeve van de financiering van de bevak zijn er op 31 december 2010 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan. Wel eisen de meeste financiële instellingen dat de vastgoedbevak blijvend ten minste 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 (zie beschrijving van de financiële structuur in het verslag van het directiecomité).

BODEM

Intervest Offices heeft middels de fusie met Herentals Logistic Center nv, de verplichting tot het uitvoeren van een bodemsaneringsproject voor een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt. Voor het bodemsaneringsproject dat dd. 13 juni 2005 bij de OVAM ingediend werd, is een conformiteitsattest door de OVAM afgeleverd op 9 september 2005. Jegens de OVAM werd de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en werden financiële zekerheden gesteld. Deze verbintenis en de financiële zekerheden zijn gewaarborgd door de verkoper in het kader van de aandelenoverdracht van Herentals Logistic Center in november 2007.

Voor het overige heeft Intervest Offices geen bodemsaneringsverplichtingen.

TOELICHTING 24. BELANGENCONFLICTREGELING

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.

VastNed Offices/Industrial nv, controlerende aandeelhouder van de vennootschap, heeft aan de raad van bestuur in december 2010 het verzoek voorgelegd om bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap aan haar ter beschikking te stellen. Dit verzoek kadert in verkennende gesprekken die thans worden gevoerd tussen VastNed Offices/Industrial nv en Nieuwe Steen Investment nv, en die eventueel zouden kunnen uitmonden in een juridische fusie tussen VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investment. In het kader van deze procedure wenst VastNed Offices/Industrial aan Nieuwe Steen Investment de mogelijkheid te bieden een juridisch, financieel en boekhoudkundig due diligence onderzoek uit te voeren op VastNed Offices/Industrial en haar dochterondernemingen, inclusief de vennootschap.

De raad van bestuur heeft bijgevolg bij beslissing van 22 december 2010 een comité van drie onafhankelijke bestuurders aangesteld, in de persoon van Paul Christiaens, Nick van Ommen en de bvba EMSO, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, die op hun beurt een expert aanstelden in de persoon van Kris Verdoodt, van Linklaters. Dat comité stelde aldus, in samenspraak met en bijgestaan door Kris Verdoodt, een advies op, waarvan het besluit als volgt luidt:

“Het Comité is van oordeel dat het op grond van het belang van de vennootschap kan worden verantwoord om gevolg te geven aan het verzoek van VastNed Offices/Industrial, en dat de vennootschap hierdoor niet wordt benadeeld, op voorwaarde dat deze informatie wordt vrijgegeven onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald onder [4.2 - zie hierna, tekst hernomen in het besluit van de raad van bestuur].”

De raad van bestuur heeft vervolgens op 22 december 2010 beslist:

“Op het verzoek van VastNed Offices/Industrial om bepaalde niet-publieke informatie betreffende de vennootschap ter beschikking te stellen met het oog op het openstellen van deze informatie aan Nieuwe Steen Investment, in het kader van een eventuele juridische fusie tussen VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investment kan worden ingegaan onder de volgende voorwaarden en modaliteiten:

A. Contractuele waarborgen op het vlak van confidentialiteit en ‘standstill’

Nieuwe Steen Investment moet er zich toe verbinden, alvorens het de toelating krijgt om due diligence te starten, om de confidentialiteit te bewaren van niet-publieke informatie betreffende de vennootschap die zij ontvangt in het kader van due diligence, en deze informatie niet te gebruiken voor andere doeleinden dan deze van de procedure. Nieuwe Steen Investment moet zich eveneens verbinden om een gepaste standstill-periode te respecteren, binnen de welke het geen effecten zal verwerven van de vennootschap (noch daartoe een verbintenis zal aangaan, of zal aankondigen de intentie te hebben om effecten van de vennootschap te verwerven).

B. Gefaseerde terbeschikkingstelling van 'commercieel gevoelige informatie'

Commercieel gevoelige informatie mag niet onmiddellijk worden vrijgegeven. Bepaalde informatie zal slechts ter beschikking worden gesteld naar mate het vooruitzicht op een akkoord met Nieuwe Steen Investment concreter wordt. Het is niet uitgesloten dat bepaalde informatie zodanig gevoelig is dat zij helemaal niet ter beschikking kan worden gesteld.

De beoordeling of bepaalde informatie commercieel te gevoelig is om (in een bepaald stadium van de procedure) te worden vrijgegeven, is een feitelijke afweging die geval per geval moet worden gemaakt. De raad van bestuur verleent aan de voorzitter van het directiecomité van de vennootschap de bevoegdheid om deze afweging te maken. Daarbij geldt als richtlijn dat de volgende informatie in principe commercieel gevoelig is: (i) financiële of fiscale informatie geïndividualiseerd per gebouw, (ii) geïndividualiseerde informatie rond duur en beëindigingsmodaliteiten van huurcontracten, (iii) arbeids- of managementcontracten van personeel, en (iv) elke informatie die financiële of commerciële prognoses inhoudt. De voorzitter van het directiecomité zal op eerste verzoek van de raad van bestuur verslag uitbrengen over de voortgang van het proces, op de wijze en in de vorm redelijkerwijze bepaald door de raad.

C. Geen terbeschikkingstelling van 'voorkennis'

Indien de vennootschap in de loop van de procedure over voorkennis zou beschikken, en zij conform de toepasselijke regels inzake marktmisbruik zou beslissen om de openbaarmaking van deze voorkennis uit te stellen, dan mag deze achtergehouden informatie niet worden meegedeeld aan Nieuwe Steen Investment."

De raad van bestuur heeft tevens de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren, Burgl. Venn. ovv CVBA, vertegenwoordigd door Frank Verhaegen, bedrijfsrevisor en Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor, bij toepassing van artikel 524 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen, verzocht om een oordeel te vellen over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door de onafhankelijke expert. Het besluit van de commissaris dienaangaande luidde:

"Op basis van bovenstaande werkzaamheden kunnen wij besluiten dat de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur getrouw zijn weergegeven. Dit houdt evenwel niet in dat wij een opportuniteitsbeoordeling over het advies van het comité en de beslissing van de raad van bestuur hebben uitgebracht."

De raad vermeldt dat ook de procedure opgelegd door artikel 24 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks werd nageleefd.

TOELICHTING 25. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2010.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

INTERVEST OFFICES NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2010
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 het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde financiële staten zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten 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 van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 31 december 2010, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het overzicht van het globaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 532.603 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 17.432 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde financiële staten valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid 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 financiële staten zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevatten, 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 financiële staten 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 financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde financiële staten afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de Groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde financiële staten als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geven de geconsolideerde financiële staten een getrouw beeld van de financiële toestand van de Groep per 31 december 2010, 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 van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

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

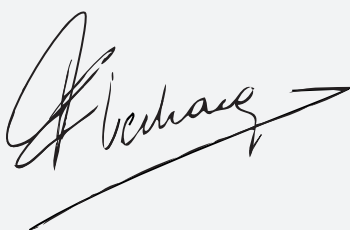
Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde financiële staten te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten. 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 haar 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.

Antwerpen, 22 februari 2011

De commissaris,

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



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

ENKELVOUDIGE JAARREKENING INTERVEST OFFICES NV

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het KB van 21 juni 2006. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices nv zal, samen met het jaarverslag en het verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap (www.intervestoffices.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices nv.

WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Huurinkomsten	38.523	42.182
Met verhuur verbonden kosten	-94	-160
NETTOHUURRESULTAAT	38.429	42.022
Recuperatie van vastgoedkosten	761	644
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9.763	5.176
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-72	-445
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.760	-5.159
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	129	98
VASTGOEDRESULTAAT	39.250	42.337
Technische kosten	-514	-639
Commerciële kosten	-274	-349
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-674	-781
Beheerskosten van het vastgoed	-1.738	-1.776
Andere vastgoedkosten	-24	-175
VASTGOEDKOSTEN	-3.224	-3.720
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	36.026	38.617
Algemene kosten	-1.049	-1.179
Andere operationele opbrengsten en kosten	5	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	34.982	37.444
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	464	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.139	-32.285
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.307	5.159

(vervolg) in duizenden €	2010	2009
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.307	5.159
Financiële opbrengsten	200	398
Interestkosten	-9.543	-7.710
Andere financiële kosten	-10	-140
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	655	-240
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-161	0
FINANCIEEL RESULTAAT	-8.859	-7.692
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	17.448	-2.533
BELASTINGEN	-17	-41
NETTORESULTAAT	17.431	-2.574
Operationeel uitkeerbaar resultaat	25.451	29.951
Portefeuilleresultaat	-8.675	-32.285
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	655	-240

RESULTAAT PER AANDEEL	2010	2009
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (€)	1,25	-0,19
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,25	-0,19
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,83	2,15

GLBAALRESULTAAT

in duizenden €	2010	2009
NETTORESULTAAT	17.431	-2.574
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	1.260	-2.298
GLBAALRESULTAAT	18.691	-4.872

BALANS

ACTIVA <i>in duizenden €</i>	31.12.2010	31.12.2009
Vaste activa	527.185	541.325
Immateriële vaste activa	47	68
Vastgoedbeleggingen	517.753	531.890
Andere materiële vaste activa	218	200
Financiële vaste activa	9.153	9.153
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	14
Vlottende activa	5.641	4.672
Handelsvorderingen	1.726	1.404
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.943	1.994
Kas en kasequivalenten	813	731
Overlopende rekeningen	1.159	543
TOTAAL ACTIVA	532.826	545.997

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	31.12.2010	31.12.2009
Eigen vermogen	286.568	297.778
Kapitaal	126.729	126.729
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	98.684	130.919
Nettoresultaat van het boekjaar	17.431	-2.574
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.383	-13.383
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.726	-4.746
Verplichtingen	246.258	248.219
Langlopende verplichtingen	177.239	205.807
Voorzieningen	990	1.031
Langlopende financiële schulden	175.659	204.254
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>101.322</i>	<i>204.236</i>
<i>Obligatielening</i>	<i>74.325</i>	<i>0</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>12</i>	<i>18</i>
Andere langlopende verplichtingen	590	522
Kortlopende verplichtingen	69.019	42.412
Voorzieningen	426	386
Kortlopende financiële schulden	53.425	36.585
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>53.419</i>	<i>36.579</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.110	1.946
Andere kortlopende verplichtingen	455	635
Overlopende rekeningen	12.603	2.860
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	532.826	545.997

SCHULDGRAAD	31.12.2010	31.12.2009
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	43 %	44 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL <i>in €</i>	31.12.2010	31.12.2009
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	20,61	21,42
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	21,58	22,38



06

Algemene inlichtingen



SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

A / KREKELENBERG

Industrieweg 18 - BOOM

Oppervlakte kantoren / 700 m²

Oppervlakte opslaghal / 23.663 m²

B / KORALENHOEVE

Koralenhoeve 25 - WOMMELGEM

Oppervlakte kantoren / 1.770 m²

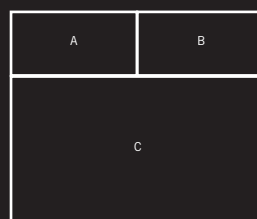
Oppervlakte opslaghal / 22.949 m²

C / HERENTALS LOGISTICS 2

Atealaan 34 - HERENTALS

Oppervlakte kantoren / 1.276 m²

Oppervlakte opslaghal / 24.234 m²



IDENTIFICATIE

NAAM

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

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen-Berchem.

ONDERNEMINGSNUMMER (RPR ANTWERPEN)

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

DUUR

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

BOEKJAAR

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

INZAGE DOCUMENTEN

- ▶ De statuten van Intervest Offices 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.
- ▶ Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website www.intervestoffices.be.

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

RECHTSVORM, OPRICHTING, BEKENDMAKING

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

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleeckx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, is de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en is 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, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is 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 heeft gekozen voor de categorie beleggingen bepaald in artikel 7, eerste lid 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 zijn voor het laatst gewijzigd op 1 april 2009, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 17 april 2009 onder nummer 2009-04-17/0056279.



MECHELEN CAMPUS
Schaliënhoevedreef 20 A-J, T
Mechelen
Oppervlakte: 60.786 m²

MAATSCHAPPELIJK DOEL

ARTIKEL 4 VAN DE STATUTEN

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van het uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, 5° van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

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 vastgoedinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;
5. Vastgoedcertificaten zoals omschreven in 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 20 juli 2004 en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investerend in onroerende goederen.

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

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

- ▶ 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 gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Unie. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- ▶ Hypotheken 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 vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is aan het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

KAPITAAL - AANDELEN

ARTIKEL 8 - AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn aan toonder of op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. De reeds uitgegeven effecten in de zin van artikel 460, eerste lid van het wetboek van vennootschappen, die aan toonder zijn en welke zich op een effectenrekening bevinden, bestaan in gedematerialiseerde vorm.

De aandelen aan toonder worden ondertekend door twee bestuurders. Deze handtekeningen kunnen door naamstempels vervangen worden.

De aandelen aan toonder kunnen als enkelvoudige aandelen of als verzamelaandelen uitgegeven worden. De verzamelaandelen vertegenwoordigen meerdere enkelvoudige aandelen volgens de vorm door de raad van bestuur te bepalen. Zij kunnen door de enkele beslissing door de raad van bestuur gesplitst worden in onderaandelen die in voldoende aantal verenigd, zelfs bij overeenstemming van de nummers, dezelfde rechten geven als het enkelvoudig aandeel.

Elke houder van enkelvoudige aandelen kan van de vennootschap de omruiling van zijn aandelen bekomen tegen één of meerdere verzamelaandelen aan toonder die enkelvoudige effecten vertegenwoordigen en dit volgens zijn keuze; elke houder van een verzamelaandeel kan van de vennootschap de inruiling bekomen van deze effecten tegen het aantal enkelvoudige aandelen die zij vertegenwoordigen. Deze inruiling gebeurt op kosten van de houder.

Elk effect aan toonder kan omgezet worden in effecten op naam of 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.

ARTIKEL 11 - TRANSPARANTIEREGELING

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5 %) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totaal aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

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

¹⁹ 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.intervestoffices.be. Een statutenwijziging zal voorgelegd worden op de volgende algemene vergadering van 6 april 2011 om de statuten in overeenstemming te brengen met het KB van 7 december 2010.

BESTUUR EN VERTEGENWOORDIGING

ARTIKEL 12 - BENOEMING - ONTSLAG - VACATURE

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

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

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

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524 bis 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 algemene 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 wordt aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze.

Indien een directiecomité is aangesteld, kan deze enkel aan minstens twee personen, die weliswaar bestuurder dienen te zijn, het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren. Indien geen directiecomité is 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 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, 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 (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap. Op vraag van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen bevestigt hij (zij) eveneens de juistheid van de gegevens die de vennootschap in toepassing van artikel 80 van de wet van 20 juli 2004 aan voormelde Commissie heeft overgedragen.

ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 19 - GEWONE, BIJZONDERE EN BUITENGEWONE ALGEMENE 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.

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

Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van de notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangegeven 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 vergaderingen, voor 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 één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

RESULTAATVERWERKING

ARTIKEL 29 - BESTEMMING VAN DE WINST

De vennootschap verdeelt, ten titel van vergoeding van het kapitaal, de netto-opbrengst, verminderd met de bedragen die overeenkomen met de nettovermindering van de schulden van het lopende boekjaar, ten belope van ten minste tachtig procent (80 %).

Voor de toepassing van dit artikel, wordt de netto-opbrengst gedefinieerd als de winst van het boekjaar met uitsluiting van de waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden gerealiseerd op de vaste activa voor zover deze aangetekend worden op de resultatenrekening.

De overige twintig procent zal een bestemming krijgen die de algemene vergadering haar wil geven op voorstel van de raad van bestuur.

Daarentegen worden de meerwaarden op de verwezenlijking van vaste activa uitgesloten van de netto-opbrengst zoals bepaald door de eerste alinea, 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.

COMMISSARIS

Op 7 april 2010 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander en Frank Verhaegen, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, herbenoemd als commissaris van Intervest Offices. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2013.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 65.000 (excl. BTW, incl. kosten) vanaf het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2010 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

BEWAARHOUDENDE BANK

ING Bank is sinds 15 maart 2003 aangewezen als deponithouderende bank van Intervest Offices in de zin van artikel 12 en volgende van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Sinds 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 betreffend onroerend goed volgens de laatste waardering.

De vastgoedbevaks zijn middels het KB van 7 december 2010 niet langer verplicht tot het gebruik van een bewaarhoudende bank.

LIQUIDITY PROVIDER

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

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

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

VASTGOEDDESKUNDIGEN

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak zijn op 31 december 2010:

- ▶ Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56. De vennootschap wordt vertegenwoordigd door Kris Peetermans
- ▶ 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 en het KB van 7 december 2010 waarderen zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen worden berekend op basis van een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

VASTGOEDBEHEERDERS

In 2010 zijn de semi-industriële panden en Mechelen Campus beheerd door de externe beheerder Quares Asset Management.

VASTGOEDBEVAK - WETTELIJK KADER

Het vastgoedbevakstelsel is geregeld in meerdere KB's (KB van 10 april 1995, 10 juni 2001, 21 juni 2006 en 7 december 2010) 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 € 1.250.000
- ▶ vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- ▶ verplicht beursgenoteerd
- ▶ beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- ▶ een schuldgraad beperkt tot 65 % van de totale activa; indien de geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden
- ▶ de financiële lasten voortvloeiend uit het vreemd vermogen mogen in geen geval de drempel van 80 % (dewelke enkel rentelasten bevat, geen kapitaalaflossingen) van de totale bedrijfs- en financiële opbrengsten van de vastgoedbevak overstijgen
- ▶ strenge regels inzake belangenconflicten
- ▶ een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- ▶ een driemaandelijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen
- ▶ een spreiding van het risico: maximaal 20 % van het vermogen beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoedgeheel vormt, behoudens uitzonderingen
- ▶ een vastgoedbevak mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten”; dit betekent dat een vastgoedbevak zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- ▶ een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor minstens 80 % wordt 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.

VERKLARING BIJ HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaren Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder en lid van het directiecomité en Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder dat voor zover hen bekend:

- a) de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b) het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Intervest Offices tijdens het lopend boekjaar en van de positie van de bevak en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Intervest Offices geconfronteerd wordt.

BEGRIPPENLIJST

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

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

Bezettingsgraad

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

Brutodividend

Brutodividend per aandeel is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedeeld door het aantal aandelen.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Commerciële huurinkomsten

Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten (met inbegrip van de gespreid in resultaat genomen huurinkomsten uit vroegtijdig beëindigde huurcontracten) plus de huurinkomsten van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

Corporate governance

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.

Free float

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

Gewone winst (verlies) per aandeel

De gewone winst (verlies) 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.

Investeringswaarde van een vastgoed

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

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Lopende huren

Jaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)

Totaal eigen vermogen vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen.

Nettoactiefwaarde (reële waarde)

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 15 % roerende voorheffing.

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Operationeel uitkeerbaar resultaat

Het operationeel uitkeerbaar resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices nv.

Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)

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.

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).

Rendement

Het rendement (yield) wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 27 §1-2° van het KB van 7 december 2010. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedbevaks 65 %.

Verwaterde nettoresultaat

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

INTERVEST OFFICES

Uitbreidingstraat 18

2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67

F + 32 3 287 67 69

invest@invest.be

www.investoffices.be

INTERVEST
OFFICES