

|      |                   |     |      |    |     |        |
|------|-------------------|-----|------|----|-----|--------|
|      |                   |     |      |    | EUR |        |
| NAT. | Datum neerlegging | Nr. | Blz. | E. | D.  | VOL 1. |

# ENKELVOUDIGE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO'S

NAAM : **Intervest Offices NV**

Rechtsvorm: **Naamloze vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **18**

Bus:

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : Antwerpen

Internetadres<sup>(3)</sup> : <http://www.intervestoffices.be>

Ondernemingsnummer

**0458.623.918**

DATUM **8/08/1996** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

**06/04/2011**

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**01/01/2010**

tot

**31/12/2010**

Vorig boekjaar van

**01/01/2009**

tot

**31/12/2009**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt: ja / nee<sup>(1)</sup>

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

*Van Gerrevink, Reinier Annes*

*Bankastraat 123 2585 EL 's Gravenhage (Nederland)*

*Functie: Gedelegeerd bestuurder*

*Mandaat: 02/04/2008 - 06/04/2011*

*Roovers Hubert Karel Marie*

*Franklin Rooseveltlaan 38 4835 AB Breda (Nederland)*

*Functie: Gedelegeerd bestuurder*

*Mandaat: 02/04/2008 - 06/04/2011*

(vervolg op volgende bladzijden)

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening: . het jaarverslag

. het verslag van de commissarissen

Totaal aantal neergelegde bladen:

Nummers van de bladen van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening  
**Reinier Van Gerrevink**  
Gedelegeerd Bestuurder



Handtekening  
**Hubert Roovers**  
Gedelegeerd Bestuurder



<sup>1</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

<sup>4</sup> Een consortium dient de staat IV (blad CONSO 9) in te vullen.

<sup>3</sup> Facultatieve vermelding

Vervolg van de lijst der BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VOL 1.)

Van Ommen Nicolaas J.M. (Nick)  
Beethovenweg 50, 2202 AH Noordwijk aan Zee, Nederland  
Functie: Bestuurder  
Mandaat: 07/04/2010 - 03/04/2013

Blumberg Jean-Pierre  
Plataandreef 7 2900 Schoten  
Functie: Bestuurder  
Mandaat: 07/04/2010 - 03/04/2013

European Maritime Surveys Organisation BVBA, BE 0454.710.759  
vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Prof. Dr. Chris Peeters  
Jan Moorkensstraat 68 2600 Berchem  
Functie: Bestuurder  
Mandaat: 01/01/2008 - 06/04/2011

De Witte Tom M.  
Kamerlingh Onnestraat 69  
2984 ED Ridderkerk, Nederland  
Mandaat: 01/01/2009 - 06/04/2011

Christiaens Paul  
Vijverstraat 53  
3040 Huldenberg  
Functie: Bestuurder  
Mandaat: 07/04/2010 - 03/04/2013

Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA, IBR nr 025 BE0429.053.863  
vertegenwoordigd door Frank Verhaegen en Kathleen De Brabander  
Berkenlaan 8b 1831 Diegem  
Functie: Commissaris  
Mandaat: 07/04/2010 - 03/04/2013

- 
- Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele verificatie- of correctietaak werd opgedragen aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.
  - Werd de jaarrekening geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een een bedrijfsrevisor die niet commissaris is? JA / NEEN <sup>1</sup>

Indien JA, moeten hierna worden vermeld : naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut der Accountants of het Instituut der Bedrijfsrevisoren, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; 2 B. Het opstellen van de jaarrekening van de onderneming; C. Het verifiëren van deze jaarrekening; D. Het corrigeren van deze jaarrekening).

- Indien taken bedoeld onder A. (Het voeren van de boekhouding van de onderneming) of onder B. (Het opstellen van de jaarrekening) uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of elke erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht (A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming; B. Het opstellen van de jaarrekening).

| Naam, voornamen, beroep en woonplaats | Lidmaatschaps-<br>nummer | Aard van de<br>opdracht (A, B, C<br>en/of D) |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
|                                       |                          |                                              |

<sup>1</sup> Schrappen wat niet van toepassing is

<sup>2</sup> Facultatieve vermelding.

**FINANCIEEL VERSLAG****ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING**

| <i>in duizenden €</i>                                                                            | Toelichting | 2010          | 2009          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Huurinkomsten                                                                                    | 4           | 38.523        | 42.182        |
| Met verhuur verbonden kosten                                                                     | 4           | -94           | -160          |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>                                                                        |             | <b>38.429</b> | <b>42.022</b> |
| Recuperatie van vastgoedkosten                                                                   | 4           | 761           | 644           |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 4           | 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                 | 4           | -9.760        | -5.159        |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                               |             | 129           | 98            |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>                                                                         |             | <b>39.250</b> | <b>42.337</b> |
| 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          |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>                                                                            |             | <b>-3.224</b> | <b>-3.720</b> |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                                                            |             | <b>36.026</b> | <b>38.617</b> |
| Algemene kosten                                                                                  | 6           | -1.049        | -1.179        |
| Andere operationele opbrengsten en kosten                                                        |             | 5             | 5             |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>                                     |             | <b>34.982</b> | <b>37.444</b> |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                                                    | 8           | 464           | 0             |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                             | 9           | -9.139        | -32.285       |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                                                    |             | <b>26.307</b> | <b>5.159</b>  |
| Financiële opbrengsten                                                                           |             | 200           | 398           |
| Interestkosten                                                                                   |             | -9.543        | -7.710        |
| Andere financiële kosten                                                                         |             | -11           | -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             |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>                                                                      | 10          | <b>-8.859</b> | <b>-7.692</b> |
| <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>                                                                |             | <b>17.448</b> | <b>-2.533</b> |

|                                                                                                    |     |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>Belastingen</b>                                                                                 | 11  | -17           | -41           |
| <b>NETTORESULTAAT</b>                                                                              |     | <b>17.431</b> | <b>-2.574</b> |
| Toelichting:                                                                                       |     |               |               |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat                                                                 | 12  | 25.451        | 29.951        |
| Portefeuilleresultaat                                                                              | 8-9 | -8.675        | -32.285       |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva<br>(niet-effectieve hedges - IAS 39) | 19  | 655           | -240          |
| Toerekenbaar aan:                                                                                  |     |               |               |
| Aandeelhouders van de vennootschap                                                                 |     | 17.431        | -2.574        |

|                                        |                    |             |             |
|----------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| <b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>           | <b>Toelichting</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
| 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        |

**ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT**

|                                                                                               |                    |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|
| <i>in duizenden €</i>                                                                         | <b>Toelichting</b> | <b>2010</b>   | <b>2009</b>   |
| <b>NETTORESULTAAT</b>                                                                         |                    | <b>17.431</b> | <b>-2.574</b> |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva<br>(effectieve hedges - IAS 39) |                    | 1.260         | -2.298        |
| <b>GLOBAALRESULTAAT</b>                                                                       |                    | <b>18.691</b> | <b>-4.872</b> |

**ENKELVOUDIGE BALANS**

| <b>ACTIVA in duizenden €</b>                                                                                                | <b>Toelichting</b> | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vaste activa</b>                                                                                                         |                    | <b>527.185</b>    | <b>541.325</b>    |
| Immateriële vaste activa                                                                                                    |                    | 47                | 68                |
| Vastgoedbeleggingen                                                                                                         | 13                 | 517.753           | 531.890           |
| Andere materiële vaste activa                                                                                               |                    | 218               | 200               |
| Financiële vaste activa                                                                                                     |                    | 9.153             | 9.153             |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa                                                                                   |                    | 14                | 14                |
| <b>Vlottende activa</b>                                                                                                     |                    | <b>5.641</b>      | <b>4.672</b>      |
| Handelsvorderingen                                                                                                          | 14                 | 1.726             | 1.404             |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa                                                                            | 14                 | 1.943             | 1.994             |
| Kas en kasequivalenten                                                                                                      |                    | 813               | 731               |
| Overlopende rekeningen                                                                                                      | 14                 | 1.159             | 543               |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                                                                                        |                    | <b>532.826</b>    | <b>545.997</b>    |
| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>                                                                      | <b>Toelichting</b> | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                                                                       |                    | <b>286.568</b>    | <b>297.778</b>    |
| <b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>                                           |                    | <b>286.568</b>    | <b>297.778</b>    |
| Kapitaal                                                                                                                    | 15                 | 126.729           | 126.729           |
| Uitgiftepremies                                                                                                             | 15                 | 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 | 15                 | -13.383           | -13.383           |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                               | 19                 | -3.726            | -4.746            |
| <b>Verplichtingen</b>                                                                                                       |                    | <b>246.258</b>    | <b>248.219</b>    |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>                                                                                           |                    | <b>177.239</b>    | <b>205.807</b>    |
| Voorzieningen                                                                                                               | 16                 | 990               | 1.031             |
| Langlopende financiële schulden                                                                                             | 18                 | 175.659           | 204.254           |
| <i>Kredietinstellingen</i>                                                                                                  |                    | 101.322           | 204.236           |
| <i>Obligatielening</i>                                                                                                      |                    | 74.325            | 0                 |
| <i>Financiële leasing</i>                                                                                                   |                    | 12                | 18                |
| Andere langlopende verplichtingen                                                                                           |                    | 590               | 522               |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>                                                                                           |                    | <b>69.019</b>     | <b>42.412</b>     |
| Voorzieningen                                                                                                               | 16                 | 426               | 386               |
| Kortlopende financiële schulden                                                                                             | 18                 | 53.425            | 36.585            |
| <i>Kredietinstellingen</i>                                                                                                  |                    | 53.419            | 36.579            |
| <i>Financiële leasing</i>                                                                                                   |                    | 6                 | 6                 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                                                              | 17                 | 2.110             | 1.946             |
| Andere kortlopende verplichtingen                                                                                           | 17                 | 455               | 635               |
| Overlopende rekeningen                                                                                                      | 17                 | 12.603            | 2.860             |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                                                              |                    | <b>532.826</b>    | <b>545.997</b>    |

**SCHULDGRAAD****31.12.2010 31.12.2009**

Schuldgraad (max. 65 %) (%)

43 %

44 %

**NETTOACTIEF PER AANDEEL****31.12.2010 31.12.2009**

Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)

20,61

21,42

Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)

21,58

22,38

## MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

| <i>in duizenden €</i>                                                                                                     | Kapitaal       | Uitgifte-<br>premies | Reserves       | Nettoresulta<br>at van het<br>boekjaar | Impact op de<br>reële waarde<br>* | Variaties in<br>de reële<br>waarde van<br>financiële<br>activa en<br>passiva | Totaal eigen<br>vermogen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Balans op 31 december 2008</b>                                                                                         | <b>126.725</b> | <b>60.833</b>        | <b>136.879</b> | <b>22.309</b>                          | <b>-13.810</b>                    | <b>-2.448</b>                                                                | <b>330.448</b>           |
| Globaalresultaat 2009                                                                                                     |                |                      |                | -2.574                                 |                                   | -2.298                                                                       | -4.872                   |
| Overboekingen:                                                                                                            |                |                      |                |                                        |                                   |                                                                              |                          |
| Overboeking van portefeuilresultaat naar<br>reserves                                                                      |                |                      | -5.727         | 5.727                                  |                                   |                                                                              | 0                        |
| Overboeking van de impact op de reële waarde *                                                                            |                |                      | -826           |                                        | 826                               |                                                                              | 0                        |
| Overige mutaties                                                                                                          |                |                      | 213            | -213                                   |                                   |                                                                              | 0                        |
| Fusie 1 april 2009                                                                                                        | 4              |                      | 380            | 118                                    | -399                              |                                                                              | 103                      |
| Dividend boekjaar 2008                                                                                                    |                |                      |                | -27.941                                |                                   |                                                                              | -27.941                  |
| <b>Balans op 31 december 2009<sup>1</sup></b>                                                                             | <b>126.729</b> | <b>60.833</b>        | <b>130.919</b> | <b>-2.574</b>                          | <b>-13.383</b>                    | <b>-4.746</b>                                                                | <b>297.778</b>           |
| Globaalresultaat 2010                                                                                                     |                |                      |                | 17.431                                 |                                   | 1.260                                                                        | 18.691                   |
| Overboekingen:                                                                                                            |                |                      |                |                                        |                                   |                                                                              |                          |
| Overboeking van portefeuilresultaat 2009 naar<br>reserves                                                                 |                |                      | -32.285        | 32.285                                 |                                   |                                                                              | 0                        |
| Overboeking van de variaties in de reële waarde<br>van financiële activa en passiva via winst- en<br>verliesrekening 2009 |                |                      |                | 240                                    |                                   | -240                                                                         | 0                        |
| Overige mutaties                                                                                                          |                |                      | 50             | -51                                    |                                   |                                                                              | -1                       |
| Dividend boekjaar 2009                                                                                                    |                |                      |                | -29.900                                |                                   |                                                                              | -29.900                  |
| <b>Balans op 31 december 2010</b>                                                                                         | <b>126.729</b> | <b>60.833</b>        | <b>98.684</b>  | <b>17.431</b>                          | <b>-13.383</b>                    | <b>-3.726</b>                                                                | <b>286.568</b>           |
| * van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen                       |                |                      |                |                                        |                                   |                                                                              |                          |

<sup>1</sup> De overboekingen van zowel de "impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" als van de "variatie 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.

## ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

| <i>in duizenden €</i>                                                                             | Toelichting | 2010           | 2009           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>                                                      |             | <b>731</b>     | <b>553</b>     |
| <b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>                                                      |             | <b>33.820</b>  | <b>31.624</b>  |
| Operationeel resultaat                                                                            |             | 26.307         | 5.158          |
| Betaalde interesten                                                                               |             | -7.547         | -7.761         |
| Andere niet-operationele elementen                                                                |             | 670            | -23            |
| Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen                                     |             | 7.547          | 32.198         |
| - 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          | 32.215         |
| - Variaties in de reële waarde van participaties                                                  |             | 0              | 155            |
| - Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | 10          | -655           | 240            |
| - Overige niet-kasstroomverrichtingen                                                             |             | -3             | 35             |
| <b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>                                               |             | <b>6.843</b>   | <b>2.052</b>   |
| Beweging van activa                                                                               |             |                |                |
| - Handelsvorderingen                                                                              | 14          | -323           | -112           |
| - Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                                 | 14          | 51             | -82            |
| - Overlopende rekeningen                                                                          | 14          | -616           | 474            |
| Beweging van verplichtingen                                                                       |             |                |                |
| - Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                                  | 17          | 164            | -454           |
| - Andere kortlopende verplichtingen                                                               | 17          | -180           | 355            |
| - Overlopende rekeningen                                                                          | 17          | 7.747          | 1.871          |
| <b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                                                  |             | <b>5.935</b>   | <b>-1.333</b>  |
| Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa                                         |             | -142           | -158           |
| Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen                                                     | 13          | -944           | -599           |
| Langlopende handelsvorderingen in dochtervennootschappen                                          |             | 0              | -594           |
| Verwerving van activa met uitgestelde betaling                                                    |             | 0              | 18             |
| Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen                                                | 8           | 7.021          | 0              |
| <b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                                                 |             | <b>-39.673</b> | <b>-30.113</b> |
| Terugbetaling van leningen                                                                        | 18          | -84.159        | -23.624        |
| Opname van leningen                                                                               | 18          | 0              | 21.412         |
| 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        |
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>                                                      |             | <b>813</b>     | <b>731</b>     |

## TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

### TOELICHTING 1. JAARREKENINGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

Intervest Offices nv heeft als beursgenoteerde openbare vastgoedbevak haar 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 jaarrekening van Intervest Offices (de “Vennootschap”) is opgesteld op 31 december 2010 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 enkelvoudige 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 vennootschap 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 Vennootschap 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 Group 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 Vennootschap, 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 Vennootschap 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 Vennootschap 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 enkelvoudige jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

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

#### **Vreemde valuta**

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

#### **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 herverhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode

waarin ze zijn ontstaan of, indien deze bij herverhuring in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuring.

De betaalde schadevergoedingen en de kosten van wederinstandstelling worden op een overlopende rekening van het passief geboekt tot de wederinstandstelling 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 variatie 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 variatie 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 belastingslast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

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

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

De exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbeleg 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 waardevermindervingsverliezen, 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. **wederinstaatstellingskosten:** 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 wederinstaatstelling”. Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen. Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling van een gebouw worden in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstaatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederinstaatstelling naar het resultaat overgebracht.
3. **renovatiowerken:** dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (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](http://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 variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de 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 geclassificeerd in de post “andere materiële vaste activa”.

#### ***e. Vervreemding van een vastgoedbelegging***

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

De gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van een vastgoedbelegging komen in de winst- en verliesrekening van de verslagperiode onder de post ‘resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen’ en worden bij de resultaatsverdeling toegewezen aan de 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.

#### **Waardevermindingsverliezen**

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 Vennootschap 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 Vennootschap 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 Vennootschap, 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 Vennootschap.

#### **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 Vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Vennootschap 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 Vennootschap 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 Vennootschap de afdekkingsrelatie herroept, het afdekkingsinstrument verkoopt of beëindigt, of uitoefent, 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 vennootschapsniveau 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                    | 11.902        |                |                | 38.523        | 42.182        |
| Met verhuur verbonden kosten                                 | -17           | -89           | -77                       | -71           |                |                | -94           | -160          |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>                                    | <b>27.862</b> | <b>30.191</b> | <b>10.567</b>             | <b>11.831</b> |                |                | <b>38.429</b> | <b>42.022</b> |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten                   | 802           | 364           | 19                        | -50           |                |                | 821           | 314           |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>                                     | <b>28.664</b> | <b>30.555</b> | <b>10.586</b>             | <b>1.781</b>  |                |                | <b>39.250</b> | <b>42.337</b> |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b> | <b>27.718</b> | <b>29.086</b> | <b>10.151</b>             | <b>11.384</b> | <b>-2.887</b>  | <b>-3.026</b>  | <b>34.982</b> | <b>37.444</b> |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                | 464           | 0             | 0                         | 0             |                |                | 464           | 0             |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen         | -9.168        | -22.857       | 29                        | -9.273        | 0              | -155           | -9.139        | -32.285       |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>                | <b>19.014</b> | <b>6.229</b>  | <b>10.180</b>             | <b>2.111</b>  | <b>-2.887</b>  | <b>-3.181</b>  | <b>26.307</b> | <b>5.159</b>  |
| Financieel resultaat                                         |               |               |                           |               | -8.859         | -7.692         | -8.859        | -7.692        |
| Belastingen                                                  |               |               |                           |               | -17            | -41            | -17           | -41           |
| <b>NETTORESULTAAT</b>                                        | <b>19.014</b> | <b>6.229</b>  | <b>10.180</b>             | <b>2.111</b>  | <b>-11.763</b> | <b>-10.914</b> | <b>17.431</b> | <b>-2.574</b> |

**Kerncijfers per segment**

| <b>BEDRIJFSSEGMENTERING</b><br><i>in duizenden €</i> | <b>Kantoren</b> |             | <b>Semi-industriële gebouwen</b> |             | <b>TOTAAL</b> |             |
|------------------------------------------------------|-----------------|-------------|----------------------------------|-------------|---------------|-------------|
|                                                      | <b>2010</b>     | <b>2009</b> | <b>2010</b>                      | <b>2009</b> | <b>2010</b>   | <b>2009</b> |
| Reële waarde van het vastgoed                        | 354.548         | 369.875     | 163.205                          | 162.015     | 517.753       | 531.890     |
| Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde) | 6.557           | 0           | 0                                | 0           | 6.557         | 0           |
| Investeringswaarde van het vastgoed                  | 363.412         | 379.122     | 167.367                          | 166.151     | 530.779       | 545.273     |
| Boekhoudkundig rendement van het segment (%)         | 7,7 %           | 8,0 %       | 6,5 %                            | 7,5 %       | 7,3 %         | 7,9 %       |
| Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )     | 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>                                  | <b>2010</b>   | <b>2009</b>   |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Huur                                                   | 38.996        | 41.558        |
| Gegarandeerde opbrengsten                              | 565           | 1.240         |
| Huurskortingen                                         | -1.573        | -1.452        |
| Huurvoordelen ('incentives')                           | -174          | -127          |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten | 709           | 963           |
| <b>Totaal huurinkomsten</b>                            | <b>38.523</b> | <b>42.182</b> |

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         |
| <b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b> | <b>103.894</b> | <b>112.044</b> |

**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          |
| <b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>                   | <b>-94</b> | <b>-160</b> |

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        |
| <b>Totaal recuperatie van vastgoedkosten</b> | <b>761</b> | <b>644</b> |

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de beheersvergoeding die de vennootschap 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        | 4.146        |
| Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen                                           | 5.208        | 1.030        |
| <b>Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b> | <b>9.763</b> | <b>5.176</b> |

**Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen**

| <i>in duizenden €</i>                                                                           | <b>2010</b>   | <b>2009</b>   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Huurlasten gedragen door de eigenaar                                                            | -4.555        | -4.129        |
| Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen                                              | -5.205        | -1.030        |
| <b>Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen</b> | <b>-9.760</b> | <b>-5.159</b> |

|                                                                  |          |           |
|------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| <b>Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen</b> | <b>3</b> | <b>17</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------|-----------|

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.

**TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN****Technische kosten**

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

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.

**Commerciële kosten**

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

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          |
| <b>Totaal kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen</b> | <b>-674</b> | <b>-781</b> |

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        |
| <b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>     | <b>-1.738</b> | <b>-1.776</b> |

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         |
| <b>Totaal andere vastgoedkosten</b> | <b>-24</b> | <b>-175</b> |

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

**TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN**

| <i>in duizenden €</i>         | <b>2010</b>   | <b>2009</b>   |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| 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                | -203          | -251          |
| <b>Totaal algemene kosten</b> | <b>-1.049</b> | <b>-1.179</b> |

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. PERSONEELSELONINGEN**

| <i>in duizenden €</i>                                           | <b>2010</b>                                                  |                                                              |               | <b>2009</b>                                                  |                                                              |               |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                 | Kosten van<br>het intern<br>beheer<br>van het<br>patrimonium | Kosten<br>verbonden<br>aan het<br>beheer<br>van het<br>fonds | <b>TOTAAL</b> | Kosten van<br>het intern<br>beheer van<br>het<br>patrimonium | Kosten<br>verbonden<br>aan het<br>beheer<br>van het<br>fonds | <b>TOTAAL</b> |
| <b>Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers</b>      | <b>951</b>                                                   | <b>234</b>                                                   | <b>1.185</b>  | <b>935</b>                                                   | <b>276</b>                                                   | <b>1.211</b>  |
| 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            |
| <b>Vergoedingen directiecomité</b>                              | <b>87</b>                                                    | <b>193</b>                                                   | <b>280</b>    | <b>85</b>                                                    | <b>189</b>                                                   | <b>274</b>    |
| Voorzitter directiecomité                                       | 87                                                           | 87                                                           | 174           | 85                                                           | 86                                                           | 171           |
| <i>Vaste vergoeding</i>                                         | 82                                                           | 83                                                           | 165           | 82                                                           | 83                                                           | 165           |
| <i>Variabele vergoeding</i>                                     | 5                                                            | 4                                                            | 9             | 3                                                            | 3                                                            | 6             |
| Ander lid directiecomité                                        | 0                                                            | 105                                                          | 105           | 0                                                            | 103                                                          | 103           |
| <i>Vaste vergoeding</i>                                         | 0                                                            | 85                                                           | 85            | 0                                                            | 85                                                           | 85            |
| <i>Variabele vergoeding</i>                                     | 0                                                            | 8                                                            | 8             | 0                                                            | 6                                                            | 6             |
| <i>Pensioenverplichtingen</i>                                   | 0                                                            | 12                                                           | 12            | 0                                                            | 12                                                           | 12            |
| <b>Totaal personeelsbeloningen</b>                              | <b>1.039</b>                                                 | <b>426</b>                                                   | <b>1.465</b>  | <b>1.020</b>                                                 | <b>465</b>                                                   | <b>1.485</b>  |

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

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>                                                                   | <b>2010</b>   | <b>2009</b>    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Positieve variatie op vastgoedbeleggingen                                               | 3.878         | 7.317          |
| Negatieve variatie op vastgoedbeleggingen                                               | -12.403       | -38.959        |
| <b>Subtotaal variatie op vastgoedbeleggingen</b>                                        | <b>-8.525</b> | <b>-31.642</b> |
| Variatie spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders                       | -614          | -573           |
| Variatie in de reële waarde van financiële activa (deelnemingen dochtervennootschappen) | 0             | -155           |
| Overige variaties verbonden met de reële waarde                                         | 0             | 85             |
| <b>Subtotaal andere variaties verbonden met de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b> | <b>-614</b>   | <b>-643</b>    |
| <b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>                      | <b>-9.139</b> | <b>-32.285</b> |

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. FINANCIËEL RESULTAAT**

| <i>in duizenden €</i>                                                                           | 2010          | 2009          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Financiële opbrengsten                                                                          | 200           | 398           |
| Interestkosten met vaste interestvoet                                                           | -8.771        | -5.979        |
| Interestkosten met variabele interestvoet                                                       | -772          | -1.730        |
| Andere financiële kosten                                                                        | -10           | -141          |
| 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 (deelnemingen dochtervennootschappen)  | -161          | 0             |
| <b>Totaal financieel resultaat</b>                                                              | <b>-8.859</b> | <b>-7.692</b> |

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        | -672          |
| <b>Totaal interestkosten</b>                      | <b>-9.543</b> | <b>-7.710</b> |

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        | -41        |
| <b>Totaal belastingen</b> | <b>-17</b> | <b>-41</b> |

Met het KB van 10 april 1995 heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevak. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

**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 van waardeverminderingen                                  | 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        |
| <b>Gecorrigeerd resultaat voor uitkeringsplicht</b>                                             | <b>25.656</b> | <b>30.140</b> |
| <b>Verplichte uitkering: 80 %<sup>2</sup></b>                                                   | <b>20.525</b> | <b>24.212</b> |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)                                  | 25.451        | 29.951        |

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 enkelvoudige operationeel uitkeerbaar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders.

<sup>2</sup> 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.

Het enkelvoudige 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.

#### 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 | 29.901 |
| Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudige operationeel uitkeerbaar resultaat (%) | 100 %  | 100 %  |

#### TOELICHTING 13. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN

##### Investerings- en herwaarderingsstabel

| <i>in duizenden €</i>                                         | 2010    | 2009    |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Saldo per einde van het vorige boekjaar                       | 531.890 | 546.982 |
| Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen                 | 944     | 599     |
| Verkopen van vastgoedbeleggingen                              | -6.556  | 0       |
| Vastgoed verworven via de aankoop van vastgoedvennootschappen | 0       | 15.951  |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen          | -8.525  | -31.672 |
| Saldo per einde van het boekjaar                              | 517.753 | 531.890 |

##### OVERIGE INFORMATIE

|                                     |         |         |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Investeringswaarde van het vastgoed | 530.779 | 545.273 |
|-------------------------------------|---------|---------|

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2010 gedaald met € 14,1 miljoen en bedraagt € 518 miljoen (€ 532 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
- investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 0,9 miljoen.

Voor de verklaring van de negatieve variatie 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>            | <b>2010</b>  | <b>2009</b>  |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| 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           |
| <b>Totaal handelsvorderingen</b> | <b>1.726</b> | <b>1.404</b> |

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

##### **Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen**

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

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>                                                         | <b>2010</b>  | <b>2009</b>  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 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          |
| <b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>                | <b>1.943</b> | <b>1.994</b> |

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de vennootschap 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         |
| <b>Totaal overlopende rekeningen</b>  | <b>1.159</b> | <b>543</b> |

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-<br>beweging         | Totaal<br>uitstaand<br>kapitaal na<br>de<br>verrichting | Aantal<br>gecreëerde<br>aandelen | Totaal aantal<br>aandelen |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Datum                     | Verrichting                                                                                                                              | <i>in<br/>duizenden<br/>€</i> | <i>in<br/>duizenden<br/>€</i>                           | <i>in eenheden</i>               | <i>in eenheden</i>        |
| 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     | <b>126.729</b> | 6.365     | <b>13.907.267</b> |

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2010 € 126.728.781 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-<br>verhoging | Opleg<br>in<br>geld | Waarde<br>inbreng | Uitgifte-<br>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        |
| <b>Totaal uitgiftepremies</b> |                                                                                                                                             |        |       |        | <b>60.833</b> |

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

|                                                                                                                                           |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>in duizenden €</i>                                                                                                                     | <b>2010</b>    | <b>2009</b>    |
| Saldo per einde van het vorige boekjaar                                                                                                   | -13.383        | -13.810        |
| Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen                                                                                | 0              | 427            |
| Verkoop van vastgoedbeleggingen                                                                                                           | 0              | 0              |
| <b>Totaal impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b> | <b>-13.383</b> | <b>-13.383</b> |

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 resultaatsverwerking 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>                                     | <b>2010</b>  | <b>2009</b>  |
| <b>Langlopende voorzieningen</b>                          | <b>990</b>   | <b>1.031</b> |
| Voorziening fiscale discussies                            | 920          | 920          |
| Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen | 70           | 111          |
| <b>Kortlopende voorzieningen</b>                          | <b>426</b>   | <b>386</b>   |
| Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen | 426          | 386          |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                               | <b>1.416</b> | <b>1.417</b> |

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 vennootschap wordt verwezen naar toelichting 23.

**TOELICHTING 17. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN****Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

| <i>in duizenden €</i>                                        | <b>2010</b>  | <b>2009</b>  |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 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          |
| <b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b> | <b>2.110</b> | <b>1.946</b> |

**Andere kortlopende verplichtingen**

| <i>in duizenden €</i>                           | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Te betalen dividenden                           | 455         | 635         |
| <b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b> | <b>455</b>  | <b>635</b>  |

**Overlopende rekeningen**

| <i>in duizenden €</i>                                                 | <b>2010</b>   | <b>2009</b>  |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 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          |
| <b>Totaal overlopende rekeningen</b>                                  | <b>12.603</b> | <b>2.860</b> |

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

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 omvaten 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      |
| <b>Totaal over te dragen vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</b>           | <b>5.174</b> | <b>319</b> |

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          |
| <b>Totaal over te dragen vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</b> | <b>5.174</b> | <b>319</b> |

**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        | Schulden met een resterende looptijd van |                                     | Totaal                 |
|                                        | < 1 jaar                                 | > 1 jaar<br>en < 5 jaar | > 5 jaar      | Procentueel<br>aandeel                   | < 1 jaar<br>> 1 jaar<br>en < 5 jaar | Procentueel<br>aandeel |
| Kredietinstellingen (opgenomen gelden) | 50.600                                   | 72.420                  | 28.650        | 66 %                                     | 36.579                              | 98 %                   |
| Marktwaaarde financiële derivaten      | 2.819                                    | 252                     | 0             | 1 %                                      | 4.986                               | 2 %                    |
| Obligatielening                        | 0                                        | 74.325                  | 0             | 33 %                                     | 0                                   | 0 %                    |
| Financiële leasing                     | 6                                        | 12                      | 0             | 0 %                                      | 18                                  | 0 %                    |
| <b>TOTAAL</b>                          | <b>53.425</b>                            | <b>147.009</b>          | <b>28.650</b> | <b>100 %</b>                             | <b>204.254</b>                      | <b>100 %</b>           |
| <b>Procentueel aandeel</b>             | <b>23 %</b>                              | <b>64 %</b>             | <b>13 %</b>   | <b>15 %</b>                              | <b>85 %</b>                         | <b>100 %</b>           |

**Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen**

in duizenden €

|                                        | 2010                                     |                         |               | 2009                                     |                                     |                        |
|----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------|------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
|                                        | Schulden met een resterende looptijd van |                         | Totaal        | Schulden met een resterende looptijd van |                                     | Totaal                 |
|                                        | < 1 jaar                                 | > 1 jaar<br>en < 5 jaar | > 5 jaar      | Procentueel<br>aandeel                   | < 1 jaar<br>> 1 jaar<br>en < 5 jaar | Procentueel<br>aandeel |
| Kredietinstellingen (opgenomen gelden) | 50.600                                   | 72.420                  | 28.650        | 46 %                                     | 36.579                              | 92                     |
| Niet opgenomen kredietlijnen           | 17.479                                   | 82.580                  | 0             | 31 %                                     | 21.500                              | 8                      |
| Obligatielening                        | 0                                        | 74.325                  | 0             | 23 %                                     | 0                                   | 0                      |
| <b>TOTAAL</b>                          | <b>68.079</b>                            | <b>229.325</b>          | <b>28.650</b> | <b>100 %</b>                             | <b>199.250</b>                      | <b>100</b>             |
| <b>Procentueel aandeel</b>             | <b>21 %</b>                              | <b>70 %</b>             | <b>9 %</b>    | <b>23 %</b>                              | <b>77 %</b>                         | <b>100 %</b>           |

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 |                         |          | Schulden met een resterende looptijd van |                        |                                     |         |                        |       |
|              | < 1 jaar                                 | > 1 jaar<br>en < 5 jaar | > 5 jaar | Totaal                                   | Procentueel<br>aandeel | < 1 jaar<br>> 1 jaar<br>en < 5 jaar | Totaal  | Procentueel<br>aandeel |       |
| Variabel     | 600                                      | 32.420                  | 8.650    | 41.670                                   | 18 %                   | 36.585                              | 39.268  | 75.853                 | 32 %  |
| Vast rentend | 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 leasing.

### 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 (INTOFF15,1%29JUN15)  | 2010     | 2009 |
|-----------------------------------------|----------|------|
| Beurskoers (%)                          |          |      |
| Beurskoers op afsluitingsdatum          | 102,50 % | 0    |
| Gemiddelde beurskoers                   | 101,19 % | 0    |
| Interestcoupon (%)                      |          |      |
| Bruto (per schijf van € 1 000)          | 5,10 %   | 0    |
| Netto (per schijf van € 1 000)          | 4,34 %   | 0    |
| Effectief rendement bij de uitgifte (%) | 4,90 %   | 0    |
| Aantal effecten                         | 75.000   | 0    |

**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:

|                                                 | <i>in<br/>duizen<br/>den €</i> | Startdatum | Einddatum  | Rente-<br>voet | Contractue<br>el<br>notioneel<br>bedrag | Hedge<br>accounting | Reële waarde <sup>3</sup> |               |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|------------|------------|----------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------|
|                                                 |                                |            |            |                |                                         | Ja/nee              | 2010                      | 2009          |
| 1                                               | IRS                            | 27.12.2006 | 30.12.2011 | 3,4725 %       | 60.000                                  | Ja                  | -1.429                    | -2.202        |
| 2                                               | IRS                            | 18.12.2006 | 18.12.2011 | 3,4700 %       | 60.000                                  | Ja                  | -1.391                    | -2.252        |
| 3                                               | IRS                            | 11.09.2009 | 11.09.2014 | 2,8150 %       | 10.000                                  | Ja                  | -333                      | -146          |
| 4                                               | IRS                            | 11.09.2009 | 11.09.2014 | 2,8150 %       | 10.000                                  | Ja                  | -333                      | -146          |
| 5                                               | IRS                            | 30.04.2009 | 30.04.2014 | 2,6300 %       | 10.000                                  | Nee                 | -275                      | -120          |
| 6                                               | IRS                            | 30.04.2009 | 30.04.2014 | 2,6300 %       | 10.000                                  | Nee                 | -275                      | -120          |
| 7                                               | IRS                            | 02.01.2012 | 02.01.2017 | 2,3350 %       | 50.000                                  | Nee                 | 965                       | 0             |
| <b>Totaal reële waarde financiële derivaten</b> |                                |            |            |                |                                         |                     | <b>-3.071</b>             | <b>-4.986</b> |

Boekhoudkundige verwerking op 31 december:

|                                                                                                                               |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| In het eigen vermogen: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                          | -3.726        | -4.746        |
| In verlies- en winstrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | 655           | -240          |
| <b>Totaal reële waarde financiële derivaten</b>                                                                               | <b>-3.071</b> | <b>-4.986</b> |

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

<sup>3</sup> De post "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" in het eigen vermogen geeft de variatie 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.

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.

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 en boekwaarde 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

| in duizenden €                       | 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).

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

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

TOELICHTING 2.1. LIJST VAN DE DOCHTERONDERNEMINGEN

in duizenden €

| Naam vennootschap | Adres                              | Ondernemings-<br>nummer | Gehouden deel van<br>het kapitaal (in %) | 2010              |                    |                    |           |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------|
|                   |                                    |                         |                                          | Eigen<br>Vermogen | Netto<br>Resultaat | Waarde<br>deelname | Vordering |
| ABC NV            | Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem | 466.516.748             | 99,00%                                   | -203              | -21                | 99                 | 960       |
| MBC NV            | Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem | 467.009.765             | 99,00%                                   | -361              | -36                | 3.762              | 1.529     |
| MRP NV            | Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem | 465.087.680             | 99,90%                                   | -196              | -28                | 2.126              | 554       |
| DRE NV            | Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem | 464.415.115             | 99,90%                                   | 33                | -9                 | -42                | 165       |

  

| Naam vennootschap | Adres                              | Ondernemings-<br>nummer | Gehouden deel van<br>het kapitaal (in %) | 2009              |                    |                    |           |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------|
|                   |                                    |                         |                                          | Eigen<br>Vermogen | Netto<br>Resultaat | Waarde<br>deelname | Vordering |
| ABC NV            | Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem | 466.516.748             | 99,00%                                   | -182              | -21                | 147                | 911       |
| MBC NV            | Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem | 467.009.765             | 99,00%                                   | -326              | -35                | 3.837              | 1.453     |
| MRP NV            | Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem | 465.087.680             | 99,90%                                   | -169              | -27                | 2.154              | 527       |
| DRE NV            | Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem | 464.415.115             | 99,90%                                   | 25                | -9                 | -33                | 155       |

IFRS 3 met betrekking tot business combinations is niet van toepassing op de acquisities van het boekjaar 2009.

De financiële vaste activa worden op balansdatum gehervatwaardeerd aan reële waarde volgens IAS 39. De aanpassing waartoe deze herwaardering aanleiding geeft, wordt periodisch verwerkt over het resultaat. Vermits het hier over een niet-gerealiseerd resultaat handelt, wordt het op balans toegewezen aan de beschikbare reserves.

**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         |
| <b>Totaal honorarium commissaris</b>                                                                                  | <b>93</b> | <b>85</b> |

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 m<sup>2</sup> 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 belastingaanslagen

Met het KB van 10 april 1995 heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevak. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van 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 belastingsschulden 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 rechtsopvolger ten algemene titel is en van Beheer Onroerend Goed nv, Neerland nv en Immo Semi-Indus nv, waarvan Siref nv (en dus thans Intervest Offices nv) telkens de rechtsopvolger ten algemene titel is.

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

Op 6 juni 2003 werd het voor Siref nv ingediende bezwaarschrift (aanslagjaar 1999 - aanslag ten bedrage van € 137.718,51) bij beslissing van de Gewestelijke Directie ongegrond verklaard. Deze beslissing wordt middels een verzoekschrift bij de Rechtbank van Eerste Aanleg aangevochten. 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 € 919.795,96<sup>4</sup> van Siref nv zelf, waarvan de bevak de rechtsopvolger 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 rechtsopvolger ten algemene titel is, is door de bevak evenwel reeds geboekt als een te betalen schuld.

### **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.

---

<sup>4</sup> Dit bedrag bevat niet de eventueel verschuldigde verwijlinteressen.

**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.

**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 100

218

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN****WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER**

|                                                    | Codes | 1. Voltijds<br>(boekjaar) | 2. Deeltijds<br>(boekjaar) | 3. Totaal (T) of<br>totaal in voltijdse<br>equivalenten (VTE)<br>(boekjaar) | 3P. Totaal (T) of<br>totaal in voltijdse<br>equivalenten (VTE)<br>(vorig boekjaar) |
|----------------------------------------------------|-------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar</b> |       |                           |                            |                                                                             |                                                                                    |
| Gemiddeld aantal werkmers                          | 100   | 11,9                      | 2,6                        | 13,7 (VTE)                                                                  | 14,6                                                                               |
| Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren             | 101   | 19.517                    | 2.918                      | 22.435 (T)                                                                  | 23.564 (T)                                                                         |
| Personeelskosten                                   | 102   |                           |                            | 1.039 (T)                                                                   | 1.081 (T)                                                                          |
| Bedrag van de voordelen bovenop het loon           | 103   | xxxxxxxxxxxxxxxx          | xxxxxxxxxxxxxxxx           | (T)                                                                         | (T)                                                                                |

**Op de afsluitingsdatum van het boekjaar****Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister****Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

|                                                 |     |    |   |      |
|-------------------------------------------------|-----|----|---|------|
| Overeenkomst voor een onbepaalde tijd           | 110 | 10 | 4 | 12,9 |
| Overeenkomst voor een bepaalde tijd             | 111 |    |   |      |
| Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk | 112 |    |   |      |
| Vervangingsovereenkomst                         | 113 |    |   |      |

**Volgens geslacht****Mannen**

|                                   |      |   |  |     |
|-----------------------------------|------|---|--|-----|
| lager onderwijs                   | 120  | 6 |  | 6,0 |
| secundair onderwijs               | 1201 | 1 |  |     |
| hoger niet-universitair onderwijs | 1202 | 2 |  |     |
| universitair onderwijs            | 1203 | 3 |  |     |

**Vrouwen**

|                                   |      |   |   |     |
|-----------------------------------|------|---|---|-----|
| lager onderwijs                   | 121  | 4 | 4 | 6,9 |
| secundair onderwijs               | 1201 |   | 1 |     |
| hoger niet-universitair onderwijs | 1202 | 2 | 3 |     |
| universitair onderwijs            | 1203 | 2 |   |     |

**Volgens de beroepscategorie**

|                   |     |    |   |      |
|-------------------|-----|----|---|------|
| Directiepersoneel | 130 |    |   |      |
| Bedienden         | 134 | 10 | 4 | 12,9 |
| Arbeiders         | 132 |    |   |      |
| Andere            | 133 |    |   |      |

| Codes | 1. Voltijds | 2. Deeltijds | 3. Totaal in voltijdse<br>equivalenten |
|-------|-------------|--------------|----------------------------------------|
| 105   | 10          | 4            | 12,9                                   |
| 110   | 10          | 4            | 12,9                                   |
| 111   |             |              |                                        |
| 112   |             |              |                                        |
| 113   |             |              |                                        |
| 120   | 6           |              | 6,0                                    |
| 1201  | 1           |              |                                        |
| 1202  | 2           |              |                                        |
| 1203  | 3           |              |                                        |
| 121   | 4           | 4            | 6,9                                    |
| 1201  |             | 1            |                                        |
| 1202  | 2           | 3            |                                        |
| 1203  | 2           |              |                                        |
| 130   |             |              |                                        |
| 134   | 10          | 4            | 12,9                                   |
| 132   |             |              |                                        |
| 133   |             |              |                                        |

## UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

## Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

| Codes | 1. Uitzendkrachten | 2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen |
|-------|--------------------|---------------------------------------------------------|
| 150   | <b>1,52</b>        |                                                         |
| 151   | <b>2.487</b>       |                                                         |
| 152   | <b>64</b>          |                                                         |

## TABEL VAN HET PERSONEELSVEROORLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

## INGETREDEN

Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven

Volgens de aard van de overeenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

| Codes | 1. Voltijds | 2. Deeltijds | 3. Totaal in voltijdse equivalenten |
|-------|-------------|--------------|-------------------------------------|
| 205   | <b>1</b>    |              | <b>1,0</b>                          |
| 210   | <b>1</b>    |              | <b>1,0</b>                          |
| 211   |             |              |                                     |
| 212   |             |              |                                     |
| 213   |             |              |                                     |

## UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Brugpensioen

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

| Codes | 1. Voltijds | 2. Deeltijds | 3. Totaal in voltijdse equivalenten |
|-------|-------------|--------------|-------------------------------------|
| 305   | <b>1</b>    |              | <b>1,0</b>                          |
| 310   | <b>1</b>    |              | <b>1,0</b>                          |
| 311   |             |              |                                     |
| 312   |             |              |                                     |
| 313   |             |              |                                     |
| 340   |             |              |                                     |
| 341   |             |              |                                     |
| 342   |             |              |                                     |
| 343   | <b>1</b>    |              | <b>1,0</b>                          |
| 350   |             |              |                                     |

## INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

**Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

|                                                                 | Codes | Mannen | Codes | Vrouwen |
|-----------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|---------|
| Aantal betrokken werknemers                                     | 5801  | 6      | 5811  | 3       |
| Aantal gevolgde opleidingsuren                                  | 5802  | 135    | 5812  | 43      |
| Nettokosten voor de onderneming                                 | 5803  | 12.053 | 5813  | 5.786   |
| waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding     | 58031 | 11.840 | 58131 | 5.621   |
| waarvan betaalde bijdrage en stortingen aan collectieve fondsen | 58032 | 214    | 58132 | 164     |
| waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)               | 58033 |        | 58133 |         |

**Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

|                                 |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| Aantal betrokken werknemers     | 5821 | 5831 |
| Aantal gevolgde opleidingsuren  | 5822 | 5832 |
| Nettokosten voor de onderneming | 5823 | 5833 |

**Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever**

|                                 |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| Aantal betrokken werknemers     | 5841 | 5851 |
| Aantal gevolgde opleidingsuren  | 5842 | 5852 |
| Nettokosten voor de onderneming | 5843 | 5853 |