

NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	EUR 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)*

Rechtspersonensregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van : Antwerpen

Internetadres⁽³⁾ : <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

01/04/2009

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2008

tot

31/12/2008

Vorig boekjaar van

01/01/2007

tot

31/12/2007

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

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

¹ Schrapen wat niet van toepassing is.

² Een consortium dient de staat IV (blad CONSO 9) in te vullen.

³ 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: 04/04/2007 - 07/04/2010

Blumberg Jean-Pierre
 Plataandreef 7 2900 Schoten
 Functie: Bestuurder
 Mandaat: 29/06/2001 - 07/04/2010

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: vanaf 01/01/2009

Pars Johannes (Hans)
 Platolaan 44, 3707 GG Zeist, Nederland
 Functie: Bestuurder
 Mandaat: 04/04/2007 - 14/11/2008

Deloitte bedrijfsrevisoren o.v.v.e. CVBA, IBR nr 025 BE0429.053.863
 vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck
 Berkenlaan 8b 1831 Diegem
 Functie: Commissaris

-
- 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.
 - Wordt de jaarrekening geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een een bedrijfsrevisor die niet commissaris is? JA /NEEN ¹
- 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	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

¹ Schrappen wat niet van toepassing is

² Facultatieve vermelding.

FINANCIEEL VERSLAG

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

in duizenden €

	Toelichting	2008	2007
Huurinkomsten	4	42.785	41.164
Met verhuur verbonden kosten	4	-118	-122
NETTOHUURRESULTAAT		42.667	41.042
Recuperatie van vastgoedkosten	4	690	606
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	5.890	7.532
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-366	-380
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-5.888	-7.432
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		100	119
VASTGOEDRESULTAAT		43.093	41.487
Technische kosten		-783	-871
Commerciële kosten		-570	-365
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen		-356	-865
Beheerskosten van het vastgoed		-1.648	-1.670
Andere vastgoedkosten		-138	-263
VASTGOEDKOSTEN	5	-3.495	-4.034
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		39.598	37.453
Algemene kosten	6	-1.258	-1.293
Andere operationele opbrengsten en kosten		-366	51
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		37.974	36.211
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	-5.727	12.150
OPERATIONEEL RESULTAAT		32.247	48.361
Financiële opbrengsten		412	298
Interestkosten		-10.122	-9.428
Andere financiële kosten		-185	-278
FINANCIEEL RESULTAAT	9	-9.895	-9.408
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		22.352	38.953
Belastingen	10	-43	-20
NETTOWINST		22.309	38.933
Operationeel uitkeerbaar resultaat		28.036	26.783
Portefeullieresultaat		-5.727	12.150

RESULTAAT PER AANDEEL

	Toelichting	2008	2007
Aantal gewone aandelen in omloop	11	13.900.902	13.900.902
Nettowinst (€)	11	1,60	2,80
Uitkeerbare winst (€)	11	2,01	1,94

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	2008	2007
Vaste Activa		570.312	562.530
Immateriële vaste activa	12	87	121
Vastgoedbeleggingen	13	546.982	547.277
Andere materiële vaste activa	12	222	316
Financiële vaste activa	21	23.007	14.802
Handelsvorderingen en andere vaste activa		14	14
Vlottende Activa		4.610	7.006
Activa bestemd voor verkoop			0
Handelsvorderingen	14	1.128	3.697
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	1.912	1.189
Kas en kasequivalenten		553	639
Overlopende rekeningen	14	1.017	1.481
TOTAAL ACTIVA		574.922	569.536

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	2008	2007
Eigen vermogen		330.488	341.702
Kapitaal	15	126.725	126.725
Uitgiftepremies	15	60.833	60.833
Reserves	15	126.831	132.736
Resultaat	15	32.357	31.289
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	15	-13.810	-13.988
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	19	-2.448	4.107
Verplichtingen		244.434	227.834
Langlopende verplichtingen	16	206.370	208.436
Voorzieningen	16	1.082	1.169
Langlopende financiële schulden	18	204.812	206.840
<i>Kredietinstellingen</i>	18	204.801	206.822
<i>Financiële leasing</i>	18	11	18
Andere langlopende verplichtingen	18	476	427
Kortlopende verplichtingen	16	38.064	19.398
Voorzieningen	16	334	409
Kortlopende financiële schulden	18	33.894	14.677
<i>Kredietinstellingen</i>	18	33.888	14.672
<i>Financiële leasing</i>	18	6	5
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.399	2.147
Andere kortlopende verplichtingen	17	396	380
Overlopende rekeningen	17	1.041	1.785
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		574.922	569.536

SCHULDGRAAD

Schuldgraad volgens KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%)

2008**2007**

42 %

39 %

NETTOACTIEF PER AANDEEL

Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)

2008**2007**

23,77

24,58

Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)

24,75

25,59

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserves			Resultaat	Impact op de reële waarde *	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Totaal eigen vermogen
			wette- lijke reserves	onbeschik- bare reserves	beschik- bare reserves				
Balans op 31 december 2006	126.719	60.833	90	118.081	650	30.466	-12.689	2.899	327.049
Winst van het boekjaar 2007						38.993			38.933
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves				12.150		-12.150			0
Impact op de reële waarde *				1.299			-1.299		0
Dividend boekjaar 2006						-25.960			-25.960
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva								1.208	1.208
Fusie op 18 oktober 2007	6			466					472
Balans op 31 december 2007	126.725	60.833	90	131.996	650	31.289	-13.988	4.107	341.702
Winst van het boekjaar 2008						22.309			22.309
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves				-5.727		5.727			0
Impact op de reële waarde *				-178			178		0
Dividend boekjaar 2007						-26.968			-26.968
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva								-6.555	-6.555
Balans op 31 december 2008	126.725	60.833	90	126.091	650	32.357	-13.810	-2.448	330.488

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

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT
in duizenden €

	Toelichting	2008	2007
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		639	508
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		28.361	21.883
Operationeel resultaat		32.248	48.361
Betaalde intresten		-10.187	-9.314
Andere niet operationele elementen		-31	0
Aanpassing van de winst voor niet-kasstroomverrichtingen		4.452	-13.828
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	12	202	191
- Resultaat op de verkoop van andere materiële vaste activa		10	0
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8	9.921	-13.757
- Variatie in de reële waarde van participaties	8	-4.616	0
- Prijsverschil naar aanleiding van fusie met dochtervennootschappen	8	-904	0
- Overige niet-kasstroomverrichtingen (+/-)		-161	-262
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		1.879	-3.336
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen	14	2.569	-271
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	-723	-710
- Overlopende rekeningen	14	465	-209
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	252	149
- Andere kortlopende verplichtingen	17	16	-2.446
- Overlopende rekeningen		-700	151
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-16.268	48.828
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	12	-84	-126
Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen		0	-34.427
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	13	-787	-1.279
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		0	92.500
Langlopende handelsvorderingen in dochtervennootschappen		-12.109	-3.873
Verwerving van aandelen in dochtervennootschappen		-3.288	-3.967
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-12.179	-70.580
Inkomsten uit de uitgifte van aandelen		0	473
Terugbetaling van leningen	18	-14.672	-200.936
Opname van leningen	18	29.419	155.835
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	18	-7	-6
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		49	14
Betaling van dividenden	11	-26.968	-25.960
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		553	639

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. AANGEPAST JAARREKENINGSCHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

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

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

- Gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden;
- Variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

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

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 is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 16 februari 2009 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 1 april 2009.

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'), voorzover van toepassing op de activiteiten van de vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2008.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2008

De volgende door de *International Financial Reporting Interpretations Committee* gepubliceerde interpretaties zijn voor het huidige boekjaar effectief geworden: *IFRIC 11 Group and Treasury Share Transactions*, *IFRIC 12 Service Concession Arrangements*, *IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes* en *IFRIC 14- IAS 19 The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction*. De toepassing van deze interpretaties heeft niet geleid tot aanpassingen in door Intervest Offices gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2008 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. Intervest Offices heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Intervest Offices, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de enkelvoudige jaarrekening over 2008 en daarna.

- **IFRS 8 Operating Segments**

Deze nieuwe standaard, die effectief wordt vanaf 1 januari 2009, vervangt IAS 14 Segment Reporting. Intervest Offices heeft deze standaard reeds toegepast in de enkelvoudige jaarrekening per 31 december 2008. Deze standaard geeft nieuwe richtlijnen ten aanzien van de informatie die toegelicht dient te worden over te onderscheiden segmenten. Het is daarbij toegestaan bij de keuze van de te onderscheiden segmenten en daarover toe te

lichten informatie meer aan te sluiten bij de in gebruik zijnde interne rapportages. De toepassing van deze standaard heeft niet geleid tot belangrijke wijzigingen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

- **IAS 23 (Revised) Borrowing Costs**

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze wijziging wordt reeds door Intervest Offices toegepast, al heeft die geen effect op de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, aangezien Intervest Offices reeds financieringskosten activeert die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving of bouw van vastgoedbeleggingen. Als gevolg van de wijziging van IAS 23 is namelijk de optie om alle kosten die samenhangen met het aangaan van leningen direct als kosten te verantwoorden op het moment dat deze zich voordoen, vervallen.

- **IAS 1 (Revised) Presentation of Financial Statements**

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze standaard zal gevolgen hebben voor de presentatie van de jaarrekening 2009.

- **Aanpassing van IFRS 3 - Business combinations**

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2009. Deze standaard zal toegepast worden voor de verwerking van potentiële toekomstige acquisities en transacties met minderheidsbelangen.

- **IAS 40/IAS 16**

Activa in aanbouw die later als vastgoedbelegging worden aangehouden, worden niet langer als materiële vaste activa (IAS 16), maar als vastgoedbeleggingen verwerkt (IAS 40). Hierdoor wordt het verschil tussen de kostprijs en de reële waarde reeds opgenomen gedurende de constructie.

Deze wijziging wordt effectief voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009. Deze standaard zal gevolgen hebben voor de verwerking van projectontwikkelingen in de jaarrekening 2009.

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.

Financiële derivaten

De vennootschap kan financiële rentederivaten gebruiken voor het afdekken ("hedging") van het renterisico voortkomend uit haar operationele, financierings- en investeringsactiviteiten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking opgenomen tegen kostprijs. Na eerste verwerking worden de financiële derivaten in de jaarrekening gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van de financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening, tenzij een derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting (zie onder Hedging). De reële waarde van de financiële rentederivaten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien het financiële rentederivaat op balansdatum wordt beëindigd waarbij de geldende rente en het kredietrisico van de betreffende tegenpartij in aanmerking worden genomen.

Hedging van onzekere kasstromen ten gevolge van renteschommelingen

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

Vastgoedresultaat

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 huurkortingen en huurvoordelen.

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

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

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

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

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

De huurinkomsten, de ontvangen operationele 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.

Vastgoedkosten

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

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

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

Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten

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

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

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 laatste reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige), 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 verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastingslast wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

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

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

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

Personeelskosten

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de Wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de Wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na het beëindigen van de prestaties, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. De vennootschap doet bijdragen aan een fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap in het kader van een toegezegde bijdrageregeling voor zijn werknemers. 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 worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht.

Waardevermindingsverliezen

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

De gewone en de verwaterde winst (verlies) per aandeel

De gewone winst per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat als blijkt uit de winst- en verliesrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel wordt het 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 waardevermindingsverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald.

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

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

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,...). 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 - 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)

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

De gebouwen voor eigen gebruik worden in de balans opgenomen aan reële waarde indien slechts een beperkt gedeelte door de entiteit wordt bezet voor haar eigen gebruik. In het andere geval wordt het gebouw 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 onbeschikbare reserves.

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 waardevermindervers verliezen

Andere materiële vaste activa worden afschreven 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 16,7 %

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

Financiële vaste activa

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

Handelsvorderingen en andere vaste activa

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

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

Uitgestelde belastingen, belastingvorderingen en -verplichtingen

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

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability 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.

Vlottende activa

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.

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

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

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

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

De inkomsten en fracties van inkomsten die pas in de loop van één of meer volgende boekjaren zullen worden geïnd, maar met het desbetreffende boekjaar moeten worden verbonden, worden geboekt voor het bedrag van het gedeelte dat betrekking heeft op het desbetreffende boekjaar.

Eigen vermogen

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

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

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

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent.

Langlopende en kortlopende voorzieningen

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

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

Verplichtingen

Handelsschulden worden uitgedrukt tegen hun nominale waarde op balansdatum.

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

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

Grondslagen voor segmentering

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

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

- De categorie kantoren omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte;
- De semi-industriële gebouwen betreffen de panden met een logistieke functie, opslagruimten en hightech gebouwen.

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

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

Beëindigen van bedrijfsactiviteiten

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

Voorwaardelijke activa en voorwaardelijke verplichtingen, geschillen en gebeurtenissen na balansdatum

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

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

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

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

TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

De rapportering per segment gebeurt binnen Intervest Offices volgens twee segmenteringsbasis:

1. **per bedrijfssegment:** deze segmenteringsbasis is onderverdeeld in “kantoren” en “semi-industriële gebouwen”
2. **per geografische regio:** deze segmenteringsbasis geeft de 5 geografische markten in België weer waarin de vennootschap actief is.

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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	31.085	29.779	11.700	11.385			42.785	41.164
Met verhuur verbonden kosten	-60	-121	-58	-1			-118	-122
NETTOHUURRESULTAAT	31.024	29.658	11.642	11.384			42.667	41.042
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	586	425	-159	20			427	445
VASTGOEDRESULTAAT	31.610	30.083	11.483	11.404			43.093	41.487
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	30.460	28.380	10.967	10.953	-3.453	-3.122	37.974	36.211
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.410	2.717	-4.317	9.433			-5.727	12.150
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	29.050	31.097	6.650	20.386	-3.453	-3.122	32.247	48.361
Financieel resultaat					-9.895	-9.408	-9.895	-9.408
Belastingen					-43	-20	-43	-20
NETTOWINST	29.050	31.097	6.650	20.386	13.391	12.550	22.309	38.933

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	391.960	398.060	155.022	149.217	546.982	547.277
waarvan investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	34.417	9.200	0	9.200	34.417
Investeringswaarde van het vastgoed	401.759	408.012	159.033	153.253	560.792	561.265
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	7,9 %	7,5 %	7,5 %	7,6 %	7,8 %	7,5 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	236.459	236.459	268.904	268.904	505.363	505.363
Bezettingsgraad (%)	92 %	90 %	98 %	96 %	94 %	92 %

Per geografische regio

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

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

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	E19		A12		Brussel		Antwerpen		Overige regio's		TOTAAL	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<i>in duizenden €</i>												
Huurinkomsten	17.271	15.606	5.675	5.520	12.631	12.720	4.387	4.627	2.821	2.691	42.785	41.164
Reële waarde van vastgoed-beleggingen	194.709	202.379	72.156	74.993	177.789	178.469	58.479	57.854	43.849	33.582	546.982	547.277
Investeringswaarde van vastgoed-beleggingen	199.576	207.438	73.960	76.868	182.234	182.931	60.077	59.436	44.945	34.592	560.792	561.265
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	8,9 %	7,7 %	7,9 %	7,4 %	7,1 %	7,1 %	7,5 %	8,0 %	6,4 %	8,0 %	7,8 %	7,5 %
(Des)investeringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	0	26.641	0	0	0	7.776	0	0	9.200	0	9.200	34.417

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

Huurinkomsten

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Huur	43.348	41.852
Gegarandeerde opbrengsten	612	287
Huurskortingen	-1.310	-1.331
Huurvoordelen ('incentives')	-136	-122
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	271	356
Totaal huurinkomsten	42.785	41.042

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>	2008	2007
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	37.806	37.328
Tussen één en vijf jaar	78.180	70.148
Meer dan vijf jaar	19.695	26.252
Totaal van de toekomstige huurinkomsten	135.681	133.728

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-36	-69
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-124	-100
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	42	47
Totaal met verhuur verbonden kosten	-118	-122

Recuperatie van vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	11
Ontvangen beheersvergoedingen	690	595
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	690	606

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>	2008	2007
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.880	4.125
Doorrekeningen van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.010	3.407
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	5.890	7.532

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.877	-4.057
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.011	-3.375
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-5.888	-7.432
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	2	100

Deze rubrieken bevatten enerzijds de kosten van onroerende voorheffing en van huurlasten die volgens contractuele bepalingen doorgerekend worden aan de huurders en anderzijds de recuperatie van deze kosten en huurlasten bij de huurders.

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN

Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Recurrente technische kosten	-783	-870
<i>Onderhoud</i>	-733	-855
<i>Verzekeringspremies</i>	-50	-15
Niet recurrente technische kosten	0	-1
<i>Schadegevallen</i>	-45	-99
<i>Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars</i>	45	98
Totaal technische kosten	-783	-871

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2008	2007
Makelaarscommissies	-246	
Publiciteit	-125	-272
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-199	-93
Totaal commerciële kosten	-570	-365

