

|      |                   |     |      |    |           |        |
|------|-------------------|-----|------|----|-----------|--------|
| NAT. | Datum neerlegging | Nr. | Blz. | E. | EUR<br>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<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

**07/04/2010**

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**01/01/2009**

tot

**31/12/2009**

Vorig boekjaar van

**01/01/2008**

tot

**31/12/2008**

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>2</sup> Een consortium dient de staat IV (blad LONSO 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: 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: 01/01/2009 - 06/04/2011

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.
  - 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; 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) |
|---------------------------------------|---------------------|--|
|                                       |                     |  |

<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 | 2009          | 2008          |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Huurinkomsten  | 4           | 42.182        | 42.785        |
| Met verhuur verbonden kosten   | 4           | -160          | -118          |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>  |             | <b>42.022</b> | <b>42.667</b> |
| Recuperatie van vastgoedkosten   | 4           | 644           | 690           |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 4           | 5.176         | 5.890         |
| Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling         |             | -445          | -366          |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                 | 4           | -5.159        | -5.888        |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven   |             | 98            | 100           |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>   |             | <b>42.337</b> | <b>43.093</b> |
| Technische kosten  | 5           | -639          | -783          |
| Commerciële kosten   | 5           | -349          | -570          |
| Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen   | 5           | -781          | -356          |
| Beheerskosten van het vastgoed   | 5           | -1.776        | -1.648        |
| Andere vastgoedkosten  | 5           | -175          | -138          |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>  | 5           | <b>-3.720</b> | <b>-3.495</b> |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>  |             | <b>38.617</b> | <b>39.598</b> |
| Algemene kosten  | 6           | -1.179        | -1.258        |
| Andere operationele opbrengsten en kosten  | 6           | 5             | -366          |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>                                     |             | <b>37.444</b> | <b>37.974</b> |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen   | 8           | -32.285       | -5.727        |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>  |             | <b>5.159</b>  | <b>32.247</b> |
| Financiële opbrengsten   |             | 398           | 412           |
| Interestkosten   |             | -7.710        | -10.122       |
| Andere financiële kosten   |             | -140          | -185          |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)  |             | -240          | 0             |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>  | 9           | <b>-7.692</b> | <b>-9.895</b> |
| <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>  |             | <b>-2.533</b> | <b>22.352</b> |

|   |    |         |        |
|---|----|---------|--------|
| <b>Belastingen</b>  | 10 | -41     | -43    |
| <b>NETTORESULTAAT</b>   |    | -2.574  | 22.309 |
| Toelichting:  |    |         |        |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat  | 11 | 29.951  | 28.036 |
| Portefeuilleresultaat   | 8  | -32.285 | -5.727 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) |    | -240    | 0      |
| Toerekenbaar aan:   |    |         |        |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij  |    | -2.574  | 22.309 |
| Minderheidsbelangen   |    | 0       | 0      |

| RESULTAAT PER AANDEEL                  | Toelichting | 2009       | 2008       |
|--|-------------|------------|------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen    | 11          | 13.907.267 | 13.900.902 |
| Nettoresultaat (€)                     | 11          | -0,19      | 1,60       |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat (€) | 11          | 2,15       | 2,01       |

## ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

| <i>in duizenden €</i>  | Toelichting | 2009   | 2008    |
|--|-------------|--------|---------|
| <b>NETTORESULTAAT</b>  |             | -2.574 | 22.309  |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39) | 18          | -2.298 | - 6.555 |
| <b>GLOBAALRESULTAAT</b>  |             | -4.872 | 15.754  |
| Toerekenbaar aan:  |             |        |         |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij   |             | -4.872 | 15.754  |
| Minderheidsbelangen  |             | 0      | 0       |

**ENKELVOUDIGE BALANS**

| <b>ACTIVA in duizenden €</b>  | <b>Toelichting</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vaste activa</b>   |                    | <b>541.325</b>    | <b>570.312</b>    |
| Immateriële vaste activa  |                    | 68                | 87                |
| Vastgoedbeleggingen   | 12                 | 531.890           | 546.982           |
| Andere materiële vaste activa   |                    | 200               | 222               |
| Financiële vaste activa   |                    | 9.153             | 23.007            |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa   |                    | 14                | 14                |
| <b>Vlottende activa</b>   |                    | <b>4.672</b>      | <b>4.610</b>      |
| Handelsvorderingen  | 13                 | 1.404             | 1.128             |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa  | 13                 | 1.994             | 1.912             |
| Kas en kasequivalenten  |                    | 731               | 553               |
| Overlopende rekeningen  | 13                 | 543               | 1.017             |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  |                    | <b>545.997</b>    | <b>574.922</b>    |
| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>  | <b>Toelichting</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>   |                    | <b>297.778</b>    | <b>330.488</b>    |
| <b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>   |                    | <b>297.778</b>    | <b>330.488</b>    |
| Kapitaal  | 14                 | 126.729           | 126.725           |
| Uitgiftepremies   | 14                 | 60.833            | 60.833            |
| Reserves  |                    | 128.345           | 159.188           |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | 14                 | -13.383           | -13.810           |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva   |                    | -4.746            | -2.448            |
| <b>Verplichtingen</b>   |                    | <b>248.219</b>    | <b>244.434</b>    |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>   |                    | <b>205.807</b>    | <b>206.370</b>    |
| Voorzieningen   | 15                 | 1.031             | 1.082             |
| Langlopende financiële schulden   | 17                 | 204.254           | 204.812           |
| <i>Kredietinstellingen</i>  |                    | 204.236           | 204.801           |
| <i>Financiële leasing</i>   |                    | 18                | 11                |
| Andere langlopende verplichtingen   |                    | 522               | 476               |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>   |                    | <b>42.412</b>     | <b>38.064</b>     |
| Voorzieningen   | 15                 | 386               | 334               |
| Kortlopende financiële schulden   | 17                 | 36.585            | 33.894            |
| <i>Kredietinstellingen</i>  |                    | 36.579            | 33.888            |
| <i>Financiële leasing</i>   |                    | 6                 | 6                 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden  | 16                 | 1.946             | 2.399             |
| Andere kortlopende verplichtingen   | 16                 | 635               | 396               |
| Overlopende rekeningen  | 16                 | 2.860             | 1.041             |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>  |                    | <b>545.997</b>    | <b>574.922</b>    |

---

| <b>SCHULDGRAAD</b>                                  | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Schuldgraad volgens KB 21 juni 2006 (max. 65 %) (%) | 44 %              | 42 %              |

---

  

| <b>NETTOACTIEF PER AANDEEL</b>                     | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)       | 21,42             | 23,77             |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) | 22,38             | 24,75             |

---

## MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

| <i>in duizenden €</i>                          | Kapitaal       | Uitgifte-<br>premie | Reserves       | Impact op de<br>reële waarde * | Variatie in de<br>reële waarde<br>van financiële<br>activa en<br>passiva | Totaal eigen<br>vermogen |
|--|----------------|---------------------|----------------|--------------------------------|--|--------------------------|
| <b>Balans op 31 december 2007</b>              | <b>126.725</b> | <b>60.833</b>       | <b>164.025</b> | <b>-13.988</b>                 | <b>4.107</b>   | <b>341.702</b>           |
| Globaalresultaat 2008                          |                |                     | 22.309         |                                | -6.555   | 15.754                   |
| Overboeking van de impact op de reële waarde * |                |                     | -178           | 178                            |  | 0                        |
| Dividend boekjaar 2007                         |                |                     | -26.968        |                                |  | -26.968                  |
| <b>Balans op 31 december 2008</b>              | <b>126.725</b> | <b>60.833</b>       | <b>159.188</b> | <b>-13.810</b>                 | <b>-2.448</b>  | <b>330.488</b>           |
| Globaalresultaat 2009                          |                |                     | -2.574         |                                | -2.298   | -4.872                   |
| Overboeking van de impact op de reële waarde * |                |                     | -826           | 826                            |  | 0                        |
| Dividenden boekjaar 2008                       |                |                     | -27.941        |                                |  | -27.941                  |
| Fusie 1 april 2009                             | 4              |                     | 498            | -399                           |  | 103                      |
| <b>Balans op 31 december 2009</b>              | <b>126.729</b> | <b>60.833</b>       | <b>128.345</b> | <b>-13.383</b>                 | <b>-4.746</b>  | <b>297.778</b>           |

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

## ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

| <i>in duizenden €</i>   | Toelichting | 2009           | 2008           |
|---|-------------|----------------|----------------|
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>                                    |             | <b>553</b>     | <b>639</b>     |
| <b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>                                    |             | <b>31.639</b>  | <b>28.361</b>  |
| Operationeel resultaat  |             | 5.158          | 32.248         |
| Betaalde intresten  |             | -7.761         | -10.187        |
| Andere niet-operationele elementen  |             | -23            | -31            |
| Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen                   |             | 32.198         | 4.452          |
| - Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa                |             | 189            | 202            |
| - Waardevermindervingsverliezen op de verkoop van andere materiële vaste activa |             | 7              | 10             |
| - Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                           | 8           | 31.642         | 9.921          |
| - Variatie in de reële waarde van participaties                                 |             | 155            | -4.616         |
| - Prijsverschil naar aanleiding van fusie met dochtervennootschap               |             |                | -904           |
| - Overige niet-kasstroomverrichtingen (+/-)                                     |             | 205            | -161           |
| <b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>                             |             | <b>2.052</b>   | <b>1.879</b>   |
| Beweging van activa   |             |                |                |
| - Handelsvorderingen  | 13          | -112           | 2.569          |
| - Belastingvorderingen en andere vlottende activa                               | 13          | -82            | -723           |
| - Overlopende rekeningen  | 13          | 474            | 465            |
| Beweging van verplichtingen   |             |                |                |
| - Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                | 16          | -454           | 252            |
| - Andere kortlopende verplichtingen   | 16          | 355            | 16             |
| - Overlopende rekeningen  | 16          | 1.871          | -700           |
| <b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                                |             | <b>-1.333</b>  | <b>-16.268</b> |
| Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa                       |             | -158           | -84            |
| Aankopen van aandelen van vastgoedvennootschappen                               |             | 0              | 0              |
| Terugbetaling van aanwezige schulden in aangekochte vastgoedvennootschappen     |             | 0              | 0              |
| Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen                                   | 12          | -599           | -787           |
| Langlopende handelsvorderingen in dochtervennootschappen                        |             | -594           | -12.109        |
| Verwerving van aandelen in dochtervennootschappen                               |             | 0              | -3.288         |
| Verwerving van activa met uitgestelde betaling                                  |             | 18             | 0              |
| <b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                               |             | <b>-30.111</b> | <b>-12.179</b> |
| Terugbetaling van leningen  | 17          | -23.624        | -14.672        |
| Opname van leningen   | 17          | 21.412         | 29.419         |
| Aflossing van financiële leaseverplichtingen                                    | 17          | -7             | -7             |
| Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg                               |             | 47             | 49             |
| Betaling van dividenden   | 11          | -27.941        | -26.968        |
| <b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>                                    |             | <b>731</b>     | <b>553</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 beschikbare 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 22 februari 2010 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 7 april 2010.

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 2009.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2009

Onderstaande standaarden en interpretaties zijn van kracht geworden in 2009 en hebben de presentatie, de toelichting of de financiële resultaten van de Vennootschap beïnvloed.

- **IFRS 8 Operating Segments** (van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)  
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 1 Presentation of Financial Statements** (prospectief van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)  
Deze herwerkte standaard verbiedt de voorstelling van inkomsten en uitgaven (zijnde de niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen) in het mutatie-overzicht van het enkelvoudig eigen vermogen. Hierdoor dienen niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen afzonderlijk getoond te worden van aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen, in een overzicht van het globaalresultaat. Hierdoor presenteert de Vennootschap alle

aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen in het mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen, terwijl alle niet-aandeelhoudersgerelateerde wijzigingen in het eigen vermogen gepresenteerd worden in het enkelvoudig overzicht van het globaalresultaat. De voorstelling van de vergelijkende cijfers is aangepast zodat deze eveneens in overeenstemming is met de herwerkte standaard. De Vennootschap heeft geopteerd om het overzicht van het globaalresultaat voor te stellen in twee verbonden schema's (de winst- en verliesrekening en het overzicht van het globaalresultaat).

- **Wijzigingen aan IAS 40 Investment Property** (van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2009)  
Als gevolg van deze wijziging worden activa in aanbouw beschouwd als vastgoedbeleggingen en worden niet langer behandeld volgens IAS 16 Materiële Vaste Activa. Hierdoor worden activa in aanbouw gewaardeerd aan reële waarde vanaf het ogenblik dat deze reële waarde betrouwbaar kan vastgesteld worden. Indien de reële waarde van de activa in aanbouw niet betrouwbaar kan vastgesteld worden, zullen de activa gewaardeerd worden aan kostprijs totdat ofwel de reële waarde betrouwbaar te bepalen is ofwel tot de constructie afgerond is.

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: wijzigingen aan IFRS 1 *First time adoption of International Reporting Standards*, wijziging aan IFRS 2 *Vesting Conditions and Cancellations*, wijziging aan IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures - Improving disclosures about financial instruments*, wijziging aan IAS 23 *Borrowing Cost*, wijziging aan IAS 32 *Financial Instruments: Presentation*, IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes*, IFRIC 15 *Agreements for the construction of real estate*, IFRIC 16 *Hedges of a net investment in a foreign operation*, wijziging aan IFRIC 9 *Reassessment of Embedded Derivatives*.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn in 2009

Onderstaande gewijzigde standaarden worden als meest relevant beschouwd voor de Vennootschap:

- **IFRS 3 Business Combinations:** de gewijzigde standaard blijft de aanschaffingswaarde methode gebruiken voor bedrijfscombinaties, met een aantal belangrijke wijzigingen. De Vennootschap zal de gewijzigde standaard prospectief gebruiken voor bedrijfscombinaties die zullen plaats vinden na 1 januari 2010.
- **Aanpassing aan IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements:** de gewijzigde standaard vereist dat de effecten van alle transacties met minderheidsaandeelhouders geboekt worden in het eigen vermogen indien er geen wijziging van controle is. De Vennootschap zal deze gewijzigde standaard prospectief toepassen op transacties met minderheidsaandeelhouders vanaf 1 januari 2010.

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

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.

### **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 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.

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.

### **De gewone en de verwaterde winst (verlies) per aandeel**

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

Voor de berekening van de verwaterde winst (verlies) 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 waardevermindervers verliezen, 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 vastgoedbevak worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

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

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

### ***c. Latere uitgaven***

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

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

1. ***onderhouds- en herstellingskosten***: dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post “technische kosten”.
2. ***wederinstaatstellingskosten***: het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt,...). Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post “kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling”. Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen. Ontvangen schadevergoedingen voor wederinstaatstelling van een gebouw worden in de overlopende rekeningen van het passief op de balans geboekt tot de werken van wederinstaatstelling volledig zijn beëindigd of tot op het moment dat voldoende zekerheid wordt bekomen over de kostprijs ervan. Op dat moment worden zowel de opbrengst van de schadevergoeding als de lasten van de wederinstaatstelling naar het resultaat overgebracht.
3. ***renovatiewerken***: dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.
4. ***huurvoordelen***: het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van kantoren, dakreclame, creëren van bijkomende sociale 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 op het einde van de periode 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 beschikbare 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 beschikbare 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.

## Waardevermindervingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardevermindervingen bestaat. Bijzondere waardevermindervingsverliezen 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 waardevermindervingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindervingsverlies 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 waardevermindingsverliezen ten einde rekening te houden met niet realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardevermindingsverliezen. Bijzondere waardevermindingsverliezen 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 kredietoverschrijvingen 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 wordt onmiddellijk opgenomen in de winst- en verliesrekening.

- **Hedge accounting**  
De Vennootschap heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als reële-waardeafdekking en kasstroomafdekking.

- **Reële-waarde afdekking**  
Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die werden aangewezen en kwalificeren als reële-waardeafdekking worden opgenomen in de winst- en verliesrekening en dit samen met elke wijziging in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting welke toe te rekenen is aan het afgedekte risico.

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 aanpassing van reële waarde naar de boekwaarde van het afgedekte element ontstaan uit het afgedekte risico wordt afgeschreven naar de winst- en verliesrekening vanaf die datum.

- **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        |               |
|--|---------------|---------------|---------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|  | 2009          | 2008          | 2009                      | 2008          | 2009           | 2008           | 2009          | 2008          |
| <i>in duizenden €</i>  |               |               |                           |               |                |                |               |               |
| Huurinkomsten  | 30.280        | 31.085        | 11.902                    | 11.700        |                |                | 42.182        | 42.785        |
| Met verhuur verbonden kosten                                 | -89           | -60           | -71                       | -58           |                |                | -160          | -118          |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>                                    | <b>30.191</b> | <b>31.024</b> | <b>11.831</b>             | <b>11.642</b> |                |                | <b>42.022</b> | <b>42.667</b> |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten                   | 364           | 586           | -50                       | -159          |                |                | 314           | 427           |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>                                     | <b>30.555</b> | <b>31.610</b> | <b>11.781</b>             | <b>11.483</b> |                |                | <b>42.337</b> | <b>43.093</b> |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b> | <b>29.086</b> | <b>30.460</b> | <b>11.384</b>             | <b>10.967</b> | <b>-3.026</b>  | <b>-3.453</b>  | <b>37.444</b> | <b>37.974</b> |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen         | -22.857       | -1.410        | -9.273                    | -4.317        | -155           |                | -32.285       | -5.727        |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>                | <b>6.229</b>  | <b>29.050</b> | <b>2.111</b>              | <b>6.650</b>  | <b>-3.181</b>  | <b>-3.453</b>  | <b>5.159</b>  | <b>32.247</b> |
| Financieel resultaat   |               |               |                           |               | -7.692         | -9.895         | -7.692        | -9.895        |
| Belastingen  |               |               |                           |               | -41            | -43            | -41           | -43           |
| <b>NETTORESULTAAT</b>  | <b>6.229</b>  | <b>29.050</b> | <b>2.111</b>              | <b>6.650</b>  | <b>-10.914</b> | <b>-13.391</b> | <b>-2.574</b> | <b>22.309</b> |

