

## INTERVEST OFFICES

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht  
Naamloze Vennootschap  
Uitbreidingstraat 18  
2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer 0458.623.918 RPR Antwerpen  
B.T.W.-Nr.: BE 458.623.918

---

### Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2009

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de toestand van uw vennootschap betreffende het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2009 en dat werd afgesloten op 31 december 2009. Ter herinnering verwijst de raad van bestuur tevens naar het halfjaarlijks financieel verslag van de vennootschap per 30 juni 2009.

Vermits de vennootschap de hierna vermelde dochterondernemingen dient te consolideren (de zgn. integraal geconsolideerde dochtervennootschappen) dient Intervest Offices nv niet enkel een jaarverslag over de enkelvoudige jaarrekening op te stellen, doch tevens een jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening. Het gaat om de volgende dochtervennootschappen:

1. Aartselaar Business Center nv
2. Duffel Real Estate nv
3. Mechelen Business Center nv
4. Mechelen Research Park nv

De invloed van deze vier integraal geconsolideerde dochtervennootschappen op de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices nv is beperkt, vermits deze dochtervennootschappen slechts grondeigenaars/opstalgevers resp. naakte eigenaar zijn van terreinen waarvan Intervest Offices nv telkens opstalhouder of vruchtgebruiker is.

Middels het KB van 21 juni 2006 wordt aan de vastgoedbevaks de mogelijkheid geboden om de enkelvoudige jaarrekening eveneens conform IFRS op te stellen. Intervest Offices nv heeft sinds boekjaar 2006 geopteerd voor deze mogelijkheid.

Dit jaarverslag, dat conform artikel 119 laatste lid van het Wetboek van Vennootschappen zowel het enkelvoudige als het geconsolideerde jaarverslag vormt, alsmede de jaarrekeningen beiden opgesteld volgens de IFRS-normen, worden te uwer beschikking gesteld.

#### 1. ONTWIKKELING, RESULTATEN EN RISICO'S VAN DE ONDERNEMING

##### 1. *Waardering vastgoed*

Voor zover nog nodig wenst de raad van bestuur vooreerst in herinnering te brengen dat de vennootschap in maart 1999 erkend werd als vastgoedbevak waardoor de materiële vaste activa moeten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde zoals die door de vastgoeddeskundigen op het einde van elk boekjaar wordt vastgesteld (zie artikel 55 en volgende van het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks dd. 10 april 1995).

De Europese wetgeving voorziet dat beursgenoteerde bedrijven vanaf het boekjaar met aanvang op 1 januari 2005 hun geconsolideerde jaarrekeningen onder het internationaal referentiesysteem IAS/IFRS dienen op te stellen. De vastgoedbevaks, die een bijzondere categorie uitmaken van beursgenoteerde collectieve beleggingsinstellingen, hanteren eveneens dit referentiesysteem.

## 2. Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2009<sup>12</sup>

Voor het boekjaar 2009 bedragen de huurinkomsten van Intervest Offices € 42,5 miljoen. De afname met € 0,5 miljoen of 1 % ten opzichte van boekjaar 2008 (€ 43,0 miljoen) is voornamelijk is het gevolg van:

- enerzijds:
  - het verminderen van de huurinkomsten in het semi-industrieel pand Neerland te Wilrijk met - € 0,7 miljoen
  - het in werking treden van het nieuwe huurcontract met PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden resulterend in een daling van de huurinkomsten met - € 1 miljoen
  - het aflopen van de huurgarantie in Mechelen Campus Tower voor - € 0,2 miljoen
- anderzijds gecompenseerd door:
  - bijkomende verhuringen en uitbreidingen van huurcontracten in de kantoorgebouwen en de semi-industriële panden alsook indexaties voor € 1 miljoen
  - de verwerving van de logistieke ontwikkeling Herentals Logistics 2 in Herentals op 30 september 2008 waardoor de huurinkomsten toenemen met € 0,5 miljoen in 2009.

De vastgoedkosten van de bevak stijgen licht tijdens het boekjaar 2009 tot € 3,7 miljoen (€ 3,5 miljoen). Deze toename met € 0,2 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de stijging van de leegstandskosten door de éénmalige lagere dan verwachte teruggave door de Vlaamse Overheid van onroerende voorheffing op leegstaande gebouwen voor het boekjaar 2005 en 2006.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten belopen € 1,2 miljoen wat € 0,4 miljoen lager is dan vorig jaar (€ 1,6 miljoen) door het wegvallen van de éénmalige kost voor de regularisatie uitgevoerd in 2008 van de aftrekbare BTW voor de jaren 2002 tot en met 2008.

Door deze bovenvermelde evoluties daalt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van het boekjaar 2009 met 1,3 % of € 0,5 miljoen tot € 37,7 miljoen (€ 38,2 miljoen).

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bestaat in hoofdzaak uit de daling in de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak met € 32 miljoen. Deze afname bedraagt voor de semi-industriële panden € 10 miljoen en voor de kantoorgebouwen € 22 miljoen voornamelijk als gevolg van de toename van de leegstand in de vastgoedportefeuille en door de stijging van de toegepaste kapitalisatievoeten in 2009 als gevolg van de recessie op de investeringsmarkt van het professioneel vastgoed.

Het financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde van financiële derivaten) bedraagt - € 7,7 miljoen (- € 10,2 miljoen). De daling van de financiële kosten met 24 % of € 2,4 miljoen is veroorzaakt doordat de bevak als gevolg van haar rentebeleid geprofiteerd heeft van de huidige lage rentevoeten op de financieringsmarkt. De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor het boekjaar 2009 3,2 % (4,5 %).

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

Het nettoresultaat van Intervest Offices van het boekjaar 2009 bedraagt - € 2,6 miljoen (€ 15,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 29,9 miljoen (€ 28,0 miljoen) of een toename met circa 7 %. Dit positieve resultaat vloeit voornamelijk voort uit de daling van de financieringskosten door de huidige lage rentevoeten.
- het resultaat op de portefeuille van - € 32,3 miljoen (- € 12,7 miljoen) als gevolg van de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille wat neerkomt op een daling in de reële waarde van 5,6 %.

<sup>1</sup> De bespreking van de belangrijkste gebeurtenissen van 2009 is gebaseerd op de geconsolideerde cijfers.

<sup>2</sup>Tussen haakjes vergelijkbare cijfers voor boekjaar 2008.

- de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) voor een bedrag van - € 0,2 miljoen (€ 0 miljoen).

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices neemt in 2009 dus toe tot € 29,9 miljoen (€ 28,0 miljoen). Rekening houdend met 13.907.267 aandelen betekent dit voor het boekjaar 2009 een brutodividend van € 2,15 per aandeel vergeleken met € 2,01 in 2008. Dit betekent een stijging van het dividend met 7 % per aandeel.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2009 bedraagt € 541 miljoen (€ 572 miljoen per 31 december 2008). Deze afname met 5,6 % of € 31 miljoen is het effect van een daling van € 22 miljoen van de reële waarde van de kantoorportefeuille en een daling van € 10 miljoen van de reële waarde van de semi-industriële portefeuille enerzijds, en de investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 1 miljoen anderzijds.

Het eigen vermogen van de vastgoedbevak bedraagt € 298 miljoen. Het maatschappelijk kapitaal (€ 127 miljoen) is met € 3.720 toegenomen in 2009 als gevolg van de fusie door overname van Edicorp nv op 1 april 2009. De uitgiftepremies (€ 61 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen is ten gevolge van de fusie op 1 april 2009 toegenomen met 6.365 aandelen en belooft 13.907.267 stuks op 31 december 2009.

Op 31 december 2009 bedraagt de nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 21,39. Aangezien de beurskoers van Intervest Offices op 31 december 2009 € 21,90 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 2 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 44 % op 31 december 2009 (42 % op 31 december 2008). De lichte toename van de schuldgraad is voornamelijk te wijten aan de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in de loop van 2009.

3. *Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt per 31 december 2009 € 126.728.870,79*

Het maatschappelijk kapitaal is op 1 april 2009 toegenomen met € 3.720 ten gevolge van de fusie door overname van de naamloze vennootschap Edicorp.

4. *Garantie voor bodemsanering, zoals vermeld in de toelichting.*

Intervest Offices heeft middels de fusie met Herentals Logistic Center, de verplichting tot het uitvoeren van een bodemsaneringsproject voor een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt. Voor het bodemsaneringsproject dat dd. 13.06.2005 bij de OVAM ingediend werd, is een conformiteitsattest door de OVAM afgeleverd op 09.09.2005. Jegens de OVAM werd de verbintenis aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en werden financiële zekerheden gesteld. Deze verbintenis en de financiële zekerheden zijn gewaarborgd door de verkoper in het kader van de aandelenoverdracht van Herentals Logistic Center in november 2007.

Voor het overige heeft Intervest Offices nv geen bodemsaneringsverplichtingen.

5. *Fiscaliteit*

- a. Met het KB van 15 april 1995 heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de vastgoedbevaks. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van vastgoedbevak, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een vastgoedbevak, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit tax). Daarna is de vastgoedbevak enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald. Het tarief van deze exit tax bedraagt sinds 1 januari 2005 16,995 % (16,5 % + 3 % crisisbelasting).

Volgens de fiscale wetgeving dient de belastbare grondslag berekend te worden als het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de (fiscale) boekwaarde. De Minister van Financiën heeft via een omzendbrief (dd. 23 december 2004) beslist dat er bij de bepaling van de werkelijke waarde geen rekening dient gehouden te worden met de overdrachtskosten verbonden aan de transactie, maar stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootschapsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn.

Intervest Offices betwist deze interpretatie en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van +/- € 4 miljoen. In 2008 heeft de fiscale overheid op één semi-industriële pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, een wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld.

Een deel van deze belastingschulden wordt gewaarborgd door de vroegere promotoren van Siref. Er werd hiervoor geen voorziening aangelegd.

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

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

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

## 6. *Verdere commentaar op de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening.*

### a. De geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur kan de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 31 december 2009 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2009 bedraagt € 42.626.165, terwijl de vastgoed- en de algemene kosten € 4.898.453 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2009 een operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 37.727.711.
- De financiële opbrengsten bedragen € 100.659 en de financiële kosten € 8.102.682 (inclusief de variatie in reële waarde van de financiële derivaten conform IAS 39).
- Voornamelijk als gevolg van de afname van de reële waarde van de vastgoedportefeuille is voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2009 een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille gerealiseerd ten belope van € 32.270.441.
- De vennootschapsbelasting bedraagt € 52.140.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt - € 2.596.893.

b. De enkelvoudige jaarrekening

De raad van bestuur kan de enkelvoudige jaarrekening afgesloten per 31 december 2009 als volgt becommentariëren:

- Het vastgoedresultaat voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2009 bedraagt € 42.336.757, terwijl de vastgoed- en algemene kosten € 4.893.096 bedragen. Aldus werd voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2009 een operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gerealiseerd ten belope van € 37.443.662.
- De financiële opbrengsten voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2009 bedragen € 398.393, terwijl de financiële kosten € 8.090.074 bedragen (inclusief de variatie in reële waarde van de financiële derivaten conform IAS 39).
- Voornamelijk als gevolg van de afname van de reële waarde van de vastgoedportefeuille is voor het boekjaar afgesloten per 31 december 2009 een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille gerealiseerd ten belope van € 32.285.084.
- De vennootschapsbelasting bedraagt € 40.511.
- Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt - € 2.573.970.

7. *Risicomanagement*

De Wet van 13 januari 2006 (zoals verschenen in het Staatsblad op 20 januari 2006) wijzigde artikel 96, 1° van het Wetboek van Vennootschappen aangaande de inhoud van het jaarverslag. Conform deze wetswijziging geeft de vennootschap hieronder een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

De raad van bestuur van Intervest Offices besteedt aandacht aan het risicomanagement binnen de vennootschap. Strategisch risicomanagement geeft op een systematische, gestructureerde en pro-actieve wijze inzicht in de kansen en bedreigingen van de vennootschap en leidt tot het vaststellen van relevante beheersmaatregelen en management-systemen. De raad van bestuur van Intervest Offices heeft in 2009 eens te meer aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest Offices onderhevig is. De permanente evoluties op de vastgoedmarkten en de financiële markten vereisen immers een continue opvolging van de strategische, operationele, financiële en compliance risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest Offices.

*Strategische risico's*

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

- type vastgoed: er is hoofdzakelijk gekozen voor beleggingen in de kantoorsector, waarbij, om optimaal te kunnen inspelen op de kantoorcyclus, gestreefd wordt naar een minimum percentage aan kantoorbeleggingen in liquide vastgoedmarkten, een maximum exposure van beleggingen in een bepaalde plaats/regio, een maximaal risico in verhouding tot het rendement. Naast beleggen in kantoren bestaat de mogelijkheid om te beleggen in goed verhuurde semi-industriële en logistieke ruimten.
- tijdstip van beleggen: op basis van de kennis van de economische en vastgoedcycli wordt getracht zo goed mogelijk in te spelen op de neergaande en opgaande bewegingen van de markten.

### **Operationele risico's**

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

- investeringsrisico's: binnen Intervest Offices zijn er interne controle maatregelen getroffen om het risico van verkeerde investeringsbeslissingen te beperken. Zo wordt er steeds een zorgvuldige inschatting gemaakt van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, een inschatting van toekomstige rendementen, een screening van de bestaande huurders, een studie van de milieu- en vergunningsvereisten, een analyse van fiscale risico's, enz.
- verhuurrisico's: deze hebben betrekking op de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Intervest Offices inventariseert continu de ontwikkeling van deze factoren. Op regelmatige basis wordt een risicoprofiel aan ieder pand toegekend (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of taxateurs). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt een analyse gemaakt in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop. Daarnaast wordt maandelijks de leegstand en het leegstandsrisico geanalyseerd, waarbij de vervaldagenkalender van de huurcontracten in aanmerking wordt genomen. Binnen de regels van de geldende huurwetgeving wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten. Op deze wijze kan tijdig worden geanticipeerd op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.
- kostenbeheersingsrisico's: het risico bestaat dat het nettorendement op vastgoed nadelig wordt beïnvloed door hoge operationele kosten of investeringen. Binnen Intervest Offices zijn verschillende interne controle maatregelen van toepassing die dit risico beperken waaronder de periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid en de goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen.
- debiteurenrisico's: binnen Intervest Offices gelden duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. Daarnaast zijn er interne controle procedures opgesteld die een tijdige inning van huurvorderingen moeten waarborgen en erop toezien dat huurachterstanden adequaat worden opgevolgd. De financiële en property administratie houdt nauwlettend toezicht op het beperken van huurachterstanden.
- juridische en fiscale risico's: met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs, om het risico van financiële en reputatieschade als gevolg van inadequate contracten te beperken. Intervest Offices is verder verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar beleggingen.  
Fiscaliteit speelt bij het beleggen in vastgoed een belangrijke rol (BTW, registratierechten, exit taks, split-acquisitions, onroerende voorheffing, enz). Deze fiscale risico's worden continu beoordeeld en waar nodig ondersteund door externe adviseurs.

### **Financiële risico's**

De voornaamste financiële risico's zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

- financieringsrisico: de vastgoedportefeuille kan gefinancierd worden met deels eigen vermogen en deels vreemd vermogen. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde 'leverage'), maar daarmee ook in een verhoogd risico. Bij tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij waardedalingen, kan bij een hoge mate van leverage het risico bestaan dat niet meer aan de rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen kan worden voldaan. Financiering met nieuw vreemd vermogen kan

in dat geval niet worden verkregen of slechts tegen zeer ongunstige condities. Om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen dient dan vastgoed verkocht te worden, waarbij het risico gelopen wordt dat dit niet tegen de meest gunstige voorwaarden kan worden gerealiseerd. De waardeontwikkeling van de kantoorportefeuille wordt in sterke mate bepaald door de ontwikkeling op de vastgoedmarkt. Intervest Offices streeft steeds naar een evenwichtige verhouding voor de financiering van het vastgoed met eigen en vreemd vermogen.

Daarnaast streeft Intervest Offices ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de lange termijn financieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

- liquiditeitsrisico: Intervest Offices dient voldoende kasstromen te genereren om aan haar dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Enerzijds wordt dit risico beperkt door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand, faillissementen van huurders wordt beperkt. Anderzijds dient Intervest Offices te beschikken over voldoende kredietruimte om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Hiertoe worden kasstroomprognoses gemaakt. Daarnaast heeft Intervest Offices voorzien in voldoende kredietruimte bij haar financiers om schommelingen op te vangen. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.
- renterisico: als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding eenderde korte termijn vreemd vermogen (met variabele rente) en tweederde lange termijn vreemd vermogen (met vaste rente). Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Gedurende 2009 zijn een aantal renteswaps afgesloten met een looptijd van 5 jaar om het renterisico in de toekomst te beperken.

### *Compliance risico's*

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

### 8. *Relevante inlichtingen openbare overnamebieding*

De raad van bestuur wenst te vermelden dat alle elementen vereist conform artikel 34 van het K.B. van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, vermeld zijn in de jaarbrochure 2009 van de vennootschap voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

9. *Melding van 30 % participaties*

VastNed Offices/Industrial nv en Belle Etoile nv hebben bij toepassing van artikel 74 van de openbare overnamebiedingenwet van 1 april 2007 medegedeeld dat zij in onderling overleg handelen en samen meer dan 30 % van de effecten met stemrecht houden.

2. **BESTEMMING VAN HET RESULTAAT**

De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om het resultaat van het boekjaar 2009 van Intervest Offices nv als volgt te bestemmen:

In duizenden €:

Nettoresultaat van het boekjaar 2009 <sup>3</sup>	-2.574
• Toerekening van het portefeuilleresultaat op de beschikbare reserves	32.285
• Toerekening van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) aan de 'variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' in het eigen vermogen	240
Operationeel uitkeerbaar resultaat	<u>29.951</u>
Voorgesteld dividend	-29.901

Aan de algemene vergadering van de aandeelhouders zal op 7 april 2010 voorgesteld worden om een brutodividend van € 2,15 per aandeel uit te keren. Dit is € 1,83 netto na aftrek van 15 % roerende voorheffing. Rekening houdende met 13.907.267 aandelen die zullen delen in het volledige resultaat van het boekjaar betekent dit een uit te keren dividend van € 29.900.624.

Het dividend is hoger dan het vereiste minimum van 80 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, aangezien, conform haar politiek, Intervest Offices ook in 2009 100 % van de uitkeerbare winst uitkeert.

3. **INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR**

Er zijn geen vermeldenswaardige feiten die zich hebben voorgedaan na het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2009.

4. **ONDERZOEK & ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN - BIJKANTOREN**

Op gebied van research en ontwikkeling werden door de vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

5. **BEZIT EIGEN AANDELEN**

Intervest Offices nv bezit geen eigen aandelen, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.

---

<sup>3</sup> Aangezien wettelijk gezien het operationeel resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers. Om in overeenstemming te zijn met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 7 april 2010 voorstellen om de niet-gerealiseerde meerwaarden op de portefeuille te herkwalficeren van de "onbeschikbare reserves" naar de "beschikbare reserves" aangezien noch de wet, noch de statuten deze reserves als onbeschikbaar beschouwen.

## 6. BEZOLDIGINGEN VAN BESTUURDERS EN LEIDINGGEVENDE PERSONEN VAN DE VENNOOTSCHAP

1. De onafhankelijke, niet gedelegeerde bestuurders van de vennootschap ontvangen met betrekking tot het voorbije boekjaar rechtstreeks en onrechtstreeks de hierna vermelde bezoldigingen binnen de vennootschap. Er werden geen tantièmes toegekend.

- de heer Jean-Pierre Blumberg:	€ 15.000,-
- de heer Nick Van Ommen:	€ 14.000,-
- EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door de heer Chris Peeters:	€ 14.000,-

2. Het bedrag van de vaste vergoeding die in 2009 als remuneratie is toegekend aan de leden van het directiecomité en de gedelegeerde bestuurder bedraagt € 276.073, verhoogd met een variabele vergoeding van € 12.000.

Aangezien het directiecomité in 2009 uit slechts twee personen bestaat die vergoed worden voor hun prestaties, is de raad van bestuur om privacy redenen van oordeel dat een gemeenschappelijke bekendmaking van het totale vergoedingspakket hier volstaat en dat de individuele vergoeding van de ceo (en dus ook die van het andere lid van het directiecomité) niet moeten worden bekendgemaakt.

3. Er vonden geen belangrijke (> 500 stuks) verwervingen en overdrachten van stemrecht-verlenende effecten van de vennootschap plaats gedurende het afgelopen boekjaar, door leden van de raad van bestuur of door leden van het directiecomité of door personen die nauw gelieerd zijn met personen met dergelijke leidinggevende verantwoordelijkheid.

## 7. FINANCIËLE DERIVATEN

Hierna geeft de raad van bestuur een overzicht, betreffende het gebruik door de vennootschap van financiële derivaten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat, van de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico.

De leningen met een vaste rente, inclusief ingedekt door een Interest Rate Swap (IRS), bedragen per 31 december 2009 in totaal € 160,0 miljoen. Het gedeelte van de opgenomen leningen met een variabele rente is € 75,9 miljoen.

Op 25 januari 2006 en 6 februari 2006 heeft de vennootschap rente swaps afgesloten die de financiële verplichtingen afdekken voor een bedrag van € 120 miljoen. De rente swaps zijn ingegaan vanaf eind december 2006 en hebben een looptijd van 5 jaar. De rentevoet van deze swaps bedraagt 3,47 %. Intervest Offices heeft tijdens het boekjaar 2009 voor € 40 miljoen aan bijkomende rente-indekkingsinstrumenten afgesloten aan 2,63 % en 2,815 % met een looptijd van 5 jaar ter dekking van langetermijnkredieten die in 2008 en 2009 heronderhandeld zijn.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarden van deze financiële derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de winst- en verliesrekening (onder "Financieel resultaat: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)"), tenzij het derivaat voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting. Deze winsten of verliezen maken evenwel geen deel uit van het operationeel uitkeerbaar resultaat en beïnvloeden bijgevolg de dividenduitkering niet.

## 8. CORPORATE GOVERNANCE

Naast de naleving van de algemene en de sector-specifieke wetgeving en van de eigen statuten legt de raad van bestuur van Intervest Offices zich hoge normen op in verband met het deugdelijk ondernemingsbestuur.

Intervest Retail gebruikt de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecodelijst en leeft de principes uit deze Code 2009 strikt na. De raad van bestuur van Intervest Offices stelde bijgevolg

een intern "Corporate governance charter" op dat regelmatig bijgewerkt wordt. Dit charter kan geraadpleegd worden op de website van de onderneming ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)).

Conform de Belgische Corporate Governance Code werd in het verleden een auditcomité opgericht thans bestaande uit drie bestuurders die daarenboven alle drie onafhankelijke bestuurders zijn (de heren Nick van Ommen en Jean-Pierre Blumberg en EMSO bvba vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Chris Peeters). De leden van het auditcomité beschikken op basis van hun beroepservaring zowel individueel als collectief over de nodige competenties om een efficiënte werking van het auditcomité te waarborgen.

De raad van bestuur heeft echter geoordeeld dat het gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de code niet navolgt.

Volgens het "pas-toe-of-leg-uit" principe (comply or explain) is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang, de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide bevak-wetgeving.

De draagwijdte en de afwijkingen worden toegelicht in de corporate governance verklaring in de Jaarbrochure. Dit bevat ook de hoofdlijnen en de feitelijke gegevens van de huidige corporate governance structuur.

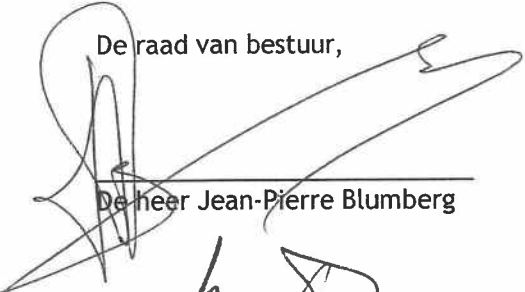
## 9. PERIODIEKE INFORMATIEVERPLICHTING

Hiermee leggen wij u ter informatie, de geconsolideerde jaarrekening, evenals, ter uw goedkeuring, de enkelvoudige jaarrekening voor, die elk een eerlijke, volledige en getrouwe weergave zijn van de activiteiten die hebben plaats gehad in de loop van het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2009. Dit verslag, het verslag van de commissaris alsmede de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2009 zijn ter uw beschikking gesteld.

Wij stellen u voor kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren B.V. o.v.v. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 22 februari 2010.

De raad van bestuur,

  
De heer Jean-Pierre Blumberg

  
De heer Nick van Ommen

  
European Maritime Surveys  
Organisation (EMSO) bvba,  
met als vaste vertegenwoordiger  
de heer Chris Peeters

  
De heer Reinier van Gerrevink

  
De heer Hubert Roovers

  
De heer Tom de Witte