

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

06/04/2011

Met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2010

tot

31/12/2010

Vorig boekjaar van

01/01/2009

tot

31/12/2009

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt: ja / neer⁽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 Schrappen wat niet van toepassing is.

⁴ 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: 07/04/2010 - 03/04/2013

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

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

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

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

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

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

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2010	2009
Huurinkomsten	4	38.523	42.182
Met verhuur verbonden kosten	4	-94	-160
NETTOHUURRESULTAAT		38.429	42.022
Recuperatie van vastgoedkosten	4	761	644
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	9.763	5.176
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-72	-445
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-9.760	-5.159
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		129	98
VASTGOEDRESULTAAT		39.250	42.337
Technische kosten	5	-514	-639
Commerciële kosten	5	-274	-349
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	5	-674	-781
Beheerskosten van het vastgoed	5	-1.738	-1.776
Andere vastgoedkosten	5	-24	-175
VASTGOEDKOSTEN		-3.224	-3.720
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.026	38.617
Algemene kosten	6	-1.049	-1.179
Andere operationele opbrengsten en kosten		5	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		34.982	37.444
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	464	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-9.139	-32.285
OPERATIONEEL RESULTAAT		26.307	5.159
Financiële opbrengsten		200	398
Interestkosten		-9.543	-7.710
Andere financiële kosten		-11	-140
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)		655	-240
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		-161	0
FINANCIEEL RESULTAAT	10	-8.859	-7.692
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		17.448	-2.533

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

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

ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

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

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2010	31.12.2009
Vaste activa		527.185	541.325
Immateriële vaste activa		47	68
Vastgoedbeleggingen	13	517.753	531.890
Andere materiële vaste activa		218	200
Financiële vaste activa		9.153	9.153
Handelsvorderingen en andere vaste activa		14	14
Vlottende activa		5.641	4.672
Handelsvorderingen	14	1.726	1.404
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	1.943	1.994
Kas en kasequivalenten		813	731
Overlopende rekeningen	14	1.159	543
TOTAAL ACTIVA		532.826	545.997
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2010	31.12.2009
Eigen vermogen		286.568	297.778
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		286.568	297.778
Kapitaal	15	126.729	126.729
Uitgiftepremies	15	60.833	60.833
Reserves		98.684	130.919
Nettoresultaat van het boekjaar		17.431	-2.574
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	15	-13.383	-13.383
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	19	-3.726	-4.746
Verplichtingen		246.258	248.219
Langlopende verplichtingen		177.239	205.807
Voorzieningen	16	990	1.031
Langlopende financiële schulden	18	175.659	204.254
<i>Kredietinstellingen</i>		101.322	204.236
<i>Obligatielening</i>		74.325	0
<i>Financiële leasing</i>		12	18
Andere langlopende verplichtingen		590	522
Kortlopende verplichtingen		69.019	42.412
Voorzieningen	16	426	386
Kortlopende financiële schulden	18	53.425	36.585
<i>Kredietinstellingen</i>		53.419	36.579
<i>Financiële leasing</i>		6	6
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	2.110	1.946
Andere kortlopende verplichtingen	17	455	635
Overlopende rekeningen	17	12.603	2.860
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		532.826	545.997

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

NETTOACTIEF PER AANDEEL	31.12.2010	31.12.2009
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde)	20,61	21,42
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde)	21,58	22,38

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

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

¹ De overboekingen van zowel de "impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" als van de "variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening" worden vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatsverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar). Aangezien dit overboekingen binnen twee posten van het eigen vermogen betreft, heeft dit geen impact op het totale eigen vermogen van de bevak.

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2010	2009
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		731	553
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		33.820	31.624
Operationeel resultaat		26.307	5.158
Betaalde interesten		-7.547	-7.761
Andere niet-operationele elementen		670	-23
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		7.547	32.198
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		144	189
- Waardeverminderingsverliezen op de verkoop van andere materiële vaste activa		0	7
- Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	-464	0
- Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	9	-614	-573
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	9.139	32.215
- Variaties in de reële waarde van participaties		0	155
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	10	-655	240
- Overige niet-kasstroomverrichtingen		-3	35
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		6.843	2.052
Beweging van activa			
- Handelsvorderingen	14	-323	-112
- Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	51	-82
- Overlopende rekeningen	14	-616	474
Beweging van verplichtingen			
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	164	-454
- Andere kortlopende verplichtingen	17	-180	355
- Overlopende rekeningen	17	7.747	1.871
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		5.935	-1.333
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-142	-158
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	13	-944	-599
Langlopende handelsvorderingen in dochtervennootschappen		0	-594
Verwerving van activa met uitgestelde betaling		0	18
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	7.021	0
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-39.673	-30.113
Terugbetaling van leningen	18	-84.159	-23.624
Opname van leningen	18	0	21.412
Uitgifte obligatielening	18	74.325	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	18	-6	-7
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		67	47
Betaling van dividenden	12	-29.900	-27.941
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		813	731

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR VASTGOEDBEVAKS

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

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

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

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

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

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

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

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn in 2010

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

- **IFRS 3 - Business Combinations**

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

- **Aanpassing aan IAS 27 - Consolidated and Separate Financial Statements**

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

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

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn in 2010

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

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

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

Voorstellingsbasis

De enkelvoudige jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal.

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

Vreemde valuta

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

Vastgoedresultaat

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

De huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De huurkortingen en -voordelen (*incentives*) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden gespreid in de tijd, over het aantal maanden huur dat de huurder als schadevergoeding betaalt, voor zover het betrokken vastgoed voor die periode niet verhuurd wordt. Indien het betrokken vastgoed wel wordt herverhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode

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

De betaalde schadevergoedingen en de kosten van 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 reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige op het einde van het vorige boekjaar), verminderd met de verkoopkosten.

De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Financieel resultaat

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

Belastingen

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

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

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

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

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

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde

belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan tegen worden afgezet.

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

Voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen

a. Definitie

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

b. Eerste opname en waardering

De eerste opname in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit tax, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedbelegging worden opgeslorpt maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

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

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

c. Latere uitgaven

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

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

1. **onderhouds- en herstellingskosten:** dit zijn uitgaven die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen bijgevolg integraal ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "technische kosten".

2. **wederin staatst ellingskosten:** het betreft uitgaven naar aanleiding van het vertrek van een huurder (bijvoorbeeld verwijdering van wanden, vernieuwing van tapijt, enz). Deze kosten komen ten laste van de winst- en verliesrekening in de post “kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling”. Vaak echter heeft de vertrekkende huurder een vergoeding betaald om het pand (deels) terug in zijn oorspronkelijke staat te stellen. Ontvangen schadevergoedingen voor wederin staatstelling van een gebouw 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.
3. **renovati ewerken:** dit zijn uitgaven als gevolg van occasionele werken die de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen (bijvoorbeeld: de installatie van een klimaatregeling of het creëren van bijkomende parkeerplaatsen). De direct toewijsbare kosten van deze werken zoals materialen, de aannemingswerken, de technische studies en erelonen van architecten worden bijgevolg geactiveerd.
4. **huurvoordelen:** het betreft hier tegemoetkomingen vanwege de eigenaar aan de huurder wat betreft inrichtingswerken om de huurder te overtuigen om bestaande of bijkomende ruimten te huren. Bijvoorbeeld het inrichten van kantoren, dakreclame, creëren van bijkomende sociale ruimten, e.d. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en worden in mindering van de huurinkomsten geboekt.

d. Waardering na initiële opname

Na de initiële opname worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee.

Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

De vastgoedbeleggingen worden, conform IAS 40 in de balans opgenomen aan reële waarde.

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

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

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

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

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

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

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

De gebouwen voor eigen gebruik worden in de balans opgenomen aan reële waarde indien slechts een beperkt gedeelte door de entiteit wordt bezet voor haar eigen gebruik. In het andere geval wordt het gebouw geclassificeerd in de post “andere materiële vaste activa”.

e. Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

f. Activa bestemd voor verkoop

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

Andere materiële vaste activa

a. Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen, worden geclassificeerd als “andere materiële vaste activa”.

b. Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervers verliezen

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 waardeverminderversverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderversverlies opgenomen.

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Waardevermindingsverliezen

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

Financiële instrumenten

a. Handelsvorderingen

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

b. Beleggingen

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

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

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

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

e. Interestdragende leningen

Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de

effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Vennootschap.

f. Handelsschulden

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

g. Eigen-vermogensinstrumenten

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

h. Derivaten

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

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

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

- **Hedge accounting**

De Vennootschap heeft bepaalde afdekkingsinstrumenten aangewezen als kasstroomafdekking.

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

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

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

i. Eigen aandelen

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

Vorzieningen

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.

Vorzieningen 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	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	27.879	30.280	10.644	11.902			38.523	42.182
Met verhuur verbonden kosten	-17	-89	-77	-71			-94	-160
NETTOHUURRESULTAAT	27.862	30.191	10.567	11.831			38.429	42.022
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	802	364	19	-50			821	314
VASTGOEDRESULTAAT	28.664	30.555	10.586	1.781			39.250	42.337
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	27.718	29.086	10.151	11.384	-2.887	-3.026	34.982	37.444
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	464	0	0	0			464	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.168	-22.857	29	-9.273	0	-155	-9.139	-32.285
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	19.014	6.229	10.180	2.111	-2.887	-3.181	26.307	5.159
Financieel resultaat					-8.859	-7.692	-8.859	-7.692
Belastingen					-17	-41	-17	-41
NETTORESULTAAT	19.014	6.229	10.180	2.111	-11.763	-10.914	17.431	-2.574

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van het vastgoed	354.548	369.875	163.205	162.015	517.753	531.890
Desinvesteringen tijdens het boekjaar (reële waarde)	6.557	0	0	0	6.557	0
Investeringswaarde van het vastgoed	363.412	379.122	167.367	166.151	530.779	545.273
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	7,7 %	8,0 %	6,5 %	7,5 %	7,3 %	7,9 %
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	231.109	236.459	304.311	304.311	535.420	540.770
Bezettingsgraad (%)	85 %	90 %	84 %	83 %	85 %	88 %

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2010	2009
Huur	38.996	41.558
Gegarandeerde opbrengsten	565	1.240
Huurskortingen	-1.573	-1.452
Huurvoordelen ('incentives')	-174	-127
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	709	963
Totaal huurinkomsten	38.523	42.182

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

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

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

