

Antwerpen, 27 april 2011

INTERVEST
OFFICES

Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel: € 0,37 (- 31 %)

Stabiele waarde van de vastgoedportefeuille¹

Lage schuldgraad: 43 %

1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN VAN HET EERSTE KWARTAAL 2011

Huuractiviteit

Op 31 maart 2011 bedraagt de bezettingsgraad² van Intervest Offices 82 % (85 % op 31 december 2010).

De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille beloopt 84 % versus 85 % op 31 december 2010. Deze daling is voornamelijk het gevolg van de heronderhandeling van de huurovereenkomst met Ingram Micro die vanaf 1 januari 2011 minder oppervlakte huurt in het gebouw 3T Estate in Vilvoorde.

In april 2011 heeft Intervest Offices met Biocartis een principe-akkoord bereikt voor het afsluiten van een huurovereenkomst voor 1.333 m² labo's en 2.154 m² kantoren in Intercity Business Park in Mechelen. De huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar, met een breakmogelijkheid na 9 jaar en gaat in op 15 mei 2011. Deze overeenkomst is afgesloten met een marktconforme huur. Biocartis is een van oorsprong Zwitsers biotechbedrijf opgericht in 2007 door o.m. Rudi Pauwels (die tevens aan de basis ligt van Tibotec, Virco en Galapagos). Biocartis heeft beslist haar R&D centrum en de eerste productielijn voor de verdere ontwikkeling en productie van een diagnostisch medisch platform in Mechelen te vestigen in één van de gebouwen die voorheen door Tibotec-Virco gebruikt zijn. Voor de periode van mei 2011 tot november 2013 wordt de helft van de netto-huurinkomsten uit deze huurovereenkomst gedeeld met Tibotec-Virco, in het kader van het akkoord uit 2010 rond de retrocessie van huurinkomsten (zie persbericht van 3 juni 2010).

Inzake nieuwe verhuringen in de kantorenmarkt blijven de marktomstandigheden verder moeilijk. De belangrijkste verhuringen in het eerste kwartaal van 2011 zijn afgesloten in Mechelen Campus met MC Square voor een oppervlakte van 717 m² evenals een uitbreiding van SGS Belgium in Intercity Business Park voor een oppervlakte van 826 m².

Voor de semi-industriële portefeuille is de bezettingsgraad gedaald met 7 % en komt op 77 % op 31 maart 2011 versus 84 % op 31 december 2010. Deze daling is het gevolg van het vertrek van huurders in Duffel Notmeir en Herentals Logistics 1 en 2, dat tijdelijk verhuurd was.



□ Herentals Logistics 1 - Herentals

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

² De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties. Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten (met inbegrip van de gespreid in resultaat genomen huurinkomsten uit vroegtijdig beëindigde huurcontracten) plus de huurinkomsten van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

Verwerving logistieke site in Huizingen via sale-and-rent-back transactie met DHL - Pharma Logistics

Intervest Offices heeft op 16 februari 2011 een logistieke site in Huizingen verworven via een sale-and-rent-back transactie met DHL - Pharma Logistics. De logistieke site is gelegen in de industriezone 'De Gijzeleer' in de zuidelijke periferie van Brussel en goed ontsloten via de E19 Brussel-Bergen-Parijs.



□ DHL - Pharma Logistics - Huizingen

De site bestaat hoofdzakelijk uit 3 gebouwen, die zijn opgericht in 1987 en 1993. Sindsdien zijn veelvuldige aanpassingen en renovaties aan de gebouwen uitgevoerd om deze te kunnen gebruiken voor de opslag van farmaceutische producten. Zo is onder meer het volledige magazijn uitgerust met airconditioning. De totale oppervlakte van deze gebouwen is 14.878 m² magazijnruimte, 2.151 m² kantoorruimte en 85 parkeerplaatsen.

De site wordt integraal teruggehuurd door DHL - Pharma Logistics op basis van een huurovereenkomst van 9 jaar met een opzegmogelijkheid na het 6^e jaar. Het huurinkomen bedraagt € 605.000 op jaarbasis. De aankoop is gebeurd onder registratierechten. De aankoopssom bedraagt € 7,7 miljoen (registratierechten inbegrepen), wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 7,85 %. De investeringswaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak is eveneens € 7,7 miljoen. De transactie is gefinancierd uit de bestaande kredietlijnen van de bevak.

Evolutie vastgoedbeleggingen

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.3.2011	31.12.2010
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	534.194	526.680
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	547.631	539.929
Bezettingsgraad (%)	82 %	85 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	553.221	535.420

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices bedraagt op 31 maart 2011 € 534 miljoen ten opzichte van € 527 miljoen op 31 december 2010. Deze toename van de reële waarde met 1,4 % of € 7,5 miljoen is voornamelijk het gevolg van de aankoop van de logistieke site in Huizingen die een reële waarde heeft van € 7,5 miljoen.

2. FINANCIËLE RESULTATEN³

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	31.3.2011	31.3.2010
Huurinkomsten	9.003	10.063
Met verhuur verbonden kosten	-34	-18
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	398	168
VASTGOEDRESULTAAT	9.367	10.213
Vastgoedkosten	-1.195	-749
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-291	-273
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.881	9.191
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-455	-3.313
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.426	5.878
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.770	-1.838
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.561	-401
Belastingen	-5	0
NETTORESULTAAT	6.212	3.639
Operationeel uitkeerbaar resultaat	5.106	7.353
Portefeuilleresultaat	-455	-3.313
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.561	-401

GEGEVENS PER AANDEEL	31.3.2011	31.3.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat per aandeel (€)	0,45	0,26
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (€)	0,37	0,53

³ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2010.

Het **vastgoedresultaat** van Intervest Offices neemt in het eerste kwartaal van 2011 af met € 0,8 miljoen tot € 9,4 miljoen (€ 10,2 miljoen) voornamelijk als gevolg van gedaalde huurinkomsten. De huurinkomsten liggen in het eerste kwartaal van 2011 € 0,3 miljoen lager dan in het vierde kwartaal van 2010. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010 zijn de huurinkomsten van de bevak € 1,1 miljoen lager, voornamelijk door het vertrek van huurders en de heronderhandeling van huurcontracten aan lagere huurprijzen.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,2 miljoen voor het eerste kwartaal van 2011 (€ 0,7 miljoen). Deze toename met € 0,5 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de toegenomen kosten voor onderhouds- en herstellingswerken en aan de stijging van de beheerskosten van de bevak.

In het eerste kwartaal van 2011 belopen de **algemene kosten** van de vastgoedbevak € 0,3 miljoen wat onveranderd is ten opzichte van dezelfde periode van vorig jaar.

De daling van de huurinkomsten en de toename van de vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met 14 % of € 1,3 miljoen tot € 7,9 miljoen (€ 9,2 miljoen).

De **variëtes in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn beperkt in het eerste kwartaal 2011 tot - € 0,5 miljoen (- € 3,3 miljoen).

Het **financiële resultaat (excl. variëtes in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2011 - € 2,8 miljoen (- € 1,8 miljoen). De stijging van de financiële kosten is veroorzaakt door de uitgifte van de obligatielening in juni 2010 aan een interestvoet van 5,1 %. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste kwartaal van 2011 circa 4,9 % inclusief bankmarges (3,2 %).

De **variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de toename in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 1,6 miljoen (- € 0,4 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Offices voor het eerste kwartaal van 2011 bedraagt € 6,2 miljoen (€ 3,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ▶ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 5,1 miljoen (€ 7,4 miljoen) of een afname van € 2,3 miljoen of 31 %. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de daling van de huurinkomsten, de toename van de vastgoedkosten en de stijging van de financieringskosten van de bevak
- ▶ het **resultaat op de portefeuille** van - € 0,5 miljoen (- € 3,3 miljoen) dat de waardedaling van de vastgoedportefeuille bevat
- ▶ de **variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € 1,6 miljoen (- € 0,4 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste kwartaal van 2011 een **operationeel uitkeerbaar resultaat**⁴ van € 0,37 per aandeel (€ 0,53).

⁴ Aangezien wettelijk gezien de winst van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd wordt en niet de geconsolideerde winst, is de uitkeerbare winst gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 31 maart 2011 ongewijzigd gebleven ten opzichte van 31 december 2010 en bedraagt 43 %, berekend conform het KB van 7 december 2010.

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.3.2011	31.12.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) (€)	21,15	20,59
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) (€)	22,13	21,57
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	25,24	23,49
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	19 %	14 %

Op 31 maart 2011 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 21,15 (€ 20,59 op 31 december 2010). Aangezien de beurskoers per 31 maart 2011 € 25,24 bedraagt, betekent dit dat het aandeel op het einde van het eerste kwartaal 2011 noteert met een premie van 19 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

3. VOORUITZICHTEN

Intervest Offices verwacht dat de huurmarkt, zowel voor logistiek vastgoed als voor kantoren, in 2011 zal hernemen. De toegenomen belangstelling van kandidaat-huurders voor verschillende van de beschikbare logistieke en kantoorgebouwen van de bevak wijst er alleszins op dat een herstel van de huurmarkt in aantocht is.

Momenteel worden diverse investeringsdossiers bestudeerd. De focus van de bevak blijft op kantoren en logistiek vastgoed met als doelstelling de portefeuille te doen groeien met circa 5 % in 2011.



■ Mechelen Campus - Mechelen

Noot aan de redactie: voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

INTERVEST OFFICES NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, Jean-Paul Sols - CEO
of Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, www.intervestoffices.be

FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde winst -en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	31.3.2011	31.3.2010
Huurinkomsten	9.003	10.063
Met verhuur verbonden kosten	-34	-18
NETTO HUURRESULTAAT	8.969	10.045
Recuperatie van vastgoedkosten	427	157
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.662	2.554
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling	-31	-3
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.664	-2.547
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	7
VASTGOEDRESULTAAT	9.367	10.213
Technische kosten	-342	-63
Commerciële kosten	-47	-68
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-214	-179
Beheerskosten van het vastgoed	-511	-432
Andere vastgoedkosten	-81	-7
VASTGOEDKOSTEN	-1.195	-749
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8.172	9.464
Algemene kosten	-296	-279
Andere operationele opbrengsten en kosten	5	6
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	7.881	9.191
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-455	-3.313
OPERATIONEEL RESULTAAT	7.426	5.878
Financiële opbrengsten	25	12
Interestkosten	-2.790	-1.805
Andere financiële kosten	-5	-45
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.561	-401
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.209	-2.239
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	6.217	3.639
BELASTINGEN	-5	0
NETTORESULTAAT	6.212	3.639
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.212	3.639
Minderheidsbelangen	0	0
<i>Toelichting:</i>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	5.106	7.353
Portefeuilleresultaat	-455	-3.313
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.561	-401

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR
OVER HET EERSTE KWARTAAL 2011

Geconsolideerd globaalresultaat

<i>in duizenden €</i>	31.3.2011	31.3.2010
NETTORESULTAAT	6.212	3.639
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	1.591	-951
GBAALRESULTAAT	7.803	2.688
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.803	2.688
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.3.2011	31.12.2010
Vaste activa	534.481	526.959
Immateriële vaste activa	42	47
Vastgoedbeleggingen	534.194	526.680
Andere materiële vaste activa	231	218
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	14
Vlottende activa	6.834	5.644
Handelsvorderingen	1.938	1.726
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.908	1.943
Kas en kasequivalenten	1.252	816
Overlopende rekeningen	1.736	1.159
TOTAAL ACTIVA	541.315	532.603
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.3.2011	31.12.2010
Eigen vermogen	294.127	286.324
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	294.086	286.283
Kapitaal	126.729	126.729
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	98.621	98.621
Nettoresultaat van het vorige boekjaar	17.432	17.432
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal	6.212	0
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.606	-13.606
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.135	-3.726
Minderheidsbelangen	41	41
Verplichtingen	247.188	246.279
Langlopende verplichtingen	137.781	177.239
Voorzieningen	990	990
Langlopende financiële schulden	136.226	175.659
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>61.852</i>	<i>101.322</i>
<i>Obligatielening</i>	<i>74.363</i>	<i>74.325</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>11</i>	<i>12</i>
Andere langlopende verplichtingen	565	590
Kortlopende verplichtingen	109.407	69.040
Voorzieningen	426	426
Kortlopende financiële schulden	92.372	53.425
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>92.367</i>	<i>53.419</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.027	2.110
Andere kortlopende verplichtingen	439	476
Overlopende rekeningen	13.143	12.603
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	541.315	532.603