

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG



INTERVEST
OFFICES &
WAREHOUSES
Feel Real Estate

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2011 tot 30.06.2011

Halfjaarlijks financieel verslag



ANTWERPEN, 2 AUGUSTUS 2011

Operationeel uitkeerbaar resultaat daalt met 4 % t.o.v. het 2^e semester van 2010
(met 24 % t.o.v. het 1^e semester van 2010)

Toename reële waarde vastgoedportefeuille: 1 % t.o.v. 31 december 2010

Verwacht brutodividend 2011 tussen € 1,55 en € 1,65 per aandeel (€ 1,83 voor 2010)

1. TUSSENTIJD JAARVERSLAG

In de eerste jaarhelft van 2011 heeft vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses¹ een belangrijk gedeelte van haar doelstellingen, zoals geformuleerd in haar Jaarverslag 2010, gerealiseerd:

- ▶ De verwachting van de bevak dat de huurmarkt, zowel voor logistiek vastgoed als voor kantoren, in 2011 zou hernemen, heeft zich bevestigd door onder meer de verhuring van 3.970 m² kantoren en labo's in Mechelen aan Biocartis en 50.994 m² logistieke ruimte in Herentals aan Nike Europe. Deze markttendens heeft zich vertaald in een stijging van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak met € 4,1 miljoen of 1 %² in de eerste jaarhelft van 2011.
- ▶ Om optimaal gebruik te maken van de door de obligatielening gecreëerde beschikbare investeringscapaciteit zijn in 2011 drie logistieke sites (in Huizingen, Houthalen en Oevel) aangekocht voor een totaalbedrag van circa € 43,5 miljoen (€ 3,2 miljoen huurinkomsten op jaarbasis). Hiermee is de doelstelling om de portefeuille te doen groeien met circa 5 % in 2011 gerealiseerd.
- ▶ De bevak heeft het geplande marketingprogramma gestart waarbij op termijn naar meer naam-bekendheid van het fonds wordt gestreefd zowel bij potentiële huurders als beleggers. De bevak hanteert sinds mei 2011 de commerciële naam "Intervest Offices & Warehouses". De toevoeging van "Warehouses" in de benaming is een duidelijke bevestiging van de marktpositie in het logistiek vastgoed en de ambitie om de activiteiten in dit segment uit te breiden. De verwerving van de drie logistieke sites en de geplande verdere uitbreiding van Herentals Logistics 2 met circa 25.000 m² zijn hiervan duidelijke voorbeelden.
- ▶ De plannen om in de verhuurmarkt nog beter in te spelen op de behoeftes van kandidaat-huurders, onder meer door hen bij te staan bij de inrichting van hun kantoren en door het afleveren van turn-key inrichtingsprojecten, zijn verder uitgewerkt en bekendgemaakt op de Realty-beurs in Brussel in mei 2011. Er is ter gelegenheid van de naamwijziging ook een baseline geïntroduceerd, zijnde "Feel Real Estate". Hiermee wil Intervest Offices & Warehouses duidelijk maken dat zij haar rol aanzienlijk ruimer wil zien dan die van louter eigenaar-verhuurder van kantoorgebouwen of logistieke ruimten. Het aanbieden van één huisvestingsoplossing, dus niet alleen het verhuren van oppervlakte, maar tevens het leveren van een globale dienstverlening, door een eigen gespecialiseerd team van een tiental personen, staat hierbij centraal.

|| ¹ Juridische naam: Intervest Offices nv.

|| ² Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

Halfjaarlijks financieel verslag



Deze nieuwe investeringen en initiatieven, gecombineerd met een meer uitgesproken herstel van de huurmarkten en het intensieve marketingprogramma, moeten de basis vormen voor een verbetering van de resultaten van de bevak op lange termijn. Zoals verwacht en reeds eerder aangekondigd in het Jaarverslag 2010 staat het operationeel uitkeerbaar resultaat van de bevak in 2011 evenwel nog onder druk. Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices & Warehouses is in het eerste semester van 2011 teruggelopen tot € 10,8 miljoen of een afname van circa 24 % vergeleken met het eerste semester van 2010 (€ 14,2 miljoen). 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. Per aandeel betekent dit voor het eerste semester van 2011 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,78 in vergelijking met € 1,02 in de eerste jaarhelft van 2010. In vergelijking met het tweede semester van 2010 waar € 0,81 per aandeel gerealiseerd werd, is de daling tot € 0,78 in het eerste halfjaar 2011 echter beperkt tot slechts 4 %.



1.1. Verhuuractiviteiten van het eerste semester van 2011

In de eerste jaarhelft van 2011 is de bezettingsgraad³ van Intervest Offices & Warehouses licht gedaald. Op 30 juni 2011 bedraagt de totale bezettingsgraad van de vastgoedbevak 84 % (85 % op 31 december 2010).

De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is met 1 % gedaald tot 84 % (ten opzichte van 31 maart 2011 status quo). De bezettingsgraad van de semi-industriële / logistieke portefeuille is gedaald van 84 % op 31 december 2010 naar 83 % op 30 juni 2011 (echter wel een significante stijging van 6 % ten opzichte van 31 maart 2011 (77 %)).

Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

Nieuwe huurovereenkomsten

Gedurende het eerste semester van 2011 zijn voor een oppervlakte van 5.464 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, ten opzichte van 2.619 m² over het eerste semester van 2010.

De belangrijkste transacties in 2011 zijn:

- ▶ verhuring aan Biocartis in Intercity Business Park in Mechelen voor 3.970 m²
- ▶ verhuring aan MC Square in Mechelen Campus voor 717 m²

Vernieuwingen of uitbreidingen van lopende huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille zijn in het eerste halfjaar van 2011 voor een oppervlakte van 11.343 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 15 transacties (op een totale kantoorportefeuille van +/- 231.000 m²). Over dezelfde periode in 2010 is in 18 transacties een oppervlakte van 12.078 m² heronderhandeld.

De belangrijkste transacties in 2011 zijn:

- ▶ verlenging van Ingram Micro in 3T Estate in Vilvoorde voor 5.072 m²
- ▶ tijdelijke verlenging van Hello Agency in Park Station in Diegem voor 2.472 m²
- ▶ verlenging en uitbreiding van Electro Rent in Intercity Business Park in Mechelen voor 1.029 m²
- ▶ uitbreiding van SGS Belgium in Intercity Business Park in Mechelen voor 870 m²
- ▶ verlenging en uitbreiding van Keyrus in Brussels 7 in Strombeek voor 772 m²



³ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en dezelfde 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.

Verhuuractiviteit in de semi-industriële portefeuille

Nieuwe huurovereenkomsten

Er zijn voor een oppervlakte van 68.795 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 2 transacties in het eerste semester van 2011 (inclusief de sale-and-rent-back transactie met Pharma Logistics (DHL) in Huizingen). Over dezelfde periode in 2010 zijn 4 transacties afgesloten voor een oppervlakte van 32.119 m².

Deze transacties in 2011 zijn:

- ▶ verhuring aan Nike Europe in Herentals Logistics 2 voor 50.994 m²
- ▶ verhuring aan Pharma Logistics (DHL) in Huizingen voor 17.801 m²

Vernieuwingen of uitbreidingen van bestaande huurovereenkomsten

In de semi-industriële portefeuille zijn er in het eerste semester van 2011 voor 6.125 m² uitbreidingen afgesloten in 2 transacties:

- ▶ uitbreiding van Yusen Logistics Benelux in Herentals Logistics 1 tot 4.809 m²
- ▶ uitbreiding van Pharma Logistics (DHL) in Intercity Industrial Park in Mechelen met 1.316 m²

Gedeeltelijke herverhuring van ex-Tibotec-Virco ruimten in Mechelen aan Biocartis

Intervest Offices & Warehouses heeft met Biocartis een principe-akkoord bereikt voor het afsluiten van een huurovereenkomst voor 3.970 m² labo's, kantoren en productieruimte in Intercity Business Park in Mechelen. De huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar, met een (gedeeltelijke) breakmogelijkheid na 9 jaar en is ingegaan op 15 mei 2011. Deze overeenkomst vertegenwoordigt in een eerste fase een nettohuur van € 445.000 per jaar. 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 huurinkomsten⁴. Als gevolg van deze herverhuringstransactie heeft de bevak een gedeelte van de in 2010 van Tibotec-Virco ontvangen schadevergoeding in opbrengst genomen in het eerste semester van 2011 voor een bedrag van circa € 0,7 miljoen.



Na een grondige analyse van de verschillende opties en in functie van de noden van het bedrijf, is Mechelen weerhouden omwille van de hoge kwaliteit, de geschiktheid van de infrastructuur en de zeer actieve medewerking van Intervest Offices & Warehouses, waardoor Biocartis quasi onmiddellijk is kunnen starten met haar activiteiten.

Rudi Pauwels - CEO - Biocartis



⁴ Zie persbericht van 3 juni 2010: Intervest Offices sluit akkoord met Tibotec-Virco en start herverhuring.

Verhuring op de site Herentals Logistics 2 van 50.994 m² logistieke ruimte aan Nike Europe⁵

De bevak heeft in juni 2011 voor haar site Herentals Logistics 2 een nieuwe terbeschikkingstellings-overeenkomst afgesloten met Nike Europe. Het gaat om de volledige reeds bestaande nieuwbouw van 20.270 m² magazijnruimte, 4.124 m² mezzanine en 1.276 m² kantoren, alsook de nog te bouwen uitbreiding van 20.270 m² magazijnruimte, 4.124 m² mezzanine en 930 m² kantoren, waarin Nike Europe op termijn circa 300 mensen zal tewerkstellen. Nike Europe zal deze oppervlakten gefaseerd vanaf september 2011 in gebruik nemen en na volledige ingebruikname, die verwacht wordt in het eerste kwartaal van 2012, zal deze overeenkomst ongeveer € 2 miljoen netto huurinkomsten op jaarbasis genereren.

De bouwkost van de nog te realiseren uitbreiding bedraagt circa € 10 miljoen⁶ (exclusief de aankoop van de grond die reeds in 2008 heeft plaatsgevonden). Na volledige ontwikkeling zal de reële waarde van de volledige site circa € 28,2 miljoen bedragen en zal het rendement van de site circa 7,8 % belopen. De investering zal gefinancierd worden uit de beschikbare kredietlijnen van de vastgoedbevak.



Omwille van de ligging, de hoge kwaliteit en het duurzame karakter van de gebouwen hebben wij gekozen voor de site van Herentals Logistics van Intervest Offices & Warehouses. Deze site is een prima aanvulling op het Europees Distributie Centrum van Nike in Laakdal, waarmee wij de nodige flexibiliteit krijgen om verder te groeien.

Mike van der Zanden, R.o.E. Distribution Manager - Nike Logistics Europe



⁵ Zie persbericht van 24 juni 2011: Verhuring Herentals Logistics 2 aan Nike Europe.

⁶ 6,6 % lager dan de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundige ingevolge de gemaakte afspraken voor de ontwikkelingsprijs van de tweede fase van het project.

1.2. Investerings in het eerste semester 2011

Verwerving logistieke site in Huizingen via sale-and-rent-back transactie met Pharma Logistics (DHL)⁷

Op 16 februari 2011 heeft de bevak een logistieke site in Huizingen verworven via een sale-and-rent-back transactie met Pharma Logistics (DHL). 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.

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 15.902 m² magazijnruimte, 1.899 m² kantoorruimte en 85 parkeerplaatsen.

De site wordt integraal teruggehuurd door Pharma Logistics (DHL) op basis van een huurovereenkomst van 9 jaar met een opzegmogelijkheid na het 6e 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.



⁷ Zie persbericht van 16 februari 2011: Intervest Offices verwert logistieke site in Huizingen.

1.3. Investerings na balansdatum van 30 juni 2011^{8,9}

Intervest Offices & Warehouses heeft op 1 juli 2011 haar vastgoedportefeuille uitgebreid met een investering van € 35,8 miljoen door de verwerving van twee logistieke sites in Vlaanderen. Beide sites zijn gelegen in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik en zijn goed ontsloten via de E313 en de E314.

Verwerving logistieke site in Oevel



De bevak heeft de controle verworven over West-Logistics nv, eigenaar van een logistieke site langs de autosnelweg E313 in Oevel (Westerlo).

De site is een modern state-of-art uitgerust complex van opslaghallen, bijhorende kantoorfaciliteiten en buitenparkings, opgericht in 2007. De site omvat 27.548 m² magazijnruimte, 1.711 m² kantoorruimte en 65 buitenparkings. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op termijn op de site een bijkomende unit van circa 2.000 m² te realiseren.

Het gebouw is volledig verhuurd aan UTI Belgium (87 %) tot 2017 en aan Berry Plastics (13 %) tot 2013. Het deel van de site dat gehuurd wordt door UTI Belgium fungeert als het Europese distributiecentrum voor Noord-Europa van het cosmeticaconcern Estée Lauder. Deze acquisitie genereert voor de bevak een huurinkomstestroom van circa € 1,5 miljoen op jaarbasis en draagt onmiddellijk bij aan het uitkeerbaar operationeel resultaat van de bevak.

De aanschaffingswaarde van deze logistieke site bedraagt circa € 21,5 miljoen (reële waarde € 21,0 miljoen). Deze aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak. Deze acquisitie geeft Intervest Offices een direct brutoaanvangsrendement van 7 %.

De aankoopssom van de aandelen van de vennootschap West-Logistics nv bedraagt € 12,9 miljoen. De transactie wordt gefinancierd uit de bestaande kredietlijnen van de bevak en door de overname van de kredieten in de vennootschap West-Logistics nv voor circa € 8 miljoen (met een looptijd tot 2017 en 2022).

⁸ Deze investeringen hebben plaatsgevonden op datum van 1 juli 2011 en zijn bijgevolg nog niet opgenomen in de balans en resultatenrekening van de bevak op 30 juni 2011.

⁹ Zie persbericht van 1 juli 2011: Intervest Offices & Warehouses verworft circa 58.000 m² distributiecentra in Oevel en Houthalen.

Verwerving logistieke site in Houthalen



Verder heeft de bevak de aandelen van MGMF Limburg nv verworven, eigenaar van een logistieke site in de industriezone Europark in Houthalen, goed ontsloten via de E314.

De site is een modern complex van 26.255 m² magazijnen, samen met 740 m² kantoorfaciliteiten en 123 parkings en is opgericht in 2001.

De gebouwen zijn verhuurd aan Caterpillar Logistics. De terbeschikkingstellingsovereenkomst loopt tot 2016. Deze acquisitie genereert voor de bevak onmiddellijk een huurinkomstenstroom van circa € 1,1 miljoen op jaarbasis en draagt onmiddellijk bij aan het uitkeerbaar operationeel resultaat.

De aanschaffingswaarde van dit vastgoed bedraagt circa € 14,2 miljoen (reële waarde € 13,9 miljoen) en geeft Intervest Offices & Warehouses een aantrekkelijk direct brutoaanvangsrendement van 7,7 %. De aanschaffingswaarde ligt in lijn met de waardering uitgevoerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak.

De aankoop van de aandelen van de vennootschap MGMF Limburg nv bedraagt € 12,8 miljoen. De transactie wordt gefinancierd uit de bestaande kredietlijnen van de bevak.



De sites in Oevel en Houthalen zijn een langetermijn strategische aanvulling op de vastgoedportefeuille van de bevak. Logistiek vastgoed in de belangrijke logistieke corridors blijft een interessante investering, aangezien het aanbod van goed ontsloten vastgoed hier relatief beperkt is.

Jean-Paul Sols - CEO - Intervest Offices & Warehouses



1.4. Vastgoedportefeuille op 30 juni 2011

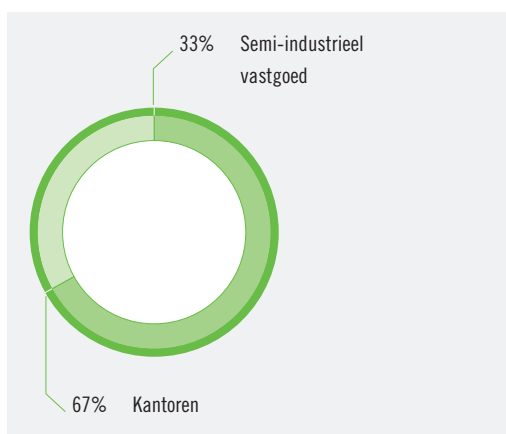
Samenstelling van de portefeuille

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	540.740	526.680	527.701
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	554.341	539.929	540.978
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	553.221	535.420	535.426
Bezettingsgraad (%)	84 %	85 %	87 %

Intervest Offices & Warehouses is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging. Op 30 juni 2011 is deze risicospreiding als volgt:

Aard van de portefeuille

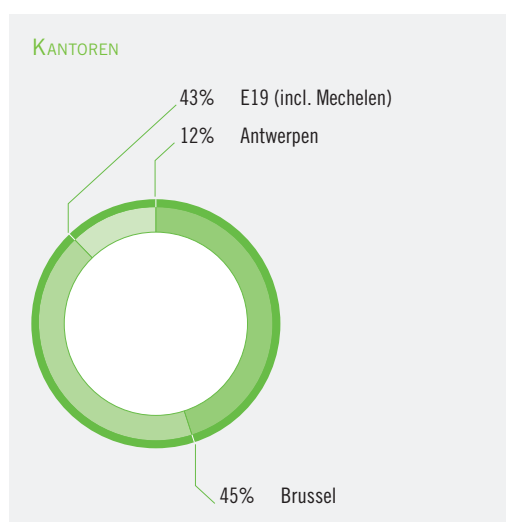
Op 30 juni 2011 bestaat de vastgoedportefeuille van Interinvest Offices & Warehouses voor 67 % uit kantoren en 33 % uit semi-industriële en logistieke panden.



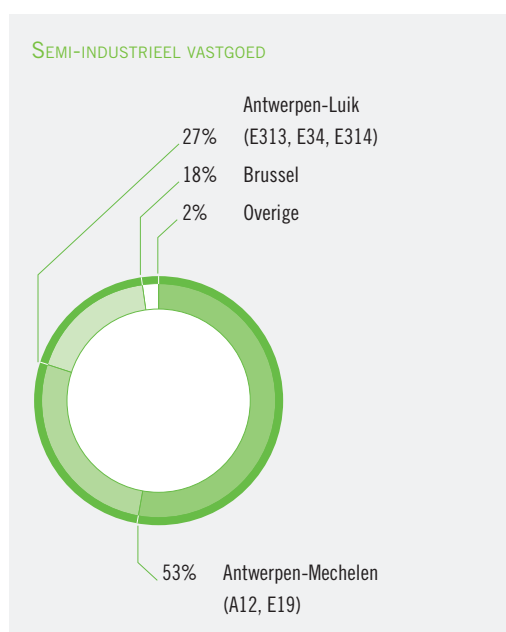
Na de investering in de twee logistieke sites in Oevel en Houthalen op 1 juli 2011 wordt de samenstelling van de vastgoedportefeuille van de bevak 63 % kantoren en 37 % semi-industrieel en logistiek vastgoed.

Geografische spreiding

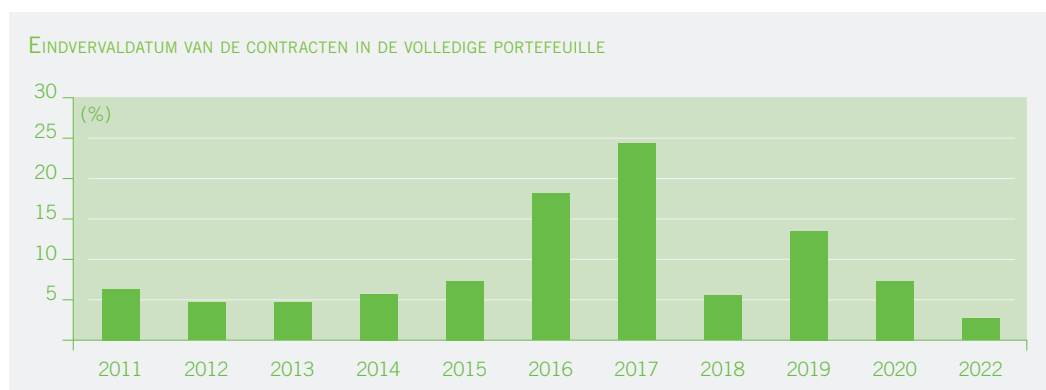
De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. De volledige kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses situeert zich in deze regio.



82 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (met name E19 en A12) en Antwerpen-Luik (met name E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 18 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

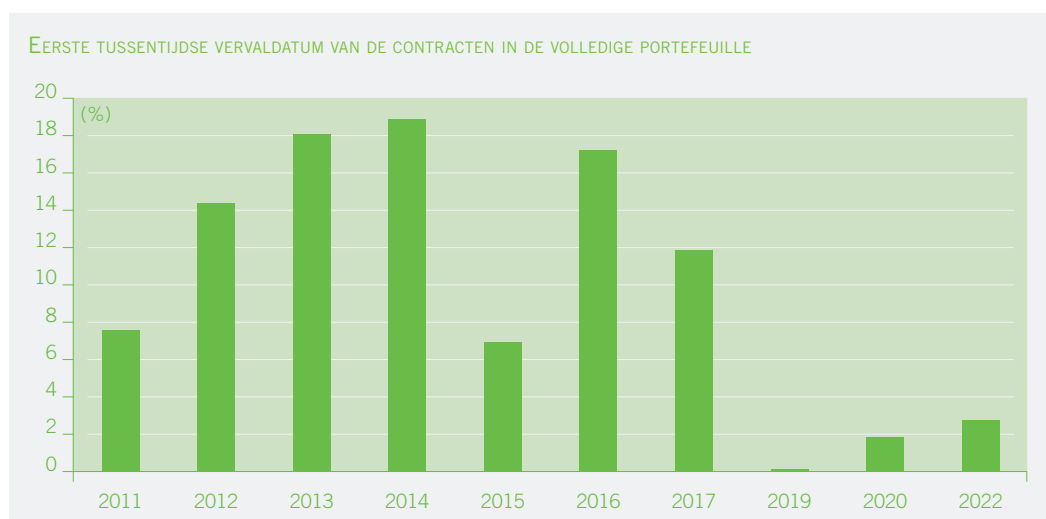


Evolutie van de portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Een aantal grote contracten heeft een vaste looptijd van 9 jaar of meer, wat de stabiliteit van de portefeuille ten goede komt.

Op 31 december 2010 had ongeveer 8 % van de contracten haar eindvervaldag in 2011. Per 30 juni 2011 is dit gedaald naar 6 %, waarvan de bevak verwacht dat minstens twee derde (4 %) haar huurovereenkomst zal hernieuwen. Het aandeel van de contracten dat een eindvervaldatum heeft in de eerstkomende 3 jaar is ten opzichte van de situatie op 31 december 2010 sterk gedaald door met name de verlenging van het huurcontract met Fiege in Puurs tot 2017.



Bovenstaande grafiek toont een worstcase scenario. Op 31 december 2010 had ongeveer 13 % van de contracten haar eerstvolgende vervaldag in 2011. Dit is op 30 juni 2011 gedaald naar minder dan 8 % door het verlengen van een aantal huurcontracten tegen marktconforme voorwaarden. Op basis van de contacten met haar huurders verwacht de bevak dat circa drie kwart (6 %) het huurcontract na de tussentijdse vervaldatum zal verder zetten.

Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2011:

Schatter	Geschat pand	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	Kantoorgebouwen	364.800	373.920
Jones Lang LaSalle	Semi-industriële panden	175.940	180.421
TOTAAL		540.740	554.341

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in het eerste semester van 2011 gestegen met € 14 miljoen en bedraagt op 30 juni 2011 € 541 miljoen (€ 527 miljoen op 31 december 2010). Deze toename van de reële waarde is voornamelijk het effect van, enerzijds, de aankoop van de logistieke site in Huizingen die een reële waarde heeft van € 7,5 miljoen en anderzijds, de stijging van de reële waarde door de verhuringen van de logistieke site Herentals Logistics 2 aan Nike Europe en van Intercity Business Park in Mechelen aan Biocartis.

1.5. Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2011¹⁰

De kantoormarkt

De opname van kantoren op de Belgische kantoormarkt ligt voor de eerste jaarhelft van 2011 op ongeveer 216.000 m², wat nog steeds erg laag is.

De prime rents blijven stabiel maar de nettohuurprijzen staan, zij het in iets mindere mate dan in 2010, nog steeds onder druk, zowel in het centrum van Brussel als in de andere belangrijkste Belgische kantoormarkten (Brussel periferie, Antwerpen, Mechelen en Gent), door de aanzienlijke incentives en kortingen die eigenaars dienen te geven. Verhuisbeslissingen nemen echter nog steeds heel wat tijd in beslag, wat op zich niet ongunstig is voor het behoud van bestaande huurders.

Investerings in kantoorvastgoed zijn in de eerste jaarhelft van 2011 aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2010, wat een indicatie geeft dat de markt voor kwalitatieve producten herneemt. De toprendementen blijven grotendeels stabiel.

De algemene verwachting van 2010, m.n. dat de huurprijzen en rendementen respectievelijk hun dal en piek hadden bereikt, wordt in 2011 bevestigd. Zowel de huur- als de investeringsmarkt lijkt uit het dal te komen en verdere verbetering wordt verwacht in 2012.

De markt van het semi-industrieel logistiek vastgoed

De verhuringen op de markt van het logistiek vastgoed hernemen zoals verwacht sneller dan deze op de kantorenmarkt. Sinds 2009 is de vraag gradueel gestegen, met een aantal interessante transacties. De transactie van Intervest Offices & Warehouses met Nike Europe in Herentals is één van de grootste transacties van de voorbije jaren in de markt.

De prime rents blijven momenteel min of meer stabiel hoewel ook daar een tendens naar boven verwacht kan worden, door het beperkt kwalitatief aanbod.

De investeringsmarkt voor logistiek vastgoed is in absolute getallen nog altijd erg laag. Er wordt verwacht dat dit in de tweede helft van 2011 zal hernemen. Intervest Offices & Warehouses speelt in dit verband een belangrijke rol (investerings in Huizingen, Oevel en Houthalen). De toprendementen blijven momenteel nog stabiel, hoewel ook daar op de korte termijn een verbetering wordt verwacht.

|| ¹⁰ Bron: overleg met Cushman & Wakefield in juli 2011.

1.6. Analyse van de resultaten¹¹

Voor het eerste halfjaar van 2011 bedragen de **huurinkomsten** van de vastgoedbevak € 18,8 miljoen. Dit is een afname met € 1,1 miljoen ten opzichte van het eerste semester van 2010 (€ 19,9 miljoen) voornamelijk door het vertrek van huurders en de heronderhandeling van huurcontracten aan lagere huurprijzen. Ten opzichte van het tweede semester van 2010 is er echter een positieve tendens merkbaar aangezien de huurinkomsten in het eerste semester van 2011 € 0,1 miljoen hoger liggen.

De **andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven** bedragen € 0,4 miljoen voor het eerste semester van 2011 (€ 0,1 miljoen) en bevatten een gedeelte van de inresultaatname van de schadevergoeding ontvangen van Tibotec-Virco naar aanleiding van de verhuring aan Biocartis.

De **vastgoedkosten** van de bevak bedragen per 30 juni 2011 € 2,5 miljoen (€ 1,6 miljoen). Deze toename met € 0,9 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de stijging van de kosten voor onderhouds- en herstellingswerken, hogere leegstandskosten en aan de toename van de beheerskosten van de bevak.

De stijging van de **algemene kosten** in het eerste halfjaar van 2011 tot € 0,7 miljoen (€ 0,5 miljoen) is voornamelijk het gevolg van de gevoerde marketing-campagne ter verbetering van de naambekendheid van Intervest Offices & Warehouses.

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 8 % of € 1,5 miljoen tot € 16,5 miljoen (€ 18,0 miljoen).

De positieve **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2011 € 4,1 miljoen (- € 7,1 miljoen). Deze stijging van de reële waarde vloeit voornamelijk voort uit de recente verhuring van 3.970 m² kantoren en labo's in Intercity Business Park in Mechelen aan Biocartis en van 50.994 m² logistieke ruimte in Herentals Logistics 2 aan Nike Europe.

Het **financiële resultaat (excl. variëatie in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor het eerste semester van 2011 - € 5,6 miljoen (- € 3,8 miljoen). De stijging van de interestlasten 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 semester van 2011 circa 4,8 % inclusief bankmarges (3,2 %).

De **variëaties 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 - € 0,1 miljoen (- € 0,6 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses voor het eerste halfjaar van 2011 bedraagt € 14,9 miljoen (€ 7,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ▶ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 10,8 miljoen (€ 14,2 miljoen) of een afname met € 3,4 miljoen of circa 24 %. 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 **portefeuilleresultaat** van € 4,1 miljoen (- € 6,6 miljoen) als gevolg van de recente verhuringen, zowel in kantoren als in logistiek vastgoed.
- ▶ de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 0,1 miljoen (- € 0,6 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste semester van 2011 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 0,78 (€ 1,02).

|| ¹¹ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2010.

Halfjaarlijks financieel verslag



Op de geconsolideerde balans van Intervest Offices & Warehouses bestaan de **vaste activa** voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van de bevak. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2011 € 541 miljoen (€ 527 miljoen per 31 december 2010).

Deze toename van de reële waarde met € 14 miljoen is voornamelijk het effect van, enerzijds, de aankoop van de logistieke site in Huizingen die een reële waarde heeft van € 7,5 miljoen en anderzijds, de stijging van de reële waarde door de verhuringen van de logistieke site Herentals Logistics 2 aan Nike Europe en van Intercity Business Park in Mechelen aan Biocartis.

De **vlottende activa** bedragen € 7 miljoen en bestaan voor € 2 miljoen uit handelsvorderingen, voor € 2 miljoen uit belastingsvorderingen en andere vlottende activa, voor € 1 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Op 30 juni 2011, na uitkering van het dividend over 2010, bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 20,01 (€ 20,59 op 31 december 2010). De beurskoers van het aandeel Intervest Offices (INTO) bedraagt op 30 juni 2011 € 22,25. Hierdoor noteert het aandeel op 30 juni 2011 met een premie van 11 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 188 miljoen (€ 176 miljoen op 31 december 2010). Deze bestaan voor € 113 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2012 en uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening voor een nettobedrag van € 74 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 80 miljoen (€ 69 miljoen op 31 december 2010) en bestaan voor € 67 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag voor 30 juni 2012), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en te ontvangen facturen, voor € 1 miljoen uit andere kortlopende verplichtingen, en voor € 9 miljoen uit overlopende rekeningen.

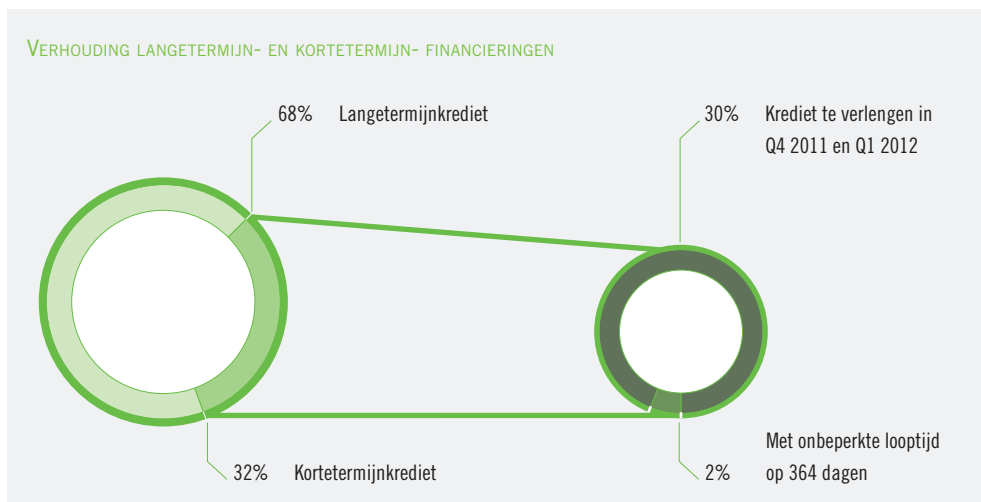
De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 30 juni 2011 met 4 % gestegen ten opzichte van 31 december 2010 en bedraagt 47 % (berekend conform het KB van 7 december 2010) door de uitkering van het dividend over boekjaar 2010 in april 2011 en de aankoop van de logistieke site in Huizingen in februari 2011. De schuldgraad van de bevak zal door de investering in de twee logistieke sites in Oevel en Houthalen op 1 juli 2011 toenemen met circa 3 %.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,07	1,25	0,50
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,78	1,83	1,02
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	20,01	20,59	19,70
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,97	21,57	20,68
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,25	23,49	21,41
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	11 %	14 %	9 %

1.7. Financiële structuur op 30 juni 2011

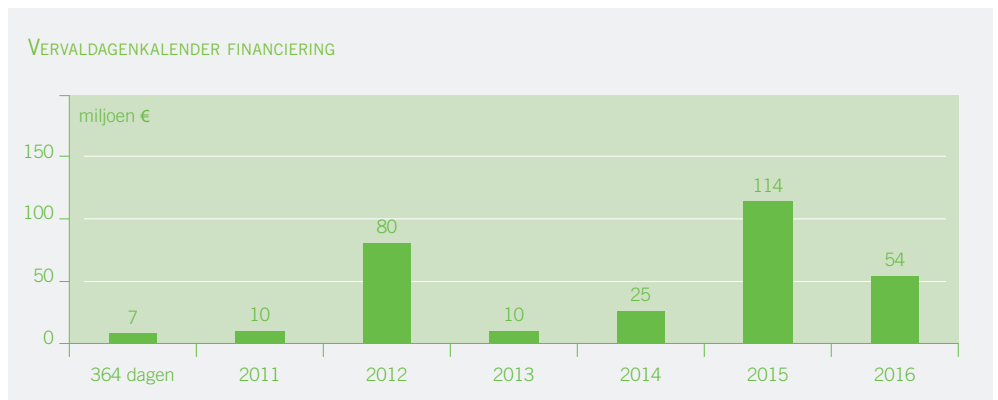
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur van Intervest Offices & Warehouses op 30 juni 2011 zijn:

- ▶ Bedrag financiële schulden: € 254 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ▶ 68 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,9 jaar
- ▶ 32 % kortetermijnfinancieringen waarbij 2 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 364 dagen (€ 7,5 miljoen) en 30 % uit kredieten die binnen het jaar verlengd of terugbetaald dienen te worden voor een totaal bedrag van € 90 miljoen verdeeld bij twee financiële instellingen. Van één financiële instelling is voor een kredietbedrag van € 40 miljoen reeds een voorstel tot herfinanciering ontvangen. Bij een andere Europese financiële instelling is eveneens een krediet toegezegd voor een bedrag van € 25 miljoen aan marktconforme voorwaarden.



- ▶ € 46 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen, voornamelijk ter de financiering van de investeringen in de twee logistieke sites op 1 juli 2011 en om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de bevak op te vangen.

- Vervaldata van de kredietenlijnen zijn gespreid tussen 2011 en 2016



- Spreiding van de financiële schulden over 4 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- 78 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet, 22 % een variabele rentevoet. Op 30 juni 2011 heeft 87 % van de opgenomen financieringen een vaste rentevoet en heeft 13 % een variabele rentevoet.
- De rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,7 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2011: 4,8 % inclusief bankmarges (3,2 % voor het eerste semester van 2010)
- Waarde van de financiële derivaten: € 0,5 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 47 % (wettelijk maximum: 65 %) (43 % op 31 december 2010)

1.8. Risico's voor de resterende maanden van 2011

Intervest Offices & Warehouses schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2011 als volgt in:

- ▶ **Verhuurrisico's:** Gezien de aard van de gebouwen die voornamelijk verhuurd zijn aan nationale en internationale bedrijven is de vastgoedportefeuille in zekere mate conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar 2011 fundamenteel kunnen beïnvloeden. Verder bestaan er op het vlak van het debiteurenrisico binnen de bevak duidelijke en efficiënte interne controle procedures om dit risico te beperken.
- ▶ **Waarde-evolutie van de portefeuille:** Gezien de waarde-evolutie van de gebouwen in belangrijke mate afhankelijk is van de verhuursituatie van de gebouwen (bezettingsgraad, huurinkomsten) zullen de aanhoudende moeilijke economische omstandigheden de waardering van de gebouwen op de Belgische vastgoedmarkt negatief kunnen beïnvloeden.
- ▶ **Evolutie van de interestvoeten:** Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de bevak afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2011 bestaat als gevolg van de uitgifte van de obligatielening, 87 % van de opgenomen kredieten uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. Slechts 13 % van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.9. Vooruitzichten voor 2011

De eerste tekenen van herstel die zich in de loop van 2010 al aankondigden, worden bevestigd in 2011. Het herstel is op dit ogenblik in belangrijke mate nog steeds gefocust op kwalitatieve gebouwen die voor langere tijd verhuurd zijn aan eersterangshuurders. Gezien de huurmarkt ook stilaan uit het diepste dal lijkt te komen, wordt er verwacht dat het herstel op de investeringsmarkt zich zal doorzetten in 2011 en 2012. Financieel-economisch gezien blijven er meerdere onzekerheden, veroorzaakt met name door de aardbevingen in Japan, de precaire situatie in Griekenland en de stijgende inflatie, en, als gevolg hiervan, een stijgende rentecurve.

Intervest Offices & Warehouses besteedt in deze economische omstandigheden nog steeds erg veel aandacht aan de relatie met haar bestaande klanten, waarbij op zoek gegaan wordt naar een win-win situatie voor beide partijen, zoals bijvoorbeeld verlenging van de huurovereenkomst in ruil voor kortingen, ingroeihuurscenario's in geval van uitbreiding, enz. Daarnaast wil Intervest Offices & Warehouses zich meer en meer profileren in een ruimere rol dan die van verhuurder-eigenaar van kantoorruimte of logistieke ruimte, waarbij eerder opgetreden wordt als een dienstverlener die vastgoedoplossingen biedt volledig op maat van de klant (bv. volledige inrichting van kantoren door een eigen interieurarchitect, enz).

Hoewel recent zowel in kantoren als in logistiek vastgoed een aantal zeer mooie transacties zijn gerealiseerd (Nike Europe, Biocartis, enz), blijft de belangrijkste inspanning voor de volgende maanden gefocust op de verhuring van enkele leegstaande (of niet volledig verhuurde) gebouwen, zowel voor kantoren als logistiek vastgoed. De verhuring van de kantoren in het torengedouw van Mechelen Campus krijgt hier bijzondere aandacht. Momenteel lopen gesprekken met meerdere partijen die interesse betonen voor een deel van het gebouw.

De investeringsmarkt wordt eveneens van nabij gevolgd, waarbij met name gekeken wordt naar interessante investeringen binnen het logistiek vastgoed. De recente acquisities van panden in Huizingen, Oevel en Houthalen zowel als de uitbreiding in Herentals zijn hiervan het voorbeeld.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2011 zal het dividend voor het boekjaar 2011 lager liggen dan vorig jaar. De bevak verwacht aan haar aandeelhouders voor het boekjaar 2011 een brutodividend te kunnen aanbieden tussen € 1,55 en € 1,65 per aandeel (€ 1,83 over boekjaar 2010). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2011 (€ 22,25) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 6,9 % en 7,4 %.

2. GECONSOLIDEERDE VERKORTE HALFJAARCIJFERS

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
Huurinkomsten	18.765	19.862
Met verhuur verbonden kosten	-28	-24
NETTOHUURRESULTAAT	18.737	19.838
Recuperatie van vastgoedkosten	570	311
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.097	8.046
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling	-87	-31
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.087	-8.043
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	428	64
VASTGOEDRESULTAAT	19.658	20.185
Technische kosten	-550	-227
Commerciële kosten	-93	-163
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-546	-320
Beheerskosten van het vastgoed	-1.117	-888
Andere vastgoedkosten	-166	-15
VASTGOEDKOSTEN	-2.472	-1.613
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.186	18.572
Algemene kosten	-683	-542
Andere operationele opbrengsten en kosten	12	13
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	16.515	18.043
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	494
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.078	-7.123
OPERATIONEEL RESULTAAT	20.593	11.414
Financiële opbrengsten	47	22
Interestkosten	-5.680	-3.816
Andere financiële kosten	-9	-6
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-57	-641
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.699	-4.441
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	14.894	6.973
BELASTINGEN	-36	1

2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
NETTORESULTAAT	14.858	6.974
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	10.837	14.244
Portefeuilleresultaat	4.078	-6.629
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-57	-641
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.859	6.974
Minderheidsbelangen	-1	0

2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
NETTORESULTAAT	14.859	6.974
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	2.545	-664
GLOBALRESULTAAT	17.403	6.310
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	17.404	6.310
Minderheidsbelangen	-1	0

2.3. Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2011	31.12.2010
Vaste activa	541.072	526.959
Immateriële vaste activa	40	47
Vastgoedbeleggingen	540.740	526.680
Andere materiële vaste activa	277	218
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
Vlottende activa	6.778	5.644
Handelsvorderingen	2.361	1.726
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.870	1.943
Kas en kasequivalenten	914	816
Overlopende rekeningen	1.633	1.159
TOTAAL ACTIVA	547.850	532.603

2.3. Verkorte geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2011	31.12.2010
<i>Eigen vermogen</i>	278.276	286.324
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	278.236	286.283
Kapitaal	126.729	126.729
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	89.754	98.621
Nettoresultaat van het boekjaar	14.859	17.432
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.413	-13.606
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-526	-3.726
Minderheidsbelangen	40	41
<i>Verplichtingen</i>	269.574	246.279
Langlopende verplichtingen	189.154	177.239
Voorzieningen	990	990
Langlopende financiële schulden	187.560	175.659
<i>Kredietinstellingen</i>	113.149	101.322
<i>Obligatielening</i>	74.400	74.325
<i>Financiële leasing</i>	11	12
Andere langlopende verplichtingen	604	590
Kortlopende verplichtingen	80.420	69.040
Voorzieningen	426	426
Kortlopende financiële schulden	67.138	53.425
<i>Kredietinstellingen</i>	67.134	53.419
<i>Financiële leasing</i>	4	6
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.196	2.110
Andere kortlopende verplichtingen	698	476
Overlopende rekeningen	8.962	12.603
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	547.850	532.603

2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	816	733
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	7.683	13.979
Operationeel resultaat	20.593	11.414
Betaalde interesten	-7.653	-3.784
Andere niet-operationele elementen	-56	-702
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-3.908	7.138
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	77	69
- Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-494
- Spreiding van de huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	38	-200
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.078	7.123
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	57	641
- Overige niet-kasstroomverrichtingen	-2	-1
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-1.293	-87
- Beweging van activa	-827	-3.183
- Beweging van verplichtingen	-466	3.096
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.148	-437
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-128	-73
Aankopen van vastgoedbeleggingen	-7.730	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-2.290	-364
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.563	-13.434
Terugbetaling van leningen	-8.020	-87.779
Opname van leningen	36.050	30.000
Uitgifte obligatielening	0	74.250
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-3	-3
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-14	-2
Betaling van dividenden	-25.450	-29.900
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	914	841

2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgifte- premie	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Impact op de reële waarde *	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2009	126.729	60.833	130.875	-2.597	-13.606	-4.746	45	297.533
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2010				6.974		-664		6.310
Overboekingen door resultaatverdeling 2009:								
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-32.270	32.270				0
- Overboeking variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				240		-240		0
- Overige mutaties			13	-13				
Dividenden boekjaar 2009				-29.900				-29.900
Balans op 30 juni 2010	126.729	60.833	98.618	6.974	-13.606	-5.650	45	273.943
Balans op 31 december 2010	126.729	60.833	98.621	17.432	-13.606	-3.726	41	286.324
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2011				14.859		2.545	-1	17.403
Overboekingen door resultaatverdeling 2010:								
- Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves			-8.675	8.675				0
- Overboeking impact op de reële waarde*			-193		193			0
- Overboeking variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva				-655		655		0
Dividenden boekjaar 2010				-25.450				-25.450
Balans op 30 juni 2011	126.729	60.833	89.754	14.859	-13.413	-526	40	286.276

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

2.6. Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING	Semi-industriële gebouwen					
	Kantoren		Corporate		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
Huurinkomsten	13.468	14.543		5.319	18.765	19.862
Met verhuur verbonden kosten	21	-6		-18	-28	-24
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	898	346		1	921	347
VASTGOEDRESULTAAT	14.387	14.883		5.302	19.658	20.185
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	13.517	14.435	-1.850	5.093	16.515	18.043
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	494	0	0	0	494
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.132	-6.059	0	-1.064	4.078	-7.123
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	14.649	8.870	-1.850	4.029	20.593	11.414
Financieel resultaat			-5.699	-4.441	-5.699	-4.441
Belastingen			-36	1	-36	1
NETTORESULTAAT	14.649	8.870	-7.585	4.029	14.858	6.974

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Semi-industriële gebouwen					
	Kantoren		Corporate		TOTAAL	
<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	364.800	366.439	175.940	161.262	540.740	527.701
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	373.920	375.600	180.421	165.378	554.341	540.978
Activa bestemd voor verkoop	0	7.200	0	0	0	7.200
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	231.109	231.115	322.112	304.311	553.221	535.426
Bezettingsgraad (%)	84 %	89 %	83 %	81 %	84 %	87 %

Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarcijfers

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2010.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

<i>in duizenden €</i>	30.06.2011	30.06.2010
Saldo einde vorig boekjaar	526.680	540.817
Aankopen van vastgoedbeleggingen	7.730	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen	0	-6.557
Geactiveerde latere uitgaven	2.290	364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	4.040	-6.923
Saldo einde halfjaar	540.740	527.701

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2011 wordt verwezen naar de bespreking van de evolutie van de portefeuille in paragraaf 1.1 en 1.4 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Intervest Offices & Warehouses per 30 juni 2011 is gegeven in paragraaf 1.7 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2011 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen van de bevak zoals beschreven in toelichting 23 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2010, met uitzondering van:

- ▶ **Obligatielening: putoptie toegekend aan elke obligatiehouder in geval van controlewijziging**
Bij de uitgifte van de obligatielening in juni 2010 voor een bedrag van € 75 miljoen heeft Intervest Offices & Warehouses aan elke obligatiehouder een “putoptie” verleend op alle of een gedeelte van de obligaties die hij aanhoudt, indien een controlewijziging plaatsvindt. Deze putoptie in geval van een controlewijziging is goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices nv tijdens de algemene vergadering van 6 april 2011 en het goedkeuringsbesluit is conform Artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen ter griffie neergelegd.
- ▶ **Kaderovereenkomst logistieke ontwikkeling te Herentals**
Als gevolg van de verhuring aan Nike Europe van de site Herentals Logistics 2 zal de bevak de bouw starten van de 2e fase van deze ontwikkeling (uitbreiding van 20.270 m² magazijnruimte, 4.124 m² mezzanine en 930 m² kantoren). Hiervoor heeft Intervest Offices nv een bouwverplichting met Cordeel Zetel Hoeselt nv voor de algemene aannemingswerken tegen vastgelegde marktconforme voorwaarden, zoals bepaald in een kaderovereenkomst van november 2007.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2011.

2.7. Verslag van de commissaris

INTERVEST OFFICES NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS
VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2011

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort overzicht van het globaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van Intervest Offices NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2011. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34, “*Tussentijdse financiële verslaggeving*” zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkt nazicht kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2011 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34, “*Tussentijdse financiële verslaggeving*” zoals aanvaard door de EU.

Antwerpen, 2 augustus 2011

De commissaris,

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

3. VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Paul Christiaens (voorzitter), Jean-Pierre Blumberg, Nick van Ommen, Reinier van Gerrevink, Wim Fieggen en Taco de Groot, dat bij hun weten,

- a) de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b) het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvorwaarden.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 1 augustus 2011.

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. 03/287.67.87, www.intervestoffices.be