

TUSSENTIJDSE VERKLARING OVER HET DERDE KWARTAAL 2011



INTERVEST
OFFICES &
WAREHOUSES
Feel Real Estate

van de raad van bestuur over
de periode 01.07.2011 tot
30.09.2011

Tussentijdse verklaring
over het derde kwartaal 2011
van de raad van bestuur over de
periode 01.07.2011 tot 30.09.2011



ANTWERPEN, 28 OKTOBER 2011

Toename reële waarde van de vastgoedportefeuille: 1,1 % voor de eerste negen maanden van 2011¹ (0,3 % in het derde kwartaal 2011)

Intervest Offices & Warehouses wijzigt waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten

Operationeel uitkeerbaar resultaat voor de eerste negen maanden van 2011 (na aanpassing voor gewijzigde waarderingsregel): € 1,33 per aandeel (€ 1,44 voor de eerste negen maanden van 2010)

Verhoging van het verwacht brutodividend voor boekjaar 2011: tussen € 1,65 en € 1,73 per aandeel (€ 1,83 voor boekjaar 2010)

1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN VAN HET DERDE KWARTAAL 2011

In september 2011 heeft Intervest Offices & Warehouses een huurovereenkomst afgesloten met het biotechnologiebedrijf Galapagos voor ongeveer 1.500 m² labo's in een gebouw dat voormalig door Tibotec-Virco als R&D-centrum gebruikt is (Generaal de Wittelaan 21 in Mechelen). Deze huurovereenkomst loopt tot 2024, met een breakmogelijkheid in 2020. Voor de periode september 2011 tot oktober 2014 wordt de helft van de nettohuurinkomsten gedeeld met Tibotec-Virco, in het kader van het akkoord uit 2010 rond de retrocessie van huurinkomsten (zie persbericht van 3 juni 2010).

Tegelijkertijd is de bestaande overeenkomst met Galapagos voor ongeveer 3.300 m² kantoor en laboruimte, welke normaal afliep in 2015, verlengd met 9 jaar tot 2024, met een breakmogelijkheid in 2020.

Deze overeenkomsten met Galapagos zijn in globo afgesloten tegen marktconforme huurvoorwaarden en bevestigen nogmaals, na het akkoord met Biocartis in april 2011, de attractiviteit van Mechelen voor bedrijven in hoogtechnologische sectoren zoals met name biotech.



¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2010.

Op 30 september 2011 bedraagt de totale bezettingsgraad² van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 84 % (84 % op 30 juni 2011):

- ▶ voor de semi-industriële portefeuille is de bezettingsgraad ten opzichte van 30 juni 2011 gestegen met 3 %, tot 86 %. Deze stijging heeft voornamelijk te maken met de aankopen van twee logistieke sites met elk een bezettingsgraad van 100 % (Houthalen en Oevel) op 1 juli 2011 en met de uitbreiding van Herentals Logistics 2 door de verhuring aan Nike Europe.
- ▶ de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is ten opzichte van 30 juni 2011 licht gedaald tot 82 %, voornamelijk door de aangepaste verwerking van de huurinkomsten van Tibotec-Virco (zie punt 2.1 infra), reeds deels gecompenseerd door de verhuring aan Galapagos in Intercity Business Park, Generaal de Wittelaan 21 in Mechelen.

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.09.2011	30.06.2011	31.12.2010	30.09.2010
Reële waarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	578.696	540.740	526.680	526.615
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen (€ 000)	593.245	554.341	539.929	539.866
Bezettingsgraad (%)	84 %	84 %	85 %	84 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m²)	609.475	553.221	535.420	535.426

In het derde kwartaal van 2011 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses toegenomen met € 38 miljoen, voornamelijk door:

- ▶ de verwerving van twee logistieke sites in Houthalen en Oevel op 1 juli 2011 voor een totale reële waarde van € 35 miljoen³
- ▶ de toename van de reële waarde van de kantoorportefeuille van de bevak met € 3 miljoen, voornamelijk door de verhuring aan Galapagos in Intercity Business Park, Generaal de Wittelaan 21 in Mechelen, van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's
- ▶ de stabiele waarde van de semi-industriële portefeuille, na uitgevoerde renovatiewerken voor € 1,5 miljoen in Herentals Logistics 1.

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 plus de huurinkomsten van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

³ Zie persbericht van 1 juli 2011: Intervest Offices & Warehouses verworft circa 58.000 m² distributiecentra in Oevel en Houthalen.

2. FINANCIËLE RESULTATEN

2.1. Wijziging waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten

In augustus 2011 heeft de EECS (European Enforcers Coordination Session), een door de ESMA (European Securities and Markets Authorities) georganiseerd forum, nadere informatie verschaft over de toepassing van IFRS met betrekking tot vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten (ter compensatie van huurderiving). De EECS heeft bepaald dat volgens IFRS vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten in de jaarrekening volledig als inkomsten moeten worden verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen en niet mogen worden gespreid in resultaat genomen over de resterende looptijd van het oorspronkelijke huurcontract.

Op basis hiervan heeft de FSMA Intervest Offices & Warehouses geadviseerd om haar waarderingsregels hieromtrent te wijzigen. Conform IAS 8 moet deze wijziging in waarderingsregels retroactief worden doorgevoerd waardoor de vergelijkende cijfers van 2010 dienen te worden aangepast. Hierdoor wordt in de vergelijkende cijfers de vergoeding ontvangen in september 2010 van Tibotec-Virco⁴ (exclusief de retrocessieverplichting om 50 % van alle toekomstige huurinkomsten terug te betalen in het geval van een verhuring vóór afloop van de looptijd van het oorspronkelijke huurcontract) in 2010 als winst verwerkt. Dit geeft onderstaand beeld:

in duizenden €	31.12.2010			30.09.2010		
	Gepubliceerde cijfers	Na wijziging waarderingsregel	Vershil	Gepubliceerde cijfers	Na wijziging waarderingsregel	Vershil
Huurinkomsten	38.523	41.068	2.545	29.164	31.893	2.729
Nettoresultaat	17.431	19.976	2.545	10.993	13.722	2.729
Operationeel uitkeerbaar resultaat	25.451	27.996	2.545	19.978	22.707	2.729
Eigen vermogen	286.324	288.869	2.545	278.973	281.702	2.729
Overlopende rekeningen van het passief	12.603	10.058	-2.545	11.825	9.096	-2.729
Per aandeel (in €)						
Nettoresultaat	1,25	1,43	0,18	0,79	0,98	0,19
Operationeel uitkeerbaar resultaat	1,83	2,01	0,18	1,44	1,63	0,19
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	20,59	20,77	0,18	20,06	20,25	0,19
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	21,57	21,75	0,18	21,04	21,23	0,19

Het extra operationeel uitkeerbaar resultaat dat door wijziging van de waarderingsregel getoond wordt in 2010 zal overeenkomstig de oorspronkelijke boekhoudkundige methode, worden toegerekend aan het dividend van de jaren 2011-2013/2014. Door de herverhuring van de vrijgekomen ruimtes die Intervest Offices & Warehouses heeft weten te realiseren in 2011 aan Biocartis en Galapagos kan de bevak reeds in boekjaar 2011 € 2,4 miljoen extra dividend uitkeren (zie infra punt 2.3. Resultaten voor de eerste negen maanden van 2011). Per saldo betekent dit dat er op 31 december 2011 slechts € 0,1 miljoen nog uit te keren dividend naar aanleiding van de gewijzigde waarderingsregel zal overblijven voor de jaren 2012/2014.

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

2.2. Resultaten van het derde kwartaal van 2011

RESULTATEN in duizenden €	01.07 - 30.09 2011	01.07 - 30.09 2010 ⁵
NETTOHUURRESULTAAT	9.869	11.997
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	846	340
Vastgoedkosten	-1.333	-734
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-279	-247
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.103	11.356
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-693	-1.524
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.410	9.832
Financieel resultaat (excl. herwaardering IAS 39)	-3.260	-2.882
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-191
Belastingen	-132	-10
NETTORESULTAAT	1.890	6.749
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	5.243	8.464
Portefeuilleresultaat	-693	-1.524
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-191
Andere niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	468	0

⁵ Aangepaste vergelijkende cijfers (nettohuurresultaat verhoogd met € 2,7 miljoen) ten gevolge van de gewijzigde waarderingsregel: zie punt 2.1 voor verdere uitleg.

Analyse van de resultaten⁶

In het derde kwartaal van 2011 bedraagt het **nettohuurresultaat** van Intervest Offices & Warehouses € 9,9 miljoen (€ 12 miljoen). Deze afname met € 2,1 miljoen ten opzichte van het derde kwartaal 2010 is voornamelijk het gecombineerd effect van:

- ▶ de in 2010 eenmalige inresultaatname van een gedeelte van de schadevergoeding ontvangen van Tibotec-Virco voor € 2,7 miljoen. Door de wijziging van de waarderingsregels van de bevak (zie punt 2.1 supra) is deze vergoeding toegewezen aan het derde kwartaal van 2010, moment van verwerving van de vergoeding
- ▶ de investeringen in drie logistieke sites in 2011 (in Huizingen, Houthalen en Oevel) die een bedrag van € 0,8 miljoen aan huurinkomsten opgeleverd hebben in het derde kwartaal van 2011.

De **met beheer verbonden inkomsten en uitgaven** bedragen € 0,8 miljoen voor het derde kwartaal van 2011 (€ 0,3 miljoen) en bevatten de inresultaatname van vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de verhuring aan Galapagos in Intercity Business Park, en de inresultaatname van wederinstandstellingsvergoedingen.

De **vastgoedkosten** van de bevak bedragen voor het derde kwartaal 2011 € 1,3 miljoen (€ 0,7 miljoen). Deze toename met € 0,6 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 **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het derde kwartaal 2011 - € 0,7 miljoen (- € 1,5 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk uit:

- ▶ een stijging in de reële waarde van de kantoorportefeuille van € 3 miljoen, voornamelijk als gevolg van de verhuringen aan Galapagos in Intercity Business Park, Generaal de Wittelaan 21 in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's
- ▶ een stabiele waarde van de semi-industriële portefeuille, na uitgevoerde renovatiewerken voor € 1,5 miljoen in Herentals Logistics 1
- ▶ de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van - € 2 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschappen MGMF Limburg nv (eigenaar van de logistieke site in Houthalen) en West-Logistics nv (eigenaar van de logistieke site in Oevel) op 1 juli 2011. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwervingen.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt - € 3,3 miljoen (- € 2,9 miljoen). De stijging van de financiële kosten met € 0,4 miljoen is veroorzaakt door de verwerving van drie logistieke sites in 2011 voor een totaal investeringsbedrag van € 43,5 miljoen. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het derde kwartaal van 2011 circa 4,5 % inclusief bankmarges (4,6 %). Voor de eerste negen maanden van 2011 bedraagt de gemiddelde rentevoet 4,7 % inclusief bankmarges.

⁶ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het derde kwartaal 2010 (01.07.2010 - 30.09.2010), aangepast aan de gewijzigde waarderingsregel (zie punt 2.1 voor verdere uitleg).

Op 30 september 2011 zijn 68 % van de beschikbare kredietlijnen langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,9 jaar. 32 % van de beschikbare kredietlijnen zijn 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. Voor een kredietbedrag van € 50 miljoen zijn reeds overeenkomsten tot herfinanciering bekomen bij dezelfde financiële instellingen als de oorspronkelijke financiers en deze zijn momenteel in de fase van het opstellen van de kredietdocumentatie. Bij twee andere financiële instellingen zijn eveneens reeds kredietaanvragen lopende voor een bedrag van € 30 miljoen aan marktconforme voorwaarden.

Op 30 september 2011 heeft 78 % van de opgenomen kredietlijnen een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. Ter verdere bescherming van haar operationele resultaten tegen renteschommelingen heeft Intervest Offices & Warehouses in het derde kwartaal van 2011 drie forward interest rate swaps afgesloten ter indekking van een kredietbedrag van in totaal € 30 miljoen aan gemiddeld 2,29 % met looptijden van 5 en 6 jaar startend op 1 januari 2012. Hiermee liggen de rentevoeten op de kredieten van de bevak vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,7 jaar.

De **variëties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de variëties in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 3,1 miljoen (- € 0,2 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses voor het derde kwartaal van 2011 bedraagt € 1,9 miljoen (€ 6,7 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ▶ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 5,2 miljoen (€ 8,5 miljoen) of een afname met € 3,3 miljoen of circa 38 %. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de daling van de huurinkomsten door de in 2010 eenmalige inresultaatname van een gedeelte van de schadevergoeding ontvangen van Tibotec-Virco voor € 2,7 miljoen als gevolg van de wijziging van de waarderingsregels van de bevak (zie punt 2.1 supra)
- ▶ het **resultaat op de portefeuille** van - € 0,7 miljoen (- € 1,5 miljoen)
- ▶ de **variëties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** conform IAS 39 voor een bedrag van - € 3,1 miljoen (- € 0,2 miljoen)
- ▶ **andere niet uitkeerbare elementen** voor € 0,5 miljoen (€ 0 miljoen) die het operationeel resultaat betreffen van de dochtervennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv voor de periode van 1 juli 2011 tot 30 september 2011. Door de fusie door overneming die heeft plaatsgevonden met de bevak op 27 oktober 2011 zijn de operationele resultaten van deze vennootschappen vanaf die datum uitkeerbaar.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 30 september 2011 met 3 % gestegen ten opzichte van 30 juni 2011 en bedraagt 49,9 % (berekend conform het KB van 7 december 2010) door de verwerving van de logistieke sites in Houthalen en Oevel.

2.3. Resultaten voor de eerste negen maanden van 2011

RESULTATEN in duizenden €	30.09.2011	30.09.2010 ⁷
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	16.079	22.707
Portefeuilleresultaat	3.386	-8.153
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.185	-832
Andere niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	468	0
NETTORESULTAAT	16.748	13.722
Resultaat per aandeel		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (€)	1,20	0,99
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening) (€)	1,16	1,63

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices & Warehouses neemt in de eerste negen maanden van 2011 af met 29 % of € 6,6 miljoen tot € 16,1 miljoen (€ 22,7 miljoen) voornamelijk als gevolg van:

- ▶ een daling van de huurinkomsten door de in 2010 eenmalige inresultaatname van een gedeelte van de schadevergoeding ontvangen van Tibotec-Virco voor € 2,7 miljoen als gevolg van de wijziging van de waarderingsregels van de bevak (zie punt 2.1 supra)
- ▶ een daling van de huurinkomsten in de bestaande portefeuille met € 0,5 miljoen: de afname van de huurinkomsten in kantorenportefeuille met € 1,5 miljoen is deels gecompenseerd door een toename van de huurinkomsten met € 1 miljoen uit nieuwe investeringen in logistieke sites
- ▶ een toename van de vastgoedkosten met € 1,5 miljoen door hogere technische kosten, meer leegstandskosten en hogere beheerskosten van het vastgoed
- ▶ een stijging van de financieringskosten met € 2,2 miljoen door de uitgifte van een obligatielening in juni 2010 aan een interestvoet van 5,1 % en door de verwerving van drie logistieke sites in 2011.

⁷ Aangepaste vergelijkende cijfers (operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening) en nettoresultaat verhoogd met € 2,7 miljoen, per aandeel toename van 19 eurocent) ten gevolge van een aangepaste waarderingsregel: zie punt 2.1 voor verdere uitleg.

Door de wijziging van de waarderingsregel voor vroegtijdig verbroken huurcontracten dient het operationeel uitkeerbaar resultaat zoals blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening van de bevak een herwerking te ondergaan om het uitkeerbaar brutodividend (per aandeel) te bepalen.

BRUTODIVIDEND in duizenden €	30.09.2011	30.09.2010
Operationeel uitkeerbaar resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	16.079	22.707
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel	2.361	-2.729
Als dividend uitkeerbaar resultaat	18.440	19.978
Brutodividend per aandeel		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Operationeel uitkeerbaar resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening (€)	1,16	1,63
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel (€)	0,17	-0,19
Aangepast dividend door gewijzigde waarderingsregel (€)	1,33	1,44

Voor de eerste negen maanden van 2011 geeft de resultatenrekening een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 1,16 ten opzichte van € 1,63 over dezelfde periode van vorig jaar. Na aanpassing door de gewijzigde waarderingsregel betekent dit voor de eerste negen maanden van 2011 een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** € 1,33 ten opzichte van € 1,44, of een daling met 8 %.

De **reële waarde** van de vastgoedportefeuille van de bevak is in de eerste negen maanden van 2011 gestegen met € 52 miljoen en bedraagt op 30 september 2011 € 579 miljoen (€ 527 miljoen op 31 december 2010). Deze toename van de reële waarde is het gecombineerde effect van:

- ▶ de verwerving van 3 logistieke sites met een totale reële waarde van € 42,5 miljoen (Huizingen, Houthalen, Oevel)
- ▶ de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 5,6 miljoen of 1,1 % ten opzichte van de totale reële waarde op 31 december 2010 door de verhuringen van de logistieke site Herentals Logistics 2 aan Nike Europe en van Intercity Business Park in Mechelen aan Biocartis en Galapagos
- ▶ investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 3,9 miljoen, voornamelijk in de logistieke site Herentals Logistics 1.



KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.09.2011	31.12.2010 ⁸	30.09.2010 ⁹
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267	13.907.267
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	20,31	20,77	20,25
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	21,28	21,75	21,23
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	19,51	23,49	22,99
Premie (+)/discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	-4 %	13 %	14 %

Op 30 september 2011 bedraagt de **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel € 20,31. Aangezien de beurskoers van Intervest Offices & Warehouses (INTO) op 30 september 2011 € 19,51 bedraagt, noteert het aandeel op 30 september 2011 met een discount van 4 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

3. VOORUITZICHTEN VOOR 2011

De tekenen van herstel die zich in de eerste helft van 2011 hebben gerealiseerd, worden voorzichtig bevestigd in het derde kwartaal van 2011, hoewel traditioneel gezien de zomervakantieperiode rustiger is dan de andere kwartalen.

De belangrijkste focus blijft liggen op de verhuring van enkele (volledig of gedeeltelijk) leegstaande gebouwen. Met name voor kantoren dienen er nog steeds bijzondere inspanningen geleverd te worden op het vlak van de huurprijs via kortingen, incentives, enz maar de profilering van Intervest Offices & Warehouses als aanbieder van vastgoedoplossingen (inrichting van kantoren door eigen interieurarchitect, enz) begint duidelijk vruchten af te werpen. Daarenboven is er een bijzondere aandacht voor het niveau van de gemeenschappelijke lasten voor de huurders, door heronderhandeling van een aantal centrale contracten met leveranciers (elektriciteit, schoonmaak, glazenwas, technisch onderhoud, enz). Vanaf 2012 zal dit een duidelijke impact hebben op het niveau van de gemeenschappelijke lasten voor de huurders, wat de "totaalkost" (huur en lasten) van de gebouwen van Intervest Offices & Warehouses attractiever maakt.

Door de verhuring in het derde kwartaal van 2011 aan Galapagos in Intercity Business Park, Generaal de Wittelaan 21 in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's kan Intervest Offices & Warehouses het verwacht brutodividend voor boekjaar 2011 zoals gepubliceerd in het halfjaarverslag van 30 juni 2011 (tussen € 1,55 en 1,65 per aandeel) verhogen.

Behoudens onverwachte evoluties, zoals belangrijke faillissementen van huurders of onvoorziene rentestijgingen verwacht Intervest Offices & Warehouses nu om aan haar aandeelhouders voor het boekjaar 2011 een brutodividend te kunnen aanbieden tussen € 1,65 en € 1,73 per aandeel (€ 1,83 over boekjaar 2010). Op basis van de slotkoers op 30 september 2011 (€ 19,51) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 8,5 % en 8,9 %.

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

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht,
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel. 03/287.67.87, www.intervestoffices.be

⁸ Aangepaste vergelijkende cijfers (nettoactiefwaarde verhoogd met 18 eurocent per aandeel) ten gevolge van een aangepaste waarderingsregel: zie punt 2.1 voor verdere uitleg.

⁹ Aangepaste vergelijkende cijfers (nettoactiefwaarde verhoogd met 19 eurocent per aandeel) ten gevolge van een aangepaste waarderingsregel: zie punt 2.1 voor verdere uitleg.

BIJLAGEN

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden)

<i>in duizenden €</i>	30.09.2011	30.09.2010 ¹⁰
Huurinkomsten	28.631	31.893
Met verhuur verbonden kosten	-25	-58
NETTOHUURRESULTAAT	28.606	31.835
Met beheer verbonden inkomsten en opbrengsten	1.767	686
VASTGOEDRESULTAAT	30.373	32.521
Technische kosten	-698	-363
Commerciële kosten	-153	-201
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-1.060	-482
Beheerskosten van het vastgoed	-1.638	-1.299
Andere vastgoedkosten	-256	-1
VASTGOEDKOSTEN	-3.805	-2.346
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	26.568	30.175
Algemene kosten	-972	-796
Andere operationele opbrengsten en kosten	21	20
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	25.617	29.399
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	494
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.386	-8.647
OPERATIONEEL RESULTAAT	29.003	21.246
Financiële opbrengsten	52	29
Interestkosten	-8.940	-6.704
Andere financiële kosten	-13	-8
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.185	-832
FINANCIEEL RESULTAAT	-12.086	-7.515
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	16.917	13.731
BELASTINGEN	-169	-9
NETTORESULTAAT	16.748	13.722

¹⁰ Aangepaste vergelijkende cijfers ten gevolge van een aangepaste waarderingsregel: zie punt 2.1 voor verdere uitleg.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden) (vervolg)

<i>in duizenden €</i>	30.09.2011	30.09.2010
NETTORESULTAAT	16.748	13.722
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat (enkelvoudige jaarrekening)	16.079	22.707
Portefeuilleresultaat	3.386	-8.153
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.185	-832
Andere niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	468	0
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	16.749	13.723
Minderheidsbelangen	-1	-1

Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

<i>in duizenden €</i>	30.09.2011	30.09.2010 ¹¹
NETTORESULTAAT	16.748	13.722
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	2.339	347
GLOBAALRESULTAAT	19.087	14.069
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	19.088	14.070
Minderheidsbelangen	-1	-1

¹¹ Aangepaste vergelijkende cijfers ten gevolge van een aangepaste waarderingsregel: zie punt 2.1 voor verdere uitleg.

Tussentijdse verklaring
over het derde kwartaal 2011
van de raad van bestuur over de
periode 01.07.2011 tot 30.09.2011



Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2011	31.12.2010
Vaste activa	579.056	526.959
Immateriële vaste activa	42	47
Vastgoedbeleggingen	578.696	526.680
Andere materiële vaste activa	303	218
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
Vlottende activa	8.982	5.644
Handelsvorderingen	2.727	1.726
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.875	1.943
Kas en kasequivalenten	2.272	816
Overlopende rekeningen	2.108	1.159
TOTAAL ACTIVA	588.038	532.603

Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2011	31.12.2010 ¹²
Eigen vermogen	282.505	288.869
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	282.465	288.828
Kapitaal	126.729	126.729
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	92.298	98.621
Nettoresultaat van het boekjaar	16.749	19.977
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.412	-13.606
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-732	-3.726
Minderheidsbelangen	40	41
Verplichtingen	305.533	243.734
Langlopende verplichtingen	213.155	177.239
Voorzieningen	920	990
Langlopende financiële schulden	211.683	175.659
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>137.235</i>	<i>101.322</i>
<i>Obligatielening</i>	<i>74.438</i>	<i>74.325</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>10</i>	<i>12</i>
Andere langlopende verplichtingen	552	590
Kortlopende verplichtingen	92.378	66.495
Voorzieningen	172	426
Kortlopende financiële schulden	78.585	53.425
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>78.582</i>	<i>53.419</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>3</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.239	2.110
Andere kortlopende verplichtingen	509	476
Overlopende rekeningen	6.873	10.058
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	588.038	532.603

¹² Aangepaste vergelijkende cijfers ten gevolge van een aangepaste waarderingsregel: zie punt 2.1 voor verdere uitleg.