

Oevel 3 - 5.000 m²

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad
van bestuur
over de periode
01.01.2013
tot
30.06.2013

bow INTERVEST
OFFICES &
WAREHOUSES

Halfjaarlijks financieel verslag



ANTWERPEN, 30 JULI 2013

Verkoop niet-strategisch pand met meerwaarde van 15 %

Uitbreiding logistieke site in Oevel opgeleverd in juni 2013

Hogere verhuuractiviteit in het eerste semester van 2013 en actieve pipeline

Stabiele bezettingsgraad: 86 % op 30 juni 2013
(86 % op 31 december 2012)

Stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met 1 %¹ in het eerste semester van 2013

Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel: € 0,85 in het eerste semester van 2013 (- 5 %²)

Aanpassing uitkeringspercentage voor dividend naar 90 %

Verwacht brutodividend 2013 tussen € 1,44 en € 1,53 per aandeel (90 % uitkering) (€ 1,76 voor boekjaar 2012 met 100 % uitkering)

¹ Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2012, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.
² Ten opzichte van het operationeel uitkeerbaar resultaat van het eerste semester van 2012 dat € 0,90 per aandeel bedroeg.

1. Tussentijds jaarverslag

1.1 Operationele activiteiten

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices & Warehouses is in het eerste semester van 2013 afgenomen tot € 12,2 miljoen of een daling van 5 % in vergelijking met € 12,8 miljoen in het eerste semester van 2012. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de afname van de huurinkomsten door de inwerkingtreding op 1 januari 2013 van de nieuwe huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden aan lagere huurprijzen (met een vaste looptijd van 9 jaar).

Per aandeel betekent dit voor het eerste semester van 2013 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,85 in vergelijking met € 0,90 in het eerste halfjaar van 2012. Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2013 zal het brutodividend voor het boekjaar 2013 lager liggen dan vorig jaar.

De bevak verwacht dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor boekjaar 2013 zich zal bevinden tussen € 1,60 en € 1,70 per aandeel. In de huidige competitieve omgeving is het essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de

uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en daarmee in de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het langetermijn waardepotentieel van de bevak te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om het huidige uitkeringspercentage van 100 % te verlagen zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille. De ontvangen schadevergoedingen en wederinstaatstellingsvergoedingen, ontvangen voor verbroken huurcontracten, zullen daarom niet uitgekeerd worden maar behouden worden om latere wederinstaatstellingswerken evenals toekomstige investeringen in de vastgoedportefeuille uit te voeren. Rekeninghoudend met een uitkeringspercentage van 90 % zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2013 een brutodividend aangeboden worden tussen € 1,44 en € 1,53 per aandeel (€ 1,76 over boekjaar 2012). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2013 (€ 17,89) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 8,0 % en 8,6 %.

In de eerste jaarhelft van 2013 heeft Intervest Offices & Warehouses de **ontwikkelingsprojecten** in haar bestaande logistieke portefeuille verdergezet:

- ✓ In **Oevel** is de bouw afgerond van de uitbreiding met circa 5.000 m² van het distributiecentrum van Estée Lauder en haar logistieke dienstverlener UTi Belgium. De site is opgeleverd op 26 juni 2013 en is door UTi Belgium vanaf 1 juli 2013 in huur genomen tot 31 december 2023 middels een terbeschikkingstellingsovereenkomst. Het totale budget voor de uitbreiding bedraagt € 3,0 miljoen. Deze uitbreiding genereert voor de bevak bijkomende jaarlijkse huurinkomsten ten belope van ongeveer € 0,3 miljoen. De financiering van deze investering gebeurt uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.
- ✓ In Herentals worden op de plaats van het niet-gerenoveerde gedeelte van **Herentals Logistics 1** de voorbereidingen getroffen voor de mogelijke nieuwbouw van een opsplitsbare kwalitatief hoogstaande logistieke hal met een oppervlakte van circa 20.000 m² (inclusief mezzanine en kantoren). De bouwvergunning hiervoor is in het tweede kwartaal van 2013 ontvangen.
- ✓ Voor het logistiek gebouw **Neerland 1** in **Wilrijk** is in het tweede kwartaal van 2013 de bouwvergunning ontvangen voor de omvorming/renovatie tot showroom en werkplaats van het voorste deel van het pand (gelegen aan de Boomsesteenweg naast Ikea) voor de Franse autobouwer Peugeot (groep PSA). De transactie behelst een bebouwde oppervlakte van ongeveer 5.000 m² op een terrein van bijna 11.000 m² (inclusief parkings). De werken zijn ondertussen gestart. Het totale geschatte budget voor de omvorming/renovatie bedraagt circa € 3,3 miljoen. De transactie zal voor de bevak vanaf het vierde kwartaal van 2013 een jaarlijkse huuropbrengst genereren van circa € 0,6 miljoen (gedurende 15 jaar). De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.



Oevel 3 - 5.000 m²

1.2 Verhuuractiviteiten van het eerste semester van 2013

Op 30 juni 2013 bedraagt de bezettingsgraad³ van Intervest Offices & Warehouses 86 % wat onveranderd is ten opzichte van 31 december 2012:

- ✓ De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille bedraagt 82 %, een daling met 3 % ten opzichte van 31 december 2012 als gevolg van het vertrek van enkele huurders (waaronder BDO in Sky Building).
- ✓ In de logistieke portefeuille bedraagt de bezettingsgraad 93 % wat een stijging met 4 % inhoudt ten opzichte van de situatie op 31 december 2012, toen de bezettingsgraad 89 % bedroeg. Deze stijging heeft voornamelijk te maken met de verhuring aan Sofidel in Duffel Stocletlaan en de uitbreiding van Pharma Logistics in Intercity Industrial Park in Mechelen.



Intercity Industrial Park - 15.252 m²

³ 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.

In de eerste jaarhelft van 2013 zijn reeds 27 transacties afgesloten met nieuwe of zittende huurders wat meer is dan in het eerste semester van 2012. Er is nog steeds een erg actieve pipeline, met name voor uitbreiding van zittende huurders. De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille blijft evenwel onder druk staan door de blijvende moeilijke situatie op de Belgische kantoormarkt.

Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

Nieuwe huurovereenkomsten

Gedurende het eerste semester van 2013 zijn voor een oppervlakte van 2.511 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 7 transacties, ten opzichte van 3.200 m² over het eerste semester van 2012.

De belangrijkste transacties in 2013 zijn:

- ✓ verhuring aan Hammer Belgium op Mechelen Intercity Business Park voor 880 m²
- ✓ verhuring aan Kofax op Mechelen Campus voor 405 m²



Vernieuwingen of uitbreidingen van lopende huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille zijn in het eerste halfjaar van 2013 voor een oppervlakte van 10.187 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 16 transacties (op een totale kantoorportefeuille van circa 231.000 m²). Over dezelfde periode in 2012 is een oppervlakte van 14.571 m² heronderhandeld in 18 transacties.

De belangrijkste transacties in 2013 zijn:

- ✓ verlenging en uitbreiding van Cochlear op Mechelen Campus voor 4.013 m² (kantoren en archiefruimte)
- ✓ verlenging van Euromex in De Arend in Edegem voor 1.903 m²
- ✓ verlenging van Haskoning op Mechelen Campus voor 1.047 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van Mitiska in Dilbeek Inter Access Park voor 584 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van Crossroad Consulting op Mechelen Campus voor 528 m²

De Arend - 7.424 m²

Halfjaarlijks financieel verslag



DOOR DE GROEI VAN COCHLEAR HADDEN WIJ BIJKOMENDE RUIMTE NODIG IN ONS KANTOOR OP MECHELEN CAMPUS. GEZIEN HET CONSTRUCTIEVE PARTNERSHIP MET INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES HEBBEN WE BESLOTEN OM MET ONGEVEER 1.000 M² UIT TE BREIDEN EN ONZE OVEREENKOMST IN ZIJN GEHEEL TE VERLENGEN. INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES DENKT MET ONS MEE EN BIEDT DAAROM EEN BELANGRIJKE TOEGEVOEGDE WAARDE DOOR EEN PROFESSIONELE UITWERKING VAN DE VOLLEDIGE INRICHTING VAN DE UITBREIDING

CARL VAN HIMBEECK, GENERAL MANAGER, COCHLEAR TECHNOLOGY CENTER BELGIUM



Mechelen Campus - 60.768 m²

Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

Nieuwe huurovereenkomsten

Er zijn in het eerste semester van 2013 in de logistieke portefeuille 3 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten voor een oppervlakte van 16.885 m². Over dezelfde periode in 2012 is er slechts 1 transactie afgesloten voor een oppervlakte van 1.482 m².

Deze transacties in 2013 zijn de volgende:

- ✓ verhuring van 15.232 m² aan Sofidel in Duffel Stocletlaan
- ✓ verhuring van 976 m² aan Jiholabo in Sint-Agatha-Berchem
- ✓ verhuring van 677 m² aan Point-Conseil Eco-Habitat in Sint-Agatha-Berchem

Vernieuwingen of uitbreidingen van bestaande huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille is er in het eerste semester van 2013 één verlenging gerealiseerd voor 7.088 m² met ThyssenKrupp Otto Wolff voor het pand Raghenno gelegen in Mechelen Dellingstraat. In de eerste jaarthelft van 2012 zijn voor 9.517 m² uitbreidingen afgesloten in 2 transacties.

**DANKZIJ DE FLEXIBELE HOUDING
VAN INTERVEST OFFICES &
WAREHOUSES WAREN WIJ IN
STAAT OM ONZE ACTIVITEITEN IN
MECHELEN VOOR LANGE TIJD TE
VERZEKEREN**

PETER SWINKELS, GEDELEGEERD BESTUURDER,
THYSSENKRUPP OTTO WOLFF



Raghenno - 7.088 m²

1.3 Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2013 haar semi-industrieel gebouw Guldendelle gelegen in **Kortenberg**, Jan-Baptist Vinkstraat 2 voor een bedrag van € 14,2 miljoen verkocht.

Het eigendom betreft een semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten voor archieven (8.297 m² op grondniveau, met daarin een mezzanine over 2 verdiepingen met een totale oppervlakte van 11.419 m²) met een beperkte kantooroppervlakte (724 m²). Het gebouw is in zijn totaliteit verhuurd aan de Europese Commissie voor een vaste periode tot medio 2022 aan een geïndexeerde huurprijs van € 1,1 miljoen per jaar.

Gezien het gebouw niet bestemd is voor grootschalige logistieke activiteiten, sluit het onvoldoende aan bij het investeringsbeleid van de bevak in moderne logistieke gebouwen. Het gebouw kan met haar specifieke functie van opslagruimte voor archieven namelijk eerder als een semi-industrieel gebouw beschouwd worden, waarmee het bijgevolg niet-strategisch is voor de bevak. Bovendien wordt verwacht dat door de hoge huurprijs in combinatie met een teruglopende resterende huurperiode de waarde van het gebouw de komende jaren mogelijk negatief zal evolueren.

De transactie vormt een opportuniteit voor de bevak om het gebouw aan een aantrekkelijke prijs te verkopen. De verkoopprijs is namelijk 15 % boven de boekwaarde op 31 december 2012, die € 12,4 miljoen bedroeg. Het gebouw maakt circa 2 % uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak op 31 december 2012.

Het betreft een transactie onder registratierechten. De verkoop is hiermee gebeurd aan een brutoaanvangsrendement van 7,1 %. De definitieve overdracht heeft eind mei 2013 plaatsgevonden.



Guldendelle - 11.419 m²

1.4 Vastgoedportefeuille op 30 juni 2013

Samenstelling van de portefeuille

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	577.895	581.280	594.824
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	592.215	595.812	609.773
Bezettingsgraad (%)	86 %	86 %	86 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	603.356	614.308	638.720

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak is in het eerste semester van 2013 gedaald met € 3 miljoen en bedraagt op 30 juni 2013 € 578 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2012). De daling is hoofdzakelijk het gecombineerd effect van:

- ✓ De daling van de kantoorportefeuille met € 14,2 miljoen hoofdzakelijk als gevolg van de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie (voornamelijk deze verhuurd aan Deloitte).
- ✓ De stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 23,0 miljoen, bestaande uit € 2,6 miljoen investeringen in de logistieke projecten en € 20,4 miljoen uit de toename van de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille door de toegenomen vraag naar kwalitatief investeringsvastgoed.
- ✓ De verkoop van het semi-industrieel pand gelegen in Kortenberg met een reële waarde van € 12,4 miljoen op 31 december 2012.

In het tweede kwartaal van 2013 heeft de bevak haar vastgoeddeskundige voor de waardering van haar logistieke portefeuille gewijzigd, waarbij Stadim is aangesteld als nieuwe deskundige in plaats van Jones Lang LaSalle. De wijziging heeft te maken met de afloop van het huidige contract met Jones Lang LaSalle, waarbij de keuze voor Stadim gemaakt is gezien hun ruime expertise en belangrijke positie op het vlak van de waardering van logistiek vastgoed⁴.

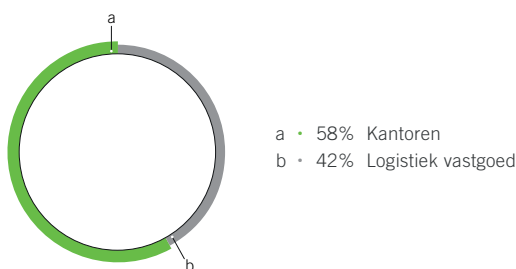
⁴ Bron: Bijlage bij Expertise News 458 van 14 juni 2013.

Risicospreiding in de portefeuille

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 2013 is deze risicospreiding als volgt.

Aard van de portefeuille

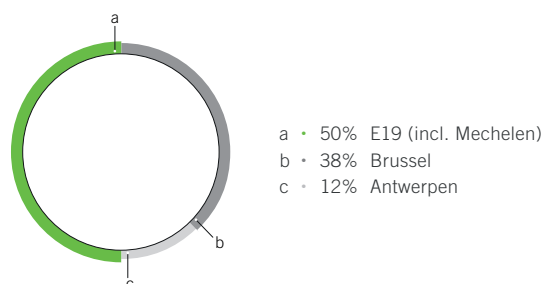
Op 30 juni 2013 bestaat de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor 58 % uit kantoren en 42 % uit logistieke panden (op 31 december 2012: 61 % kantoren en 39 % logistiek vastgoed).



Geografische spreiding

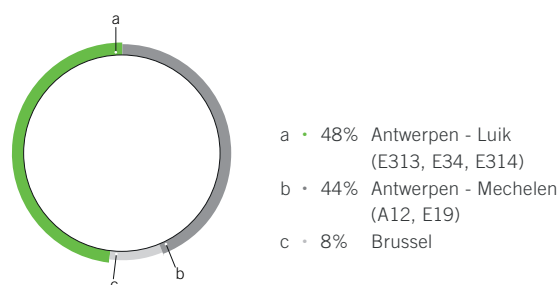
Kantoren

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.



Logistiek vastgoed

92 % 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. Slechts 8 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

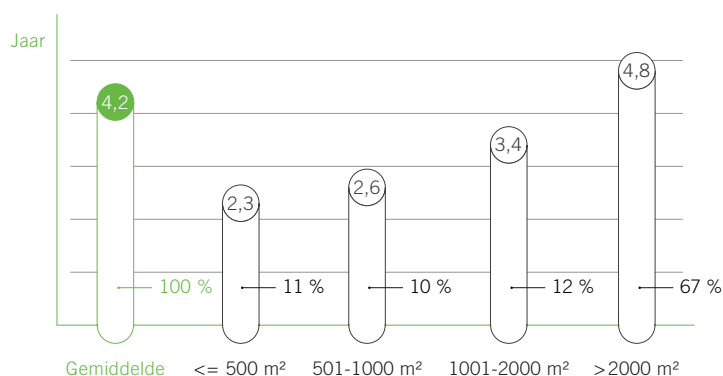


Halfjaarlijks financieel verslag

Evolutie van de portefeuille

Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

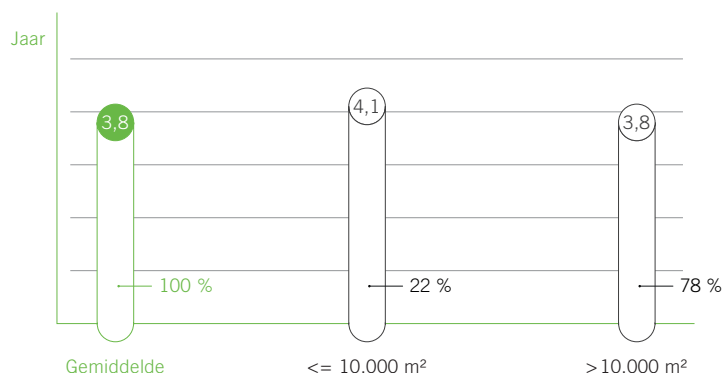
✓ OP 30 JUNI 2013 IS DE GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN IN DE KANTOORPORTEFEUILLE 4,2 JAAR, WAT NAGENOEG STABIEL IS TEN OPZICHTE VAN DE SITUATIE OP 31 DECEMBER 2012 (4,3 JAAR). VOOR OPPERVAKTEN BOVEN 2.000 M² IS DIT 4,8 JAAR (5,0 JAAR OP 31 DECEMBER 2012) ✓



Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 juli 2013) tot de eerstvolgende vervaldag 4,2 jaar ten opzichte van 4,3 jaar op 31 december 2012. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 67 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 juli 2013) gemiddeld pas over 4,8 jaar (5,0 jaar op 31 december 2012). De contracten die vervallen in de periode 2013-2015 zijn dus voornamelijk kleinere oppervlaktes, die een beperkter risico inhouden op de totale huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses.

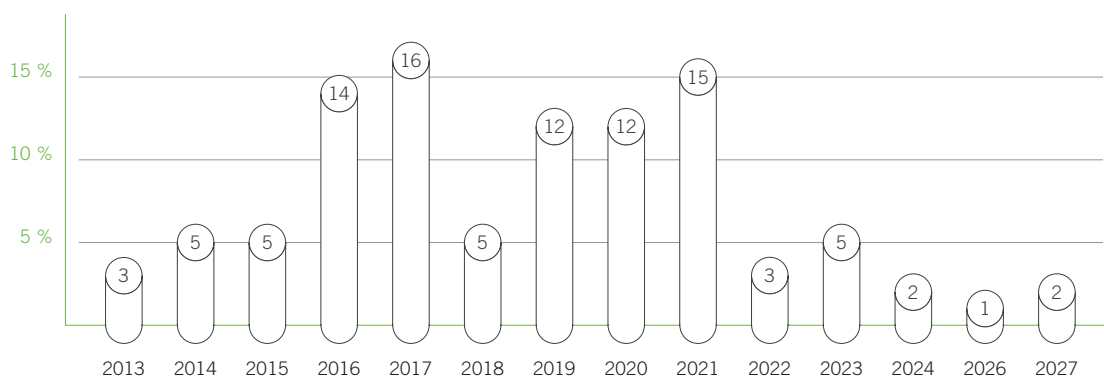
Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

✓ VOOR DE LOGISTIEKE PORTEFEUILLE IS DE GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN MET EEN OPPERVLAKTE GROTER DAN 10.000 M² 3,8 JAAR ✓



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 3,8 jaar op 30 juni 2013, wat een daling is ten opzichte van 31 december 2012 toen deze 4,7 jaar bedroeg. Deze daling is voornamelijk te wijten aan de verkoop van het pand in Kortenberg waarvan de huurovereenkomst een resterende duur had tot 2022. Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslag) ligt de eerstvolgende vervaldag pas over 3,8 jaar (4,9 jaar op 31 december 2012).

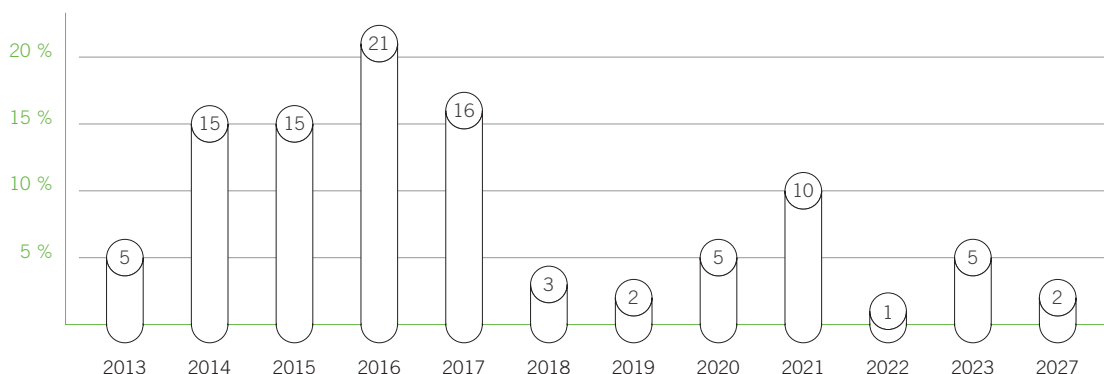
Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Per 30 juni 2013 bedraagt het aantal contracten dat in 2013 haar eindvervaldag heeft 3 %. Slechts 13 % van de contracten heeft een eindvervaldatum in de eerstkomende 3 jaar.

De piek in het jaar 2016 bevat 7 % voor huurder Deloitte waarvan het vertrek naar een andere locatie reeds vaststaand is.

Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. Daar Intervest Offices & Warehouses diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar. Deze grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag) en geeft het hypothetische scenario dat elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag.

Op 31 december 2012 had ongeveer 13 % van de contracten haar eerstvolgende vervaldag in 2013. Dit is op 30 juni 2013 gedaald naar 5 % door het verlengen van een aantal huurcontracten. Op basis van de contacten met haar huurders verwacht de bevak dat minstens de helft het huurcontract na de tussentijdse vervaldatum zal verder zetten.

Halfjaarlijks financieel verslag



Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2013:

Vastgoeddeskundige	Geschat pand	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	Kantoorgebouwen	337.825	346.270
Stadim	Logistieke panden	240.070	245.945
TOTAAL		577.895	592.215



Intercity Business Park - 42.112 m²

1.5 Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2013⁵

De kantoormarkt

De take up van kantoren op de Belgische kantoormarkt ligt voor de eerste jaarhelft van 2013 op ongeveer 271.000 m² (waarvan ongeveer 199.000 m² in Brussel (inclusief periferie)). Dit is iets lager dan het gemiddelde van de vijf laatste jaren.

De prime rents zijn momenteel stabiel. De nettohuurprijzen staan, met name in de Brusselse periferie, echter nog altijd onder druk en zeker op secundaire locaties. Eigenaars dienen nog steeds aanzienlijke incentives, kortingen en/of huurvrije periodes te geven om nieuwe huurders aan te trekken. Aan de andere kant worden verhuisbeslissingen vaak uitgesteld door de economische onzekerheid.

Investerings in kantoorvastgoed staan na de eerste helft van 2013 reeds op € 900 miljoen, wat ruim boven het gemiddelde van het totaal van de 4 voorgaande jaren ligt. De toptrendementen blijven grotendeels stabiel. Voor de tweede helft van 2013 zijn er minder grote verkopen op til en dus verwacht men minder volume aan kantoortransacties.

De markt van het logistiek vastgoed

De logistieke en semi-industriële verhuurmarkt heeft in de eerste helft van 2013 behoorlijk gepresteerd. De totale take-up bedraagt in het eerste semester ongeveer 626.000 m², wat een redelijk niveau is, rekening houdend met de fragiele situatie van de economie en de beperkte economische groei. De activiteit situeert zich voornamelijk op de as Antwerpen-Brussel. De prime rents vertonen een lichte opwaartse tendens, door de beperkte leegstand en het gebrek aan speculatieve ontwikkelingen. Er wordt verwacht dat deze tendens zich de volgende trimesters zal voortzetten, gezien de vraag naar kwalitatief logistiek vastgoed niet zal verminderen.

De investeringsmarkt voor het logistiek en semi-industrieel segment heeft een volume van € 153 miljoen bereikt over de eerste jaarhelft. De grootste transactie is de aankoop door WDP van het 75.000 m² grote distributiecentrum op Cargovil Vilvoorde voor € 46,1 miljoen. De prime yields scherpen licht aan door het beperkte aanbod en de groeiende aandacht van investeerders voor dit segment.

⁵ Bron: Belgium Q2 2013 Marketbeat Country Snapshot Belgium - Cushman & Wakefield.

1.6 Analyse van de resultaten⁶

Voor het eerste semester van 2013 bedragen de **huurinkomsten** van de vastgoedbevak € 19,9 miljoen. Dit is een afname met € 0,5 miljoen of 2 % ten opzichte van het eerste semester van 2012 (€ 20,4 miljoen) voornamelijk als gevolg van het nieuwe huurcontract met PwC aan lagere huurprijzen met een vaste looptijd tot eind 2021 in het kantoorgebouw Woluwe Garden.

De **recuperatie van vastgoedkosten** vertoont in het eerste semester van 2013 een opbrengst van € 0,8 miljoen (€ 0,9 miljoen) en bevat voor € 0,5 miljoen de inresultaatname van ontvangen wederinstaatstelselingsvergoedingen van vertrekkende huurders.

De **vastgoedkosten** van de bevak bedragen per 30 juni 2013 € 2,1 miljoen (€ 2,3 miljoen). Deze daling met € 0,2 miljoen volgt hoofdzakelijk uit lagere leegstandskosten en minder andere vastgoedkosten.

De **algemene kosten** belopen in het eerste halfjaar van 2013 € 0,6 miljoen en zijn daarmee licht gedaald ten opzichte van het eerste halfjaar van 2012 (€ 0,7 miljoen).

De daling van de huurinkomsten zorgt ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met 3 % of € 0,5 miljoen tot € 17,7 miljoen (€ 18,3 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bevat in het eerste semester van 2013 de meerwaarde van € 1,5 miljoen gerealiseerd op de verkoop van het semi-industrieel gebouw in Kortenberg (na aftrek van verkoopkosten en BTW-herziening) en de meerwaarde van € 0,6 miljoen op de verkoop van een perceel grond gelegen in Merchtem.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2013 € 6,2 miljoen (- € 0,2 miljoen). Deze toename van de reële waarde is het gecombineerd effect van:

- ✓ De daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 14,2 miljoen of 4 % ten opzichte van de reële waarde van de kantoorportefeuille op 31 december 2012, hoofdzakelijk door de aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie (voornamelijk deze verhuurd aan Deloitte).
- ✓ De toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 20,4 miljoen of 9 % ten opzichte van de reële waarde van de logistieke portefeuille op 31 december 2012, voornamelijk door de toegenomen vraag naar kwalitatief investeringsvastgoed.

Het **financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor het eerste semester van 2013 - € 5,5 miljoen en blijft hiermee stabiel ten opzichte van het eerste halfjaar 2012 (- € 5,5 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste semester van 2013 circa 3,8 % inclusief bankmarges (3,8 %).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 1,9 miljoen (- € 1,9 miljoen).

⁶ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het eerste semester 2012.

Halfjaarlijks financieel verslag



Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses voor het eerste halfjaar van 2013 bedraagt € 22,8 miljoen (€ 10,4 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 12,2 miljoen (€ 12,8 miljoen) of een afname met € 0,6 miljoen of 5 %. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de afname van de huurinkomsten.
- ✓ Het **portefeuilleresultaat** voor een bedrag van € 8,6 miljoen (- € 0,5 miljoen) dat de meerwaarde op verkopen van vastgoedbeleggingen en de waardestijging van de vastgoedportefeuille bevat.
- ✓ De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € 1,9 miljoen (- € 1,9 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste semester van 2013 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 0,85 (€ 0,90).

Op de geconsolideerde balans bestaan de **vaste activa** voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van de bevak. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2013 € 578 miljoen (€ 581 miljoen per 31 december 2012).

De **vlootende activa** bedragen € 11 miljoen (€ 12 miljoen op 31 december 2012) en bestaan voor € 4 miljoen uit handelsvorderingen, voornamelijk vooruitfacturaties van huur voor het derde kwartaal van 2013 en afrekeningen van service lasten en doorrekeningen van onroerende voorheffing aan huurders, uitgevoerd in juni 2013, alsook voor € 3 miljoen uit belastingsvorderingen en andere vlootende activa en voor € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858	14.199.858
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,58	0,51	0,73
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,85	1,75	0,90
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,02	19,18	19,40
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,02	20,21	20,43
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,40	19,73	19,87
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	17,89	20,12	19,40
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	-6 %	5 %	0 %
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	51,1 %	51,2 %	52,1 %

Op 30 juni 2013, na uitkering van het dividend over 2012, bedraagt de **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,02 (€ 19,18 op 31 december 2012). De beurskoers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses (INTO) bedraagt op 30 juni

2013 € 17,89 waardoor het aandeel met een discount van 6 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde) noteert.

Halfjaarlijks financieel verslag



Voor de dividenduitkering over boekjaar 2012 hebben de aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses voor 20,6 % van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 23 mei 2013 geleid tot een versterking van het **eigen vermogen** van Intervest Offices & Warehouses van € 3,9 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 225.124 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Intervest Offices & Warehouses vanaf 23 mei 2013, 14.424.982 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de bevak met ingang op 1 januari 2013.

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 234 miljoen (€ 252 miljoen op 31 december 2012). Deze bestaan voornamelijk voor € 160 miljoen uit langetermijn bankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2014 en uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening voor een bedrag van € 75 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 74 miljoen (€ 61 miljoen op 31 december 2012) en bestaan voor € 62 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag voor 30 juni 2014), voor € 4 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 8 miljoen uit overlopende rekeningen.

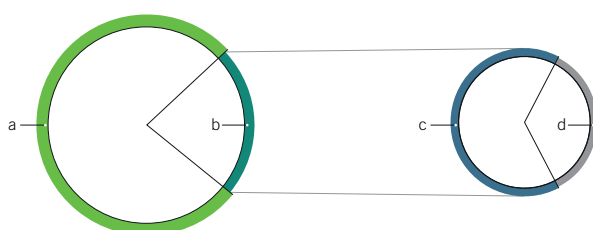
De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 30 juni 2013 quasi constant gebleven ten opzichte van 31 december 2012 en bedraagt 51,1 %⁷ (berekend conform het KB van 7 december 2010).

⁷ Voor verdere toelichting omtrent de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar punt 1.7 Financiële structuur op 30 juni 2013.

1.7 Financiële structuur op 30 juni 2013

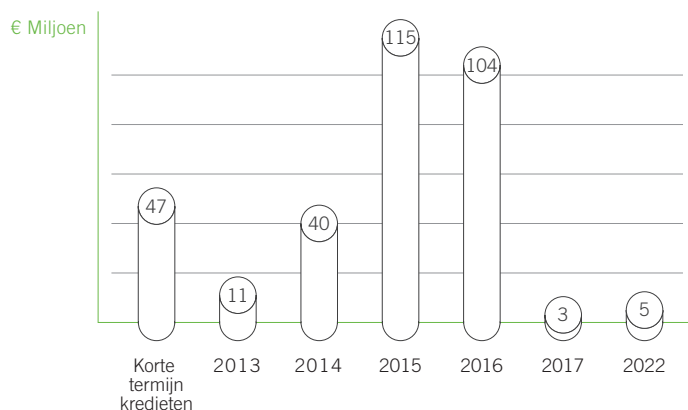
De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur van Intervest Offices & Warehouses op 30 juni 2013 zijn:

- ✓ Bedrag financiële schulden: € 296 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- ✓ 77 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,4 jaar.
- ✓ 23 % kortetermijnfinancieringen bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd en uit 2 kredieten met een totaalbedrag van € 25 miljoen die binnen het jaar vervallen (december 2013 en januari 2014) en dienen geherfinancierd te worden.
- ✓ Spreiding van de financiële schulden over 5 Europese financiële instellingen en obligatiehouders.
- ✓ 60 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 40 % heeft een variabele rentevoet. Op 30 juni 2013 heeft 66 % van de opgenomen financieringen een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 34 % een variabele rentevoet.
- ✓ De rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,5 jaar.
- ✓ Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2013: 3,8 % inclusief bankmarges (3,8 % voor het eerste semester van 2012).
- ✓ Waarde van de financiële derivaten: € 5,5 miljoen negatief.
- ✓ Schuldgraad van 51,1 % (wettelijk maximum: 65 %) (51,2 % op 31 december 2012).
- ✓ Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2013 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten en op 30 juni 2013 voldoet de bevak aan deze convenanten.



- a • 77% Langetermijnkrediet
- b • 23% Kortetermijnkrediet
- c • 15% Kredieten met onbeperkte looptijd
- d • 8% Kredieten die binnen het jaar vervallen of geherfinancierd dienen te worden

- ✓ € 28 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de bevak op te vangen.
- ✓ Vervaldata van de kredietlijnen zijn gespreid tussen 2013 en 2022.



Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient een openbare vastgoedbevak met een schuldgraad hoger dan 50 %, als gevolg van artikel 54 van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, een financieel plan op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65 % van de geconsolideerde activa zou stijgen.

Het beleid van Intervest Offices & Warehouses bestaat uit het handhaven van een schuldgraad die lager dan 55 % ligt.

Op 30 juni 2013 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses 51,1 % waardoor de drempel van 50 % overschreden is. Een dergelijke overschrijding heeft een eerste maal op 30 juni 2012 plaatsgevonden met een schuldgraad van 52,1 %. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses nooit de wettelijke drempel van 65 %.

De afname van de schuldgraad van 51,2 % op 31 december 2012 tot 51,1 % op 30 juni 2013 wordt verklaard door de verkoop van een semi-industrieel pand in Kortenberg, de opwaardering van de portefeuille in het eerste halfjaar van 2013 en de uitbe-

taling van het dividend over boekjaar 2012 in mei 2013. Het eigen vermogen van de bevak is op het moment van dividenduitkering versterkt met circa € 3,9 miljoen aangezien 20,6 % van de aandeelhouders opnieuw in nieuwe aandelen belegd hebben door middel van het keuzedividend.

Op basis van de huidige schuldgraad van 51,1 % per 30 juni 2013 heeft Intervest Offices & Warehouses nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 235 miljoen⁸, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65 % te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 131 miljoen alvorens de 60 % schuldgraad te overschrijden.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65 % pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer € 126 miljoen of 22 % ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 578 miljoen op 30 juni 2013. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de waardering van het vastgoed, met gemiddeld 2,1 % (van 7,4 % gemiddeld naar 9,4 % gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de waardering van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 9,5 miljoen of 22 %.

Wilrijk Neerland 1 en 2
29.168 m²



⁸ Bij deze berekening wordt in de noemer van de breuk (schulden voor berekening schuldgraad/totaal activa) rekening gehouden met de potentieel gemaakte investeringen.

Halfjaarlijks financieel verslag



Herentals Logistics 1
17.320 m²



Intervest Offices & Warehouses is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

Op basis van het huidige opgestelde financieel plan wordt verwacht dat de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses in de loop van 2013 en 2014 zal fluctueren tussen 49 % en 52 %, dit ten opzichte van de 51,1 % op 30 juni 2013.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- ✓ De uitvoering van het resterende deel van het lopende investeringsprogramma voor circa € 6 miljoen in het tweede semester van 2013 (uitbreiding in Oevel en de herontwikkeling van Neerland 1 in Wilrijk en investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille)
- ✓ Geen geplande investeringen en desinvesteringen in het tweede semester van 2013, noch in 2014
- ✓ De winstreservering die rekening houdt met de voorzienen winstverwachting voor boekjaar 2013 en de dividendbetaling over het boekjaar 2013
- ✓ Een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk “Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen” in het Verslag van de raad van bestuur in het Jaarverslag 2012.

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses is van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65 % zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoed trends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de bevak, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

De bevak zal de evolutie van de schuldgraad nauwgezet opvolgen, de nodige beschermende maatregelen nemen indien zich een onverwachte gebeurtenis zou voordoen die een relatief belangrijke impact heeft op de in dit plan geformuleerde vooruitzichten en zal hierover desgevallend onmiddellijk communiceren.

1.8 Risico's voor de resterende maanden van 2013

Intervest Offices & Warehouses schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2013 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 2013 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) zouden 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 kredietportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2013 bestaat 66 % van de opgenomen kredieten uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. Slechts 34 % van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.9 Vooruitzichten voor 2013

Zoals geformuleerd in het Jaarverslag 2012 heeft de vroegtijdige verlenging van een aantal belangrijke huurovereenkomsten in 2012 geresulteerd in een toegenomen zekerheid van de huurinkomsten op lange termijn. Veelal zijn deze verlengingen echter gepaard gegaan met het verlagen van de huurprijs.

De bevak blijft in 2013 focussen op het stabiel houden van de bezettingsgraad (86 % op 31 december 2012) door het verlengen van bestaande huurovereenkomsten en het aantrekken van nieuwe huurders, hoewel dit moeilijk blijft door het precaire economische klimaat. Door het overaanbod op de kantoormarkt (zeker in de Brusselse periferie) blijft het aantal transacties echter erg beperkt en de huurprijzen staan nog steeds onder druk, waardoor de bezettingsgraad van het kantoorsegment van de bevak op 30 juni 2013 gedaald is tot 82 %. De laatste maanden kan er echter een verbetering worden waargenomen in het aantal aanvragen en bezoeken. In het logistieke segment is het aanbod van kwaliteitsvolle producten beperkter en dit wordt ook gereflecteerd in de bezettingsgraad die op 30 juni 2013 93 % bedraagt.

Naast de bezettingsgraad focust de bevak op de logistieke ontwikkelingen in de bestaande portefeuille. Het uitbreidingsproject in Oevel is in het tweede kwartaal van 2013 opgeleverd, de werken in Wilrijk voor de groep PSA zijn ondertussen gestart na het ontvangen van de bouwvergunning in het tweede kwartaal van 2013 en zullen normaliter in het vierde kwartaal van 2013 worden afgerond. De commercialisatie is gestart voor de mogelijke nieuwbouw in Herentals, waarvoor in het tweede kwartaal van 2013 de bouwvergunning ontvangen werd.

De bevak bekijkt daarnaast ook verdere investeringsopportuniteiten voor de uitbreiding van haar logistieke portefeuille en de verkoop van niet-strategische panden met name in de kantoorportefeuille.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2013 zal het brutodividend voor het boekjaar 2013 lager liggen dan vorig jaar. De bevak verwacht

dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor boekjaar 2013 zich zal bevinden tussen € 1,60 en € 1,70 per aandeel.

In de huidige competitieve omgeving is het essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investerings in de kwaliteit en daarmee in de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het langetermijn waardepotentieel van de bevak te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om het huidige uitkeringspercentage van 100 % te verlagen zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille. De ontvangen schadevergoedingen en wederinstaatstellingsvergoedingen, ontvangen voor verbroken huurcontracten, zullen daarom niet uitgekeerd worden maar behouden worden om latere wederinstaatstellingswerken evenals toekomstige investeringen in de vastgoedportefeuille uit te voeren. Rekeninghoudend met een uitkeringspercentage van 90 % zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2013 een brutodividend aangeboden worden tussen € 1,44 en € 1,53 per aandeel (€ 1,76 over boekjaar 2012). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2013 (€ 17,89) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 8,0 % en 8,6 %.

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1 Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
Huurinkomsten	19.882	20.367
Met verhuur verbonden kosten	-31	-29
NETTOHUURRESULTAAT	19.851	20.338
Recuperatie van vastgoedkosten	848	856
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.241	4.513
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-262	-221
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.241	-4.514
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	43	244
VASTGOEDRESULTAAT	20.480	21.216
Technische kosten	-392	-293
Commerciële kosten	-82	-136
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-383	-507
Beheerskosten van het vastgoed	-1.214	-1.174
Andere vastgoedkosten	-56	-152
VASTGOEDKOSTEN	-2.127	-2.262
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.353	18.954
Algemene kosten	-630	-700
Andere operationele opbrengsten en kosten	23	27
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	17.746	18.281
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	2.115	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.245	-165
Ander portefeuilleresultaat	257	-314
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.363	17.802

2.1 Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.363	17.802
Financiële opbrengsten	100	5
Netto interestkosten	-5.612	-5.472
Andere financiële kosten	-2	-7
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.937	-1.945
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.577	-7.419
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	22.786	10.383
BELASTINGEN	-9	-9
NETTORESULTAAT	22.777	10.374
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	12.223	12.798
Portefeuilleresultaat	8.617	-479
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	1.937	-1.945
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	22.778	10.375
Minderheidsbelangen	-1	-1
RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2013	30.06.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Nettoresultaat (€)	1,58	0,73
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,60	0,74

2.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
NETTORESULTAAT	22.777	10.374
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	293	-58
GLOBAALRESULTAAT	23.070	10.316
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	23.071	10.317
Minderheidsbelangen	-1	-1

2.3 Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2013	31.12.2012
Vaste activa	578.232	581.588
Immateriële vaste activa	40	45
Vastgoedbeleggingen	577.895	581.280
Andere materiële vaste activa	282	248
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	15
Vlottende activa	10.761	12.489
Activa bestemd voor verkoop	312	1.225
Handelsvorderingen	3.941	4.860
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.427	3.211
Kas en kasequivalenten	1.133	753
Overlopende rekeningen	1.948	2.440
TOTAAL ACTIVA	588.993	594.077

2.3 Verkorte geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2013	31.12.2012
Eigen vermogen	274.298	272.356
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	274.261	272.318
Kapitaal	131.447	129.395
Uitgiftepremies	65.190	63.378
Reserves	54.846	72.389
Nettoresultaat van het boekjaar	22.778	7.156
Minderheidsbelangen	37	38
Verplichtingen	314.695	321.721
Langlopende verplichtingen	240.520	260.659
Langlopende financiële schulden	234.417	252.253
<i>Kredietinstellingen</i>	159.709	177.617
<i>Obligatielening</i>	74.700	74.625
<i>Financiële leasing</i>	8	11
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.549	7.780
Andere langlopende verplichtingen	554	626
Kortlopende verplichtingen	74.175	61.062
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	61.719	48.018
<i>Kredietinstellingen</i>	61.713	48.012
<i>Financiële leasing</i>	6	6
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.853	2.822
Andere kortlopende verplichtingen	190	354
Overlopende rekeningen	8.241	9.696
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	588.993	594.077

2.4 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	753	407
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	13.244	10.458
Operationeel resultaat	26.363	17.802
Betaalde interesten	-7.391	-6.814
Andere niet-operationele elementen	2.025	-1.956
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	-10.216	2.186
✓ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	81	77
✓ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-2.115	0
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.245	165
✓ Ander portefeuilleresultaat	-257	314
✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-1.937	1.946
✓ Spreidingen van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	257	-314
✓ Overige niet-kasstroomverrichtingen	0	-2
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	2.463	-760
Beweging van activa	1.195	-3.609
Beweging van verplichtingen	1.268	2.849
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	12.548	-9.657
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	-7.966
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-6	-5.718
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	-2.766	0
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	15.430	4.005
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-110	22
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-25.412	-804
Terugbetaling van leningen	-4.208	-27.042
Opname van leningen	0	45.000
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-3	-3
Ontvangen/teruggestorte langlopende verplichtingen als waarborg	-72	90
Betaling van dividenden	-21.129	-18.849
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	1.133	404

2.5 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2011	126.729	60.833	78.398	18.018	40	284.018
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2012			-58	10.375	-1	10.316
Overboekingen door resultaatverdeling 2011:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			1.245	-1.245		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1.365	1.365		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-4.175	4.175		0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			605	-605		0
Toevoeging aan de andere reserves en minderheidsbelangen			13	-12	-1	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2011	2.666	2.545				5.211
Dividenden boekjaar 2011			-2.364	-21.696		-24.060
Balans op 30 juni 2012	129.395	63.378	72.299	10.375	38	275.485
Balans op 31 december 2012	129.395	63.378	72.389	7.156	38	272.356
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2013			293	22.778	-1	23.070
Overboekingen door resultaatverdeling 2012:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-14.625	14.625		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			82	-82		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-3.128	3.128		0
Toevoeging aan de andere reserves en minderheidsbelangen			-23	23		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2012	2.051	1.812				3.863
Dividenden boekjaar 2012			-142	-24.850		-24.992
Balans op 30 juni 2013	131.447	65.190	54.846	22.778	37	274.298

Halfjaarlijks financieel verslag

2.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €							Totaal	
	Kantoren		Logistieke gebouwen		Corporate			
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
Huurinkomsten	12.352	13.041	7.530	7.326			19.882	20.367
Met verhuur verbonden kosten	-13	1	-18	-30			-31	-29
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	449	505	180	373			629	878
VASTGOEDRESULTAAT	12.788	13.547	7.692	7.669			20.480	21.216
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	12.151	12.922	7.457	7.262	-1.862	-1.903	17.746	18.281
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	2.115	0			2.115	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.193	-3.162	20.438	2.997			6.245	-165
Ander portefeuilleresultaat	-60	-123	317	-191			257	-314
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	-2.102	9.637	30.327	10.068	-1.862	-1.903	26.363	17.802
Financieel resultaat					-3.577	-7.419	-3.577	-7.419
Belastingen					-9	-9	-9	-9
NETTORESULTAAT	-2.102	9.637	30.327	10.068	-5.448	-9.331	22.777	10.374

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €							Totaal	
	Kantoren		Logistieke gebouwen					
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012		
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	337.825	370.459	240.070	224.365	577.895	594.824		
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	346.270	379.720	245.945	230.053	592.215	609.773		
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	231.109	231.109	372.247	407.611	603.356	638.720		
Bezettingsgraad van vastgoedbeleggingen (%)	82 %	85 %	93 %	88 %	86 %	86 %		

Halfjaarlijks financieel verslag

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 2012.

IFRS 13 - Fair Value Measurement is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2013 of later. Deze standaard zal de disclosure verplichtingen van de bevak wijzigingen, afhankelijk van de classificatie van de vastgoedbeleggingen in level 1, 2 of 3. Deze disclosures zullen opgenomen worden in het jaarverslag over boekjaar 2013. IFRS 9 - Financial instruments is van toepassing op boekjaren die een aanvang nemen op 1 januari 2015 en zal bijkomende disclosures vragen in het jaarverslag over boekjaar 2015.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

	Vastgoedbeleggingen	
in duizenden €	30.06.2013	30.06.2012
Saldo einde vorig boekjaar	581.280	581.305
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	2.766	0
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	7.966
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	6	5.718
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-12.402	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.245	-165
Saldo einde halfjaar	577.895	594.824

De uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen in het eerste semester van 2013 hebben voornamelijk betrekking op de uitbreiding van de logistieke site in Oevel (€ 2,4 miljoen).

De verkopen van vastgoedbeleggingen bevatten in het eerste semester van 2013 de verkoop van het semi-industrieel gebouw gelegen in Kortenbergh, Jan-Baptist Vinkstraat 2.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2013 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 2013 is gegeven in paragraaf 1.7 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Er zijn in het eerste halfjaar van 2013 geen nieuwe kredietovereenkomsten alsook geen nieuwe indekkingsovereenkomsten/renteswaps afgesloten.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2013 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen van de bevak zoals beschreven in toelichting 25 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2012. In de zaak van de betwiste belastingaanslagen met betrekking tot de heffing van exit taks op effectiseringspremies heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en bereidt de bevak een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg voor. Verwacht wordt dat dit dossier in de loop van 2014 zal kunnen gepleit worden. Voor de overige bezwaarschriften wacht Intervest Offices & Warehouses op de verdere behandeling door de fiscale overheid.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2013.

2.7 Verslag van de commissaris

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT
VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE TUSSENTIJDSE
FINANCIËLE INFORMATIE VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2013

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 totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013.

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 beperkt nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard voor jaarrekeningen IAS 34 - *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 - *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. 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 internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie

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 2013 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 - *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 29 juli 2013

De commissaris,

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



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), Nick van Ommen, EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, Johan Buijs, Daniel van Dongen en Thomas Dijksman, 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 & Warehouses 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 29 juli 2013.

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: + 32 3 287 67 87, www.intervestoffices.be