

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur
over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



ANTWERPEN, 29 JULI 2014

Intervest Offices & Warehouses kent een actief eerste semester in 2014:

Verlenging van huurovereenkomsten voor 16 % van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de bevak, waaronder deze met drie belangrijke huurders (HP Belgium, Nike Europe en CEVA Logistics).

Bezettingsgraad: 85 % op 30 juni 2014¹; de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is in het eerste semester van 2014 toegenomen met 1 % tot 83 %, die van de logistieke portefeuille bedraagt 90 % op 30 juni 2014.

Turn-key solutions: 2.700 m² voor Cochlear in Mechelen Campus in uitvoering.

Verkoop van een niet-strategisch pand (0,5 % van de vastgoedportefeuille).

Daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met 0,4%².

Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel: € 0,78 in het eerste semester van 2014 (€ 0,85 in het eerste semester 2013³).

Succesvolle private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen met looptijd van 5 en 7 jaar.

Keuzedividend over boekjaar 2013: 42,75 % van de aandeelhouders kiest voor aandelen.

Schuldgraad: 49,8 %.

Dividend uitkeringspercentage van 90 %.

Verwacht brutodividend 2014 tussen € 1,33 en € 1,42 per aandeel (€ 1,53 voor boekjaar 2013).

¹ 86 % op 31 december 2013.

² Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2013, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

³ Daling ten gevolge van de afname van de ontvangen schadevergoedingen van vertrekkende huurders en de stijging van de algemene en de financieringskosten van de bevak.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



1. Tussentijds jaarverslag

1.1 Verhuuractiviteiten van het eerste semester van 2014

Verhuringen aan nieuwe huurders zijn zowel in de kantoormarkt als voor het logistieke vastgoed in het eerste semester van 2014 beperkt gebleven. De verhuuractiviteit van de bevak heeft zich in 2014 vooral toegespitst op verlengingen van bestaande huurovereenkomsten. In totaliteit zijn in het eerste semester van 2014 circa 16 % van de jaarlijkse huurinkomsten van de vastgoedbevak verlengd. In de eerste jaarhelft van 2014 zijn in totaal 21 verhuurtransacties afgesloten voor 110.765 m² met nieuwe of zittende huurders ten opzichte van 36.971 m² in 27 transacties in het eerste semester van 2013.

De belangrijkste transacties die Intervest Offices & Warehouses in het eerste semester van 2014 heeft gerealiseerd zijn de verlengingen van de huurovereenkomsten met drie van haar belangrijke huurders die samen 14 % van de jaarlijkse huurinkomsten van de bevak uitmaken.

- In het kantoorsegment heeft Hewlett-Packard Belgium, huurder van Mechelen Business Tower (13.574 m²), een huurovereenkomst gesloten die ingaat na het aflopen van de bestaande overeenkomst van onroerende leasing in maart 2016. De nieuwe overeenkomst loopt tot 2025, met breakopties in 2019 en 2022, en is afgesloten tegen marktconforme voorwaarden. Hewlett-Packard Belgium is de 3^{de} grootste huurder van de bevak en vertegenwoordigt circa 6 % van de totale jaarlijkse huurinkomsten.
- In het logistieke segment is met Nike Europe in Herentals Logistics 2 (50.912 m²) een overeenkomst gesloten om de tussentijdse vervaldata uit de oorspronkelijke overeenkomst tot terbeschikkingstelling te annuleren in ruil voor een marktconforme korting op de jaarlijkse huurvergoeding, zodat de overeenkomst nu een vaste looptijd heeft tot 2018 (voor 25.670 m²) en 2019 (voor 25.242 m²). Nike Europe is de 4^{de} grootste huurder van de bevak en vertegenwoordigt circa 5 % van de totale jaarlijkse huurinkomsten.
- Eveneens in het logistieke segment is met CEVA Logistics Belgium in Boom Krekelenberg (24.721 m²) een overeenkomst gesloten om een tussentijdse vervaldatum in 2014 uit de oorspronkelijke overeenkomst tot terbeschikkingstelling te annuleren zodat de eerstvolgende tussentijdse vervaldatum nu valt in 2016, in ruil voor een marktconforme korting op de jaarlijkse huurvergoeding. CEVA Logistics Belgium is de 10^{de} grootste huurder van de bevak en vertegenwoordigt circa 3 % van de totale jaarlijkse huurinkomsten.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Op 30 juni 2014 bedraagt de bezettingsgraad⁴ van de totale vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 85 %:

- 83 % in de kantoorportefeuille of een stijging met 1 % ten opzichte van 31 december 2013 door vijf verhuringen, voornamelijk in de kantoorgebouwen in Mechelen.
- 90 % in de logistieke portefeuille wat een daling met 1 % inhoudt ten opzichte van 31 december 2013, hoofdzakelijk door de verkoop van het semi-industrieel gebouw in Meer dat een bezettingsgraad van 100 % had.

Turn-key solutions

Na de succesvolle inrichting van de bijgehuurde ruimte in de zomer van 2013, heeft Cochlear beslist verder beroep te doen op Intervest Offices & Warehouses voor hun renovatie van de volledige gehuurde oppervlakte in hun kantoren te Mechelen Campus.

De plannen hiervoor zijn in het najaar van 2013 uitgewerkt door de interieurarchitecte van Intervest Offices & Warehouses en sinds februari 2014 worden de inrichtingswerken gefaseerd uitgevoerd. Cochlear wenst haar activiteiten niet stop te zetten tijdens de werkzaamheden, waardoor een zeer strikte planning gehandhaafd dient te worden. De mensen op de werkvloer worden per departement intern verhuisd nadat een gedeelte van

de inrichtingswerken is afgerond, om op deze manier bestaande ruimte leeg te maken voor renovatie. Er is door Cochlear gekozen voor een open-space werkomgeving waarbij maximale connectiviteit onder de departementen beoogd wordt en de corporate image afstraalt naar de werknemers en bezoekers door de gekozen kleuren en fotoprints in het nieuwe interieur.

Ondertussen is de 2^e verdieping bijna volledig afgewerkt en in augustus starten de werken op de 1^e verdieping. De volledige afwerking van het gelijkvloers, verdieping 1 & 2 (+/- 2.700 m²) zal vermoedelijk afgerond worden tegen begin 2015.

“In de samenwerking met Intervest Offices & Warehouses is de openheid waarin zaken kunnen worden besproken en de transparantie die wordt geboden bij het beheren en beheersen van de kosten voor ons essentieel.

Intervest Offices & Warehouses slaagt er permanent in om gemaakte afspraken en deadlines te respecteren, wat het ons mogelijk maakt de beloftes naar onze interne klanten na te komen.”

Benny Gers - Consultant & Project Lead Procurement EMEA

⁴ 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.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



1.2 Operationeel resultaat

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices & Warehouses bedraagt in het eerste semester van 2014 € 11,5 miljoen in vergelijking met € 12,2 miljoen in het eerste semester van 2013. De daling vloeit voornamelijk voort uit de afname van de ontvangen schadevergoedingen ontvangen van vertrekkende huurders. In het eerste semester van 2013 hadden enkele huurders van de bevak hun pand verlaten en hierbij circa € 0,5 miljoen schadevergoeding betaald.

Per aandeel betekent dit voor het eerste semester van 2014 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,78 in vergelijking met € 0,85 in het eerste halfjaar van

2013. Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2014 zal het brutodividend voor het boekjaar 2014 lager liggen dan vorig jaar. De bevak verwacht dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor boekjaar 2014 zich zal bevinden tussen € 1,48 en € 1,58 per aandeel (€ 1,70 voor boekjaar 2013). Rekeninghoudend met een uitkeringspercentage van 90 % zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2014 een brutodividend aangeboden worden tussen € 1,33 en € 1,42 per aandeel (€ 1,53 over boekjaar 2013). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2014 (€ 22,11) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 6,0 % en 6,4 %.

1.3 Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen

Intervest Offices & Warehouses heeft in het eerste semester van 2014 een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Meer, Riyadhstraat, voor een bedrag van € 2 miljoen verkocht aan de huurder/gebruiker van het pand. Het betreft een klein semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten (7.431 m²) en een beperkte kantooroppervlakte (283 m²). De verkoopprijs is circa 22 % onder de boekwaarde op 31 december 2013, die

€ 2,6 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak). Het gebouw, dat van een mindere bouwtechnische kwaliteit is vergeleken met andere panden van de bevak en waarvan op middellange termijn aanzienlijk grote onderhoudswerken noodzakelijk zijn, maakt slechts 0,5 % uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak. Het betreft een transactie onder registratierechten.



WOLUWE GARDEN
24.460 m²

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



1.4 Vastgoedportefeuille op 30 juni 2014

Samenstelling van de portefeuille

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	577.803	580.709	577.895
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	592.248	595.226	592.215
Bezettingsgraad (%)	85 %	86 %	86 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	596.714	604.428	603.356
Rendement op investeringswaarde (%)	7,3 %	7,3 %	7,4 %
Rendement op investeringswaarde bij volledige verhuring (%)	8,6 %	8,5 %	8,6 %

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak is in het eerste semester van 2014 gedaald met € 3 miljoen en bedraagt op 30 juni 2014 € 578 miljoen ten opzichte van € 581 miljoen op 31 december 2013. Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van de verkoop van het semi-industrieel pand gelegen in Meer (met een reële waarde van € 2,6 miljoen op 31 december 2013).

SCHELLE
8.324 m²



Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

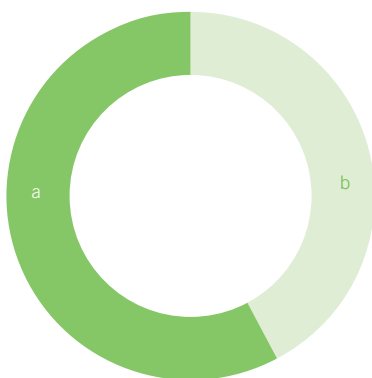


Risicospreiding in de portefeuille

Intervest Offices & Warehouses is wat haar strategie 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 2014 is deze risicospreiding als volgt:

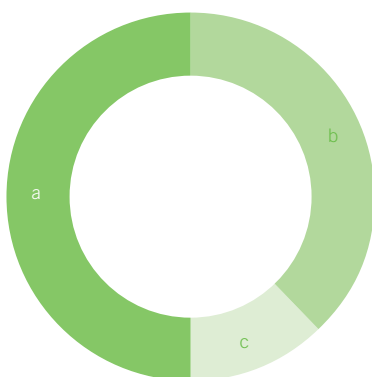
Aard van de portefeuille



- a 58 % Kantoren
- b 42 % Logistiek vastgoed

Op 30 juni 2014 bestaat de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor 58 % uit kantoren en 42 % uit logistieke panden. Hiermee is de samenstelling ongewijzigd ten opzichte van 31 december 2013.

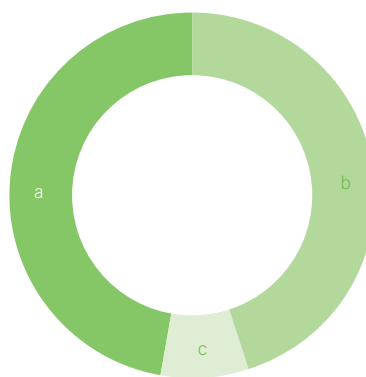
Geografische spreiding kantoren



- a 50 % E19 (incl. Mechelen)
- b 38 % Brussel
- c 12 % Antwerpen

De strategische focus van de bevak voor de kantoorportefeuille ligt op de as Antwerpen-Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is. De volledige kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses situeert zich in deze regio.

Geografische spreiding logistiek vastgoed



- a 47 % Antwerpen-Luik (E313,E34,E314)
- b 45 % Antwerpen-Mechelen (A12-E19)
- c 8 % Brussel

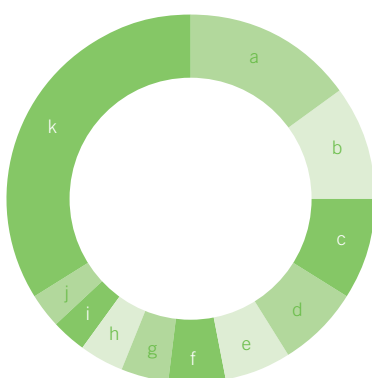
92 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (E19 en A12) en Antwerpen-Luik (E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. Slechts 8 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

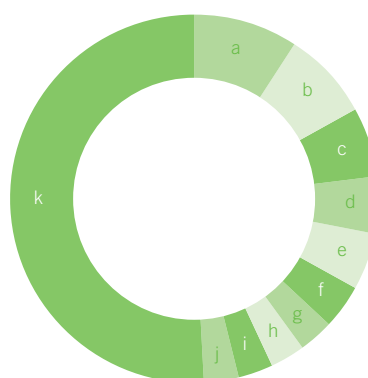


Risicospreiding van gebouwen naar omvang⁵



- a 15 % Mechelen Campus
- b 10 % Intercity Business Park
- c 9 % Herentals Logistics 1,2 & 3
- d 7 % Woluwe Garden
- e 6 % Oevel 1, 2 & 3
- f 5 % Puurs Logistic Center
- g 4 % Mechelen Business Tower
- h 4 % Wilrijk Neerland 1 & 2
- i 3 % Gateway House
- j 3 % Wommelgem Koralehoeve
- k 34 % Overige

Risicospreiding naar huurders⁶



- a 9 % Deloitte
- b 8 % PricewaterhouseCoopers
- c 6 % Hewlett-Packard Belgium
- d 5 % Nike Europe
- e 5 % Fiege
- f 4 % UTi Belgium
- g 3 % Pharma Logistics
- h 3 % PGZ Retail Concept
- i 3 % Biocartis
- j 3 % Ceva Logistics Belgium
- k 51 % Overige

Intervest Offices & Warehouses heeft 17 kantoorlocaties en 19 logistieke sites in portefeuille. De bevak streeft naar een optimale risicospreiding en tracht de omvang van de gebouwen en complexen te beperken.

Huurders a, b, c en i (26 %) behoren tot het kantoorsegment. Huurders d tot en met h en j (23 %) tot het logistieke segment.

De huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses zijn verspreid over 175 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 49 % van de huurinkomsten en zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken deel uit van internationale concerns.

⁵ Rangschikking volgens de waarde van de gebouwen.

⁶ Rangschikking volgens de jaarhuur.

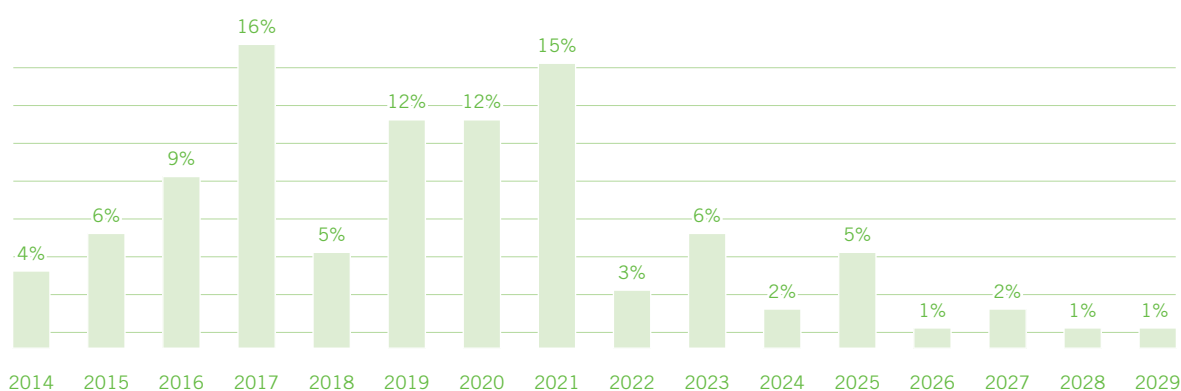
Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Evolutie van de portefeuille

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

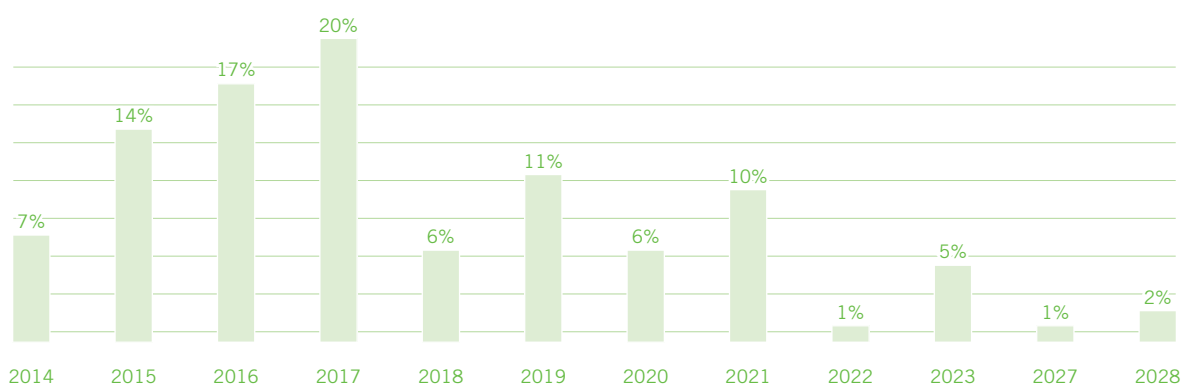


De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Per 30 juni 2014 hebben een aantal huurcontracten, die samen 4 % van de huurinkomsten van de bevak uitmaken, een eindvervaldag in 2014. Slechts 19 % van de huurinkomsten betreft contracten met een eindvervaldatum in de eerstkomende 3 jaar.

In 2016 komt 9 % van de huurinkomsten op eindvervaldatum, voornamelijk door het aflopen van één van de contracten van Deloitte in Diegem (4 %) en door het einde van Neovia in Houthalen (3 %).

In 2017 komt 16 % van de huurinkomsten op eindvervaldatum door het aflopen van de overige contracten van Deloitte in Diegem (5 %) en door het einde van Fiege in Puurs (5 %) en PGZ in Wommelgem (3 %).

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.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

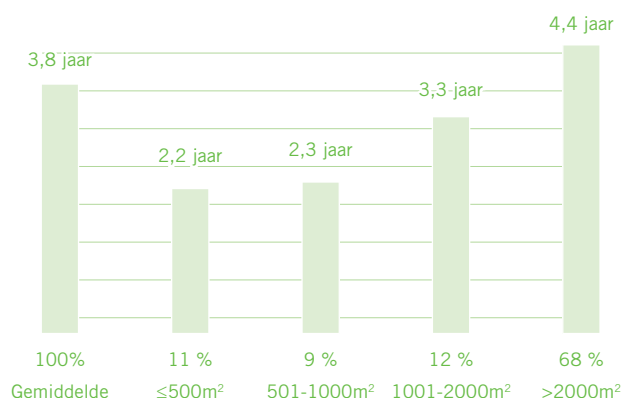


Op 31 december 2013 had ongeveer 13 % van de huurinkomsten een huurcontract met eerstvolgende vervaldag in 2014. Dit is op 30 juni 2014 reeds gedaald naar 7 % door het verlengen van een aantal huurcontracten (o.a. Hewlett-Packard Belgium in Mechelen, Nike Europe in Herentals en CEVA Logistics Belgium in Boom, Fanuc Robotics en Endemol in Mechelen en EURid in Diegem).

Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende

breakdatum voor kantoren

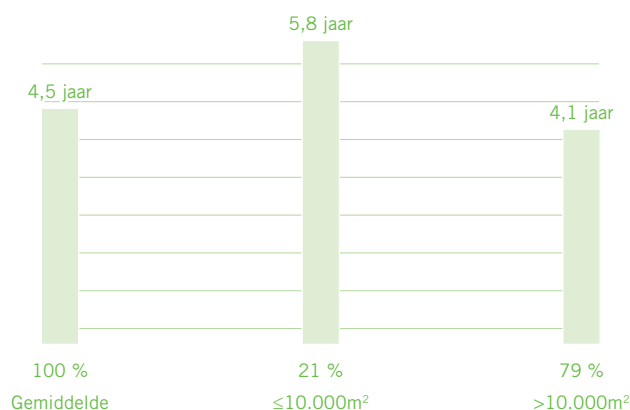
“Op 30 juni 2014 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantoorportefeuille 3,8 jaar (3,8 jaar op 31 december 2013). Voor oppervlakten boven 2.000 m² is dit 4,4 jaar (4,4 jaar op 31 december 2013).”



Voor de kantoren blijft de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 juli 2014) tot de eerstvolgende vervaldag stabiel op 3,8 jaar ten opzichte van 31 december 2013 door de verlenging van het contract met Hewlett-Packard Belgium in Mechelen Business Tower. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 69 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 juli 2014) gemiddeld pas over 4,4 jaar (4,4 jaar op 31 december 2013).

Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

“Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 4,5 jaar (4,1 jaar op 31 december 2013).”



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,5 jaar op 30 juni 2014, wat een stijging is ten opzichte van 31 december 2013 toen deze 4,1 jaar bedroeg. Deze toename is voornamelijk te wijten aan de verlengingen van de contracten met Nike Europe en CEVA Logistics Belgium. Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslag) ligt de eerstvolgende vervaldag pas over 4,1 jaar (3,6 jaar op 31 december 2013).

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2014:

VASTGOEDDESKUNDIGE	Geschat pand	Reële waarde (€ 000)	Investerings- waarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	Kantoorgebouwen	336.751	345.170
Stadim	Logistieke panden	241.052	247.078
TOTAAL		577.803	592.248

1.5 Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2014⁷

De kantoormarkt

De take up van kantoren op de Belgische kantoormarkt ligt voor de eerste jaarhelft van 2014 op ongeveer 370.000 m², wat een stijging inhoudt van ongeveer 100.000 m² ten opzichte van het eerste halfjaar van 2013. De prime rents blijven redelijk stabiel, maar de nettohuurprijzen, met name in regio's met veel leegstand zoals de Brusselse periferie, blijven nog steeds onder druk staan. De markt voor kantoren blijft zoals de vorige jaren dus nog steeds overwegend een huurdersmarkt, maar er zijn toch ook tekenen van een licht herstel, ook gezien het uitblijven van grote nieuwe ontwikkelingsprojecten. Een herstel in de komende jaren zal echter ook gepaard gaan met een aantrekken van de ontwikkelingsmarkt, en dus een verdere verbreding van het aanbod.

Investerings in kantoorvastgoed staan na de eerste helft van 2014 op € 900 miljoen, wat in de lijn ligt van het volume in de eerste helft van 2013 en eveneens boven het gemiddelde van het totaal van de 4 voorgaande jaren ligt. Voor core producten (locatie / kwaliteit / duurtijd) blijven de yields stabiel, waarbij deze zelfs licht zouden kunnen dalen in de nabije toekomst door de grote vraag naar dit soort producten en het beperkte aanbod. Voor non-core producten blijft de markt nog steeds moeilijk, hoewel de eerste tekenen van herstel zich ook daar lijken aan te dienen.

De markt van het logistiek vastgoed

De logistieke en semi-industriële verhuurmarkt heeft in de eerste helft van 2014 erg goed gepresteerd. De totale take-up bedraagt in het eerste semester 2014 (afhankelijk van de bron) tussen 730.000 en 785.000 m², wat aanzienlijk beter is dan de take-up over de eerste helft van 2013, wat op zich al een sterk semester was.

De stijging doet zich vooral voor in logistiek, en situeert zich quasi exclusief in Vlaanderen. Deze stijging geeft aan dat de economie stilaan aan de beterhand lijkt en er wordt verwacht dat de tendens zich de komende periode zal voortzetten.

De investeringsmarkt voor het logistiek en semi-industrieel segment heeft een volume van ongeveer € 130 miljoen bereikt over de eerste jaarhelft 2014, wat licht lager is dan over de eerste helft van 2013. Ondanks de grote interesse voor logistiek vanwege investeerders zijn er weinig goede producten die momenteel te koop worden aangeboden. Verwacht wordt dat de grote vraag versus het beperkt aanbod in de nabije toekomst zal leiden tot een verscherping van de yields.

⁷ Bronnen: Belgium Q2 2014 Marketbeat Country Snapshot Belgium - Cushman & Wakefield en Expertise nr. 480 dd. 11 juli 2014.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



1.6 Analyse van de resultaten⁸

Voor het eerste semester van 2014 bedragen de **huur-inkomsten** van de vastgoedbevak € 19,8 miljoen en zijn hiermee quasi stabiel gebleven ten opzichte van het eerste semester van 2013 (€ 19,9 miljoen) en dit zowel in de kantoorportefeuille als in de logistieke portefeuille.

De **recuperatie van vastgoedkosten** vertoont in het eerste semester van 2014 een opbrengst van € 0,4 miljoen in vergelijking met € 0,8 miljoen in dezelfde periode van vorig jaar. In 2013 bevatte de recuperatie van vastgoedkosten wederinstaatstellingsvergoedingen ontvangen van vertrekkende huurders. In het eerste semester van 2013 hadden enkele huurders van de bevak hun pand verlaten en hierbij circa € 0,5 miljoen schadevergoeding betaald.

De **vastgoedkosten** bedragen per 30 juni 2014 € 2,2 miljoen (€ 2,1 miljoen). De toename volgt voornamelijk uit een uitgebreider onderhoudsprogramma voor de logistieke gebouwen van de bevak.

De **algemene kosten** belopen in het eerste halfjaar van 2014 € 0,8 miljoen en zijn daarmee toegenomen ten opzichte van het eerste halfjaar van 2013 (€ 0,6 miljoen) door hogere advieskosten.

De daling van de schadevergoedingen ontvangen van vertrekkende huurders zorgt ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met 3 % of € 0,5 miljoen tot € 17,2 miljoen (€ 17,7 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bevat in het eerste semester van 2014 de minderwaarde van € 0,6 miljoen gerealiseerd op de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel gebouw in Meer.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2014 - € 2,6 miljoen (€ 6,2 miljoen). Deze afname van de reële waarde is voornamelijk het gevolg van de aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren alsook van noodzakelijke aanpassingswerken aan de HVAC-installaties van de kantoorgebouwen om niet-milieuvriendelijke koelmiddelen zoals R22, te vervangen, aangezien de toepassing hiervan vanaf 2015 wettelijk sterk wordt beperkt. Tegelijkertijd worden ook de rendementsprestaties van de betrokken installaties geoptimaliseerd.

HERENTALS LOGISTICS 1
17.346 m²



⁸ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het eerste semester 2013.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Het **financiële resultaat** (excl. variatie in reële waarde - IAS 39) bedraagt voor het eerste semester van 2014 - € 5,7 miljoen ten opzichte van - € 5,5 miljoen in het eerste halfjaar 2013. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste semester van 2014 circa 4,1 % inclusief bankmarges (3,8 %). De toename van de financieringskosten van de bevak volgt hoofdzakelijk uit de uitgifte van de obligatielening in maart 2014 voor € 60 miljoen ter herfinanciering van de bestaande obligatielening van € 75 miljoen die in juni 2015 op vervaldatum komt en dient terugbetaald te worden.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de toename van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,7 miljoen (€ 1,9 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses voor het eerste halfjaar van 2014 bedraagt € 7,9 miljoen (€ 22,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 11,5 miljoen (€ 12,2 miljoen) of een afname met € 0,7 miljoen of 6 %, hoofdzakelijk door de afname van de ontvangen schadevergoedingen van vertrekkende huurders en de stijging van de algemene en de financieringskosten van de bevak.

- Het **portefeuilresultaat** voor een bedrag van - € 2,9 miljoen (€ 8,6 miljoen).

- De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 0,7 miljoen (€ 1,9 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste semester van 2014 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 0,78 (€ 0,85).

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 2014 € 578 miljoen (€ 581 miljoen per 31 december 2013).

De **vlootende activa** bedragen € 7 miljoen (€ 8 miljoen op 31 december 2013) en bestaan voor € 3 miljoen uit handelsvorderingen, voornamelijk vooruitfacturaties van huur voor het derde kwartaal van 2014, alsook voor € 2 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlootende activa en voor € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982	14.424.982
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.487.974	14.335.677	14.243.877
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,54	2,41	1,60
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,78	1,70	0,85
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	18,91	19,86	19,02
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	19,90	20,87	20,02
Marktkapitalisatie (miljoen €)	327	281	258
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,11	19,48	17,89
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	17 %	-2 %	-6 %
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	49,8 %	48,7 %	51,1 %

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Op 30 juni 2014, na uitkering van het dividend over 2013, bedraagt de **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel € 18,91 (€ 19,86 op 31 december 2013). De beurskoers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses (INTO) bedraagt op 30 juni 2014 € 22,11 waardoor het aandeel met een premie van 17 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde) noteert.

Voor de dividenduitkering over boekjaar 2013 hebben de aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses voor 42,75 % 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 28 mei 2014 geleid tot een versterking van het **eigen vermogen** van Intervest Offices & Warehouses van € 7,1 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 352.360 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Intervest Offices & Warehouses vanaf 28 mei 2014, 14.777.342 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de bevak met ingang op 1 januari 2014.

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 172 miljoen (€ 221 miljoen op 31 december 2013). Deze bestaan in hoofdzaak voor € 112 miljoen uit lange-

termijn bankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2015 en de in maart 2014 uitgegeven obligatieleningen met een netto-opbrengst van € 59 miljoen. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 5 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de bevak heeft afgesloten ter dekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 128 miljoen (€ 76 miljoen op 31 december 2013) en bestaan voor € 117 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag voor 30 juni 2015 en de in juni 2010 uitgegeven obligatielening voor een bedrag van € 75 miljoen), voor € 2 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 8 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak bedraagt 49,8 % op 30 juni 2014 (48,7 % op 31 december 2013). De stijging met 1,1 % ten opzichte van 31 december 2013 is voornamelijk het gevolg van de uitkering van het dividend voor boekjaar 2013.

EPRA - KERNCIJFERS ⁹	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013
EPRA Earnings (€) per aandeel	0,79	1,71	0,86
EPRA NAV (€) per aandeel	19,28	20,20	19,40
EPRA NNNAV (€) per aandeel	18,48	19,64	18,74
EPRA <i>Net Initial Yield</i> (NIY) (%)	6,2 %	6,2 %	6,1 %
EPRA <i>Topped-up</i> NIY (%)	6,7 %	6,7 %	6,7 %
EPRA Vacancy rate (%)	16,3 %	16,1 %	15,6 %
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (%)	13,8 %	13,8 %	15,6 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (%)	11,9 %	11,9 %	13,3 %

⁹ De commissaris heeft nagegaan of de "EPRA Earnings", "EPRA NAV" en "EPRA NNNAV" ratio's berekend werden volgens de definities van de EPRA BPR van augustus 2011, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



1.7 Financiële structuur op 30 juni 2014

Succesvolle private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen

Op 19 maart 2014 heeft Intervest Offices & Warehouses een succesvolle private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen. De obligaties hebben een looptijd van respectievelijk 5 jaar (€ 25 miljoen) en 7 jaar (€ 35 miljoen) en vervallen op respectievelijk 1 april 2019 en 1 april 2021. De obligaties met vervaldatum 1 april 2019 genereren een vast jaarlijks brutorendement van 3,430 %, de obligaties met vervaldatum 1 april 2021 een vast jaarlijks brutorendement van 4,057 %.

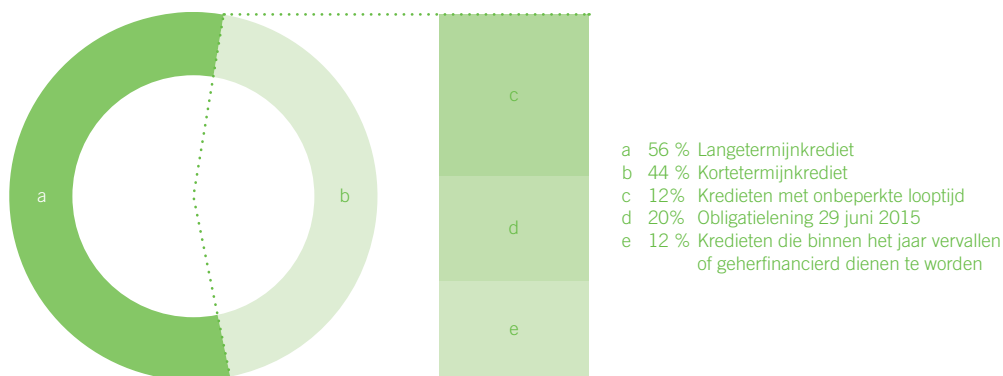
De uitgifteprijs van de obligaties was gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000. De obligaties werden geplaatst bij institutionele investeerders.

De netto-opbrengst van de obligatie-uitgifte zal aangewend worden om bij te dragen tot de diversificatie van de financieringsbronnen en om de verdere groei van de vastgoedportefeuille te ondersteunen. Met looptijden van 5 en 7 jaar dragen de obligaties ook bij tot een stijging van de gemiddelde looptijd van de totale schuld van de vastgoedbevak.

De financiële middelen uit deze uitgifte zijn ontvangen op 1 april 2014.

Belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op 30 juni 2014

- Bedrag financiële schulden: € 289 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- 56 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar.
- 44 % kortetermijnfinancieringen, voor 12 % bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 47 miljoen), voor 20 % bestaande uit de obligatielening die op 29 juni 2015 op vervaldatum komt (€ 75 miljoen) en voor 12 % bestaande uit een krediet dat begin 2015 op vervaldatum komt (€ 40 miljoen).



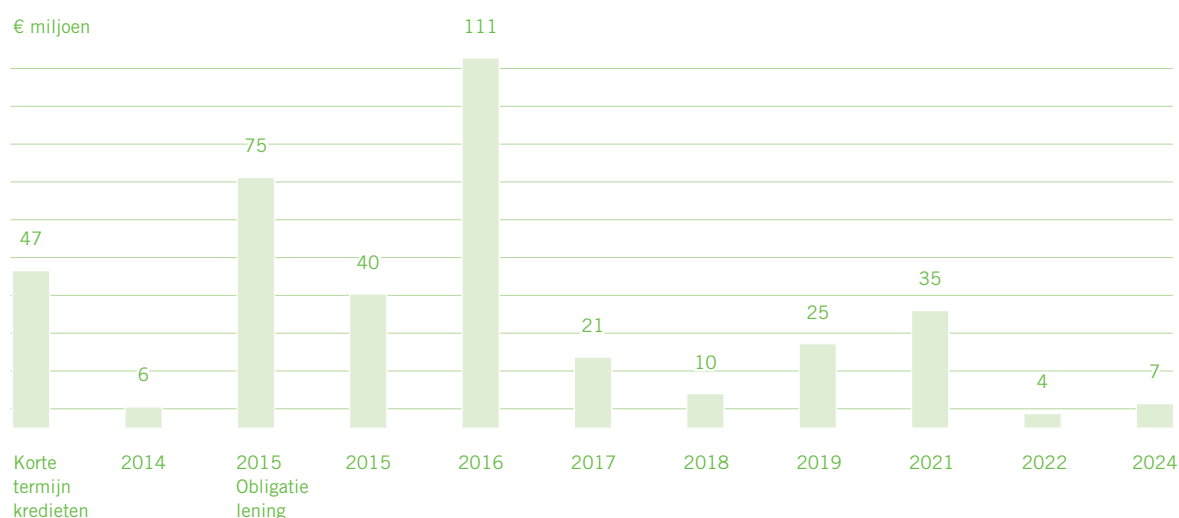
- € 91 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de bevak op te vangen en voor de terugbetaling van de obligatielening van € 75 miljoen in juni 2015.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



- Vervaldata van de kredietlijnen zijn gespreid tussen 2014 en 2024.



- Spreiding van de financiële schulden over 6 Europese financiële instellingen en obligatiehouders.
- 69 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 31 % heeft een variabele rentevoet. Op 30 juni 2014 heeft 90 % van de opgenomen financieringen een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 10 % een variabele rentevoet.
- De rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,1 jaar.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2014: 4,1 % inclusief bankmarges (3,8 % voor het eerste semester van 2013).
- Waarde van de financiële derivaten: € 5,5 miljoen negatief.
- Schuldgraad van 49,8 % (wettelijk maximum: 65 %) (48,7 % op 31 december 2013).
- Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2014 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten en op 30 juni 2014 voldoet de bevak aan deze convenanten.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014

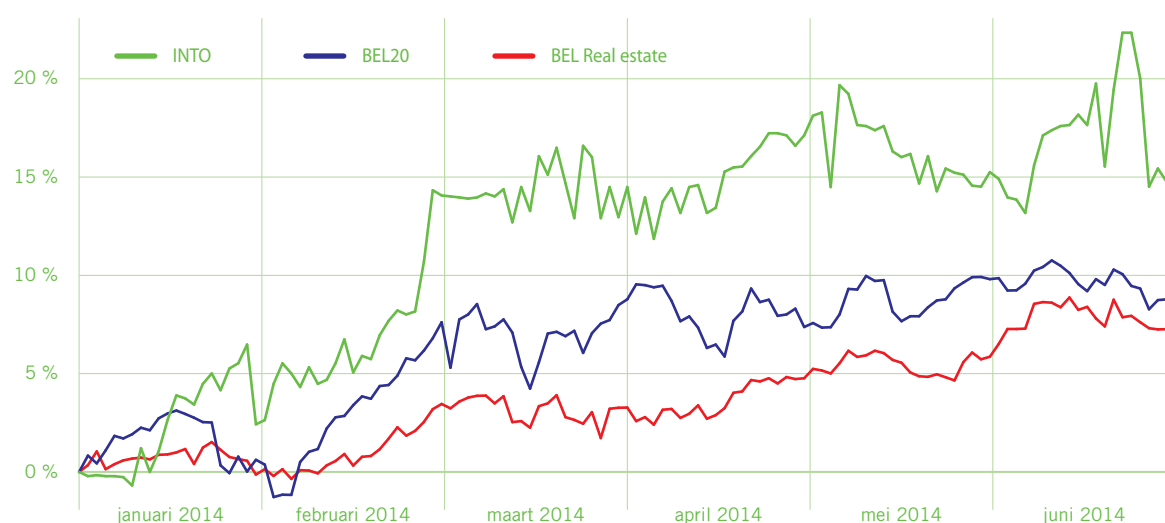


1.8 Het aandeel Intervest Offices & Warehouses: 15 jaar op de beurs van Brussel

INTO
LISTED
EURONEXT

Intervest Offices & Warehouses, is sinds 1999 als vastgoedbevak genoteerd op de beurs van Brussel. Ter gelegenheid van deze 15e verjaardag werd op 8 juli 2014 de Openingsbel geluid op Euronext Brussel.

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses (INTO) heeft op 30 juni 2014 het halfjaar 2014 afgesloten op een koers van € 22,11 ten opzichte van € 19,48 op 31 december 2013. De koers van het aandeel van de bevak is in het eerste semester van 2014 bijgevolg gestegen met circa 14 %. Het aandeel noteert op 30 juni 2014 met een premie van 17 %.



Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses heeft in het eerste semester van 2014 beter gepresteerd dan de BEL 20 en de BEL Real Estate.

Op 30 juni 2014 bedraagt het aantal aandelen 14.777.342 en de marktkapitalisatie € 327 miljoen.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



1.9 Risico's voor de resterende maanden van 2014

Intervest Offices & Warehouses schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2014 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 2014 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 2014 bestaat 90 % van de opgenomen kredieten uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. Slechts 10 % van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

MECHELEN BUSINESS TOWER
13.574 m²



Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



1.10 Vooruitzichten voor 2014

In het jaarverslag van 2013 heeft Intervest Offices & Warehouses haar doelstellingen geformuleerd voor 2014 waarvan in het eerste semester van 2014 reeds een aantal gerealiseerd zijn:

- Door pro-actief asset management verhuurtransacties realiseren, zowel in kantoorsegment als in logistieke gebouwen: door de verhuurtransacties van het eerste semester van 2014 (zie paragraaf 1.1 van het tussentijds jaarverslag) is 16 % van de totale jaarlijkse huurinkomsten van de bevak verlengd of hernieuwd en de is gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten stabiel gebleven op 3,9 jaar ten opzichte van 31 december 2013.
- Intervest Offices & Warehouses streeft ernaar om de bezettingsgraad voor 2014 stabiel te houden: op 30 juni 2014 is de bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille 85 %; de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is in het eerste semester van 2014 toegenomen met 1 % tot 83 %, die van de logistieke portefeuille bedraagt 90 % op 30 juni 2014.
- Enkele atypische gebouwen in het logistieke segment verkopen: een niet-strategisch pand in Meer is verkocht in het eerste semester van 2014.
- Alternatieve bronnen van financiering bestuderen en de mogelijkheden tot herfinanciering van de obligatielening die in juni 2015 op vervaldatum komt analyseren: een private plaatsing van obligaties voor € 60 miljoen is uitgevoerd in het eerste semester van 2014. Aangezien deze financiering een rentevoet heeft van 3,430 % (5 jaar) en 4,057 % (7 jaar) zal de financieringslast van de bevak in boekjaar 2014 tijdelijk toenemen wat een negatief effect zal hebben op het operationeel uitkeerbaar resultaat. Op 29 juni 2015 zal de bestaande obligatielening van € 75 miljoen met een coupon van 5,1 % terugbetaald worden en vervangen worden door de deze nieuwe financiering.



MECHELEN CAMPUS
58.109 m²

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Voor de tweede jaarhelft van 2014 zal Intervest Offices & Warehouses haar investeringsstrategie waarbij het de bedoeling is om het aandeel logistiek vastgoed in portefeuille te doen groeien, onverminderd verder zetten. Er wordt naar gestreefd om het aandeel hoog kwalitatieve logistieke gebouwen aanzienlijk te doen toenemen door nieuwe acquisities of ontwikkelingen in de bestaande portefeuille.

Indien de marktomstandigheden het toelaten zal de bevak enkele gebouwen desinvesteren in de kantoormarkt. Nochtans blijven kantoren een interessante investering die toelaat om mooie rendementen te realiseren. Sommige van de kantoorgebouwen zullen gerenoveerd en aangepast worden aan de actuele verwachtingen van de huurmarkt.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2014 zal het brutodividend voor het boekjaar 2014 lager liggen dan vorig jaar. De bevak verwacht dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor boekjaar 2014 zich zal bevinden tussen € 1,48 en € 1,58 per aandeel (€ 1,70 voor boekjaar 2013). Rekeninghoudend met een uitkeringspercentage van 90 % zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2014 een brutodividend aangeboden worden tussen € 1,33 en € 1,42 per aandeel (€ 1,53 voor boekjaar 2013). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2014 (€ 22,11) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 6,0 % en 6,4 %.

Als gevolg van de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 16 juli 2014 op gereguleerde vastgoedvennootschappen, overweegt Intervest Offices & Warehouses om van statuut te veranderen om dat van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (« openbare GVV ») aan te nemen.

Het is in de eerste plaats de bedoeling van Intervest Offices & Warehouses om zich te positioneren als REIT om haar zichtbaarheid en haar begrip door de internationale beleggers te verbeteren en te vermijden om te worden beschouwd als een “alternatieve beleggingsinstelling”, een kwalificatie die zich voortaan zal richten op vastgoedbevaks, wat zou betekenen dat het economisch model van een alternatieve beleggingsinstelling, onderworpen aan de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, waarbij de AIFMD richtlijn wordt omgezet, moet worden gerespecteerd.

Bijgevolg zal Intervest Offices & Warehouses in de tweede jaarhelft van 2014 haar aanvraag tot wijziging van statuut indienen bij de FSMA en een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen met het oog op de wijziging van het statuut (onder bepaalde opschortende voorwaarden, waaronder de vergunning als openbare GVV door de FSMA en de voorwaarde dat het percentage van de aandelen waarop het uittredingsrecht wordt uitgeoefend niet hoger is dan een nog te bepalen percentage).



INTERCITY
BUSINESS PARK
42.112 m²

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1 Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	30.06.2014	30.06.2013
Huurinkomsten	19.844	19.882
Met verhuur verbonden kosten	-9	-31
NETTOHUURRESULTAAT	19.835	19.851
Recuperatie van vastgoedkosten	369	848
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op de verhuurde gebouwen	2.997	3.241
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-81	-262
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.997	-3.241
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	77	43
VASTGOEDRESULTAAT	20.200	20.480
Technische kosten	-531	-392
Commerciële kosten	-80	-82
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-393	-383
Beheerskosten van het vastgoed	-1.197	-1.214
Andere vastgoedkosten	-21	-56
VASTGOEDKOSTEN	-2.222	-2.127
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.978	18.353
Algemene kosten	-789	-630
Andere operationele opbrengsten en kosten	27	23
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	17.216	17.746
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-589	2.115
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.572	6.245
Andere portefeuilleresultaat	247	257
OPERATIONEEL RESULTAAT	14.302	26.363

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



in duizenden €	30.06.2014	30.06.2013
Financiële opbrengsten	37	100
Netto interestkosten	-5.767	-5.612
Andere financiële kosten	-3	-2
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-695	1.937
FINANCIEEL RESULTAAT	-6.428	-3.577
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	7.874	22.786
BELASTINGEN	-18	-9
NETTORESULTAAT	7.856	22.777
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	11.465	12.223
Portefeuilleresultaat	-2.914	8.617
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-695	1.937
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.857	22.778
Minderheidsbelangen	-1	-1

RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2014	30.06.2013
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.777.342	14.424.982
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.487.974	14.243.877
Nettoresultaatwaarde (€)	0,54	1,60
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,54	1,60
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,78	0,85

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



2.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	30.06.2014	30.06.2013
NETTORESULTAAT	7.856	22.777
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	128	293
GLOBAALRESULTAAT	7.984	23.070
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.985	23.071
Minderheidsbelangen	-1	-1

2.3 Verkorte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2014	31.12.2013
VASTE ACTIVA	578.013	580.986
Immateriële vaste activa	24	34
Vastgoedbeleggingen	577.803	580.709
Andere materiële vaste activa	171	228
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	15
VLOTTENDE ACTIVA	7.032	7.876
Handelsvorderingen	3.282	3.800
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.653	1.654
Kas en kasequivalenten	346	691
Overlopende rekeningen	1.751	1.731
TOTAAL ACTIVA	585.045	588.862

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2014	31.12.2013
EIGEN VERMOGEN	279.498	286.521
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	279.462	286.484
Kapitaal	134.657	131.447
Uitgiftepremies	69.054	65.190
Reserves	67.894	55.265
Nettoresultaat van het boekjaar	7.857	34.582
Minderheidsbelangen	36	37
VERPLICHTINGEN	305.547	302.341
Langlopende verplichtingen	177.587	226.171
Langlopende financiële schulden	171.679	221.251
<i>Kredietinstellingen</i>	112.450	146.467
<i>Obligatielening</i>	59.224	74.775
<i>Financiële leasing</i>	5	9
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.365	4.384
Andere langlopende verplichtingen	543	536
Kortlopende verplichtingen	127.960	76.170
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	116.841	61.720
<i>Kredietinstellingen</i>	41.983	61.712
<i>Obligatielening</i>	74.850	0
<i>Financiële leasing</i>	8	8
Andere kortlopende financiële verplichtingen	103	517
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.388	2.921
Andere kortlopende verplichtingen	188	173
Overlopende rekeningen	8.268	10.667
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	585.045	588.862

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



2.4 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	30.06.2014	30.06.2013
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	691	753
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	10.114	13.244
Operationeel resultaat	14.302	26.363
Betaalde interesten	-7.071	-7.391
Andere niet-operationele elementen	-679	2.025
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	3.914	-10.216
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	70	81
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	589	-2.115
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.572	-6.245
Ander portefeuilleresultaat	-247	-257
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	695	-1.937
Spreadingen van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	247	257
Overige niet-kasstroomverrichtingen	-12	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-352	2.463
Beweging van activa	270	1.195
Beweging van verplichtingen	-622	1.268
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-913	12.548
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-2.808	-6
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	-139	-2.766
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	2.038	15.430
Aankopen van immateriële en andere materiële vast activa	-4	-110
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.546	-25.412
Terugbetaling van leningen	-60.746	-4.208
Opname van leningen	7.000	0
Uitgifte obligatielening	59.190	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-4	-3
Ontvangen/teruggestorte langlopende verplichtingen als waarborg	9	-72
Betaling van dividenden	-14.995	-21.129
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	346	1.133

2.5 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgifte-premie	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheids-belangen	Totaal eigen vermogen
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			-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
Balans op 31 december 2013	131.447	65.190	55.265	34.582	37	286.521
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2014			128	7.857	-1	7.984
Overboekingen door resultaatverdeling 2013:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			7.827	-7.827		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			14	-14		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			2.166	-2.166		0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			2.505	-2.505		0
Toevoeging aan de andere reserves			-12			-12
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2013	3.211	3.864				7.075
Dividenden boekjaar 2013				-22.070		-22.070
Balans op 30 juni 2014	134.657	69.054	67.894	7.857	36	279.498

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode 01.01.2014 tot 30.06.2014

2.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING in duizenden €	Kantoren		Logistieke gebouwen		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
Huurinkomsten	12.139	12.352	7.705	7.530			19.844	19.882
Met verhuur verbonden kosten	1	-13	-10	-18			-9	-31
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	335	449	30	180			365	629
VASTGOEDRESULTAAT	12.475	12.788	7.725	7.692			20.200	20.480
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	11.855	12.151	7.381	7.457	-2.020	-1.862	17.216	17.746
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	-589	2.115			-589	2.115
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.126	-14.193	-446	20.438			-2.572	6.245
Ander portefeuilleresultaat	-62	-60	309	317			247	257
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	9.667	-2.102	6.655	30.327	-2.020	-1.862	14.302	26.363
Financieel resultaat					-6.428	-3.577	-6.428	-3.577
Belastingen					-18	-9	-18	-9
NETTORESULTAAT	9.667	-2.102	6.655	30.327	-8.466	-5.448	7.856	22.777

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS in duizenden €	Kantoren		Logistieke gebouwen		TOTAAL	
	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	336.751	337.825	241.052	240.070	577.803	577.895
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	345.170	346.270	247.078	245.945	592.248	592.215
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	229.669	231.109	367.045	372.247	596.714	603.356
Bezettingsgraad van vastgoedbeleggingen (%)	83 %	82 %	90 %	93 %	85 %	86 %

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over
de periode 01.01.2014 tot
30.06.2014

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



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 2013.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2014

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de bevak: IFRS 10 Consolidated Financial Statements; IFRS 11 Joint Arrangements; IFRS 12 Disclosures of Interests in Other Entities; IAS 27 Separate Financial Statements; IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures; Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 – Consolidated Financial Statements and Disclosure of Interests in Other Entities: Investment Entities; Amendments to IAS 32 Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities; Amendments to IAS 36 – Impairment of Assets – Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Asset; Amendments to IAS 39 – Financial Instruments – Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2014

De volgende wijzigingen die vanaf volgend jaar of later van toepassing zijn, worden verwacht geen impact te hebben op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de bevak: IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments; IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts (1/1/2016); IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (1/1/2017); Improvements to IFRS (2010-2012) (1/7/2014); Improvements to IFRS (2011-2013) (1/7/2014); Amendments to IFRS 11 Joint Arrangements - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 38 Property, Plant and Equipment and Intangible Assets – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (1/1/2016); Amendments to IAS 16 and IAS 41 Agriculture: Bearer Plants (1/1/2016); Amendments to IAS 19 Employee Benefits – Employee Contributions (1/7/2014); IFRIC 21 – Levies (1/7/2014).

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Evolutie van de vastgoedbeleggingen

in duizenden €	30.06.2014			30.06.2013		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	337.503	243.206	580.709	351.854	229.426	581.280
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	1.374	779	2.153	164	-158	6
Uitbreidingen van bestaande vastgoedbeleggingen	0	139	139	0	2.766	2.766
Verkopen van vastgoed-beleggingen	0	-2.627	-2.627	0	-12.402	-12.402
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.126	-445	-2.571	-14.193	20.438	6.245
Balans op 30 juni	336.751	241.052	577.803	337.825	240.070	577.895
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	345.170	247.078	592.248	346.270	245.945	592.215

De verkopen van vastgoedbeleggingen bevatten in het eerste semester van 2014 de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel gebouw gelegen in Meer, Riyadhstraat met een reële waarde van € 2,6 miljoen op 31 december 2013.

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

Vastgoedbeleggingen zijn volgens de classificatie van IFRS 13 van niveau 3.

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2014 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

Er is in het eerste halfjaar van 2014 een nieuwe kredietovereenkomst afgesloten voor een bedrag van € 7 miljoen met een looptijd van 10 jaar aan een vast rentevoet. Tevens heeft Intervest Offices & Warehouses een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor € 60 miljoen met looptijden van 5 en 7 jaar (zie paragraaf 1.7 Financiële structuur op 30 juni 2014).

De bevak heeft geen nieuwe indekkingsovereenkomsten/renteswaps afgesloten in het eerste semester van 2014.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS).

Samenvatting financiële instrumenten in duizenden €	Catego- rieën	Niveau	30.06.2014		31.12.2013	
			Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	15	15	15	15
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	3.282	3.282	3.800	3.800
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	1.653	1.653	1.654	1.654
Kas en kasequivalenten	B	2	346	346	691	691
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	171.679	175.513	221.251	224.498
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	5.365	5.365	4.384	4.384
Andere langlopende verplichtingen	A	2	543	543	536	536
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	116.841	119.435	61.720	61.720
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	103	103	517	517
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	2.388	2.388	2.921	2.921
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	188	188	173	173

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- B. Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
- C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via winst- en verliesrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- Niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie

De financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- Voor de rubrieken “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” die de interest rate swaps betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- De reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen.
- Bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement. Financiële schulden met een variabele rentevoet of ingedekt door een financieel derivaat zijn bij deze berekening buiten beschouwing gelaten.

Verbonden partijen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2014 geen wijzigingen voorgedaan in het type transacties dat plaatsvindt met verbonden partijen ten opzichte van de beschrijving in toelichting 22 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2013.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2014 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen van de bevak zoals beschreven in toelichting 25 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2013.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2014.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



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 2014

Aan de raad van bestuur

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans op 30 juni 2014, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben het beperkt nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Intervest Offices & Warehouses NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 585.045 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 7.857 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van het door ons uitgevoerde beperkt nazicht.

Reikwijdte van het beperkt nazicht

We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere werkzaamheden van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt het beperkt nazicht ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



Conclusie

Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Intervest Offices & Warehouses NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 28 juli 2014

De commissaris

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

Kathleen De Brabander

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van bestuur over de periode
01.01.2014 tot 30.06.2014



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 marktvoorwaarden.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 28 juli 2014.

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, <http://corporate.intervest.be/nl/offices>