

# HALFJAARVERSLAG 2008



**INTERVEST**  
OFFICES

## KERNCIJFERS

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2008	31.12.2007
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	505.363	505.363
Bezettingsgraad (%)	93 %	92 %
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	571.748	565.043
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	586.176	579.475
Schuldratio KB 21 juni 2006 (max. 65%) (%)	41 %	39 %

RESULTATEN (€ 000)	30.06.2008	30.06.2007
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>20.966</b>	<b>20.506</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	243	266
Vastgoedkosten	-1.473	-2.097
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-848	-774
<b>Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille</b>	<b>18.888</b>	<b>17.901</b>
Portefeuilleresultaat	5.228	11.370
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>24.116</b>	<b>29.271</b>
Financieel resultaat	-5.015	-4.635
Belastingen	-31	-8
<b>Nettowinst</b>	<b>19.070</b>	<b>24.628</b>

GEGEVENS PER AANDEEL	30.06.2008	30.06.2007
Aantal aandelen	13.900.902	13.882.662
Nettoactiefwaarde (reële waarde) per aandeel (€)	24,65	24,11
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) per aandeel (€)	25,69	25,08
Brutodividend van het halfjaar (€)	0,99	0,97
Nettodividend van het halfjaar (€)	0,84	0,82
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	23,73	29,00
Premie (+) / discount (-) t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	- 4 %	20 %

# INHOUD



## 3 Invest Office's

- 3 Profiel
- 3 Investeringsbeleid
- 3 Corporate governance

## 4 Ontwikkelingen eerste halfjaar 2008

- 4 Investeringen
- 4 Verhuringen
- 5 Fusie in verband met verwerving Siemens-site in Herentals

## 6 Groeivoorzichten



## 7 Financiële resultaten

- 7 Analyse van de resultaten
- 9 Verkorte financiële staten
- 16 Nettoactiefwaarde en beurskoers
- 17 Verslag van de commissaris

## 18 Vastgoedportefeuille

- 18 Waarderingen per 30 juni 2008
- 18 Kerncijfers en grafieken
- 23 De vastgoedmarkt

## 24 Begrippenlijst

## BESTUUR EN ORGANISATIE

---

### **Interinvest Offices**

Uitbreidingstraat 18  
2600 Berchem

Openbare vastgoedbeleggingsinstelling  
met vast kapitaal naar Belgisch recht,  
opgericht als een naamloze vennootschap

### **Maatschappelijke zetel**

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem

### **Ondernemingsnummer**

RPR 0458.623.918

### **Raad van bestuur**

Jean-Pierre Blumberg, voorzitter  
Nick van Ommen, bestuurder  
EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, bestuurder  
Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder  
Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder  
Hans Pars, bestuurder

### **Directiecomité**

BVBA Jean-Paul Sols, ceo  
Inge Tas, cfo  
Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder

### **Commissaris**

Deloitte Bedrijfsrevisoren bv ovve cvba, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck,  
met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b

### **Bewaarhoudende bank – Financiële dienst – Liquidity provider**

ING Bank nv, Marnixlaan 24, 1000 Brussel

### **Vastgoeddeskundigen**

Cushman & Wakefield, Kunstlaan 58 bus 7, 1000 Brussel  
de Crombrughe & Partners, Hermann-Debrouxlaan 54, 1160 Brussel  
Jones Lang LaSalle Belgium, Montoyerstraat 10, 1000 Brussel

### **Datum jaarvergadering**

Eerste woensdag van april om 16u30

**INTERVEST**  
OFFICES



## INTERVEST OFFICES

### Profiel

Intervest Offices belegt in Belgisch bedrijfsmatig onroerend goed van goede kwaliteit, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft veelal up-to-date kantoorgebouwen, gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden. Ter optimalisatie van het risicoprofiel bestaat de mogelijkheid om ook investeringen in stadscentra in overweging te nemen. Investerings in semi-industriële gebouwen, opslagruimten en hightech gebouwen kaderen in dezelfde doelstelling. In residentieel onroerend goed en in winkels wordt in principe niet geïnvesteerd, behoudens om specifieke redenen.

Op 30 juni 2008 bestaat de vastgoedportefeuille van Intervest Offices voor 72 % uit kantoren en 28 % uit semi-industriële gebouwen. De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2008 bedraagt € 572 miljoen (investeringswaarde € 586 miljoen).

Intervest Offices is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen vanaf 15 maart 1999 en is genoteerd op NYSE Euronext Brussels.

### Investeringsbeleid

Het investeringsbeleid is gericht op het behalen van een combinatie van direct rendement op basis van huuropbrengsten en indirect rendement op basis van waardegroei van de vastgoedportefeuille.

Intervest Offices wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door het waarborgen van een hoge liquiditeit, de uitbreiding van de vastgoedportefeuille en de verbetering van het risicoprofiel. De uitbreiding van de portefeuille dient dan ook steeds te leiden tot een betere risicospreiding, kostenvoorden en toenemende aandeelhouderswaarde. In de mate van het mogelijke worden fusies en inbrengen in natura gerealiseerd tegen uitgifte van nieuwe aandelen, waardoor de free float en de liquiditeit van het aandeel verbeterd worden.

### Corporate governance

Intervest Offices leeft de Belgische richtlijnen inzake corporate governance voor beursgenoteerde vennoot-

schappen, samengevat in de 'Belgische Corporate Governance Code' van de Commissie Lippens, strikt na. Van de bepalingen van de code wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen.

Het volledige 'Corporate governance charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest Offices beschrijft, kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).

De raad van bestuur bestaat op 30 juni 2008 uit 6 leden, waarvan 3 onafhankelijke bestuurders. De bestuurders zijn benoemd voor een periode van 3 jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen. De raad van bestuur heeft als voornaamste taken het uitzetten van de strategie, het goedkeuren van de jaarrekening en het uitoefenen van controle op het directiecomité. Binnen de raad van bestuur werd een auditcomité opgericht dat voornamelijk de juistheid, de volledigheid en de kwaliteit van de te publiceren financiële informatie controleert.

De leden van de raad van bestuur zijn op 30 juni 2008 de volgende:

- Jean-Pierre Blumberg, voorzitter, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité
- Nick van Ommen, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité
- EMSO bvba, vast vertegenwoordigd door Chris Peeters, onafhankelijk bestuurder en lid van het auditcomité
- Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder
- Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder
- Hans Pars, bestuurder

Intervest Offices is een 'self managed fund' met eigen personeel en een eigen directiecomité. Dit directiecomité heeft alle bevoegdheden behalve diegene die wettelijk zijn voorbehouden aan de raad van bestuur en het strategische beleid.

Het directiecomité bestaat per 30 juni 2008 uit volgende leden:

- Jean-Paul Sols bvba, vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, voorzitter, chief executive officer
- Inge Tas, chief financial officer
- Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder





Park Station  
Diegem

## ONTWIKKELINGEN TIJDENS HET EERSTE HALFJAAR 2008

### Investeringsen

#### Herentals Logistic Center

Op de Siemens-site in Herentals is in de loop van het eerste semester van 2008 de bouw gestart van de eerste fase van de logistieke ontwikkeling voor een oppervlakte van 20.000 m<sup>2</sup>. Deze ontwikkeling gebeurt op risico van bouwbedrijf Cordeel waarmee Intervest Offices reeds in november 2007 een kaderovereenkomst heeft afgesloten. De oplevering van het logistieke pand is voorzien voor september 2008, waarbij Intervest Offices van de ontwikkelaar een huurgarantie bekomt voor een periode van één jaar. De investeringswaarde van deze transactie zal circa € 17 miljoen bedragen en omvat eveneens de verwerving van de grond die voorzien is voor de tweede fase. In deze tweede fase kan Intervest Offices in de toekomst op dit terrein bijkomend overgaan tot de verdere ontwikkeling voor eigen rekening van logistieke gebouwen met nogmaals 20.000 m<sup>2</sup> oppervlakte.

De eerste fase van deze investering zal vanaf oplevering onmiddellijk bijdragen tot het operationeel resultaat van de bevak met een huurinkomstenstroom van circa € 1 miljoen op jaarbasis.

### Verhuringen

Vooraf door een actief commercieel beleid en een permanente aandacht voor de uitstraling van het patrimonium slaagt Intervest Offices erin om nieuwe huurders aan te trekken.

Permanente inspanningen in asset management, waarbij nauwe contacten met de bestaande huurders primordiaal zijn, laten toe om in te spelen op huidige en toekomstige verwachtingen inzake huisvesting bij onze klanten. Deze inspanningen resulteren in een bezettingsgraad van de portefeuille die aanzienlijk beter is dan het marktgemiddelde in de regio's waar Intervest Offices actief is.

### Kantoren

#### Nieuwe verhuringen

Gedurende het eerste semester van 2008 zijn in de kantorenportefeuille voor een totale oppervlakte van 4.110 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten ingegaan en zijn hiermee 9 nieuwe huurders aangetrokken. De belangrijkste verhuringen hebben plaatsgevonden in Mechelen Campus (709 m<sup>2</sup> aan Horeservi en 322 m<sup>2</sup> aan Trendmicro), in Intercity Business Park te Mechelen (531 m<sup>2</sup> aan Biotest Seralco), in Park Station te Diegem (640 m<sup>2</sup> aan CED Automotiv) en in Park Rozendal te Hoeilaart (922 m<sup>2</sup> aan Mylan).

#### Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlenging van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille zijn voor een oppervlakte van 18.255 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten heronderhandeld in 18 transacties.

Belangrijke transacties zijn de uitbreiding van 3.673 m<sup>2</sup> door Deloitte in Hermes Hills (Diegem), de verlenging van 4.996 m<sup>2</sup> door Q8 in Gateway House (Antwerpen), een verlenging van 1.089 m<sup>2</sup> door Tibotec op Mechelen Campus (Mechelen), een uitbreiding van 931 m<sup>2</sup> door Tibotec op Intercity Business Park (Mechelen) en een verlenging van 3.159 m<sup>2</sup> door Esoterix op Intercity Business Park (Mechelen).

Mechelen Campus  
Mechelen





## Semi-industrie

Gezien de hoge bezettingsgraad van de semi-industriële portefeuille zijn de mogelijkheden tot uitbreiding van bestaande contracten beperkt. Ook hier besteedt Intervest Offices continu aandacht aan het behoud van huurders op langere termijn.

### Nieuwe verhuringen

Er is in 4 transacties voor een oppervlakte van 9.980 m<sup>2</sup> aan nieuwe verhuringen afgesloten, voornamelijk in Meer met VPK Packaging (7.521 m<sup>2</sup>), in Sint-Agatha-Berchem met GN Resound (870 m<sup>2</sup>) en in Sint-Niklaas met Eticolor (1.412 m<sup>2</sup>).

### Vernieuwingen bij einde huur, uitbreiding en verlenging van huurovereenkomsten

In de semi-industriële portefeuille is er 1 contract heronderhandeld voor 345 m<sup>2</sup> in Sint-Agatha-Berchem met de Vlaamse Gemeenschapscommissie.

### Fusie in verband met vererving Siemens-site in Herentals

Op 2 april 2008 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices beslist tot fusie door overneming van de naamloze vennootschap Herentals Logistic Center, 100 % dochtervennootschap van Intervest Offices en eigenaar van de Siemens-site in Herentals.





Exiten  
Diegem

## GROEIVooruitZichten

In de tweede helft van 2008 zal Intervest Offices er verder naar streven om te investeren in kwalitatief hoogstaande gebouwen met een gedegen rendement. De mogelijkheden om te groeien zullen in belangrijke mate bepaald worden door de algemene economische omgeving en de opportuniteiten op de vastgoedmarkt.

Intervest Offices schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2008<sup>1</sup> als volgt in:

- **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 leningenportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2008 bestaat 68 % van de leningenportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van eind 2006 afgesloten renteswaps (met een looptijd van 5 jaar). Verder wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van vervaldaten en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 30 juni 2008 zijn 79 % van de opgenomen kredietlijnen langetermijnfinancieringen, met een gemiddelde looptijd van 3,1 jaar. Door deze financiële structuur is Intervest Offices adequaat beschermd tegen onverwachte evoluties van de interestvoeten. Tenslotte beschikt de bevak op 30 juni 2008 nog over € 23 miljoen niet opgenomen kredietlijnen bij haar financiers ter financiering van toekomstige investeringen.
- **waarde-evolutie van de vastgoedportefeuille:** er is een zekere mate van onzekerheid over de verdere waarde-evolutie van de gebouwen op de Belgische vastgoedmarkt, zoals beschreven in het hoofdstuk "vastgoedmarkt" van dit verslag dat gebaseerd is op een rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Intervest Offices in juni 2008. Bijgevolg zal het engagement om op dit ogenblik en de komende maanden investeringen aan te gaan, zeer zorgvuldig in overweging worden genomen met het oog op een gepaste risk/return verhouding. Gepaste garanties zullen worden ingebouwd om de inkomstenstroom en waarde van de gebouwen zo goed mogelijk te beschermen.
- **verhuurrisico's:** gezien de aard van gebouwen die voornamelijk verhuurd zijn aan nationale en internationale bedrijven is de vastgoedportefeuille conjunctuurgevoelig. Op korte termijn worden evenwel geen directe risico's onderkend die de resultaten van het boekjaar 2008 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.

Ondanks deze marktomstandigheden verwacht Intervest Offices dat het dividend per aandeel voor het boekjaar 2008 hoger zal liggen dan vorig jaar. Immers, door de verkoop van een aantal panden met een lage bezettingsgraad eind 2006 en de herinvestering van de vrijgekomen financiële middelen in de loop van 2007 in de kantoorgebouwen Exiten en Mechelen Campus Tower en in het logistieke complex Herentals Logistics, zal het operationeel uitkeerbaar resultaat toenemen. Intervest Offices verwacht dan ook haar aandeelhouders voor het boekjaar 2008 een brutodividend te kunnen aanbieden tussen € 1,95 en € 2,00 per aandeel (€ 1,94 over boekjaar 2007).

<sup>1</sup> Conform artikel 13 § 5 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.



## FINANCIËLE RESULTATEN

De beknopte tussentijdse financiële staten voor het eerste halfjaar eindigend op 30 juni 2008 zijn 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.

In deze beknopte tussentijdse financiële staten worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze welke gehanteerd worden in de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2007.

Deze beknopte tussentijdse financiële staten zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur op 4 augustus 2008.

### Analyse van de resultaten<sup>2</sup>

In het eerste halfjaar van 2008 bedragen de huurinkomsten van Intervest Offices € 21,0 miljoen. Dit is een toename met € 0,5 miljoen ten opzichte van het eerste semester van 2007 (€ 20,5 miljoen). Het wegvallen van huurinkomsten door de verkoop van vijf kantoorgebouwen (voor een bedrag van € 92 miljoen) wordt volledig gecompenseerd door de huurinkomsten uit de in 2007 uitgevoerde herinvesteringen (voor een bedrag van € 43 miljoen) in Exiten, Mechelen Campus Tower en de Siemens-site in Herentals. Hiermee heeft de bevak haar doelstelling om de kwaliteit van de portefeuille te verbeteren door te herinvesteren in kwalitatief hoogstaande gebouwen met een gedegen rendement gerealiseerd.

De vastgoedkosten van de bevak dalen per 30 juni 2008 aanzienlijk tot € 1,5 miljoen (€ 2,1 miljoen). Deze afname met € 0,6 miljoen is voornamelijk te wijten aan de daling van de leegstandskosten, door de verkoop van vijf kantoorgebouwen met hoge leegstand en aan lagere onderhoudskosten.

Door de daling van de vastgoedkosten en de toename van de huurinkomsten stijgt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille voor het eerste halfjaar van 2008 met € 1 miljoen tot € 18,9 miljoen (€ 17,9 miljoen).

Het financiële resultaat bedraagt - € 5,0 miljoen (- € 4,6 miljoen). De stijging van de financiële kosten met € 0,4 miljoen is het gecombineerd effect van, enerzijds, een lager bedrag aan opgenomen kredieten bij financiële instellingen ten gevolge van de verkooptransactie van € 92 miljoen waarvan momenteel € 43 miljoen geherinvesteerd is, en anderzijds lagere financiële opbrengsten door het wegvallen van de nalatigheidsinteressen ten belope van € 0,8 miljoen die in 2007 éénmalig werden ontvangen uit de verkooptransactie van vijf kantoorgebouwen. De gemiddelde rentevoet van de bevak beloopt voor het eerste semester van 2008 circa 4,6 % (4,3 %). De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 41 % op 30 juni 2008 (39 % op 31 december 2007).

<sup>2</sup> Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2007.





Puurs Logistic Center  
Puurs

De nettowinst van vastgoedbevak Intervest Offices van het eerste halfjaar van 2008 bedraagt € 19,0 miljoen (€ 24,6 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- de operationele uitkeerbare winst van € 13,8 miljoen (€ 13,3 miljoen). Deze toename van 4,4 % vloeit voort uit de herinvestering van de vrijgekomen financiële middelen in gebouwen met een hoge bezettingsgraad en een gedegen rendement; en
- het resultaat op de portefeuille van € 5,2 miljoen (€ 11,3 miljoen) als gevolg van de waardestijging van de kantorenportefeuille van de bevak. De toename van de reële waarde van de kantoren is vooral een gevolg van nieuwe verhuringen. Op de markt van het semi-industrieel vastgoed doet zich na de yield shift in 2007 momenteel een stabilisatie voor van de waarden van het vastgoed. Door het beperkte aanbod en de steeds hoge vraag naar kwalitatief logistiek vastgoed bevinden de yields voor semi-industrieel vastgoed zich momenteel op een laag niveau.

De als dividend uitkeerbare winst van Intervest Offices neemt in het eerste halfjaar van 2008 toe tot € 13,8 miljoen (€ 13,3 miljoen). Deze toename leidt tot een uitkeerbare winst per aandeel van € 0,99 voor het eerste semester van 2008 ten opzichte van € 0,97 over dezelfde periode van vorig jaar.

De reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2008 bedraagt € 572 miljoen (€ 565 miljoen op 31 december 2007). Deze stijging is te danken aan de opwaardering van de kantorenportefeuille.

Op 30 juni 2008, na uitkering van het dividend over 2007, bedraagt de nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 24,65 (€ 25,07 op 31 december 2007).

## Verkorte financiële staten

### Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	30.06.2008	30.06.2007
Huurinkomsten	20.986	20.547
Met verhuur verbonden kosten	-20	-41
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>20.966</b>	<b>20.506</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	243	266
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>21.209</b>	<b>20.772</b>
Technische kosten	-231	-470
Commerciële kosten	-285	-171
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-110	-509
Beheerskosten van het vastgoed	-772	-832
Andere vastgoedkosten	-75	-115
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.473</b>	<b>-2.097</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>19.736</b>	<b>18.675</b>
Algemene kosten	-747	-790
Andere operationele opbrengsten en kosten	-101	16
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>18.888</b>	<b>17.901</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.228	11.370
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>24.116</b>	<b>29.271</b>
Financiële opbrengsten	100	84
Interestkosten	-5.113	-4.600
Andere financiële kosten	-2	-119
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-5.015</b>	<b>-4.635</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>19.101</b>	<b>24.636</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-31</b>	<b>-8</b>
<b>NETTOWINST</b>	<b>19.070</b>	<b>24.628</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	19.070	24.628
Minderheidsbelangen	0	0
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationele uitkeerbare winst</i>	<i>13.842</i>	<i>13.258</i>
<i>Portefeuilleresultaat</i>	<i>5.228</i>	<i>11.370</i>
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>30.06.2007</b>
Aantal gewone aandelen in omloop	13.900.902	13.882.662
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	1,37	1,77
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	1,37	1,77
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	0,99	0,97



## Verkorte geconsolideerde balans

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Vaste Activa</b>	<b>578.259</b>	<b>569.601</b>
Immateriële vaste activa	106	121
Vastgoedbeleggingen	571.748	565.043
Andere materiële vaste activa	287	316
Financiële vaste activa	6.103	4.107
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
<b>Vlottende Activa</b>	<b>8.808</b>	<b>7.724</b>
Handelsvorderingen	2.317	3.833
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.704	1.726
Kas en kasequivalenten	3.465	684
Overlopende rekeningen	1.322	1.481
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>587.067</b>	<b>577.325</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>342.619</b>	<b>348.521</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>342.572</b>	<b>348.474</b>
Kapitaal	126.725	126.725
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	146.179	140.955
Resultaat	17.160	30.286
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.428	-14.432
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6.103	4.107
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>244.448</b>	<b>228.804</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>217.616</b>	<b>208.436</b>
Voorzieningen	1.125	1.169
Langlopende financiële schulden	216.001	206.840
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>215.986</i>	<i>206.822</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>15</i>	<i>18</i>
Andere langlopende verplichtingen	490	427
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>26.832</b>	<b>20.368</b>
Voorzieningen	313	409
Kortlopende financiële schulden	17.040	14.677
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>17.034</i>	<i>14.672</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>6</i>	<i>5</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.402	3.096
Andere kortlopende verplichtingen	3.572	402
Overlopende rekeningen	1.505	1.784
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>587.067</b>	<b>577.325</b>

## Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

<i>in duizenden €</i>	30.06.2008	30.06.2007
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>684</b>	<b>510</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>18.815</b>	<b>14.749</b>
Operationeel resultaat	24.116	29.271
Betaalde interesten	-5.147	-4.599
Andere niet operationele elementen	-38	-44
<b>Aanpassing van de winst voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	<b>-6.148</b>	<b>-11.295</b>
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	98	93
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.108	-11.243
Overige niet-kasstroomverrichtingen	-138	-145
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>	<b>6.032</b>	<b>1.416</b>
Beweging van activa	1.697	-1.703
Beweging van verplichtingen	4.335	3.119
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-654</b>	<b>83.480</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-54	-62
Aankopen van vastgoedbeleggingen	0	-8.556
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-600	-496
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	92.500
Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen	0	94
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-15.380</b>	<b>-97.818</b>
Terugbetaling van leningen	-15.372	-200.317
Opname van leningen	26.900	128.475
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-3	-3
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	63	-13
Betaling van dividenden	-26.968	-25.960
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR</b>	<b>3.465</b>	<b>921</b>



## Verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgifte- premie	wettelijke
<b>Balans op 31 december 2006</b>	<b>126.719</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>
Winst van het eerste halfjaar 2007			
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			
Impact op de reële waarde*			
Dividenden boekjaar 2006			
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Minderheidsbelang uit acquisities			
<b>Balans op 30 juni 2007</b>	<b>126.719</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>
<b>Balans op 31 december 2007</b>	<b>126.725</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>
Winst van het eerste halfjaar 2008			
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			
Impact op de reële waarde*			
Dividenden boekjaar 2007			
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva			
<b>Balans op 30 juni 2008</b>	<b>126.725</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>

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

Reserves		Resultaat	Impact op de reële waarde*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
onbeschikbare	beschikbare					
<b>125.193</b>	<b>650</b>	<b>29.584</b>	<b>-12.913</b>	<b>2.899</b>	<b>47</b>	<b>333.102</b>
		24.628				24.628
11.370		-11.370				0
554			-554			0
		-25.960				-25.960
				2.860		2.860
					15	15
<b>137.117</b>	<b>650</b>	<b>16.882</b>	<b>-13.467</b>	<b>5.759</b>	<b>62</b>	<b>334.645</b>
<b>140.215</b>	<b>650</b>	<b>30.286</b>	<b>-14.432</b>	<b>4.107</b>	<b>47</b>	<b>348.521</b>
		19.070				19.070
5.228		-5.228				0
-4			4			0
		-26.968				-26.968
				1.996		1.996
<b>145.439</b>	<b>650</b>	<b>17.160</b>	<b>-14.428</b>	<b>6.103</b>	<b>47</b>	<b>342.619</b>



## Verkorte gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren	
	30.06.2008	30.06.2007
<i>in duizenden €</i>		
Huurinkomsten	15.187	14.962
Met verhuur verbonden kosten	13	-60
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>15.200</b>	<b>14.902</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	342	241
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>15.542</b>	<b>15.143</b>
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>15.195</b>	<b>14.193</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.085	2.460
<b>Operationeel resultaat van het segment</b>	<b>20.280</b>	<b>16.653</b>
Financieel resultaat		
Belastingen		
<b>NETTOWINST</b>	<b>20.280</b>	<b>16.653</b>

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Kantoren	
	30.06.2008	30.06.2007
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	413.001	378.878
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	423.326	388.350
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	7,4 %	7,9 %
Totaal verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m <sup>2</sup> )	236.459	219.975
Bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen (%)	91 %	89 %



Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
30.06.2008	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2007
5.799	5.585			20.986	20.547
-33	19			-20	-41
<b>5.766</b>	<b>5.604</b>			<b>20.966</b>	<b>20.506</b>
-99	25			243	266
<b>5.667</b>	<b>5.629</b>			<b>21.209</b>	<b>20.772</b>
<b>5.363</b>	<b>5.437</b>	<b>-1.670</b>	<b>-1.729</b>	<b>18.888</b>	<b>17.901</b>
143	8.910			5.228	11.370
<b>5.506</b>	<b>14.347</b>	<b>-1.670</b>	<b>-1.729</b>	<b>24.116</b>	<b>29.271</b>
		-5.015	-4.635	-5.015	-4.635
		-31	-8	-31	-8
<b>5.506</b>	<b>14.347</b>	<b>-6.716</b>	<b>-6.372</b>	<b>19.070</b>	<b>24.628</b>

Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
30.06.2008	30.06.2007	30.06.2008	30.06.2007
158.747	148.190	571.748	527.068
162.850	152.185	586.176	540.535
7,3 %	7,5 %	7,3 %	7,8 %
268.904	236.136	505.363	456.111
97 %	96 %	93 %	91 %



## Nettoactiefwaarde en beurskoers

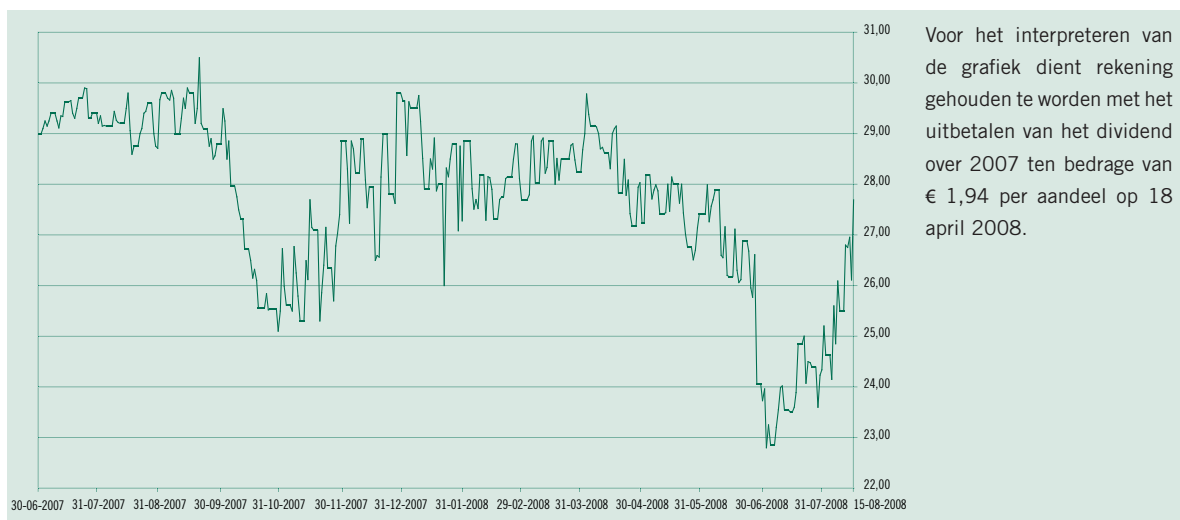
In € per aandeel	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2007	31.12.2006
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	24,65	25,07	24,11	23,99
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)	25,69	26,11	25,08	24,92
Brutodividend (per jaar resp. per halfjaar)	0,99	1,94	0,97	1,87
Nettodividend (per jaar resp. per halfjaar)	0,84	1,65	0,83	1,59
Beurskoers op afsluitingsdatum	23,73	29,65	29,00	28,47
Premie (+) / discount (-) t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	- 4 %	18 %	20 %	18 %
Dividendrendement (%)	7,1 %	6,7 %	6,4 %	6,7 %

Tijdens de eerste zes maanden van 2008 schommelde de beurskoers tussen € 29,78 en € 23,73. De gemiddelde beurskoers tijdens het eerste halfjaar van 2008 situeert zich op € 27,89 per aandeel.

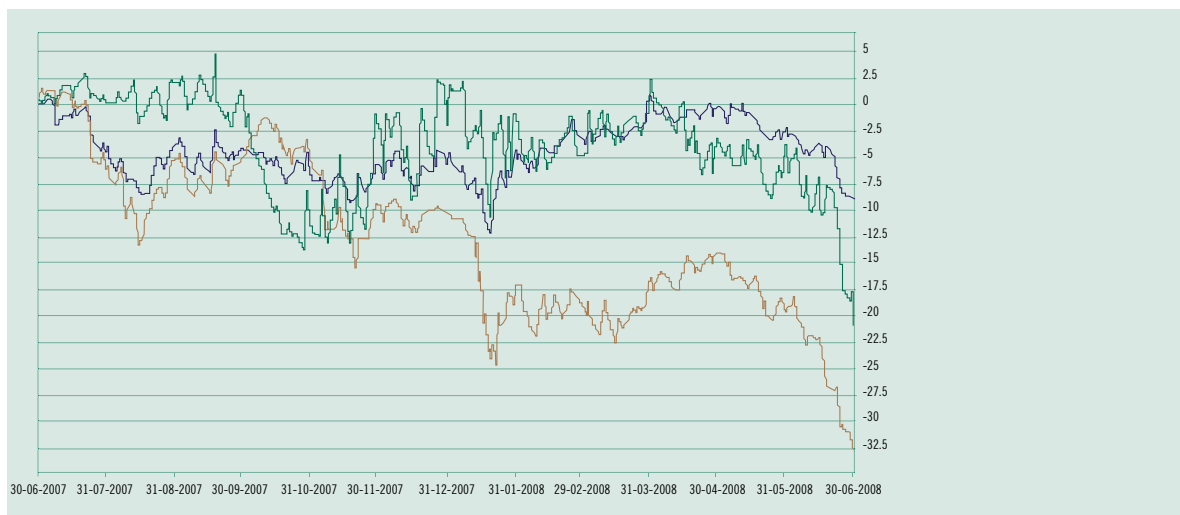
Mede als gevolg van het huidige negatieve beursklimaat is de beurskoers van Intervest Offices op 30 juni 2008 gedaald tot € 23,73. Hierdoor noteert het aandeel op 30 juni 2008 met een discount van 4 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De free float per 30 juni 2008 bedraagt 45,3 % (45,3 % ultimo 2007). Het gemiddeld verhandelde dagvolume tijdens de eerste zes maanden van 2008 bedraagt 5.881 stuks.

### Beurskoers Intervest Offices



### Vergelijking Intervest Offices met BEL Real Estate index en met BEL 20 Close index



## Verslag van de commissaris

### INTERVEST OFFICES NV, OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2008

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkorte kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van INTERVEST OFFICES NV, OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2008.

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 op deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

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

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

Op basis van ons beperkt nazicht kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2008 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de EU.

5 augustus 2008



De commissaris

---

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck





Brussels 7  
Strombeek - Bever

## VASTGOEDPORTEFEUILLE

### Waarderingen per 30 juni 2008

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Intervest Offices is per 30 juni 2008 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- Jones Lang LaSalle, vertegenwoordigd door Rod Scrivener
- Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Kris Peetermans en Erik Van Dyck
- de Crombrugghe & Partners, vertegenwoordigd door Guibert de Crombrugghe

De vastgoeddeskundigen analyseren op permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedtrends correct in te schatten op basis van de werkelijk gerealiseerde prijzen en over te gaan tot het samenstellen van marktstatistieken.

Schatter	Pand	Reële waarde (€ 000)	Investerings- waarde (€ 000)
Jones Lang Lasalle	Kantoorgebouwen (behalve BXL 7/2)	404.074	414.176
Cushman & Wakefield	Semi-industriële panden	125.030	128.290
de Crombrugghe & Partners	Kantoorgebouw BXL 7/2, semi-industriële panden in Merchtem en Puurs	42.644	43.710
<b>Totaal</b>		<b>571.748</b>	<b>586.176</b>

## Kerncijfers en grafieken

### Overzicht vastgoedportefeuille incl. leegstand

Regio's	Oppervlakte- kantoren (m <sup>2</sup> )	Oppervlakte- opslag en andere (m <sup>2</sup> )	Reële waarde (€ 000)	Investerings- waarde (€ 000)	Huur/jaar (€ 000)		Bezets- tings- graad (%)
					Huurin- komsten	Huurinkom- sten + huur- leegstand	
<b>Kantoren</b>							
Brussel	84.388	2.482	180.840	185.361	13.002	14.530	89
E19 (incl. Mechelen)	104.281	11.516	182.856	187.427	14.719	15.873	93
Antwerpen	27.289	1.153	42.750	43.819	3.441	3.757	92
Overige regio's	5.350	0	6.555	6.719	549	558	98
<b>Totaal kantoren</b>	<b>221.308</b>	<b>15.151</b>	<b>413.001</b>	<b>423.326</b>	<b>31.711</b>	<b>34.718</b>	<b>91</b>
<b>Semi-industrieel vastgoed</b>							
A12 (Brussel - Antwerpen)	6.535	113.833	74.927	76.800	5.782	5.853	99
E19 (Brussel - Antwerpen)	1.354	51.298	28.995	29.720	2.642	2.658	99
Ring Antwerpen	1.770	28.449	18.103	18.690	1.286	1.286	100
Overige regio's	11.591	54.074	36.722	37.640	2.403	2.682	90
<b>Totaal semi-industrieel vastgoed</b>	<b>21.250</b>	<b>247.654</b>	<b>158.747</b>	<b>162.850</b>	<b>12.113</b>	<b>12.479</b>	<b>97</b>
<b>TOTAAL VASTGOED- BELEGGINGEN</b>	<b>242.558</b>	<b>262.805</b>	<b>571.748</b>	<b>586.176</b>	<b>43.824</b>	<b>47.197</b>	<b>93</b>

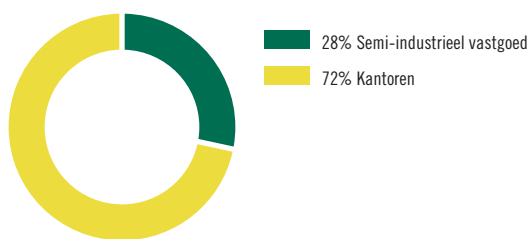




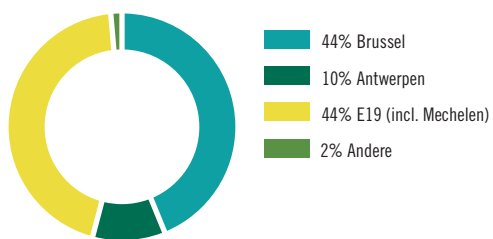
Semi-industrie  
Schelle

## Aard van de vastgoedportefeuille

Op 30 juni 2008 bestaat de portefeuille voor 72 % uit kantoren en 28 % uit semi-industriële panden.

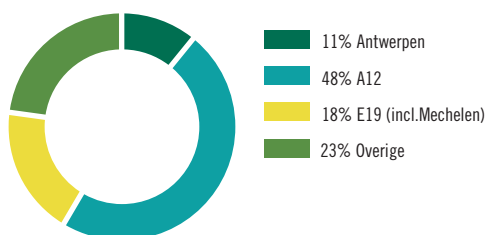


## Geografische spreiding



### Kantoorpanden

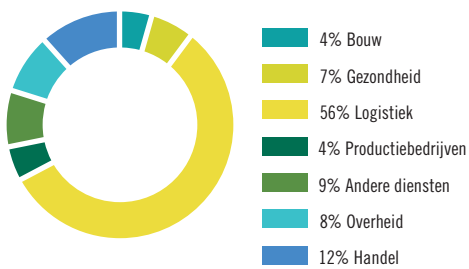
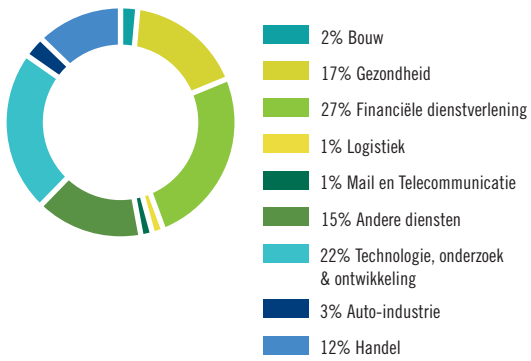
De as Antwerpen-Brussel is de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België.



### Semi-industriële panden

77 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de as Antwerpen-Brussel die als logistieke cluster nog steeds de toplocatie bij uitstek is.

## Sectoriële spreiding



### Kantoorpanden

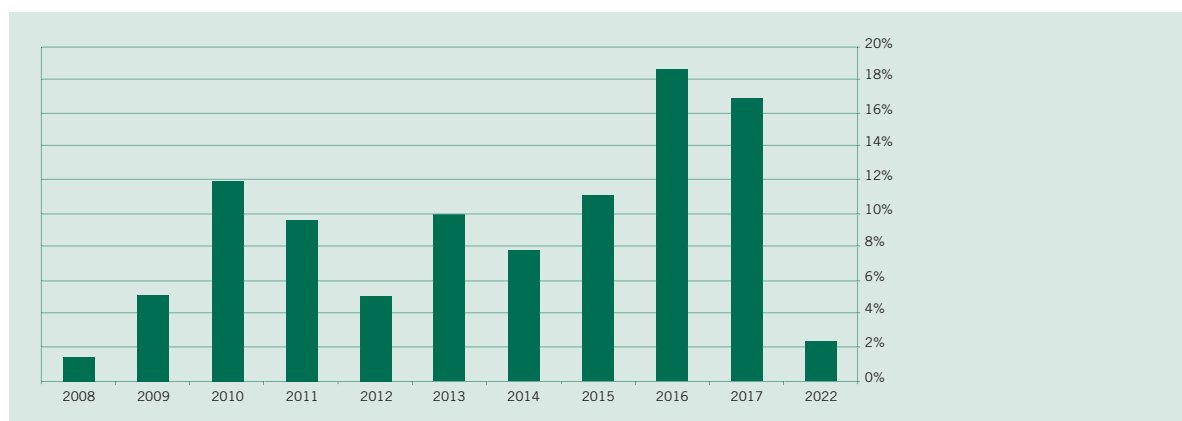
De huurders zijn goed verspreid over diverse economische sectoren. Dit vermindert het leegstandsrisico bij schommelingen van de economie.

### Semi-industriële panden

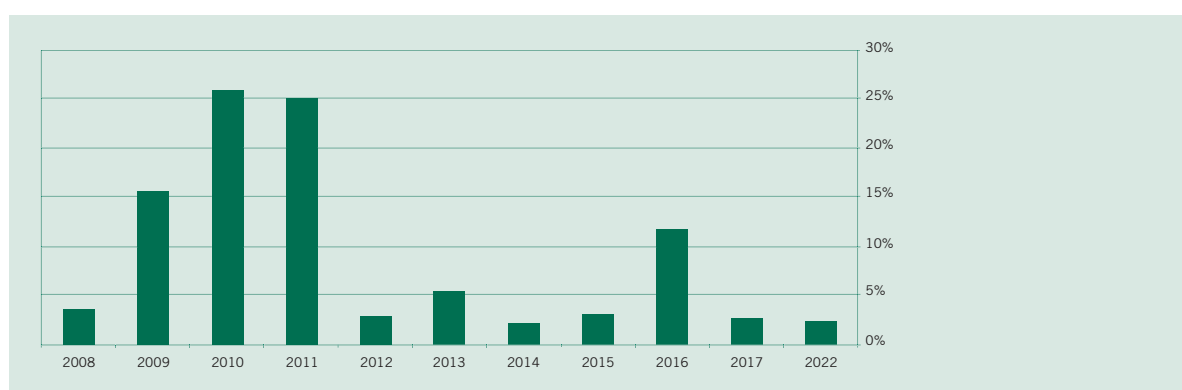
44 % van de logistieke en semi-industriële portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.



## Eindvervaldatum van de contracten in de vastgoedportefeuille



## Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de vastgoedportefeuille



## Evolutie van de vastgoedportefeuille

	30.06.2008	31.12.2007	30.06.2007	31.12.2006
Investeringswaarde vastgoedbeleggingen (€ 000)	586.176	579.475	540.535	519.653
Lopende huren (€ 000)	43.824	42.842	39.869	39.973
Rendement (%)	7,5 %	7,4 %	7,4 %	7,7 %
Lopende huren, incl. geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	47.197	46.677	44.030	43.572
Rendement bij volledige verhuring (%)	8,1 %	8,1 %	8,1 %	8,4 %



## De vastgoedmarkt<sup>3</sup>

### Economisch klimaat

De economische groei vertraagt licht sinds de tweede helft van 2007. Verder wordt het economische klimaat gekenmerkt door hoge inflatie.

De tewerkstellingscijfers in België zijn echter hoog en zijn ook één van de prioriteiten van de gezamenlijke overheden. De lange termijnvooruitzichten zijn in dat opzicht goed. Op korte termijn is er daarentegen een vertraging in de groei van de tewerkstelling in 2008 merkbaar zodat er een zekere vertraging in de groei van de kantoormarkt kan verwacht worden.

Over het ganse jaar 2008 zou, volgens ramingen van het Belgische Federaal Planbureau, de groeivoet van de gezondheidsindex gemiddeld 4 % bedragen. Dit is meer dan het dubbele van de groeivoet die België de laatste jaren heeft gekend, wat op korte termijn een gunstig effect heeft op de huurinkomsten.

### Kantoren

#### Huurmarkt

In de eerste jaarhelft van 2008 zijn de meeste verhuurtransacties net zoals in 2007 kleinere transacties aangezien de gemiddelde oppervlakte van de transacties circa 890 m<sup>2</sup> bedraagt.

Een belangrijke stijging in de bouwkosten in 2007 (circa + 20 %) en de huidige onzekerheden op de investeringsmarkt zorgen ervoor dat er vrijwel geen nieuwe kantoren worden gebouwd. De verwachting is dan ook dat de nieuwe projecten aangeboden zullen worden aan hogere huurprijzen wat onrechtstreeks een stabiliserend effect zal hebben op de huurwaarde van de bestaande gebouwen.

De beschikbaarheidsgraad in de Brusselse periferie loopt langzaam terug maar het aanbod blijft aanzienlijk zodat op korte termijn geen betekenisvolle huurgroei te verwachten is.

### Investeringsmarkt

De activiteit op de investeringsmarkt is merkkelijk lager dan de afgelopen jaren ten gevolge van een daling van het investerings sentiment en mede door de moeilijkheid voor vele partijen om kredieten te bekomen aan interessante voorwaarden.

Deze verminderde vraag heeft echter tot op heden geen aanleiding gegeven tot significante waardecorrecties voor eersterangsvastgoed. Als de daling in investeringsactiviteit verder aanhoudt, wordt een negatieve correctie van de prijzen waarschijnlijker. De impact is momenteel echter moeilijk in te schatten.

### Logistieke gebouwen

#### Huurmarkt

De tophuurprijzen in de omgeving van Brussel zijn aanzienlijk gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Lange tijd bedroeg deze circa 47 €/m<sup>2</sup>/jaar terwijl nu de duurste projecten worden aangeboden aan prijzen van meer dan 55 €/m<sup>2</sup>/jaar.

Algemeen gesproken blijven de huurprijzen op de logistieke markt stabiel ten opzichte van een jaar geleden. Vraag en aanbod zijn relatief goed in evenwicht en de onderliggende marktfactoren blijven gezond. Ingevolge de relatief lage huurprijzen voor logistiek vastgoed en mede door de stijgende bouwkosten mag op termijn een positieve ontwikkeling van de huurprijzen worden verwacht.

#### Investeringsmarkt

Ook voor logistieke gebouwen heerst er enige onzekerheid en investeerders nemen een afwachtende houding aan. Ook hier zijn er momenteel echter te weinig transacties om een significante prijscorrectie aan te tonen.

<sup>3</sup> Deze tekst is gebaseerd op een rondetafelgesprek met de vastgoeddeskundigen van Intervest Offices op 18 juni 2008.



### **Aanschaffingswaarde van een vastgoed**

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop. Indien er overdrachtskosten betaald worden zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

### **Bezettingsgraad**

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

### **Brutodividend**

Brutodividend per aandeel is het operationeel uitkeerbaar resultaat gedeeld door het aantal aandelen.

### **Corporate governance**

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedbevak te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

### **Dividendrendement**

Het dividendrendement is het brutodividend gedeeld door het jaargemiddelde van de beurskoers.

### **Free float**

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

### **Gewone winst**

De gewone winst per aandeel is het nettoresultaat zoals in de winst- en verliesrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen.

### **Investeringswaarde van een vastgoed**

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term “waarde vrij op naam” of “waarde akte in de hand”.

### **Liquiditeit van het aandeel**

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal kapitaalaandelen.

### **Lopende huren**

Jaarhuur op basis van de huursituatie op een bepaald ogenblik in de tijd.

### **Nettoactiefwaarde (investeringswaarde)**

Totaal eigen vermogen gecorrigeerd met de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen.

### **Nettoactiefwaarde (reële waarde)**

Totaal eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen.

### **Nettodividend**

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 15 % roerende voorheffing.

### **Reële waarde van een vastgoedbelegging (conform Beama-interpretatie van IAS 40)**

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

In concreto betekent het dat de reële waarde gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

### **Rendement**

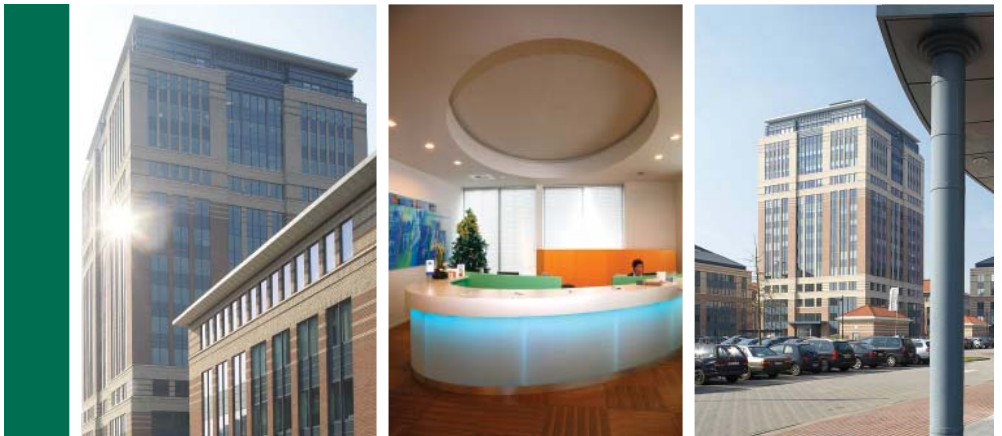
De jaarlijkse huuropbrengsten ten opzichte van de beleggingswaarde.

### **Schuldgraad**

De schuldratio wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) verminderd met de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. Middels het KB van 21 juni 2006 is de maximale schuldratio voor de vastgoedbevak verhoogd van 50 % naar 65 %.

### **Uitkeerbare winst**

De uitkeerbare winst per aandeel is het bedrag vatbaar voor verplichte uitkering, gedeeld door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen.



**Interinvest Offices**

Uitbreidingstraat 18  
2600 Berchem

T +32 (0)3 287 67 67 - F + 32 (0)3 287 67 89  
[interinvest@interinvest.be](mailto:interinvest@interinvest.be)  
[www.interinvest.be](http://www.interinvest.be)