



**INTERVEST**  
OFFICES

**HALFJAARLIJKS  
FINANCIËEL  
VERSLAG**

van de raad van bestuur  
over de periode  
01.01 tot 30.06.2010

Antwerpen, 3 augustus 2010

**INTERVEST**  
OFFICES

Operationeel uitkeerbaar resultaat daalt met 8 %

Daling reële waarde vastgoedportefeuille 1,3 %<sup>1</sup>

Verwacht brutodividend 2010 tussen € 1,75 en € 1,85 per aandeel

## 1 TUSSENTIJD JAARVERSLAG

### 1.1. Operationele activiteiten van het eerste semester van 2010

Het operationeel uitkeerbaar resultaat<sup>2</sup> van vastgoedbevak Intervest Offices is in het eerste semester van 2010 teruggelopen tot € 14,2 miljoen of een afname van circa 8 % vergeleken met het eerste semester van 2009 (€ 15,5 miljoen). Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de daling van de huurinkomsten van de bevak met € 1,8 miljoen deels gecompenseerd door de vermindering van de vastgoedkosten met € 0,3 miljoen, van de wederinstaatstellingskosten met € 0,1 miljoen en van de financieringskosten met € 0,1 miljoen.

In de eerste jaarhelft van 2010 is de bezettingsgraad<sup>3</sup> van Intervest Offices licht gedaald. Op 30 juni 2010 bedraagt de totale bezettingsgraad van de vastgoedbevak 87 % (88 % op 31 december 2009). De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is met 1 % gedaald tot 89 % (ten opzichte van 31 maart 2010 een lichte stijging met 1 %). De bezettingsgraad van de semi-industriële portefeuille is gedaald van 83 % op 31 december 2009 naar 81 % op 30 juni 2010.



□ Mechelen Business Tower - Mechelen

### Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

#### *Nieuwe huurovereenkomsten*

Gedurende het eerste semester van 2010 zijn voor een oppervlakte van 2.619 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, ten opzichte van 2.183 m<sup>2</sup> over het eerste semester van 2009.

De belangrijkste transacties in 2010 zijn:

- verhuring in Mechelen Campus aan LBC Belgium Holding voor 579 m<sup>2</sup>
- verhuring in Intercity Business Park aan CEWE Color Belgium voor 420 m<sup>2</sup>
- verhuring in Vilvoorde 3T Estate aan INC Research voor 371 m<sup>2</sup>
- verhuring in Inter Access Park in Dilbeek aan Vendis Management voor 364 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille.

<sup>2</sup> Aangezien wettelijk gezien de winst van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd wordt en niet de geconsolideerde winst, is de uitkeerbare winst gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers, rekening houdend met niet uitkeerbare elementen.

<sup>3</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

## *Vernieuwingen of uitbreidingen van lopende huurovereenkomsten*

In totaal zijn in de kantoorportefeuille in het eerste halfjaar van 2010 voor een oppervlakte van 12.078 m<sup>2</sup> lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 18 transacties (op een totale kantoorportefeuille van 236.000 m<sup>2</sup>). Over dezelfde periode in 2009 is in 16 transacties een oppervlakte van 32.035 m<sup>2</sup> heronderhandeld (waarvan een grootschalige transactie met PricewaterhouseCoopers in Woluwedal voor een oppervlakte van 23.712 m<sup>2</sup>).

De belangrijkste transacties in 2010 zijn:

- herverhuring in Intercity Business Park in Mechelen aan SGS voor 4.026 m<sup>2</sup>
- herverhuring in De Arend in Edegem aan Euromex voor 1.918 m<sup>2</sup>
- herverhuring in Gateway House in Antwerpen aan Elegis voor 1.457 m<sup>2</sup>
- herverhuring en uitbreiding in Inter Access Park in Dilbeek aan Edwards Lifesciences voor 771 m<sup>2</sup>
- herverhuring en uitbreiding in Intercity Business Park in Mechelen aan SMA Benelux voor 578 m<sup>2</sup>
- herverhuring in Park Rozendal in Hoeilaart aan Quality Business voor 468 m<sup>2</sup>
- uitbreiding in Park Rozendal in Hoeilaart van Mylan voor 461 m<sup>2</sup>

## **Verhuuractiviteit in de semi-industriële portefeuille**

### *Nieuwe huurovereenkomsten*

Er zijn voor een oppervlakte van 32.119 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 4 transacties. Over dezelfde periode in 2009 zijn 7 transacties afgesloten voor een oppervlakte van 19.327 m<sup>2</sup>.

Belangrijkste transacties in 2010 zijn:

- verhuring in Boom (Krekelenberg) aan Ceva Logistics Europe voor 18.080 m<sup>2</sup>
- verhuring van een deel van het logistiek pand Neerland in Wilrijk aan Transport VPD voor 7.153 m<sup>2</sup>
- verhuring van een gedeelte van het logistiek pand Intercity Industrial Park in Mechelen aan Pharma Logistics (DHL) voor 6.465 m<sup>2</sup>

### *Vernieuwingen of uitbreidingen van bestaande huurovereenkomsten*

In de semi-industriële portefeuille zijn er geen noemenswaardige huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in het eerste semester van 2010.



□ Krekelenberg - Boom



## Akkoord met huurder Tibotec-Virco inzake diens vertrek uit Mechelen<sup>4</sup>

Tibotec-Virco is een belangrijke huurder van Intervest Offices die ongeveer 8 % van de huurinkomsten van de vastgoedbevak vertegenwoordigt en circa 19.526 m<sup>2</sup> kantoren en labo's betreft in de kantoren van Intervest Offices in Mechelen.

Op verzoek van Tibotec-Virco, die haar activiteiten zal overbrengen naar de vestiging van Janssen Pharmaceutica (Johnson & Johnson) te Beerse, is begin juni 2010 een vervroegd einde gesteld aan de lopende huurovereenkomsten en onroerende leasingovereenkomsten.

Tibotec-Virco zal vóór 30 september 2010 alle gebouwen terug ter beschikking stellen van de bevak en een forfaitaire schadevergoeding betalen die bestaat uit de volledige huur en leasingvergoedingen tot het einde van de looptijd van de contracten (resp. 30 november 2013 en 31 oktober 2014), evenals alle huurlasten en vergoedingen verbonden aan de uitvoering en beëindiging van deze overeenkomsten. De ontvangen vergoeding voor de huurinkomsten die betrekking hebben op de toekomst, zullen voor IFRS-doeleinden gespreid in resultaat genomen worden tot de originele einddatum van de huurcontracten, tenzij er een eerdere herverhuur zou plaatsvinden.

Intervest Offices biedt de ruimtes ondertussen opnieuw te huur aan. In dit kader is met Tibotec-Virco overeengekomen dat bij mogelijke herverhuur 50 % van de netto ontvangen huurinkomsten van de nieuwe huurder tot resp. 30 november 2013 en 31 oktober 2014 zullen geretrocedeerd worden aan Tibotec-Virco.

De impact van het vertrek van Tibotec-Virco is voor 2010 relatief beperkt (ongeveer € 450.000 huurinkomsten). Door de spreiding van huurinkomsten kan de impact van het vertrek van Tibotec-Virco vanaf 2011 op ongeveer 4 % van de huurinkomsten van Intervest Offices geschat worden (ongeveer € 1,65 miljoen). Deze impact kan beperkt worden door wederverhuur van de gebouwen.

## Desinvestering Latem Business Park<sup>5</sup>

Intervest Offices heeft op 17 mei 2010 een principiële akkoord bereikt om het voor haar niet strategisch gelegen kantorenpark, gekend als "Latem Business Park", bestaande uit vier kantoorgebouwen gelegen te Sint-Martens-Latem, Xavier de Cocklaan 66-72, te desinvesteren voor een bedrag van € 7,2 miljoen. De verkoopprijs is ongeveer 10 % boven de expertise-waarde van 31 maart 2010 die € 6,6 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak). De overdracht vindt plaats aan een bruto aanvangsrendement van circa 8,2 %.

De totale oppervlakte van het kantorenpark bedraagt 5.344 m<sup>2</sup> wat 1 % van de totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbevak is. Het kantorenpark vertegenwoordigt circa 1,4 % van de huurinkomsten van Intervest Offices.

De transactie werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een fiscale ruling waarbij de overdracht, door middel van de vestiging van een recht van erfpacht tegen betaling van een éénmalig canon en de daaropvolgende overdracht van de naakte eigendom, niet voor herkwalificatie vatbaar is. In juli 2010 heeft Intervest Offices deze fiscale ruling verkregen en is de éénmalige canon ontvangen van de koper.



□ Intercity Business Park - Mechelen

<sup>4</sup> Zie persbericht van 3 juni 2010: Intervest Offices sluit akkoord met Tibotec-Virco en start herverhuur.

<sup>5</sup> Zie persbericht van 18 mei 2010: Intervest Offices desinvesteert haar kantorenpark gekend als "Latem Business Park", bestaande uit vier kantoorgebouwen.

## 1.2. Vastgoedportefeuille op 30 juni 2010

### Samenstelling van de portefeuille

#### Overzicht

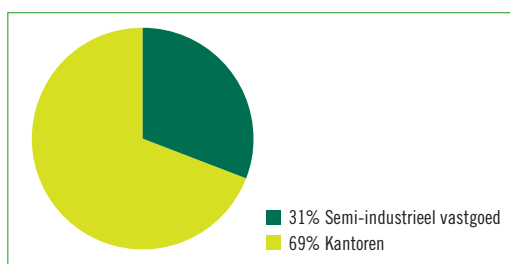


□ Woluwe Garden - Sint-Stevens-Woluwe

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2010	31.12.2009
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	527.701	540.817
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	540.978	554.423
Activa bestemd voor verkoop (€ 000)	7.200	0
Bezettingsgraad (%)	87 %	88 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	535.426	540.770

Intervest Offices is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging. Op 30 juni 2010 is deze risicospreiding als volgt:

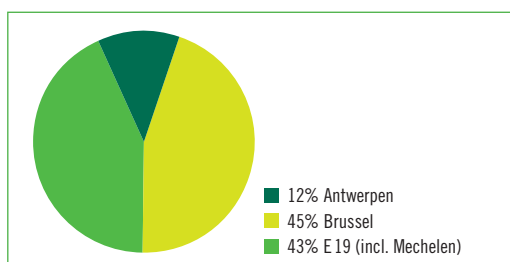
#### Aard van de portefeuille



Op 30 juni 2010 bestaat de vastgoedportefeuille van Intervest Offices voor 69 % uit kantoren en 31 % uit semi-industriële panden.

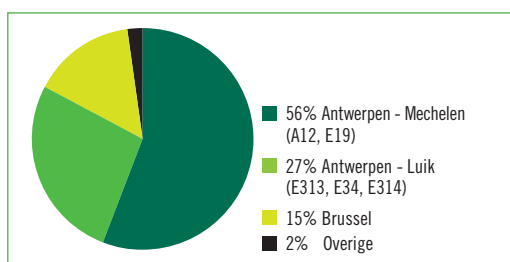
#### Geografische spreiding

##### Kantoren



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

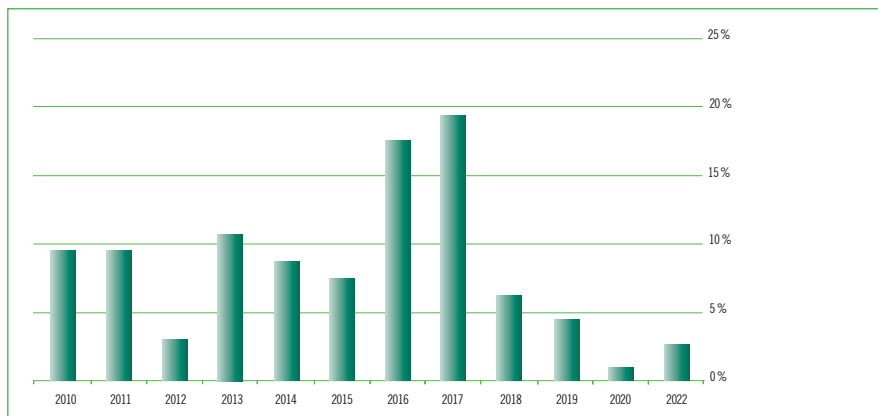
##### Logistiek en semi-industrieel vastgoed



83 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de assen Antwerpen-Mechelen (met name E19 en A12) en Antwerpen-Luik (met name E313) die voor logistiek de belangrijkste assen in België zijn. 15 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

## Evolutie van de portefeuille

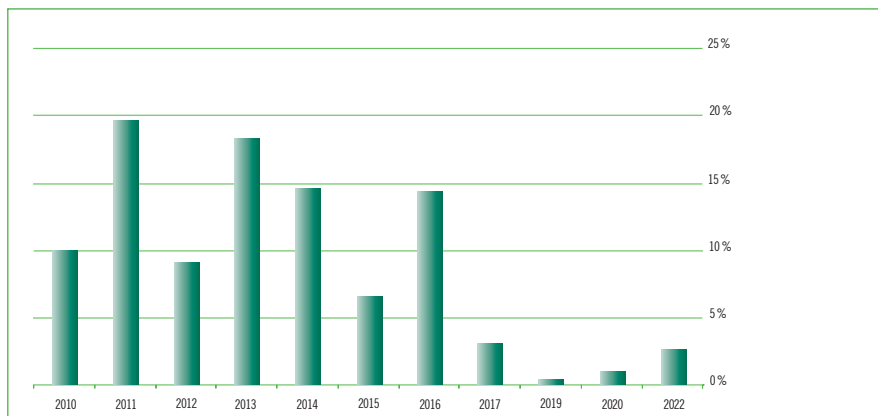
### *Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille*



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

Op 31 december 2009 had ongeveer 15 % van de contracten haar eindvervaldag in 2010. Per 30 juni 2010 is dit gedaald naar minder dan 10 %.

### *Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille*



Bovenstaande grafiek toont een worst case scenario. Op 31 december 2009 had ongeveer 18 % van de contracten haar eerstvolgende vervaldag in 2010. Dit is op 30 juni 2010 gedaald naar ongeveer 10 % door het verlengen van een aantal huurcontracten tegen marktconforme voorwaarden. Er dient opgemerkt dat voor een aantal grotere contracten (zoals met name Tibotec-Virco) het reeds duidelijk is dat de huurder effectief het pand zal verlaten. Door aanzienlijke inspanningen tot herverhuring kan de impact van het wegvallen van deze huurinkomsten echter in geruime mate beperkt worden.



Inter Acces Park - Dilbeek

## Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2010:

Schatter	Geschat pand	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield	Kantoorgebouwen	366.439	375.600
Jones Lang LaSalle	Semi-industriële panden	161.262	165.378
<b>TOTAAL</b>		<b>527.701</b>	<b>540.978</b>

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in het eerste semester van 2010 gedaald met € 13,1 miljoen en bedraagt op 30 juni 2010 € 528 miljoen (€ 541 miljoen op 31 december 2009). Deze afname van de reële waarde is het effect van:

- de verkoop van het kantorenpark Latem Business Park met een reële waarde van € 6,6 miljoen (verkoopprijs van € 7,2 miljoen).
- de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 6,9 miljoen of 1,3 % (ten opzichte van de totale reële waarde op 31 december 2009 exclusief Latem Business Park) door de toename van de leegstand in de vastgoedportefeuille.
- investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 0,4 miljoen.

## 1.3. Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2010<sup>6</sup>

### De kantoormarkt

De opname van kantoren op de Belgische kantoormarkt ligt voor de eerste jaarhelft van 2010 in lijn met het vijfjaarlijks gemiddelde.

De prime rents blijven stabiel maar eigenaars dienen nog steeds aanzienlijke incentives te geven. De nettohuurprijzen staan dus nog steeds onder druk zowel in het centrum van Brussel als in de andere belangrijkste Belgische kantoormarkten (Brussel periferie, Antwerpen, Mechelen en Gent). Bedrijven zijn echter kostenbewust en stellen vaak verhuisbeslissingen uit wat op zich niet ongunstig is voor het behoud van bestaande huurders.

De investeringen in kantoorvastgoed staan in de eerste helft van 2010 nog steeds op een zeer laag peil vergeleken met 2008. De toprendementen voor 6/9 contracten blijven echter stabiel; voor de gebouwen verhuurd voor een vaste termijn van minimum 9 jaar dalen deze toprendementen zelfs licht.

De algemene verwachting is dat de huurprijzen en rendementen respectievelijk hun dal en piek hebben bereikt, wat een positieve impact tot gevolg zou moeten hebben op zowel de huur- als de investeringsmarkt in de toekomst.



□ Brussels 7 - Strombeek-Bever

<sup>6</sup> Bron: JLL - "Market overview Q2 2010", Cushman & Wakefield - "Marketbeat Q2 2010".

## De markt van het semi-industrieel logistiek vastgoed

De verhuringen op de markt van het logistiek vastgoed staan op een historisch laag peil; op de markt van het semi-industrieel vastgoed zijn ze min of meer in lijn met 2009.

Op het vlak van het logistiek vastgoed is dit te verklaren door het feit dat de zogenaamde 3PL bedrijven (third party logistics) een politiek van minimale stocks hanteren. Daarenboven is het aantal logistieke tenders van bedrijven in de markt erg beperkt. Er blijft weliswaar belangstelling van huurders (zie ook de recent door Intervest Offices gerealiseerde verhuringen) maar het beslissingsproces bij de huurders verloopt nog steeds erg moeizaam.

De prime rents zijn in deze markt eveneens licht gedaald. In het algemeen wordt verwacht dat de druk op de huurprijzen in de huidige huurdersmarkt nog even zal aanhouden.

De investeringsmarkt voor logistiek vastgoed was voor de eerste helft van 2010 zeer beperkt, waarbij de (traditioneel kleinere) semi-industriële transacties grotendeels standhouden. De toptrendementen blijven hier momenteel min of meer stabiel.

## 1.4. Analyse van de resultaten <sup>7</sup>



□ Mechelen Campus - Mechelen

Voor het eerste halfjaar van 2010 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices € 19,9 miljoen. Dit is een afname met € 1,8 miljoen ten opzichte van het eerste semester van 2009 (€ 21,7 miljoen) voornamelijk als gevolg van:

- het verminderen van de huurinkomsten in het semi-industrieel pand Neerland te Wilrijk met € 0,4 miljoen door het vertrek van Brico Belgium eind april 2009
- het aflopen van de huurgarantie op 30 september 2009 van de logistieke ontwikkeling Herentals Logistics 2 voor € 0,5 miljoen
- het aflopen van de huurgarantie in Mechelen Campus Tower op 30 juni 2009 voor € 0,2 miljoen
- het vertrek van Tibotec Virco in een gedeelte van Mechelen Campus voor € 0,2 miljoen
- de toenemende leegstand in verscheidene andere kantoorgebouwen en logistieke panden met € 0,5 miljoen.

De **vastgoedkosten** van de bevak bedragen per 30 juni 2010 € 1,6 miljoen (€ 1,9 miljoen). Deze aanzienlijke afname is hoofdzakelijk te danken aan de verminderde kosten voor onderhouds- en herstellingswerken en aan de daling van de leegstandskosten (door het wegvallen van de kost van de in 2009 eenmalige lagere dan verwachte teruggave door de Vlaamse overheid van onroerende voorheffing op leegstaande gebouwen voor het boekjaar 2005 en 2006).

In het eerste halfjaar van 2010 belopen de **algemene kosten** van de vastgoedbevak € 0,5 miljoen en blijven daarmee op hetzelfde peil als het eerste halfjaar van 2009.

De daling van de huurinkomsten, deels gecompenseerd door de vermindering van de vastgoedkosten, zorgt ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met 7 % of circa € 1,4 miljoen tot € 18,0 miljoen (€ 19,5 miljoen).

Het **financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde IAS 39)** van de bevak is verbeterd en bedraagt voor het eerste semester van 2010 - € 3,8 miljoen (- € 3,9 miljoen). Deze verbetering is veroorzaakt doordat de bevak verder heeft geprofiteerd van de huidige lage rentevoeten op de financieringsmarkt. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste halfjaar van 2010 circa 3,2 % inclusief bankmarges (3,3 %).

<sup>7</sup> Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2009.



De **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de afname in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,6 miljoen (€ 0 miljoen).

De negatieve **variëatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt - € 7,1 miljoen (- € 19,0 miljoen) voornamelijk als gevolg van de toename van de leegstand in de vastgoedportefeuille van de bevak.

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Offices van het eerste halfjaar van 2010 bedraagt € 7,0 miljoen (- € 3,5 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 14,2 miljoen (€ 15,5 miljoen) of een afname met € 1,3 miljoen of circa 8 %. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de daling van de huurinkomsten deels gecompenseerd door de vermindering van de vastgoedkosten en de afname van de financieringskosten van de bevak.
- het **portefeuilleresultaat** van - € 6,6 miljoen (- € 19,0 miljoen) als gevolg van de negatieve variëatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
- de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 0,6 miljoen (€ 0 miljoen).

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices neemt in het eerste halfjaar van 2010 dus af tot € 14,2 miljoen (€ 15,5 miljoen). **Per aandeel** betekent dit voor het eerste semester van 2010 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 1,02 ten opzichte van € 1,12 over dezelfde periode van vorig jaar.

Op de geconsolideerde balans van Intervest Offices bestaan de **vaste activa** voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van de bevak. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2010 € 528 miljoen (€ 541 miljoen per 31 december 2009). Deze afname van de reële waarde is enerzijds het gevolg van de verkoop van het kantorenpark Latem Business Park met een reële waarde van € 6,6 miljoen (verkoopprijs van € 7,2 miljoen geklasseerd onder activa bestemd voor verkoop) en anderzijds, van de daling van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 6,9 miljoen.

De **vlottende activa** bedragen € 23 miljoen en bestaan voor € 7 miljoen uit activa bestemd voor verkoop zijnde Latem Business Park, voor € 4 miljoen uit handelsvorderingen (voornamelijk recent doorgefactureerde onroerende voorheffing), voor € 10 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa (voornamelijk bestaande uit de vordering op Tibotec-Virco), voor € 1 miljoen uit liquide middelen op bankrekeningen en € 1 miljoen uit overlopende rekeningen.

Op 30 juni 2010, na uitkering van het dividend over 2009, bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 19,70 (€ 21,39 op 31 december 2009). De beurskoers van het aandeel Intervest Offices bedraagt op 30 juni 2010 € 21,41. Hierdoor noteert het aandeel op 30 juni 2010 met een premie van 9 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).



3T Estate - Vilvoorde

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële verplichtingen voor een bedrag van € 211 miljoen (€ 204 miljoen op 31 december 2009). Deze bestaan enerzijds voor € 136 miljoen uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2011, alsook uit de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten voor € 6 miljoen en anderzijds uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening voor een netto-bedrag van € 74 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 65 miljoen (€ 42 miljoen op 31 december 2009) en bestaan voor € 48 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag voor 30 juni 2011), voor € 5 miljoen uit handelsschulden, voor € 1 miljoen uit andere kortlopende verplichtingen, en voor € 11 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 30 juni 2010 met 3 % gestegen ten opzichte van 31 december 2009 en bedraagt 47 % (berekend conform het KB van 21 juni 2006) door de uitkering van het dividend over boekjaar 2009 in april 2010.

<b>GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS PER AANDEEL</b>	<b>30.06.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>30.06.2009</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	0,50	-0,19	- 0,25
Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,02	2,15	1,12
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,70	21,39	21,33
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,68	22,37	22,34
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	21,41	21,90	18,75
Premie (+) / discount (-) t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	9 %	2 %	- 12 %

## 1.5. Financiële structuur op 30 juni 2010

### Uitgifte obligatielening voor € 75 miljoen

In juni 2010 heeft Intervest Offices de succesvolle plaatsing gerealiseerd van een obligatielening op de Belgische markt voor een bedrag van € 75 miljoen met een looptijd van 5 jaar en een jaarlijkse coupon van 5,1 %. De obligatielening is uitgegeven met als doel de financieringsbronnen van de bevak te diversifiëren en ter consolidatie van de schuld op middellange termijn zonder evenwel financiële ruimte te verliezen voor toekomstige expansie. In het kader van de komende onderhandelingen omtrent de vernieuwing in de loop van 2011 van € 119 miljoen bankschuld, heeft Intervest Offices als doelstelling de totale uitstaande bankschuld te verlagen met een bedrag van € 25 miljoen of meer, afhankelijk van de nieuwe financieringsnoden ingevolge concrete acquisitieprojecten.

Door de uitgifte van de obligatielening zal voor het boekjaar 2010 de gemiddelde rentevoet van de bevak (bij gelijkblijvende parameters met betrekking tot de markrentevoeten) naar verwachting stijgen van 3,2 % tot circa 4,4 % op jaarbasis.

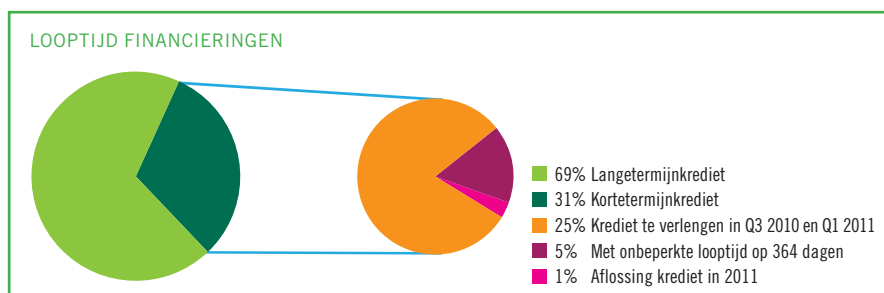
## Kenmerken financiële structuur

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur van Intervest Offices op 30 juni 2010 zijn:

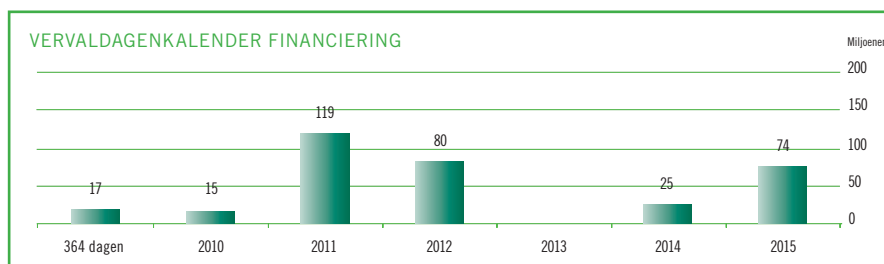
- Bedrag financiële schulden: € 252 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 69 % van de financiële schulden zijn langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,8 jaar. 31 % van de financiële schulden zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 5 % bestaat uit financieringen met een onbepaalde looptijd telkens voortschrijdend voor 364 dagen (€ 17,5 miljoen), 25 % uit vier kredieten die binnen het jaar verlengd of terugbetaald dienen te worden (€ 83,6 miljoen) en, is 1 % een aflossingsschijf in 2011 (€ 0,6 miljoen).



□ Koralenhoeve - Wommelgem



- Niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen en ter financiering van toekomstige investeringen: € 79 miljoen
- Vervaldata van de kredietlijnen zijn gespreid tussen 2010 en 2015. In het tweede kwartaal van 2010 heeft Intervest Offices de heronderhandeling afgerond van een langetermijnkrediet dat in juli 2010 op vervaldatum is gekomen (voor een bedrag van € 25 miljoen) met dezelfde financiële instelling als die het origineel krediet heeft toegekend. Het nieuwe krediet voor een bedrag van eveneens € 25 miljoen is afgesloten aan marktconforme voorwaarden met een looptijd van 4 jaar.



- Spreiding van de financiële schulden over 5 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- 71 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet, 29 % een variabele rentevoet. Op 30 juni 2010 heeft 93 % van de opgenomen financieringen een vaste rentevoet en heeft 7 % een variabele rentevoet.
- De rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,0 jaar
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2010: 3,2 % inclusief bankmarges (3,3 % voor het eerste semester van 2009)
- Waarde van de financiële derivaten: € 6,3 miljoen negatief
- Beperkte schuldgraad van 47 % (wettelijk maximum: 65 %) (44 % op 31 december 2009)

## 1.6. Risico's voor de resterende maanden van 2010

Intervest Offices schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2010 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 2010 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 leningportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2010 bestaat als gevolg van de uitgifte van de obligatielening, 93 % van de opgenomen kredieten uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. Slechts 7 % van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.



### 1.7. Vooruitzichten voor 2010



■ Neerland - Wilrijk

Niettegenstaande dat de eerste tekenen van herstel van de activiteit op de investeringsmarkt zich momenteel aandienen, is dit herstel in eerste instantie gereserveerd voor gebouwen die langdurig verhuurd zijn. Het algemeen herstel van de investeringsmarkt zal zich naar verwachting pas fundamenteel doorzetten nadat er meer zekerheid is ontstaan over het herstel op de huurmarkten. Verwacht wordt dat het ruimtegebruik zowel in kantoren als in logistiek vastgoed in 2010 verder zal afnemen en dat een eerste verbetering hier pas kan verwacht worden in de loop van 2011. Wat de financieel economische omgeving betreft, zal naar verwachting de inflatie toenemen (1,5 % op jaarbasis volgens de inschattingen van het Planbureau) en de rente wellicht op een erg laag niveau gehandhaafd blijven.

In de gegeven omstandigheden besteedt Intervest Offices daarom meer dan ooit aandacht aan de relatie met haar huurders. Soms vergt het financiële toegevingen om de continuïteit van de huurovereenkomsten veilig te stellen, wat verkozen wordt boven korte termijn gewin.

Intervest Offices zal in de komende maanden in belangrijke mate haar inspanningen richten op de verhuring van de logistieke gebouwen Herentals Logistics 1 & 2 (Atealaan - Herentals), Intercity Industrial Park (Oude Baan - Mechelen) en Neerland (Boomsesteenweg - Wilrijk). In het gebouw Neerland in Wilrijk zijn, sinds het gebouw in het tweede kwartaal van 2009 volledig vrijkwam, reeds +/- 14.200 m<sup>2</sup> verhuurd (bijna 50 % van de beschikbare oppervlakte). In het Intercity Industrial Park is in het tweede kwartaal 2010 6.465 m<sup>2</sup> verhuurd aan Pharma Logistics (DHL).

In de drie vermelde gebouwen is momenteel nog +/- 70.000 m<sup>2</sup> beschikbaar. Er is voor verschillende locaties belangstelling van kandidaat huurders voor inhuurname van gebouwen. Het is momenteel te vroeg om te stellen dat de logistieke markt herneemt. Intervest Offices schat evenwel de kansen op het aantrekken van nieuwe huurders gunstiger in voor de logistieke gebouwen dan voor de kantoorgebouwen.

Intervest Offices volgt de investeringsmarkt met bijzondere aandacht. De relatief lage schuldgraad van 47 % maakt het voor Intervest Offices mogelijk om op korte termijn bijkomende investeringen uit te voeren.

Door de huidige bijzonder moeilijke marktomstandigheden verwacht Intervest Offices op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2010 dat het dividend per aandeel voor het boekjaar 2010 substantieel lager zal liggen dan vorig jaar. De huurinkomsten van de bevak zullen verder dalen in het tweede semester van 2010 door de toenemende leegstand. Voor de volgende kwartalen kan wel verwacht worden dat de technische en andere vastgoedkosten, omwille van een pro-actief beleid, lager zullen zijn dan in 2009. Door de uitgifte van de obligatielening in juni 2010 zal voor het boekjaar 2010 de gemiddelde rentevoet van de bevak (bij gelijkblijvende parameters met betrekking tot de marktrentevoeten) naar verwachting stijgen van 3,2 % tot circa 4,4 % op jaarbasis.

Intervest Offices verwacht dan ook haar aandeelhouders voor het boekjaar 2010 een brutodividend te kunnen aanbieden tussen € 1,75 en € 1,85 per aandeel (€ 2,15 over boekjaar 2009). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2010 (€ 21,41) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 8,2 % en 8,6 %.

**2** VERKORTE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS**2.1. Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening**

<i>in duizenden €</i>	30.06.2010	30.06.2009
Huurinkomsten	19.862	21.706
Met verhuur verbonden kosten	-24	-41
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>19.838</b>	<b>21.665</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	311	314
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.046	2.929
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-31	-177
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.043	-2.925
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	64	60
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>20.185</b>	<b>21.866</b>
Technische kosten	-227	-314
Commerciële kosten	-163	-152
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-320	-438
Beheerskosten van het vastgoed	-888	-927
Andere vastgoedkosten	-15	-25
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.613</b>	<b>-1.856</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>18.572</b>	<b>20.010</b>
Algemene kosten	-542	-559
Andere operationele opbrengsten en kosten	13	3
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>18.043</b>	<b>19.454</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	494	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.123	-19.034
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>11.414</b>	<b>420</b>
Financiële opbrengsten	22	85
Interestkosten	-3.816	-3.930
Andere financiële kosten	-6	-79
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-641	0
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-4.441</b>	<b>-3.924</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>6.973</b>	<b>-3.504</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>1</b>	<b>-16</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>6.974</b>	<b>-3.520</b>
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationeel uitkeerbaar resultaat</i>	14.244	15.514
<i>Portefeuilleresultaat</i>	-6.629	-19.034
<i>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)</i>	-641	0
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.974	-3.520
Minderheidsbelangen	0	0

## 2.2. Verkort geconsolideerd globaalresultaat

<i>in duizenden €</i>	30.06.2010	30.06.2009
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>6.974</b>	<b>-3.520</b>
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (effectieve hedges - IAS 39)	-664	-2.201
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>6.310</b>	<b>-5.721</b>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.310	-5.721
Minderheidsbelangen	0	0

## 2.3. Verkorte geconsolideerde balans

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	<b>30.06.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>527.987</b>	<b>541.099</b>
Immateriële vaste activa	64	68
Vastgoedbeleggingen	527.701	540.817
Andere materiële vaste activa	208	200
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	14
<b>Vlottende activa</b>	<b>23.012</b>	<b>4.674</b>
Activa bestemd voor verkoop	7.200	0
Handelsvorderingen	3.854	1.404
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	9.791	1.994
Kas en kasequivalenten	841	733
Overlopende rekeningen	1.326	543
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>550.999</b>	<b>545.773</b>

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	<b>30.06.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>273.943</b>	<b>297.533</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>273.898</b>	<b>297.488</b>
Kapitaal	126.729	126.729
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	105.592	128.278
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.606	-13.606
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.650	-4.746
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>277.056</b>	<b>248.240</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>212.086</b>	<b>205.807</b>
Voorzieningen	1.011	1.031
Langlopende financiële schulden	210.555	204.254
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>136.290</i>	<i>204.236</i>
<i>Obligatielening</i>	<i>74.250</i>	<i>0</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>15</i>	<i>18</i>
Andere langlopende verplichtingen	520	522
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>64.970</b>	<b>42.433</b>
Voorzieningen	406	386
Kortlopende financiële schulden	48.056	36.585
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>48.050</i>	<i>36.579</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.697	1.946
Andere kortlopende verplichtingen	837	656
Overlopende rekeningen	10.974	2.860
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>550.999</b>	<b>545.773</b>



## 2.4. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

<i>in duizenden €</i>	30.06.2010	30.06.2009
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>733</b>	<b>885</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>	<b>13.979</b>	<b>22.472</b>
Operationeel resultaat	11.414	420
Betaalde interesten	-3.784	-4.072
Andere niet-operationele elementen	-702	-10
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	<b>7.138</b>	<b>18.822</b>
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	69	96
- Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-494	0
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.923	18.741
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	641	0
- Overige niet-kasstroomverrichtingen (+/-)	-1	-15
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>	<b>-87</b>	<b>7.312</b>
- Beweging van activa	-3.183	-227
- Beweging van verplichtingen	3.096	7.539
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-437</b>	<b>-121</b>
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-73	-114
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-364	-7
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-13.434</b>	<b>-16.342</b>
Terugbetaling van leningen	-87.779	-31.677
Opname van leningen	30.000	43.265
Uitgifte obligatielening	74.250	0
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-3	-4
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-2	15
Betaling van dividenden	-29.900	-27.941
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR</b>	<b>841</b>	<b>6.894</b>

## 2.5. Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Impact op de reële waarde*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
<b>Balans op 31 december 2008</b>	<b>126.725</b>	<b>60.833</b>	<b>159.529</b>	<b>-14.437</b>	<b>-2.448</b>	<b>163</b>	<b>330.365</b>
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2009			-3.520		-2.201		-5.721
Overboeking van de impact op de reële waarde *			-488	488			0
Dividenden boekjaar 2008			-27.941				-27.941
Fusie 1 april 2009	4		117			-118	3
<b>Balans op 30 juni 2009</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>127.697</b>	<b>-13.949</b>	<b>-4.649</b>	<b>45</b>	<b>296.706</b>
<b>Balans op 31 december 2009</b> <sup>s</sup>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>128.278</b>	<b>-13.606</b>	<b>-4.746</b>	<b>45</b>	<b>297.533</b>
Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2010			6.974		-664		6.310
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva via winst- en verliesrekening 2009			240		-240		0
Dividenden boekjaar 2009			-29.900				-29.900
<b>Balans op 30 juni 2010</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>105.592</b>	<b>-13.606</b>	<b>-5.650</b>	<b>45</b>	<b>273.943</b>

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

<sup>s</sup> De overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen wordt vanaf boekjaar 2010 niet meer tijdens het boekjaar verricht maar enkel na de goedkeuring van de resultaatsverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar).

## 2.6. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde halfjaarcijfers

## Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	14.543	15.288	5.319	6.418			19.862	21.706
Met verhuur verbonden kosten	-6	-22	-18	-19			-24	-41
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	346	185	1	16			347	201
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>14.883</b>	<b>15.451</b>	<b>5.302</b>	<b>6.415</b>			<b>20.185</b>	<b>21.866</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>14.435</b>	<b>14.760</b>	<b>5.093</b>	<b>6.266</b>	<b>-1.485</b>	<b>-1.572</b>	<b>18.043</b>	<b>19.454</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	494	0	0	0	0	0	494	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.059	-12.004	-1.064	-7.030	0	0	-7.123	-19.034
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>8.870</b>	<b>2.756</b>	<b>4.029</b>	<b>-764</b>	<b>-1.485</b>	<b>-1.572</b>	<b>11.414</b>	<b>420</b>
Financieel resultaat					-4.441	-3.924	-4.441	-3.924
Belastingen					1	-16	1	-16
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>8.870</b>	<b>2.756</b>	<b>4.029</b>	<b>-764</b>	<b>-5.925</b>	<b>-5.512</b>	<b>6.974</b>	<b>-3.520</b>

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	366.439	389.217	161.262	164.126	527.701	553.343
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	375.600	398.947	165.378	168.345	540.978	567.292
Activa bestemd voor verkoop	7.200	0	0	0	7.200	0
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	7,9 %	7,9 %	6,6 %	7,8 %	7,5 %	7,8 %
Totaal verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m <sup>2</sup> )	231.115	236.459	304.311	302.914	535.426	539.373
Bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen (%)	89 %	92 %	81 %	91 %	87 %	92 %

**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 2009.

**Evolutie van de vastgoedbeleggingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>Vastgoedbeleggingen</b>	
	<b>30.06.2010</b>	<b>30.06.2009</b>
<b>Saldo einde vorig boekjaar</b>	<b>540.817</b>	<b>572.055</b>
Verkopen van vastgoedbeleggingen	-6.557	0
Geactiveerde latere uitgaven	364	50
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-6.923	-18.762
<b>Saldo einde halfjaar</b>	<b>527.701</b>	<b>553.343</b>

**Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten**

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2010 wordt verwezen naar de bespreking van de evolutie van de portefeuille in paragraaf 1.2 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

**Langlopende en kortlopende verplichtingen**

Een update van de financiële structuur van Intervest Offices per 30 juni 2010 is gegeven in paragraaf 1.5 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

**Voorwaardelijke verplichtingen**

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2010 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen zoals beschreven in toelichting 23 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2009, met uitzondering van het arrest van het Hof van Cassatie op 15 april 2010 waarin het aangetekende beroep van de bevak met betrekking tot het bezwaarschrift inzake aanslagjaar 1999 in hoofde van Siref nv (aanslag ten bedrage van € 137.718,51) werd verworpen. Het totaalbedrag van de fiscale geschillen van € 919.795,96<sup>9</sup> van Siref nv zelf, waarvan de bevak de rechtsopvolger ten algemene titel is en van Beheer Onroerend Goed nv, Neerland nv en Immo Semi-Indus nv, waarvan Siref nv (en dus de bevak) telkens de rechtsopvolger ten algemene titel is, werd door de bevak evenwel reeds geboekt als een te betalen schuld.

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2010.

<sup>9</sup> Dit bedrag bevat niet de eventueel verschuldigde verwijlinteressen.



## 2.7. Verslag van de commissaris

INTERVEST OFFICES NV,  
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS  
VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2010

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkte nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort overzicht van het globaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen, en selectieve toelichtingen (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van INTERVEST OFFICES NV, OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2010. 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 beperkte nazicht.

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


Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en een 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 beperkte 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 2010 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "*Tussentijdse financiële verslaggeving*" zoals aanvaard door de EU.

Antwerpen, 3 augustus 2010

**De commissaris**

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



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

## 3 VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaren Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder en lid van het directiecomité en Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder, 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 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 2 augustus 2010.

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

INTERVEST OFFICES NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO,  
tel: + 32 3 287 67 87, [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)