

Halfjaarlijks financieel verslag

van de raad van
bestuur over de
periode
01.01.2012 tot
30.06.2012

Halfjaarlijks financieel verslag



ANTWERPEN, 31 JULI 2012

Stijging van het operationeel uitkeerbaar resultaat met 29 %:
€ 0,90 per aandeel (€ 0,71 in het eerste semester 2011)

€ 14 miljoen investeringen in acquisities en in de bestaande
vastgoedportefeuille (2 % t.o.v. reële waarde op 31 december 2011)

Lichte daling van de reële waarde van de bestaande
vastgoedportefeuille

Verwacht brutodividend 2012 tussen € 1,70 en € 1,80 per aandeel
(€ 1,73 voor boekjaar 2011)

1. Tussentijds jaarverslag

1.1 Operationele activiteiten

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses is in het eerste semester van 2012 toegenomen tot € 12,8 miljoen of een stijging van 29 % in vergelijking met het eerste semester van 2011 (€ 9,9 miljoen)¹. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten door de acquisities en verhuringen gerealiseerd in 2011 en 2012, uit de daling van de vastgoedkosten en uit de vermindering van de financieringskosten van de bevak als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste halfjaar van 2012 circa 3,8 % inclusief bankmarges, vergeleken met 4,8 % in dezelfde periode van 2011 (4,6 % voor boekjaar 2011).

Per aandeel betekent dit voor het eerste semester van 2012 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,90 in vergelijking met € 0,71^π in het eerste halfjaar van 2011.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2012 zal het brutodividend voor het boekjaar 2012 vermoedelijk hoger liggen dan vorig jaar. De bevak verwacht aan haar aandeelhouders voor het boekjaar 2012 een brutodividend te kunnen aanbieden tussen € 1,70 en € 1,80 per aandeel (€ 1,73 over boekjaar 2011). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2012 (€ 19,40) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 8,7 % en 9,2 %.

¹ De vergelijkende cijfers van het eerste semester 2011 zijn aangepast aan de gewijzigde waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten zoals beschreven in het Jaarverslag 2011 en in het persbericht over de jaarresultaten 2011 dd. 14 februari 2012. De impact op de vergelijkende cijfers van het eerste semester van 2011 is een vermindering van de huurinkomsten, en bijgevolg het nettoresultaat en het operationeel uitkeerbaar resultaat van de bevak met € 906.000 of 6,5 eurocent per aandeel ten opzichte van de gepubliceerde cijfers over het eerste semester van 2011 (zie persbericht Halfjaarverslag 2011 dd. 2 augustus 2011). Om de leesbaarheid van dit persbericht te bevorderen, is besloten om bij alle vergelijkende cijfers van het eerste semester 2011, die ten gevolge van de gewijzigde waarderingsregel aangepast zijn ten opzichte van het gepubliceerde persbericht, het symbool π te plaatsen.

In de eerste jaarhelft van 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses belangrijke stappen gezet in de verdere optimalisatie en uitbreiding van zowel haar kantoorportefeuille als haar logistieke portefeuille.

✓ **Flexibel werken: RE:flex**

Op 20 juni 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses haar nieuwe “RE:flex, flexible business hub” geopend op het gelijkvloers van Mechelen Campus Toren. Deze hub is een hoogtechnologisch vernieuwend kantoorconcept en is volledig intern uitgetekend en ontworpen door Intervest Offices & Warehouses. Voor het meubilair is via een partnership samengewerkt met Steelcase, één van de grootste producenten van kantoormeubilair.

RE:flex speelt enerzijds in op de groeiende behoeften rond flexibiliteit en samenwerking in een professionele omgeving. Met een membership kaart (meerdere formules mogelijk) krijgt men toegang tot een flexibele “(derde) werkplek” en een waaier aan faciliteiten en diensten die volgens werkelijk gebruik worden afgerekend. De centrale ligging van Mechelen is een grote troef hierbij (bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, minder fileproblemen, enz).

Anderzijds is RE:flex tevens voorzien van state-of-the-art conferentie- en vergaderfaciliteiten die een goede aanvulling vormen op het bestaande aanbod in het centrum van Mechelen. De ruimtes zijn geschikt voor seminaries, recepties, productpresentaties, team meetings, enz. De bevak beschikt op Mechelen Campus Toren ook reeds over een business center op de 14^{de} verdieping waar kleine kantoorruimtes met full service omkadering door MC Square verhuurd worden aan startende of kleinere ondernemingen. Door het succes hiervan is er in de loop van de maand juni 2012 een uitbreiding getekend voor de volledige 12^{de} verdieping.



△ ▽ RE:flex - Mechelen Campus - Toren



Halfjaarlijks financieel verslag



✓ Turn-key solutions

Intervest Offices & Warehouses heeft zich verder geprofileerd als aanbieder van turn-key huisvestingsoplossingen. Er zijn verschillende projecten gerealiseerd met als belangrijkste de succesvolle inrichting van A tot Z van de 5^{de} verdieping (1.630 m²) van Antwerpen Gateway House voor het nieuwe Antwerps kantoor van DLA Piper.



Door de geïntegreerde oplossing die Intervest Offices & Warehouses ons kon bieden, konden wij op zeer korte termijn beschikken over gloednieuwe, state-of-the-art kantoorruimten op de juiste locatie.

BOB MARTENS - REGIONAL MANAGING PARTNER -
DLA PIPER

▽ ▷ Gateway House
Antwerpen - Brusselsestraat 59

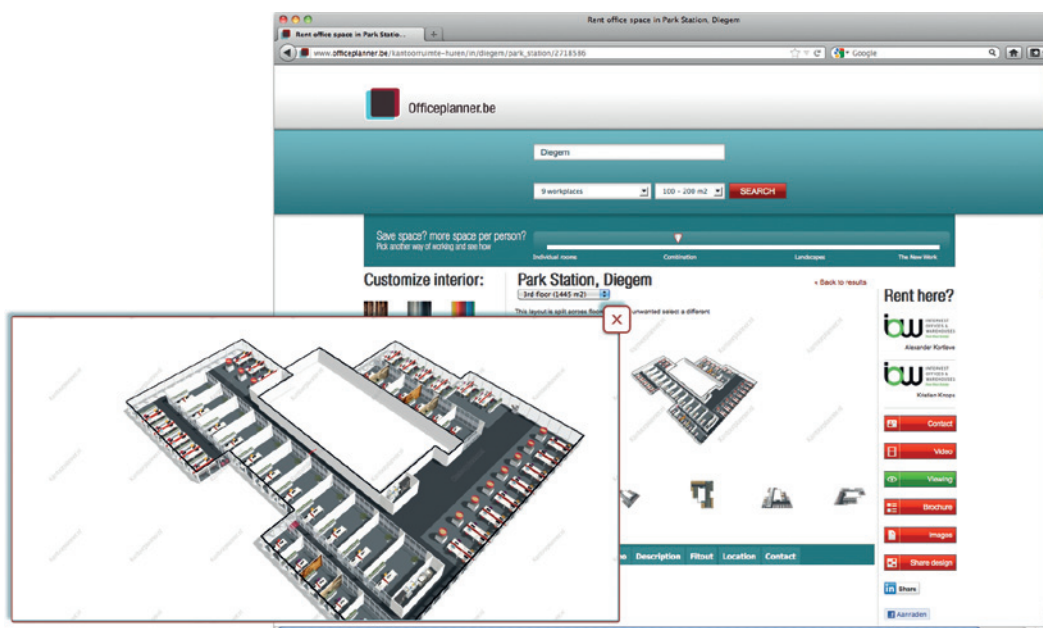


✓ Officeplanner.be

Interinvest Offices & Warehouses heeft in het eerste halfjaar van 2012 de online module "Officeplanner.be" opgestart voor de verdere commercialisatie van haar beschikbare kantoorruimten. Deze online module voor intekeningsplannen van kantoorruimten is gerealiseerd in samenwerking met Kantoorplanner.nl.

Officeplanner.be brengt kandidaat-huurder en verhuurder op unieke wijze bij elkaar. Door het online invoeren van de plaats en het aantal gewenste werkplekken krijgt de kandidaat-huurder onmiddellijk een overzicht van de geschikte panden en ruimten. Zodra de kandidaat-huurder een pand kiest, ziet hij onmiddellijk het toekomstige kantoor in 3D en video waardoor hij een prima beeld krijgt van de inrichtingsmogelijkheden van de kantoorruimte.

www.officeplanner.be



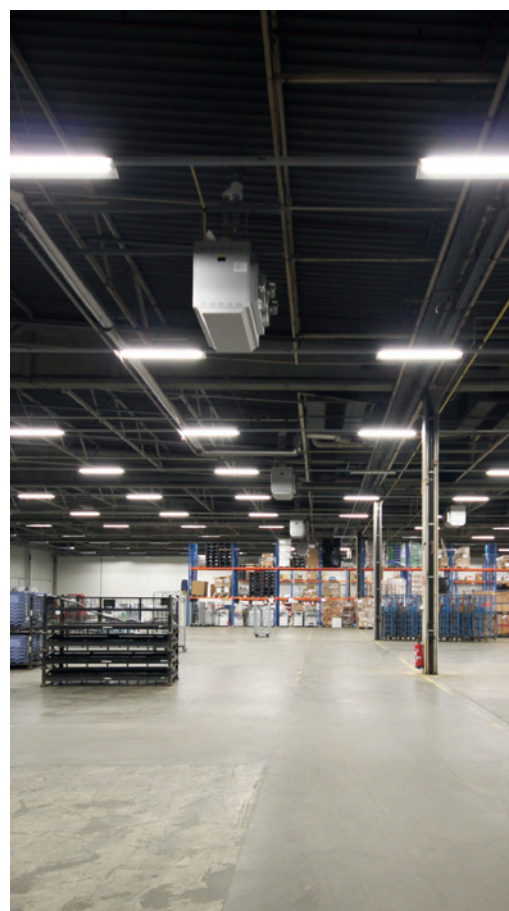
△ www.officeplanner.be

✓ **Renovatie Herentals Logistics 1**

Ondertussen is de gedeeltelijke renovatie van de logistieke site Herentals Logistics 1 grotendeels afgerond. Het grootste gedeelte van de gerenoveerde ruimtes zijn inmiddels verhuurd aan Kreate en Yusen Logistics. Gezien de interesse van een aantal kandidaat-huurders voor kwalitatief nieuw logistiek vastgoed op deze locatie is de bevak momenteel bezig met intekeningsplannen voor de mogelijke afbraak van het nog niet gerenoveerde gedeelte van Herentals Logistics 1 én de bouw van een opsplitsbare logistieke hal voor een oppervlakte van circa 19.000 m². Deze realisatie zal bijdragen aan de verdere uitstraling van Herentals Logistics als logistiek centrum, langs één van de belangrijkste logistieke corridors van het land.

✓ **Verwerving van een tweede distributiecentrum in Oevel**

Intervest Offices & Warehouses heeft op 29 mei 2012 haar vastgoedportefeuille uitgebreid met een investering van € 7,9 miljoen voor de verwerving van de erfpachtrechten van een tweede distributiecentrum in Oevel. De site is gelegen in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik en is goed ontsloten via de E313 en de E314. Deze site is een uitbreiding op de reeds in 2011 verworven state-of-the-art logistieke site West-Logistics en vormt hiermee één geheel, wat verdere optimalisatie van beide sites mogelijk maakt.



△ Herentals Logistics 1 - Atealaan 34

▽ Oevel - Nijverheidsstraat 9



In juli 2012 heeft Interinvest Offices & Warehouses verdere stappen gezet in de uitbreiding en verbetering van haar logistieke vastgoedportefeuille:

✓ **Herontwikkeling van een gedeelte van de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk**

Op 4 juli 2012 heeft de bevak een principeakkoord bereikt met de Franse autobouwer Peugeot (groep PSA) voor de omvorming/renovatie tot showroom en werkplaats van het voorste deel van het logistiek gebouw Neerland 1 in Wilrijk (gelegen aan de Boomsesteenweg naast IKEA), en dit ter vervanging van de huidige vestiging van Peugeot Antwerpen gelegen aan de Karel Oomsstraat in Antwerpen.

De transactie behelst een bebouwde oppervlakte van ongeveer 5.000 m² op een terrein van bijna 11.000 m² (inclusief parkings). Het resterend gedeelte van het gebouw (achterzijde) en het gebouw Neerland 2 zullen blijvend gebruikt worden voor logistieke activiteiten.

De bevak zal in dit kader met Peugeot een onroerende leasing op 15 jaar afsluiten, waarbij deze laatste op het eind van de overeenkomst over een koopoptie aan marktwaarde beschikt.

De reële waarde van het betrokken deel van het gebouw wordt door de vastgoeddeskundige ingeschat op € 4,0 miljoen. Het totale geschatte budget voor de omvorming/renovatie bedraagt circa € 3,3 miljoen. De transactie zal voor de bevak, in principe vanaf het vierde kwartaal van 2013, een jaarlijkse huurbegroting genereren van circa € 0,6 miljoen, wat een aanvangsrendement na herontwikkeling geeft van ongeveer 8,2 %. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

De overeenkomst is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de noodzakelijke vergunningen.

✓ **Overeenkomst met Estée Lauder en UTi Belgium ter uitbreiding van de logistieke site in Oevel**

De bevak heeft in juli 2012 een overeenkomst bereikt met zowel Estée Lauder als haar logistieke dienstverlener UTi Belgium om de logistieke site in Oevel verder uit te breiden. Onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de noodzakelijke vergunningen zal een bijkomend logistiek gebouw van 5.036 m² met bijbehorende parkeerfaciliteiten worden gerealiseerd tussen de beide bestaande gebouwen. Deze site zal door UTi Belgium in huur worden genomen vanaf het derde kwartaal van 2013 tot 31 december 2023.

Tegelijk worden ook de bestaande huurovereenkomsten voor opslagruimten met zowel Estée Lauder als UTi Belgium verlengd tot 31 december 2023, wat een verlenging van respectievelijk 4,5 en 6 jaar van de huidige overeenkomsten impliceert.

Het totale geschatte budget voor de uitbreiding bedraagt € 3,3 tot 3,8 miljoen. De transactie zal voor de bevak, in principe vanaf het derde kwartaal van 2013, bijkomende jaarlijkse huurinkomsten genereren ten belope van circa € 0,3 miljoen. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak. De meerwaarde van de totaliteit van deze transacties (uitbreiding van de site en verlenging van de huurovereenkomsten) wordt geschat op circa € 7 miljoen na volledige realisatie.

Deze nieuwe investeringen in 2011 en 2012, in combinatie met de commerciële en marketing initiatieven, vormen de basis voor een verbetering van de resultaten van de bevak op lange termijn.

1.2 Verhuuractiviteiten van het eerste semester van 2012

Op 30 juni 2012 bedraagt de bezettingsgraad² van Interinvest Offices & Warehouses 86 % wat onveranderd is ten opzichte van 31 december 2011:

- ✓ De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille bedraagt 85 %, een stijging met 1 % ten opzichte van 31 december 2011. Dit heeft te maken met de verhuring aan Verhaeren & Co en de uitbreiding van MC Square, beiden op Mechelen Campus, en de uitbreiding van Biocartis in Mechelen Intercity Business Park.
- ✓ In de logistieke portefeuille bedraagt de bezettingsgraad 88 % wat een lichte daling inhoudt ten opzichte van de situatie op 31 december 2011, toen de bezettingsgraad 91 % bedroeg. Deze daling is voornamelijk te wijten aan het vertrek van een huurder van een pand in Duffel Stocletlaan.

Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

Nieuwe huurovereenkomsten

Gedurende het eerste semester van 2012 zijn voor een oppervlakte van 3.200 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 6 transacties, ten opzichte van 5.464 m² over het eerste semester van 2011.

De belangrijkste transacties in 2012 zijn:

- ✓ verhuring aan Verhaeren & Co in Mechelen Campus voor 2.149 m²
- ✓ verhuring aan Tempo-Team Projects in Vilvoorde 3T Estate voor 636 m²

Vernieuwingen of uitbreidingen van lopende huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille zijn in het eerste halfjaar van 2012 voor een oppervlakte van 14.571 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 18 transacties (op een totale kantoorportefeuille van circa 231.000 m²). Over dezelfde periode in 2011 is een oppervlakte van 11.343 m² heronderhandeld in 15 transacties.

De belangrijkste transacties in 2012 zijn:

- ✓ verlenging van Kuwait Petroleum (Q8) in Gateway House in Antwerpen voor 4.996 m²
- ✓ uitbreiding van Biocartis in Intercity Business Park in Mechelen voor 2.639 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van MC Square op Mechelen Campus voor 1.583 m²
- ✓ verlenging van Sungard in Mechelen Campus voor 1.050 m²
- ✓ tijdelijke verlenging van Telenet in Mechelen Campus voor 653 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van Info Support in Intercity Business Park in Mechelen voor 541 m²



△ Gateway House - Antwerpen - Brusselsstraat 59

² De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties. Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten plus de huurinkomsten van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

Nieuwe huurovereenkomsten

Er is in de logistieke portefeuille in het eerste semester van 2012 één nieuwe huurovereenkomst afgesloten voor een oppervlakte van 1.482 m² (Galy Sport in Sint-Agatha-Berchem). Over dezelfde periode in 2011 zijn 2 transacties afgesloten voor een oppervlakte van 68.795 m², wat voornamelijk te maken had met de verhuring van 50.994 m² aan Nike Europe in juni 2011.

Gezien de snelle tussenkomst van Intervest Offices & Warehouses om het magazijn en de kantoren te herbestemmen hebben wij ons toch op de voor ons ideale locatie kunnen vestigen.

YVES LABEEUW - GALY SPORT - ZAAKVOERDER

Vernieuwingen of uitbreidingen van bestaande huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn er in het eerste semester van 2012 voor 9.517 m² verlengingen en uitbreidingen afgesloten in 2 transacties. In de eerste jaarthelft van 2011 zijn voor 6.125 m² uitbreidingen afgesloten, eveneens in 2 transacties.

Deze transacties in 2012 zijn:

- ✓ uitbreiding van Yusen Logistics Benelux in Herentals Logistics 1 met 1.455 m²
- ✓ verlenging van Party Rent/Expo Rent in Aartselaar Dijkstraat voor 8.062 m²



△ Sint-Agatha-Berchem Technology Center -
Technologiestraat 11, 15, 51, 55, 61, 65

Verdere herverhuring van ex-Tibotec-Virco ruimten in Mechelen aan Biocartis en Verhaeren & Co

In maart 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses met biotechnologiebedrijf Biocartis twee bijkomende huurovereenkomsten afgesloten voor de additionele inhuurname van respectievelijk 1.254 m² kantoorruimte en 1.415 m² labo's in Intercity Business Park in Mechelen. Beide huurovereenkomsten hebben een vaste looptijd van 15 jaar, met een breakmogelijkheid na 9 jaar. Deze verdere uitbreiding van Biocartis vertegenwoordigt een brutohuurinkomen van ongeveer € 420.000 op jaarbasis³. Door deze uitbreiding is Biocartis, met een totale oppervlakte van 6.639 m² kantoren en labo's, verhuurd op lange termijn, de grootste huurder van de bevak geworden op Intercity Business Park. De bevak heeft als gevolg van deze

herverhuringstransactie een gedeelte van de in 2010 van Tibotec-Virco ontvangen schadevergoeding in opbrengst genomen in het eerste kwartaal van 2012 voor een bedrag van € 0,5 miljoen. Verder is in het eerste kwartaal van 2012 een huurovereenkomst afgesloten met Verhaeren & Co (wegenbouw) in Mechelen Campus (gebouw F, voorheen gehuurd door Tibotec-Virco) voor een oppervlakte van 2.149 m² kantoren en opslagruimte. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 9 jaar, met een breakmogelijkheid na 6 jaar.

Door deze hogervermelde transacties met Biocartis en Verhaeren & Co was reeds op 31 maart 2012 96 % van de voorheen door Tibotec-Virco gebruikte ruimtes herverhuurd aan huurders binnen of buiten de bestaande portefeuille van de bevak (18.725 m² op een totaal van 19.526 m²).

Gezien de prima samenwerking met de beheersafdeling van de verhuurder bij de inrichtingswerken van o.m. onze productieafdeling, de interessante huurvoorwaarden en de goede bereikbaarheid van de locatie, hebben wij besloten om nog een bijkomende uitbreiding te doen met 1.254 m² kantoren en 1.415 m² labo's.

MARNIK DE TROYER - FINANCE DIRECTOR - BIOCARTIS

1.3 Investerings in het eerste semester 2012

Verwerving van een tweede distributiecentrum in Oevel en overeenkomst tot uitbreiding

Intervest Offices & Warehouses heeft in het eerste semester van 2012 haar vastgoedportefeuille uitgebreid met een investering van € 7,9 miljoen voor de verwerving van de erfpachtrechten van een tweede distributiecentrum in Oevel. De site is gelegen in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik en is goed ontsloten via de E313 en de E314. Deze site is een uitbreiding op de reeds in 2011 verworven state-of-the-art logistieke site West-Logistics en vormt hiermee één geheel, wat verdere optimalisatie van beide sites mogelijk maakt.

De site bestaat uit verschillende aan elkaar aansluitende magazijnruimten, die samen één geheel vormen en in 2004 grondig zijn gerenoveerd voor de huidige activiteiten. Daarnaast zijn op de site afzonderlijke kantoren gevestigd. Dit logistieke complex omvat in totaal 8.814 m² magazijnruimte, 2.178 m² kantoorruimte, 504 m² sociale ruimten en een aantal bijbehorende buitenparkings. Het gebouw is middels een conveyor (transportband) verbonden met de naastgelegen gebouwen van West-Logistics en vormt hiermee operationeel één geheel.

³ Voor de periode van maart 2012 tot respectievelijk november 2013 en oktober 2014 wordt de helft van de nettohuurinkomen uit deze huurovereenkomsten gedeeld met Tibotec-Virco, in het kader van het akkoord uit 2010 rond de retrocessie van huurinkomen (zie persbericht van 3 juni 2010).

Het gebouw is volledig verhuurd aan het cosmetica-concern Estée Lauder tot in 2019. De magazijnen fungeren als fine-picking magazijnen in aanvulling op het Europese distributiecentrum voor Noord-Europa van Estée Lauder uitgebaat door UTi Belgium in West-Logistics. De fine-picking magazijnen zijn zeer sterk geautomatiseerd.

Deze verwerving genereert voor de bevak een huurinkomstestroom van € 0,7 miljoen op jaarbasis en draagt onmiddellijk bij aan het uitkeerbaar operationeel resultaat van de bevak.

De vergoeding voor de verwerving van de erfpachtrechten van deze logistieke site bedraagt € 7,9 miljoen. Op 30 juni 2012 bedraagt de reële waarde van de site € 8,3 miljoen. Deze verwerving geeft de bevak een aantrekkelijk direct brutoaanvangsrendement van 9 %. De erfpacht heeft een nog resterende looptijd van 92 jaar.

Vervolgens heeft de bevak in juli 2012 een overeenkomst bereikt met zowel Estée Lauder als haar logistieke dienstverlener UTi Belgium om de site verder uit te breiden. De gebouwen van West-Logistics en het distributiecentrum van Estée Lauder zullen volledig met elkaar geïntegreerd worden zodat beide gebouwen niet enkel met een conveyor maar eveneens met een fysiek gebouw met elkaar zijn verbonden.

Onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de noodzakelijke vergunningen zal hiertoe een bijkomend logistiek gebouw van 5.036 m² met bijbehorende parkeerfaciliteiten worden gerealiseerd tussen de beide bestaande gebouwen. Deze site zal door UTi Belgium in huur worden genomen tot 31 december 2023 middels een terbeschikkingstellingsovereenkomst. Tegelijk worden ook de bestaande huurovereenkomsten voor opslagruimten met zowel Estée Lauder als UTi Belgium verlengd tot 31 december 2023, wat een verlenging van respectievelijk 4,5 en 6 jaar van de huidige overeenkomsten impliceert. Deze uitbreiding laat toe om de goederenstromen in het magazijn efficiënter te organiseren en verzekert de lange termijn aanwezigheid van deze logistieke hub op de site.

De reële waarde van de totaliteit van het huidige distributiecentrum van Estée Lauder en de logistieke gebouwen van West-Logistics, wordt door de vastgoeddeskundige momenteel geschat op € 29,4 miljoen. Het totale geschatte budget voor de uitbreiding bedraagt € 3,3 tot 3,8 miljoen. De transactie zal voor de bevak, in principe vanaf het derde kwartaal van 2013, bijkomende jaarlijkse huurinkomsten genereren ten belope van ongeveer € 0,3 miljoen. De meerwaarde van de totaliteit van deze transacties (uitbreiding van de site en verlenging van de huurovereenkomsten) wordt geschat op circa € 7 miljoen na volledige realisatie.

▽ Oevel - Nijverheidsstraat 9



1.4 Vastgoedportefeuille op 30 juni 2012

Samenstelling van de portefeuille

| VASTGOEDPATRIMONIUM | 30.06.2012 | 31.12.2011 | 30.06.2011 |
|---|------------|------------|------------|
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000) | 594.824 | 581.305 | 540.740 |
| Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000) | 609.773 | 595.919 | 554.341 |
| Bezettingsgraad (%) | 86 % | 86 % | 84 % |
| Totale verhuurbare oppervlakte (m ²) | 638.720 | 627.096 | 553.221 |

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in het eerste semester van 2012 gestegen met € 13,5 miljoen en bedraagt op 30 juni 2012 € 595 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2011).

Deze toename van de reële waarde is voornamelijk het effect van:

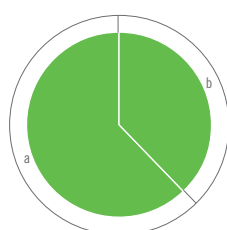
- ✓ de aankoop van het tweede distributiecentrum in Oevel dat op 30 juni 2012 een reële waarde heeft van € 8,3 miljoen
- ✓ een stabiele reële waarde van de kantoorportefeuille door enerzijds een waardestijging van Intercity Business Park in Mechelen door de bijkomende verhuringen aan Biocartis, anderzijds gecompenseerd door een waardedaling voor de panden in de Brusselse periferie
- ✓ de stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 5,2 miljoen voornamelijk door de oplevering van de kantoren in Herentals Logistics 2, de uitgevoerde renovatiewerken in Herentals Logistics 1 en een nieuw contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan.

Risicospreiding in de portefeuille

Intervest Offices & Warehouses is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging. Op 30 juni 2012 is deze risicospreiding als volgt:

Aard van de portefeuille

Op 30 juni 2012 bestaat de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor 62 % uit kantoren en 38 % uit logistiek vastgoed.

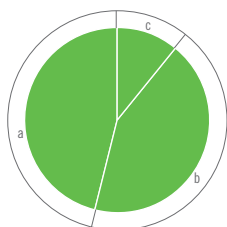


a — 62% Kantoren
b — 38% Logistiek vastgoed

Geografische spreiding

Kantoren

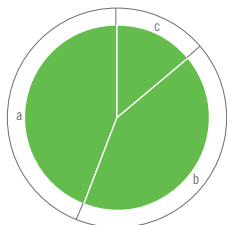
De as Antwerpen-Brussel is nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België. De volledige kantoorportefeuille van de bevak situeert zich in deze regio.



- a — 46% E19 (incl. Mechelen)
- b — 43% Brussel
- c — 11% Antwerpen

Logistiek vastgoed

86 % 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. 14 % van de panden bevindt zich in het centrum van het land, in de omgeving van Brussel.

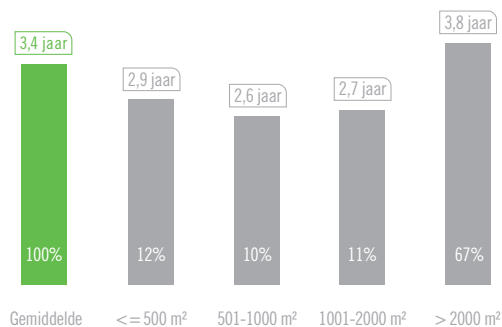


- a — 44% Antwerpen - Luik (E313, E34, E314)
- b — 42% Antwerpen - Mechelen (A12, E19)
- c — 14% Brussel

Evolutie van de portefeuille

Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 juli 2012) tot de eerstvolgende vervaldag 3,4 jaar. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 67 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstestroom, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 juli 2012) gemiddeld pas over 3,8 jaar. De contracten die vervallen in de periode 2012 - 2014 zijn dus voornamelijk kleinere oppervlaktes, die een beperkter risico inhouden op de totale huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses.

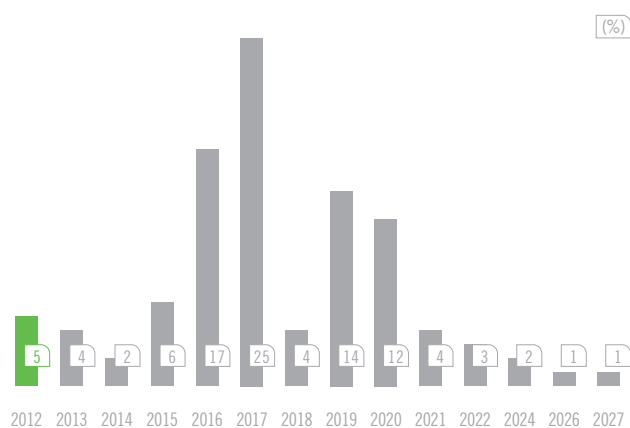


Op 30 juni 2012 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantoorportefeuille 3,4 jaar, een lichte stijging ten opzichte van de situatie op 31 december 2011. Voor oppervlakten boven 2.000 m² is dit 3,8 jaar.

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

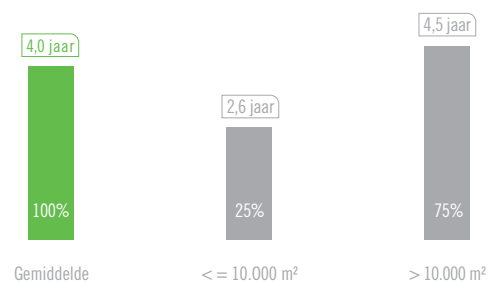
De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Een aantal grote contracten heeft een vaste looptijd van 9 jaar of meer, wat de stabiliteit van de portefeuille ten goede komt.

Op 31 december 2011 had ongeveer 6 % van de contracten haar eindvervaldag in 2012. Per 30 juni 2012 is dit gedaald naar 5 %. Het aandeel van de contracten dat een eindvervaldatum heeft in de eerstkomende 3 jaar is gedaald naar 11 % ten opzichte van 12 % op 31 december 2011.



Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

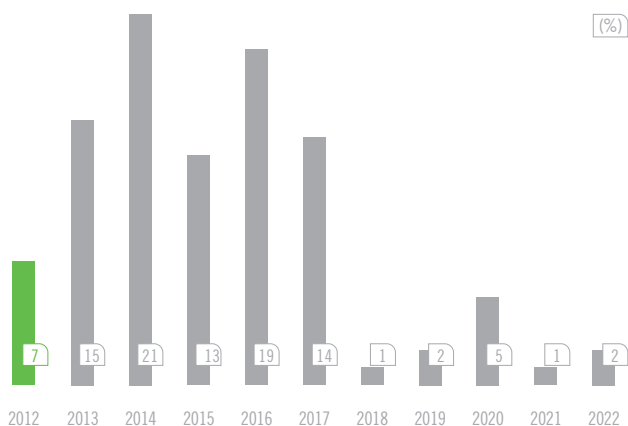
Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende verval dag 4,0 jaar op 30 juni 2012, wat een lichte daling is ten opzichte van 31 december 2011 toen deze 4,3 jaar bedroeg. Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslag) ligt de eerstvolgende verval dag pas over 4,5 jaar. Bovendien is het aandeel van deze huurders boven 10.000 m² gestegen van 72 % op 31 december 2011 naar 75 % op 30 juni 2012.



Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten met een oppervlakte groter dan 10.000 m² 4,5 jaar.

Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

Deze grafiek toont een worst case scenario. Op 31 december 2011 had ongeveer 10 % van de contracten haar eerstvolgende vervaldag in 2012. Dit is op 30 juni 2012 gedaald naar 7 % door het verlengen van een aantal huurcontracten tegen marktconforme voorwaarden. Op basis van de contacten met haar huurders verwacht de bevak dat minstens de helft het huurcontract na de tussentijdse vervaldatum zal verder zetten.



△ Reclamebord RE:flex center

Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2012:

| Vastgoeddeskundige | Geschat pand | Reële waarde (€ 000) | Investeringswaarde (€ 000) |
|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------------|
| Cushman & Wakefield | Kantoorgebouwen | 370.459 | 379.720 |
| Jones Lang LaSalle | Logistieke panden | 224.365 | 230.053 |
| TOTAAL | | 594.824 | 609.773 |

1.5 Marktsituatie van het bedrijfsmatig vastgoed in 2012

De kantoormarkt

De take up van kantoren op de Belgische kantoormarkt ligt voor de eerste jaarhelft van 2012 op ongeveer 373.000 m² (waarvan ongeveer 245.000 m² in Brussel, inclusief periferie)⁴. Dit is nog altijd lager dan het gemiddelde van de vijf laatste jaren maar betekent toch een stijging met meer dan 75 % ten opzichte van 2011.

De prime rents blijven momenteel nog stabiel met zelfs een lichte tendens naar boven, door een daling van het aanbod van kwalitatieve kantoorgebouwen en weinig speculatieve ontwikkelingen in de laatste 2 jaren. De nettohuurprijzen staan, met name in de Brusselse periferie, echter nog altijd onder druk. Eigenaars dienen nog steeds aanzienlijke incentives, kortingen en/of huurvrije periodes te geven om nieuwe huurders aan te trekken. Aan de andere kant worden verhuisbeslissingen vaak uitgesteld door de economische onzekerheid.

Investerings in kantoorvastgoed staan in de eerste helft van 2012 op een historisch laag peil⁵. De toprendementen blijven grotendeels stabiel. Voor de tweede helft van 2012 valt waarschijnlijk iets meer activiteit te verwachten door de groeiende appetijt van investeerders voor een ruimer gamma aan producten en locaties maar de investeringsmarkt blijft momenteel toch nog steeds vooral gefocust op winkelvastgoed, wat quasi de helft van het investeringsvolume vertegenwoordigt.

De markt van het logistiek vastgoed⁶

De logistieke en semi-industriële verhuurmarkt heeft in de eerste helft van 2012 goed gepresteerd. De totale take-up bedraagt in het eerste semester ongeveer 825.000 m², wat een gezond niveau is, rekening houdend met de fragiele situatie van de economie en de beperkte economische groei. De activiteit situeert zich voornamelijk op de as Antwerpen-Brussel. De prime rents vertonen reeds een lichte opwaartse tendens, door de beperkte leegstand en het gebrek aan speculatieve ontwikkelingen. Er wordt verwacht dat deze tendens zich de volgende maanden zal voortzetten, gezien de vraag naar kwalitatief logistiek vastgoed niet zal verminderen.

De investeringsmarkt voor het logistiek en semi-industrieel segment blijft nog steeds erg laag. De prime yields blijven door het beperkte aanbod momenteel stabiel, maar door het beperkte aanbod mag op korte termijn ook hiervoor een verbetering verwacht worden door de groeiende aandacht van investeerders voor dit segment.

⁴ Bron: Expertise News - 13 juli 2012

⁵ Bron: Overleg met Cushman & Wakefield - juli 2012

⁶ Bron: Belgium Q2 2012 Industrial Marketbeat Snapshot - Cushman & Wakefield

1.6 Analyse van de resultaten⁷

Voor het eerste semester van 2012 bedragen de **huurinkomsten** van de vastgoedbevak € 20,4 miljoen. Dit is een toename met € 2,5 miljoen of 14 % ten opzichte van het eerste semester van 2011 (€ 17,9 miljoen) voornamelijk als gevolg van de acquisities en verhuringen gerealiseerd in 2011 en 2012.

De **recuperatie van vastgoedkosten** vertoont in het eerste semester van 2012 een opbrengst van € 0,9 miljoen (€ 0,6 miljoen) en bevat voor € 0,6 miljoen de inresultaatname van ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen.

De **andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven** vertonen in het eerste halfjaar van 2012 een opbrengst van € 0,2 miljoen (€ 0,4 miljoen) en bevatten de inresultaatname van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de bijkomende verhuring aan Biocartis in Intercity Business Park.

De **vastgoedkosten** van de bevak bedragen per 30 juni 2012 € 2,3 miljoen (€ 2,5 miljoen). Deze daling met € 0,2 miljoen is hoofdzakelijk te wijten aan de vermindering van de kosten voor onderhouds- en herstellingswerken.

De **algemene kosten** belopen in het eerste halfjaar van 2012 € 0,7 miljoen en blijven daarmee op hetzelfde niveau als in het eerste halfjaar van 2011 (€ 0,7 miljoen).

De stijging van de huurinkomsten en de met beheer verbonden opbrengsten alsook de stabiele vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt met 17 % of € 2,7 miljoen tot € 18,3 miljoen (€ 15,6 miljoen).

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in het eerste semester van 2012 - € 0,2 miljoen (€ 4,0 miljoen). Deze lichte daling van de reële waarde is het gecombineerd effect van:

- ✓ de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 3,2 miljoen of 0,8 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie
- ✓ de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 3,0 miljoen of 1,4 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de renovatie van Herentals Logistics 1, een nieuw contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan en een verlenging van de overeenkomst met 9 jaar voor het pand in Aartselaar Dijkstraat.

Het **financiële resultaat (excl. variatie in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor het eerste semester van 2012 - € 5,5 miljoen (- € 5,6 miljoen). Ondanks de hogere kredietopname als gevolg van de vastgoedacquisities gerealiseerd in 2011 en 2012 (op 30 juni 2012 circa € 56 miljoen hoger dan op 30 juni 2011) zijn de netto interestkosten van de bevak gedaald met € 0,2 miljoen door de inwerking-treding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste semester van 2012 circa 3,8 % inclusief bankmarges (4,8 %).

⁷ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het eerste semester 2011, aangepast aan de gewijzigde waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

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 - € 1,9 miljoen (- € 0,1 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Interinvest Offices & Warehouses voor het eerste halfjaar van 2012 bedraagt € 10,4 miljoen (€ 13,9 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 12,8 miljoen (€ 9,9 miljoen) of een toename met € 2,9 miljoen of circa 29 %. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten van de bevak door de acquisities en verhuringen gerealiseerd in 2011 en 2012, uit de daling van de vastgoedkosten en uit de vermindering van de financieringskosten van de bevak als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten.
- ✓ het **portefeuilleresultaat** voor een bedrag van - € 0,5 miljoen (€ 4,1 miljoen).
- ✓ de **variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 1,9 miljoen (- € 0,1 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste semester van 2012 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 0,90 (€ 0,71).

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 2012 € 595 miljoen (€ 581 miljoen per 31 december 2011).

Deze toename van de reële waarde is voornamelijk het effect van:

- ✓ de aankoop van het tweede distributiecentrum in Oevel dat op 30 juni 2012 een reële waarde heeft van € 8,3 miljoen.
- ✓ een stabiele reële waarde van de kantoorportefeuille door enerzijds een waardeverhoging van Intercity Business Park in Mechelen door de bijkomende verhuringen aan Biocartis, anderzijds gecompenseerd door een waardedaling voor de panden in de Brusselse periferie.
- ✓ de stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 5,2 miljoen voornamelijk door de uitgevoerde renovatiewerken in Herentals Logistics 1, de oplevering van de kantoren in Herentals Logistics 2 en een nieuw contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan.

De **vlottende activa** bedragen € 11 miljoen (€ 12 miljoen) en bestaan voor € 5 miljoen uit handelsvorderingen (voornamelijk afrekeningen van service lasten en doorrekeningen van onroerende voorheffing aan huurders, uitgevoerd in juni 2012), voor € 3 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en voor € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

| KERNCIJFERS PER AANDEEL | 30.06.2012 | 31.12.2011 | 30.06.2011 ^π |
|---|------------|------------|-------------------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen | 14.199.858 | 13.907.267 | 13.907.267 |
| Nettoresultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€) | 0,73 | 1,30 | 1,00 |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€) | 0,90 | 1,56 | 0,71 |
| Brutodividend (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€) | 0,90 | 1,73 | 0,71 |
| Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€) | 19,40 | 20,42 | 19,94 |
| Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€) | 20,43 | 21,37 | 20,91 |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (€) | 19,40 | 18,15 | 22,25 |
| Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%) | 0 % | -11 % | 12 % |

Op 30 juni 2012, na uitkering van het dividend over 2011, bedraagt de **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,40 (€ 20,42 op 31 december 2011). De beurskoers van het aandeel Intervest Offices & Warehouses (INTO) bedraagt op 30 juni 2012 eveneens € 19,40 waardoor het aandeel exact op nettoactiefwaarde (reële waarde) noteert.

De aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses hebben voor 27,35 % 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 24 mei 2012 geleid tot een versterking van het **eigen vermogen** van Intervest Offices & Warehouses van € 5,2 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 292.591 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Intervest Offices & Warehouses vanaf 25 mei 2012, 14.199.858 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de bevak met ingang op 1 januari 2012.

De **langlopende verplichtingen** bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 273 miljoen (€ 259 miljoen op 31 december 2011). Deze bestaan voornamelijk voor € 199 miljoen uit langetermijn bankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 30 juni 2013 en uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening voor een bedrag van € 75 miljoen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 50 miljoen (€ 46 miljoen op 31 december 2011) en bestaan voor € 38 miljoen uit kortlopende financiële schulden (bankleningen met een vervaldag voor 30 juni 2013), voor € 4 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en voor € 8 miljoen uit overlopende rekeningen.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 30 juni 2012 met 2,2 % gestegen ten opzichte van 31 december 2011 en bedraagt 52,1 %⁸ (berekend conform het KB van 7 december 2010).

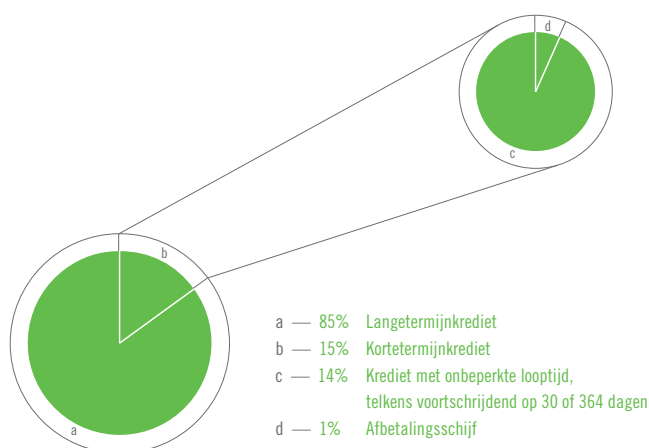
⁸ Voor verdere toelichting omtrent de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar punt 1.7 Financiële structuur op 30 juni 2012.

1.7 Financiële structuur op 30 juni 2012

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur van Interinvest Offices & Warehouses op 30 juni 2012 zijn:

- ✓ Bedrag financiële schulden: € 311 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten).
- ✓ 85 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,2 jaar.
- ✓ 15 % kortetermijnfinancieringen, voor 14 % bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 364 of 30 dagen en voor 1 % uit een aflossingsschijf op een investeringskrediet. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich pas in december 2013 (€ 10 miljoen) waardoor de bevak in de tweede jaarhelft van 2012 en in 2013 geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren.

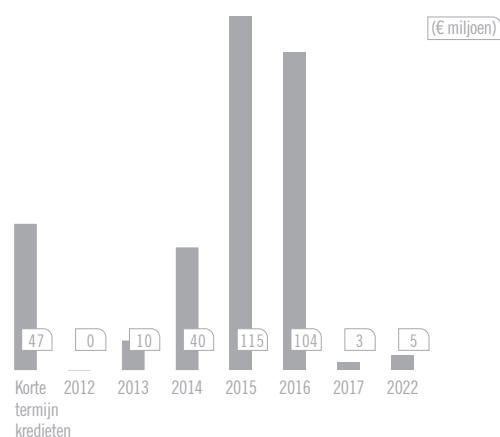
Looptijd financieringen



- ✓ € 13 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de bevak op te vangen.
- ✓ Spreiding van de financiële schulden over 5 Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

- ✓ Vervaldatum van de kredietlijnen zijn gespreid tussen 2013 en 2022.

Vervaldagenkalender financiering



- ✓ 60 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 40 % heeft een variabele rentevoet. Op 30 juni 2012 heeft 63 % van de opgenomen financieringen een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 37 % een variabele rentevoet.
- ✓ De rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,5 jaar.
- ✓ Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2012: 3,8 % inclusief bankmarges (4,8 % voor het eerste semester van 2011).
- ✓ Waarde van de financiële derivaten: € 6,7 miljoen negatief.
- ✓ Schuldgraad van 52,1 % (wettelijk maximum: 65 %) (49,9 % op 31 december 2011).
- ✓ Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2012 geen wijzigingen voorgedaan in de bestaande gecontracteerde convenanten en op 30 juni 2012 voldoet de bevak aan deze convenanten.

Toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

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

Op 30 juni 2012 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses 52,1 % waardoor de drempel van 50 % voor het eerst in haar geschiedenis overschreden is. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses nooit de wettelijke drempel van 65 %.

De toename van de schuldgraad van 49,9 % op 31 december 2011 tot 52,1 % op 30 juni 2012 wordt verklaard door de verwerving van de erfpachtrechten in het tweede distributiecentrum in Oevel in mei 2012 en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2011, eveneens in mei 2012. Het eigen vermogen van de bevak is op dat moment versterkt met circa € 5,2 miljoen aangezien 27,35 % van de aandeelhouders opnieuw in nieuwe aandelen belegd hebben door middel van het keuzedividend.

Op basis van de huidige schuldgraad van 52,1 % per 30 juni 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 223 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65 % te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 120 miljoen alvorens de 60 % schuldgraad te overschrijden.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65 % pas overschreden worden bij een mogelijke waarde-daling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer

€ 120 miljoen of 20 % ten opzichte van de vastgoedportefeuille van € 595 miljoen op 30 juni 2012. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de waardering van het vastgoed, met gemiddeld 1,9 % (van 7,3 % gemiddeld naar 9,2 % gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de waardering van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 9 miljoen of 20 %.

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

Op basis van het huidige opgestelde financieel plan wordt verwacht dat de schuldgraad van Intervest Offices & Warehouses in de loop van 2012 en 2013 zal fluctueren tussen 50 % en 55 %, dit ten opzichte van de 52,1 % op 30 juni 2012.

Bij deze inschatting is rekening gehouden met de volgende elementen:

- ✓ De uitvoering van het lopende investeringsprogramma (circa € 1 miljoen in het tweede semester van 2012).
- ✓ Geen geplande desinvesteringen in het tweede semester van 2012.
- ✓ De winstreservering die rekening houdt met de voorziene winstverwachting voor boekjaar 2012 en 2013 en de dividendbetaling over het boekjaar 2012.
- ✓ Een keuzedividend in mei 2013 over boekjaar 2012 waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt wordt aangewend voor nieuwe investeringen.
- ✓ Een stabiele waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak.

Deze verwachting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk “Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen” in het Verslag van de raad van bestuur in het Jaarverslag 2011.

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

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

1.8 Risico's voor de resterende maanden van 2012

Intervest Offices & Warehouses schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2012 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 2012 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 2012 bestaat 63 % van de opgenomen kredieten uit financieringen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. Slechts 37 % van de kredietportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.

1.9 Samenstelling directiecomité

De raad van bestuur van Interinvest Offices & Warehouses heeft beslist dat met ingang van 1 juli 2012 Luc Feyaerts bvba, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, toetreedt tot het directiecomité van de vennootschap en de functie van chief operating officer (COO) zal uitoefenen.

Luc Feyaerts is sinds 2008 werkzaam bij Interinvest Offices & Warehouses als Head of asset management. Daarvoor is hij tewerkgesteld geweest bij KPMG Belastingconsulenten waar hij via verschillende functies is doorgewoerd tot Director (2007). Luc Feyaerts is licentiaat rechten (KU Leuven 1995) en heeft een D.E.S. en droit fiscal (ULB 1997) behaald. Daarnaast is hij houder van een Postgraduaat in Financien & Corporate Finance (KU Leuven 2004).

Het directiecomité van Interinvest Offices & Warehouses is bijgevolg samengesteld uit:

- ✓ Jean-Paul Sols bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- ✓ Inge Tas, chief financial officer
- ✓ Johan Buijs, bestuurder
- ✓ Luc Feyaerts bvba, vast vertegenwoordigd door Luc Feyaerts, chief operating officer

1.10 Vooruitzichten voor 2012

De marktomstandigheden in 2012 blijven moeilijk door de aanhoudende financiële crisis in de Eurozone. Op de kantoormarkt in de Brusselse periferie is het aantal nieuwe bezoeken en bijgevolg ook transacties erg beperkt. De overeenkomsten die dan toch worden afgesloten, zijn vaak aan lage huurprijzen. De kantoormarkt in de andere steden (Mechelen en Antwerpen) houdt echter relatief goed stand, wat bijvoorbeeld wordt aangetoond door de recente transacties met DLA Piper en Verhaeren & Co. In dit kader dient er in het bijzonder opgemerkt te worden dat de bevak erin geslaagd is om in minder dan 18 maanden tijd quasi de volledige voorheen door Tibotec-Virco gebruikte oppervlakte te herverhuren tegen marktconforme voorwaarden.

Intervest Offices & Warehouses is er van overtuigd dat door een proactief asset management, naast het aanbieden van turn key solutions én de verdere ontwikkeling van mogelijkheden voor “de derde werkplek” (met een eerste aanzet in Mechelen Campus), investeringen in kantoren een rendabele investering blijven.

Voor wat betreft de logistieke activiteit zijn de vooruitzichten op korte termijn gunstiger: door het relatief beperkt aanbod van kwalitatief logistiek vastgoed is er concreet interesse van kandidaten voor beschikbare ruimtes en houden de huurprijzen goed stand. Op meerdere locaties verwacht de bevak belangrijke langetermijn huurovereenkomsten te realiseren die resultaat zullen opleveren vanaf 2013. Intervest Offices & Warehouses speelt hier dan ook op in door de verdere ontwikkeling en uitbouw van haar logistieke portefeuille (momenteel 38 % van de totale portefeuille).

Daarnaast is de bevak optimistisch voor wat betreft de afloop van de lopende huurovereenkomsten. Een aantal overeenkomsten is in de eerste helft van 2012 reeds verlengd. Voor het tweede semester zal bijzondere aandacht geschonken worden aan de verlenging van de huurovereenkomsten die nog in 2012 en in 2013 op een tussentijdse of eindvervaldag komen.

Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels van de bevak en door het huidig economisch klimaat heeft Intervest Offices & Warehouses besloten om de uitkeringspolitiek van het dividend aan te passen vanaf boekjaar 2012 (uit te keren dividend in 2013), zodat het uitkeringspercentage zal liggen tussen 80 % en 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, in functie van de ontvangen schadevergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten en andere vergoedingen voor huurschade.

Op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2012 zal het brutodividend voor het boekjaar 2012 vermoedelijk hoger liggen dan vorig jaar. De bevak verwacht aan haar aandeelhouders voor het boekjaar 2012 een brutodividend te kunnen aanbieden tussen € 1,70 en € 1,80 per aandeel (€ 1,73 over boekjaar 2011). Op basis van de slotkoers op 30 juni 2012 (€ 19,40) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 8,7 % en 9,2 %.

2. Geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

2.1 Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening

| in duizenden € | 30.06.2012 | 30.06.2011 [†] |
|--|---------------|-------------------------|
| Huurinkomsten | 20.367 | 17.859 |
| Met verhuur verbonden kosten | -29 | -28 |
| NETTOHUURRESULTAAT | 20.338 | 17.831 |
| Recuperatie van vastgoedkosten | 856 | 570 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 4.513 | 2.097 |
| Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling | -221 | -87 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -4.514 | -2.087 |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 244 | 428 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 21.216 | 18.752 |
| Technische kosten | -293 | -550 |
| Commerciële kosten | -136 | -93 |
| Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen | -507 | -546 |
| Beheerskosten van het vastgoed | -1.174 | -1.117 |
| Andere vastgoedkosten | -152 | -166 |
| VASTGOEDKOSTEN | -2.262 | -2.472 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 18.954 | 16.280 |
| Algemene kosten | -700 | -683 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | 27 | 12 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | 18.281 | 15.609 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -165 | 4.040 |
| Ander portefeuilleresultaat | -314 | 38 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 17.802 | 19.687 |

2.1 Verkorte geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

| in duizenden € | 30.06.2012 | 30.06.2011 [†] |
|--|---------------|-------------------------|
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 17.802 | 19.687 |
| Financiële opbrengsten | 5 | 47 |
| Netto interestkosten | -5.472 | -5.680 |
| Andere financiële kosten | -7 | -9 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | -1.945 | -57 |
| FINANCIEEL RESULTAAT | -7.419 | -5.699 |
| RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN | 10.383 | 13.988 |
| Belastingen | -9 | -36 |
| NETTORESULTAAT | 10.374 | 13.952 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 10.375 | 13.953 |
| Minderheidsbelangen | -1 | -1 |
| Toelichting: | | |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat | 12.798 | 9.931 |
| Portefeuilleresultaat | -479 | 4.078 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | -1.945 | -57 |

2.2 Verkort geconsolideerd globaalresultaat

| in duizenden € | 30.06.2012 | 30.06.2011 [†] |
|--|---------------|-------------------------|
| NETTORESULTAAT | 10.374 | 13.952 |
| Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen | -58 | 2.545 |
| GLOBAALRESULTAAT | 10.316 | 16.497 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij | 10.317 | 16.498 |
| Minderheidsbelangen | -1 | -1 |

2.3 Verkorte geconsolideerde balans

| ACTIVA in duizenden € | 30.06.2012 | 31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|
| Vaste activa | 595.138 | 581.672 |
| Immateriële vaste activa | 39 | 37 |
| Vastgoedbeleggingen | 594.824 | 581.305 |
| Andere materiële vaste activa | 261 | 316 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | 14 | 14 |
| Vlottende activa | 10.682 | 12.462 |
| Activa bestemd voor verkoop | 0 | 4.005 |
| Handelsvorderingen | 4.741 | 1.687 |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | 3.391 | 4.520 |
| Kas en kasequivalenten | 404 | 407 |
| Overlopende rekeningen | 2.146 | 1.843 |
| TOTAAL ACTIVA | 605.820 | 594.134 |

2.3 Verkorte geconsolideerde balans (vervolg)

| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden € | 30.06.2012 | 31.12.2011 |
|---|----------------|----------------|
| Eigen vermogen | 275.485 | 284.018 |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij | 275.447 | 283.978 |
| Kapitaal | 129.395 | 126.729 |
| Uitgiftepremies | 63.378 | 60.833 |
| Reserves | 72.299 | 78.398 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 10.375 | 18.018 |
| Minderheidsbelangen | 38 | 40 |
| Verplichtingen | 330.335 | 310.116 |
| Langlopende verplichtingen | 280.385 | 264.426 |
| Langlopende financiële schulden | 273.173 | 259.143 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | <i>198.608</i> | <i>184.650</i> |
| <i>Obligatielening</i> | <i>74.550</i> | <i>74.475</i> |
| <i>Financiële leasing</i> | <i>15</i> | <i>18</i> |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 6.688 | 4.685 |
| Andere langlopende verplichtingen | 524 | 598 |
| Kortlopende verplichtingen | 49.950 | 45.690 |
| Vorzieningen | 172 | 172 |
| Kortlopende financiële schulden | 38.018 | 34.018 |
| <i>Kredietinstellingen</i> | <i>38.012</i> | <i>34.012</i> |
| <i>Financiële leasing</i> | <i>6</i> | <i>6</i> |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 3.563 | 2.641 |
| Andere kortlopende verplichtingen | 406 | 399 |
| Overlopende rekeningen | 7.791 | 8.460 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 605.820 | 594.134 |

2.4 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

| in duizenden € | 30.06.2012 | 30.06.2011 [†] |
|---|---------------|-------------------------|
| KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR | 407 | 816 |
| 1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten | 10.458 | 7.683 |
| Operationeel resultaat | 17.802 | 19.687 |
| Betaalde interesten | -6.814 | -7.653 |
| Andere niet-operationele elementen | -1.956 | -56 |
| Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen | 2.186 | -3.002 |
| ✓ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa | 77 | 77 |
| ✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 165 | -4.040 |
| ✓ Ander portefeuilleresultaat | 314 | -38 |
| ✓ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | 1.946 | 57 |
| ✓ Spreidingen van huurkortingen en huurvoordelen aan huurders | -314 | 38 |
| ✓ Overige niet-kasstroomverrichtingen | -2 | 904 |
| Variatie in de behoefte van het werkkapitaal | -760 | -1.293 |
| Beweging van activa | -3.609 | -827 |
| Beweging van verplichtingen | 2.849 | -466 |
| 2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten | -9.657 | -10.148 |
| Aankopen van vastgoedbeleggingen | -7.966 | -7.730 |
| Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen | -5.718 | -2.290 |
| Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa | 22 | -128 |
| Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen | 4.005 | 0 |
| 3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -804 | 2.563 |
| Terugbetaling van leningen | -27.042 | -8.020 |
| Opname van leningen | 45.000 | 36.050 |
| Aflossing van financiële leaseverplichtingen | -3 | -3 |
| Ontvangen/teruggestorte langlopende verplichtingen als waarborg | 90 | -14 |
| Betaling van dividenden | -18.849 | -25.450 |
| KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR | 404 | 914 |

2.5 Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

| in duizenden € | Kapitaal | Uitgifte- premie | Reserves | Netto- resultaat van het boekjaar ^{II} | Minder- heids- belangen | Totaal eigen vermogen ^{II} |
|--|----------------|---------------------|---------------|--|-------------------------------|---|
| Balans op 31 december 2010^{II} | 126.729 | 60.833 | 81.289 | 19.977 | 41 | 288.869 |
| Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2011 | | | 2.545 | 13.953 | -1 | 16.497 |
| Overboekingen door resultaatverdeling 2010: | | | | | | |
| ✓ Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed | | | -8.675 | 8.675 | | 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 | | | 655 | -655 | | 0 |
| Toewijzing van extra resultaat 2010 door wijziging waarderingsregels aan overgedragen resultaat | | | 2.545 | -2.545 | | 0 |
| Overige mutaties | | | 2 | -2 | | 0 |
| Dividenden boekjaar 2010 | | | | -25.450 | | -25.450 |
| Balans op 30 juni 2011^{II} | 126.729 | 60.833 | 78.361 | 13.953 | 40 | 279.916 |
| Balans op 31 december 2011 | 126.729 | 60.833 | 78.398 | 18.018 | 40 | 284.018 |
| Globaalresultaat van het eerste halfjaar 2012 | | | -58 | 10.375 | -1 | 10.316 |
| Overboekingen door resultaatverdeling 2011: | | | | | | |
| ✓ Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed | | | 1.245 | -1.245 | | 0 |
| ✓ Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | | | -1.365 | 1.365 | | 0 |
| ✓ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding | | | -4.175 | 4.175 | | 0 |
| ✓ Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren | | | 605 | -605 | | 0 |
| ✓ Toevoeging aan de andere reserves en minderheidsbelangen | | | 13 | -12 | -1 | 0 |
| Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2011 | 2.666 | 2.545 | | | | 5.211 |
| Dividenden boekjaar 2011 | | | -2.364 | -21.696 | | -24.060 |
| Balans op 30 juni 2012 | 129.395 | 63.378 | 72.299 | 10.375 | 38 | 275.485 |

Halfjaarlijks financieel verslag

2.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers

Verkorte geconsolideerde gesegmenteerde winst- en verliesrekening

| BEDRIJFSSEGMENTERING | Kantoren | | Logistieke gebouwen | | Corporate | | TOTAAL | |
|--|---------------|--------------------------|---------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|
| in duizenden € | 30.06.2012 | 30.06.2011 ^{II} | 30.06.2012 | 30.06.2011 | 30.06.2012 | 30.06.2011 | 30.06.2012 | 30.06.2011 ^{II} |
| Huurinkomsten | 13.041 | 12.562 | 7.326 | 5.297 | | | 20.367 | 17.859 |
| Met verhuur verbonden kosten | 1 | 21 | -30 | -49 | | | -29 | -28 |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten | 505 | 898 | 373 | 23 | | | 878 | 921 |
| Vastgoedresultaat | 13.547 | 13.481 | 7.669 | 5.271 | | | 21.216 | 18.752 |
| Operationeel resultaat vóór Resultaat op portefeuille | 12.922 | 12.611 | 7.262 | 4.848 | -1.903 | -1.850 | 18.281 | 15.609 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -3.162 | 990 | 2.997 | 3.050 | | | -165 | 4.040 |
| Ander portefeuilleresultaat | -123 | 142 | -191 | -104 | | | -314 | 38 |
| Operationeel resultaat van het segment | 9.637 | 13.743 | 10.068 | 7.794 | -1.903 | -1.850 | 17.802 | 19.687 |
| Financieel resultaat | | | | | -7.419 | -5.699 | -7.419 | -5.699 |
| Belastingen | | | | | -9 | -36 | -9 | -36 |
| NETTORESULTAAT | 9.637 | 13.743 | 10.068 | 7.794 | -9.331 | -7.585 | 10.374 | 13.952 |

Kerncijfers

| BEDRIJFSSEGMENTERING | Kantoren | | Logistieke gebouwen | | TOTAAL | |
|--|------------|------------|---------------------|------------|------------|------------|
| in duizenden € | 30.06.2012 | 30.06.2011 | 30.06.2012 | 30.06.2011 | 30.06.2012 | 30.06.2011 |
| Reële waarde van vastgoedbeleggingen | 370.459 | 364.800 | 224.365 | 175.940 | 594.824 | 540.740 |
| Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen | 379.720 | 373.920 | 230.053 | 180.421 | 609.773 | 554.341 |
| Totaal verhuurbare oppervlakte van (m ²) | 231.109 | 231.109 | 407.611 | 322.112 | 638.720 | 553.221 |
| Bezettingsgraad (%) | 85 % | 84 % | 88 % | 83 % | 86 % | 84 % |

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 2011.

Evolutie van de vastgoedbeleggingen

| | Vastgoedbeleggingen | |
|--|---------------------|----------------|
| in duizenden € | 30.06.2012 | 30.06.2011 |
| Saldo einde vorig boekjaar | 581.305 | 526.680 |
| Aankopen van vastgoedbeleggingen | 7.966 | 7.730 |
| Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen | 5.718 | 2.290 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) | -165 | 4.040 |
| Saldo einde halfjaar | 594.824 | 540.740 |

De aankopen van vastgoedbeleggingen betreffen de investering op 29 mei 2012 van € 7,9 miljoen voor de verwerving van de erfpachtrechten van het tweede distributiecentrum in Oevel.

De investeringen in bestaande vastgoedbeleggingen in het eerste semester van 2012 hebben voornamelijk betrekking op de uitgevoerde renovatiewerken in Herentals Logistics 1 (€ 0,8 miljoen), de oplevering van de kantoren in Herentals Logistics 2 (€ 1,7 miljoen) en de uitbreiding van Biocartis in Intercity Business Park in Mechelen (€ 1,9 miljoen).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

Voor een update van de toekomstige minimum huurinkomsten op 30 juni 2012 wordt verwezen naar de bespreking van de evolutie van de portefeuille in paragraaf 1.1 en 1.4 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Langlopende en kortlopende verplichtingen

Een update van de financiële structuur van Interinvest Offices & Warehouses per 30 juni 2012 is gegeven in paragraaf 1.7 (supra) van het tussentijds jaarverslag.

Er zijn in het eerste halfjaar van 2012 geen nieuwe kredietovereenkomsten alsook geen nieuwe indekkingsovereenkomsten/renteswaps afgesloten.

Zoals vermeld in het Jaarverslag 2011 zijn de kredietovereenkomsten die begin 2012 op vervaldatum zijn gekomen, vervangen door bijkomende opname op reeds bestaande kredietovereenkomsten.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er hebben zich in het eerste halfjaar van 2012 geen wijzigingen voorgedaan in de voorwaardelijke verplichtingen van de bevak zoals beschreven in toelichting 26 van het Financieel verslag in het Jaarverslag 2011.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2012 met uitzondering van:

- ✓ de overeenkomst met Peugeot afgesloten in juli 2012 voor de herontwikkeling van een gedeelte van de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk, waardoor de bevak een voorwaardelijke verplichting heeft aangegaan van circa € 3,3 miljoen (zie punt 1.1 Operationele activiteiten in het Tussentijds jaarverslag)
- ✓ de overeenkomst met Estée Lauder en UTi Belgium afgesloten in juli 2012 voor de uitbreiding van de logistieke site in Oevel waardoor de bevak een voorwaardelijke verplichting heeft aangegaan van circa € 3,3 to € 3,8 miljoen (zie punt 1.1 Operationele activiteiten in het Tussentijds jaarverslag).

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 2012

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkt nazicht.

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

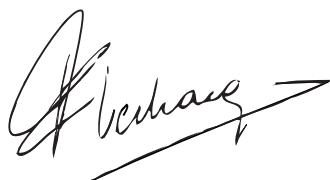
Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 - *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontledingen van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie

Op basis van ons beperkt nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 - *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 30 juli 2012

De commissaris,

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



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

3. Verklaring bij het halfjaarlijks financieel verslag

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Paul Christiaens (voorzitter), Jean-Pierre Blumberg, Nick van Ommen, Johan Buijs, Daniel van Dongen en Thomas Dijksman, dat bij zijn 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 aangevaard 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 30 juli 2012.

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

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht,
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, www.intervestoffices.be