



Halfjaarbrochure

30 juni 2007

INTERVEST
OFFICES

Kerncijfers

Vastgoedpatrimonium	30.06.2007	31.12.2006
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	456.111	452.168
Bezettingsgraad ¹ (%)	91,0 %	91,8 %
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	527.068	506.741
Investeringswaarde van het vastgoed (€ 000)	540.535	519.653
Schuldratio KB 21 juni 2006 (max. 65%) (%)	37,6 %	44,7 %

Resultaten (€ 000)	30.06.2007	30.06.2006
Nettohuurresultaat	20.506	21.259
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	266	311
Vastgoedkosten	-2.097	-1.751
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-774	-993
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	17.901	18.826
Portefeuilleresultaat	11.370	13.689
Operationeel resultaat	29.271	32.515
Financieel resultaat	-4.635	-5.772
Belastingen	-8	-36
Netto winst	24.628	26.707

Gegevens per aandeel	30.06.2007	30.06.2006
Aantal aandelen	13.882.662	13.882.662
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.882.662	13.882.662
Netto actiefwaarde (reële waarde) (€)	24,11	22,75
Netto actiefwaarde (investeringswaarde) (€)	25,08	23,85
Bruto dividend van het halfjaar (€)	0,97	0,95
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	29,00	26,63
Premie t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	20 %	17 %

¹ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties



Inhoudsopgave

Bestuur en organisatie	p. 2
1. Interest Offices	p. 3
1.1. Profiel	p. 3
1.2. Investeringsbeleid	p. 3
1.3. Corporate governance	p. 3
2. Ontwikkelingen tijdens het eerste halfjaar 2007	p. 4
2.1. Investeringen	p. 4
2.2. Desinvesteringen	p. 6
2.3. Verhuringen	p. 6
3. Groeivoorzichten	p. 8
4. Financiële resultaten	p. 9
4.1. Analyse van de resultaten	p. 9
4.2. Beknopte financiële staten	p. 11
4.3. Netto actiefwaarde en beurskoers	p. 18
4.4. Verslag van de commissaris	p. 19
5. Vastgoedportefeuille	p. 20
5.1. Waarderingen per 30 juni 2007	p. 20
5.2. Grafieken en kerncijfers	p. 21
5.3. De vastgoedmarkt	p. 24





Interest Offices

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

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

Bestuur en organisatie

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem

Ondernemingsnummer

RPR 0458.623.918

Raad van Bestuur

Jean-Pierre Blumberg, voorzitter
Nick van Ommen, bestuurder
Joost Rijnbouts, gedelegeerd bestuurder
Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder
Reinier van Gerrevink, bestuurder
Hans Pars, bestuurder

Directiecomité

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

Commissaris

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

Bewaarhoudende bank – Financiële dienst – Liquidity provider

ING Bank NV, Marnixlaan 24, 1000 Brussel

Vastgoeddeskundigen

Cushman & Wakefield, Kunstlaan 58 bus 7, 1000 Brussel
de Crombrughe & Partners, G. Demeylaan 72-74, 1160 Brussel
Jones Lang LaSalle Belgium, Montoyerstraat 10, 1000 Brussel

Datum jaarvergadering

Eerste woensdag in april om 16u30

1. Interinvest Offices

1.1. Profiel

Interinvest Offices belegt in Belgisch bedrijfsmatig onroerend goed van goede kwaliteit, dat wordt verhuurd aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft veelal up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties buiten het centrum van steden. Ter optimalisatie van het risicoprofiel bestaat de mogelijkheid om ook investeringen in stadscentra in overweging te nemen.

Onder bedrijfsmatig onroerend goed worden zowel kantoorgebouwen als semi-industriële gebouwen, opslagruimten en high-tech gebouwen verstaan. In residentieel onroerend goed en in winkels wordt in principe niet geïnvesteerd, behoudens om specifieke redenen.

De vastgoedportefeuille bestaat momenteel voor 72 % uit kantoren en 28 % uit semi-industriële panden. De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2007 bedraagt € 527 miljoen (investeringswaarde € 540 miljoen).

Interinvest Offices is als vastgoedbevak ingeschreven op de lijst van Belgische beleggingsinstellingen vanaf 15 maart 1999 en is sinds 1 januari 2002 opgenomen in het Next Prime segment van Euronext Brussel.

1.2. Investeringsbeleid

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

Interinvest Offices wenst de aantrekkelijkheid van haar aandeel verder te verbeteren door het waarborgen van een hoge liquiditeit, de uitbreiding van de vastgoedportefeuille en de verbetering van het risicoprofiel. De uitbreiding van de portefeuille dient dan ook steeds te leiden tot een betere risicospreiding, kostenvoordelen en toenemende aandeelhouderswaarde. In de mate van het mogelijke worden fusies en inbrengen in natura gerealiseerd tegen uitgifte van nieuwe aandelen, waardoor de free float² en de liquiditeit³ van het aandeel verbeterd worden.

1.3. Corporate governance

Interinvest Offices leeft de Belgische richtlijnen inzake corporate governance voor beursgenoteerde vennootschappen, samengevat in de 'Belgische Corporate Governance Code' van de Commissie Lippens, strikt na. Van de bepalingen van de code wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen.

Het volledige 'Corporate governance charter' dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Interinvest Offices beschrijft, kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap (www.interinvest.be).

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

De leden van de raad van bestuur zijn op 30 juni 2007 de volgende:

- **Jean-Pierre Blumberg**, voorzitter, onafhankelijk bestuurder en lid van het audit comité
- **Nick van Ommen**, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het audit comité
- **Joost Rijnboutt**, gedelegeerd onafhankelijk bestuurder
- **Hubert Roovers**, gedelegeerd bestuurder
- **Reinier van Gerrevink**, bestuurder
- **Hans Pars**, bestuurder en lid van het auditcomité

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

Het directiecomité bestaat per 30 juni 2007 uit volgende leden:

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

² Free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus niet in vaste handen is.

³ Liquiditeit is de vlotheid waarmee een aandeel verhandeld kan worden.



2. Ontwikkelingen tijdens het eerste halfjaar 2007

2.1. Investerings

2.1.1. Aankoop van kantoorgebouw “Exiten”

Intervest Offices heeft eind mei 2007 de controle verworven over Zuidinvest nv, eigenaar van het kantoorgebouw “Exiten” met een bezettingsgraad van 96 %, voor een bedrag van € 8.490.000, aan een bruto aanvangsrendement van 7,35 %.

De vennootschap Zuidinvest nv is eigenaar van dit ideaal gelegen kantoorgebouw met zichtlocatie, nabij afrit 10 van de Brusselse ring te Zellik. Het kantoor is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer (trein- en busverbindingen op wandelafstand). Intervest Offices is reeds jaren vertrouwd met deze regio aangezien ook haar volledig verhuurde Inter Acces Park zich daar bevindt.

“Exiten” werd ontwikkeld door CIP nv in 2002. Het gebouw heeft een aantrekkelijke architectuur volgens het ontwerp van het architectenkantoor M&M Jaspers, J. Eyers en Partners.

Het gebouw heeft een verhuurbare oppervlakte van 3.880 m² en is voor 96 % verhuurd aan vijf huurders, met name Gras Savoye, IFM Electronic, Interelecta, Sapsa Bedding en Interbati. Voor het leegstaande gedeelte werd vanwege de verkopers een huurgarantie bekomen tot 30 juni 2008. De bruto huuropbrengsten bedragen ongeveer € 624.000 per jaar. De investering draagt onmiddellijk bij aan het uitkeerbaar operationeel resultaat van 2007.

Met deze investering heeft Intervest Offices een eerste stap genomen in haar doelstelling om de kwaliteit van haar portefeuille verder te verbeteren door de onlangs vrijgekomen financiële middelen uit de verkoop van vijf kantoorgebouwen eind 2006 te herinvesteren in kwalitatief hoogstaande gebouwen met een gedegen rendement.



2.1.2. Aankoop van kantoorgebouw “Mechelen Campus Tower”

Intervest Offices heeft de meerderheid van de aandelen aangekocht van de vastgoedvennootschap Mechelen Campus 3, eigenaar van twee kantoorgebouwen te Mechelen op het kantorenpark ‘Mechelen Campus’.

De verworven kantoorpanden hebben een verhuurbare vloeroppervlakte van 15.400 m², waarvan 12.800 m² toe te rekenen is aan Mechelen Campus Tower en 2.600 m² aan het aangrenzende kantoorgebouw. Deze gebouwen vormen het sluitstuk van de verwerving van het volledige complex Mechelen Campus, waarvan de overige kantoorpanden reeds eigendom zijn van Intervest Offices.

De kantoorgebouwen zijn voor circa 80% verhuurd aan een marktconforme huurprijs. Mechelen Campus Tower is deels verhuurd aan Borealis Polymers, een toonaangevende internationaal opererende producent van kunststoffen. Het aangrenzende kantoorgebouw is volledig verhuurd aan de farmaceutische onderneming Tibotec-Virco (dochtermaatschappij van Johnson & Johnson).

Deze twee kantoorgebouwen leveren een aanvangshuurinkomen van € 2,1 miljoen op jaarbasis op. Deze kantoorpanden dragen vanaf 1 juli 2007 bij aan het operationeel resultaat van Intervest Offices. Voor de niet verhuurde ruimten wordt een huurinkomensgarantie verleend door de verkoper, Uplace Group nv, voor een duurtijd van 2 jaar, ingaande op 1 juli 2007.

De investeringwaarde van het vastgoed bedraagt € 26,8 miljoen (reële waarde € 26,1 miljoen). Deze aankoop vloeit voort uit de in het verleden door VastNed Offices Belgium aangegane kaderovereenkomst met Uplace Group. Intervest Offices nv heeft tegen betaling van een premie aan VastNed Offices Belgium nv het aankooprecht op de aandelen Mechelen Campus 3 nv verworven en deze aandelen rechtstreeks gekocht van Uplace Group nv. Conform artikel 524, § 1, 1° van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 24, § 1, 3° van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks heeft Intervest Offices de procedures omtrent belangenconflicten nageleefd.

Deze transactie betreft een gebeurtenis na balansdatum van 30 juni 2007, die ingaat op 1 juli 2007. Hierdoor is de waarde van het verworven vastgoed boekhoudkundig nog niet opgenomen in de financiële staten van 30 juni 2007.



2.2. Desinvesteringen

Eind 2006 heeft Intervest Offices de desinvestering doorgevoerd van vijf kantoorgebouwen met een transactiewaarde van € 92,5 miljoen. Deze desinvestering betrof de kantorenparken Greenhill Campus, Airway Park, Atlas Park en 2 individuele kantoorgebouwen. De transactie werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde 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, op het vlak van registratierechten niet voor herkwalificatie vatbaar is.

Deze fiscale ruling is in het eerste kwartaal van 2007 ontvangen en de transactie is verder afgerond waarbij de overdracht van de financiële middelen ten belope van € 92,5 miljoen heeft plaatsgevonden in het tweede kwartaal van 2007.

2.3. Verhuringen

2.3.1. Kantoren

Gezien de hogere bezettingsgraad van de portefeuille gaat veel aandacht naar asset management. De gebouwen worden permanent esthetisch en technisch aangepast om ze aantrekkelijk te houden. Naast de permanente zorg voor het patrimonium staan onze asset managers in voor het nauwe contact met de huurders om zo goed mogelijk in te spelen op hun verwachtingen. Een belangrijke taak is het heronderhandelen van huurovereenkomsten om de continuïteit van de huurinkomsten te verzekeren. In 2007 zijn de verhuur- en marketinginspanningen aangehouden om de contacten met makelaars, bestaande en potentiële huurders verder uit te diepen.

Nieuwe verhuringen

Het afsluiten van nieuwe verhuringen gebeurt in het eerste halfjaar 2007 met lagere huurincentives wat wijst op een herstel van de huurmarkt.

In de kantorenportefeuille zijn gedurende het eerste semester van 2007 voor een totale oppervlakte van 2.401 m² nieuwe huurovereenkomsten ingegaan en zijn hiermee 6 nieuwe huurders aangetrokken. De belangrijkste verhuringen hebben plaatsgevonden in Gateway House te Antwerpen (1.173 m² aan Apcoa en 411 m² aan CRH Construction Accessoires Europe).



Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlenging van huurovereenkomsten

In de kantorenportefeuille zijn voor een oppervlakte van 6.739 m² huurovereenkomsten heronderhandeld in 16 transacties.

Belangrijke transacties zijn de verlenging van 1.918 m² door Euromex in De Arend (Antwerpen), een uitbreiding van 1.089 m² door Tibotec op Mechelen Campus (Mechelen), een verlenging van 583 m² door KBC op Intercity Business Park (Mechelen) en een uitbreiding van 448 m² door Eurid in Park Station (Diegem).

2.3.2. Semi-industrie

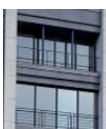
Gezien de hoge bezettingsgraad van de semi-industriële portefeuille zijn de mogelijkheden tot uitbreiding van bestaande contracten beperkt. Ook hier besteedt Intervest Offices continu aandacht aan het behoud van huurders op langere termijn.

Nieuwe verhuringen

Er is voor een oppervlakte van 237 m² een nieuwe verhuring afgesloten in Schelle met vzw Vereniging voor Verkeersveiligheid.

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlenging van huurovereenkomsten

In de semi-industriële portefeuille zijn voor 7.412 m² contracten heronderhandeld in 3 transacties. De belangrijkste transacties zijn de verlenging van 5.500 m² door Völlers in Antwerpen en de uitbreiding van 1.744 m² van Brico in Sint-Agatha-Berchem.



3. Groeivooruitzichten

In de tweede helft van 2007 zal Intervest Offices er verder naar streven om de vrijgekomen financiële middelen uit de verkoop van vijf kantoorgebouwen te herinvesteren in kwalitatief hoogstaande gebouwen met een gedegen rendement. Tevens zullen de verhuur- en marketinginspanningen onverminderd aangehouden worden.

Zoals reeds aangekondigd in de jaarbrochure 2006 verwacht Intervest Offices dat het dividend per aandeel voor het boekjaar 2007 hoger zal liggen dan vorig jaar. Immers, door de verkoop van een aantal panden met een lage bezettingsgraad eind 2006 en de herinvestering van de vrijgekomen financiële middelen in kantoorgebouwen zoals Exiten en Mechelen Campus Tower, zal het operationeel uitkeerbaar resultaat toenemen. Intervest Offices verwacht dan ook haar aandeelhouders voor het boekjaar 2007 een bruto dividend per aandeel te kunnen aanbieden tussen € 1,90 en € 1,95.



4. Financiële resultaten

De beknopte tussentijdse financiële staten voor het eerste halfjaar eindigend op 30 juni 2007 zijn opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie.

In deze beknopte tussentijdse financiële staten worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze welke gehanteerd worden in de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2006.

Deze beknopte tussentijdse financiële staten zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur op 6 augustus 2007.

4.1. Analyse van de resultaten⁴

De uitkeerbare winst van Intervest Offices neemt in het eerste halfjaar van 2007 toe tot € 13,3 miljoen (€ 13,0 miljoen). Deze toename leidt tot een uitkeerbare winst per aandeel voor het eerste semester van 2007 van € 0,97 ten opzichte van € 0,95 over dezelfde periode van vorig jaar.

Het netto resultaat van de bevak bedraagt € 24,6 miljoen (€ 26,7 miljoen) en wordt opgedeeld in € 13,3 miljoen uitkeerbaar resultaat (€ 13,0 miljoen) en € 11,3 miljoen resultaat van de vastgoedportefeuille (€ 13,7 miljoen).

De opwaardering van de vastgoedportefeuille die in 2006 een aanvang nam, zet zich ook in 2007 verder voort. De waardeverhoging van de vastgoedportefeuille bedraagt € 11,3 miljoen in de eerste helft van 2007, analoog aan de opwaardering in dezelfde periode van 2006 (+ € 13,7 miljoen). Dit is voornamelijk te danken aan de grote vraag op de investeringsmarkt die voornamelijk buitenlandse investeerders aanzet om ondanks de moeilijke verhuurmarkt en een stijgend renteklimaat steeds hogere prijzen te betalen.

Door het beperkte aanbod en de steeds toenemende vraag naar kwalitatief logistiek vastgoed bevinden de yields voor semi-industrieel vastgoed zich op een nooit eerder gekend laag niveau. Deze yield shift weerspiegelt zich in de hogere taxatiewaarde van de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2007. In het eerste semester van 2007 kent de semi-industriële vastgoedportefeuille van Intervest Offices een opwaardering van € 8,8 miljoen of 6 %. De kantorenportefeuille kent in het eerste halfjaar een toename van € 2,5 miljoen. Door de schaarste op de investeringsmarkt is de belangstelling voor goed verhuurde gebouwen in de periferie toegenomen.

In het eerste halfjaar van 2007 zijn de huurinkomsten van de bevak afgenomen met 3,6 % tot € 20,5 miljoen (€ 21,3 miljoen) door de verkoop van vijf kantoorgebouwen en een semi-industrieel pand eind 2006. Tijdens het eerste semester zijn verder voor 2.638 m² nieuwe huurovereenkomsten ingegaan (7 nieuwe transacties) en zijn met bestaande klanten 19 verhuringen gerealiseerd voor een oppervlakte van 14.151 m². De bezettingsgraad op 30 juni 2007 daalt licht naar 91,0 % (91,8 % einde 2006).

De vastgoedkosten bedragen per 30 juni 2007 € 2,1 miljoen (€ 1,8 miljoen). Deze toename is voornamelijk te wijten aan de stijging van de beheerskosten van het vastgoed naar aanleiding van de versterking van het commerciële team van de bevak. De algemene kosten belopen € 0,8 miljoen wat € 0,1 miljoen lager is dan dezelfde periode van vorig jaar.

⁴Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2006.



Het financiële resultaat verbetert significant tot - € 4,6 miljoen (- € 5,8 miljoen). Ondanks de sterke stijging van de korte termijn rentevoeten heeft Intervest Offices de interestlasten stabiel weten te houden door de herfinanciering van haar kredieten aan beduidend aantrekkelijkere voorwaarden dan het vorige krediet en door het gebruik van renteswaps. Bovendien heeft de bevak in het eerste halfjaar van 2007 nalatigheidsintresten ontvangen uit de verkooptransactie van haar vijf kantoorgebouwen ten belope van € 0,8 miljoen. De afwikkeling van deze verkooptransactie heeft hierdoor in totaliteit een éénmalig positief effect op de netto winst van de bevak van € 0,2 miljoen.

De reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2007 bedraagt € 527 miljoen (€ 507 miljoen per 31 december 2006). Deze stijging is voornamelijk te danken aan de waardeverhoging van de bestaande gebouwen voor € 11 miljoen. Bijkomend is er de verwerving van het gebouw Exiten voor € 8 miljoen alsook de uitgevoerde investeringen in de portefeuille.

Op 30 juni 2007, na uitkering van het dividend over 2006, bedraagt de netto actiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 24,11 (€ 23,99 per 31 december 2006). Aangezien de beurskoers per 30 juni 2007 € 29,00 is, noteert het aandeel Intervest Offices met een premie van 20 % ten opzichte van deze netto actiefwaarde (reële waarde).

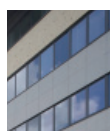
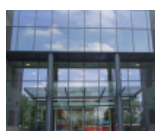
Conform de berekeningsmethode van artikel 6 van het KB van 21 juni 2006, bedraagt de schuldgraad 37,6 % op 30 juni 2007 (44,7 % op 31 december 2006).



4.2. Beknopte financiële staten

4.2.1. Beknopte geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>in duizenden €</i>	30.06.2007	30.06.2006
Huurinkomsten	20.547	21.316
Met verhuur verbonden kosten	-41	-57
NETTOHUURRESULTAAT	20.506	21.259
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	266	311
VASTGOEDRESULTAAT	20.772	21.570
Technische kosten	-470	-348
Commerciële kosten	-171	-134
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-509	-471
Beheerskosten van het vastgoed	-832	-684
Andere vastgoedkosten	-115	-114
VASTGOEDKOSTEN	-2.097	-1.751
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.675	19.819
Algemene kosten	-790	-922
Andere operationele opbrengsten en kosten	16	-71
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	17.901	18.826
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.370	13.689
OPERATIONEEL RESULTAAT	29.271	32.515
Financiële opbrengsten	84	74
Interestkosten	-4.600	-5.769
Andere financiële kosten	-119	-77
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.635	-5.772
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	24.636	26.743
BELASTINGEN	-8	-36
NETTOWINST	24.628	26.707
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	24.628	26.707
Minderheidsbelangen	0	0
RESULTAAT PER AANDEEL	30.06.2007	30.06.2006
Aantal gewone aandelen in omloop	13.882.662	13.882.662
Nettowinst per gewoon aandeel (in €)	1,77	1,92
Verwaterde nettowinst per aandeel (in €)	1,77	1,92
Uitkeerbare winst per aandeel (in €)	0,97	0,95



4.2.2. Beknopte geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.06.2007	31.12.2006
Vaste Activa	534.306	511.244
Immateriële vaste activa	108	101
Vastgoedbeleggingen	527.068	506.741
Andere materiële vaste activa	363	401
Financiële vaste activa	5.759	2.899
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.008	1.102
Vlottende Activa	6.715	97.100
Activa bestemd voor verkoop	0	92.500
Handelsvorderingen	3.626	2.338
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	487	479
Kas en kasequivalenten	921	510
Overlopende rekeningen	1.681	1.273
TOTAAL ACTIVA	541.021	608.344

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2007	31.12.2006
Eigen vermogen	334.645	333.102
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	334.583	333.055
Kapitaal	126.719	126.719
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	137.857	125.933
Resultaat	16.882	29.584
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.467	-12.913
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.759	2.899
Minderheidsbelangen	62	47
Verplichtingen	206.376	275.242
Langlopende verplichtingen	184.818	267.241
Voorzieningen	1.226	1.416
Langlopende financiële schulden	183.193	265.412
Kredietinstellingen	183.172	265.388
Financiële leasing	21	24
Andere langlopende verplichtingen	399	413
Kortlopende verplichtingen	21.558	8.001
Voorzieningen	486	424
Kortlopende financiële schulden	11.587	1.212
Kredietinstellingen	11.582	1.207
Financiële leasing	5	5
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.843	1.998
Andere kortlopende verplichtingen	3.253	2.847
Overlopende rekeningen	1.389	1.520
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	541.021	608.344

4.2.3. Beknopt geconsolideerd kasstroomoverzicht

<i>in duizenden €</i>	30.06.2007	30.06.2006
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	510	630
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	14.749	20.412
Nettowinst van het eerste halfjaar	24.628	26.707
Aanpassing van de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-11.295	-13.645
Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	93	68
Spreiding van huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders	127	-24
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.370	-13.689
Overige niet-kasstroomverrichtingen	-145	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	1.416	7.350
Beweging van activa	-1.703	-803
Beweging van verplichtingen	3.119	8.153
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	83.480	-1.118
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-62	-98
Aankopen van vastgoedbeleggingen	-8.556	0
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-496	-1.121
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	92.500	0
Ontvangsten uit langlopende handelsvorderingen	94	101
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-97.818	-13.817
Terugbetaling van leningen	-200.317	-10.517
Opname van leningen	128.475	23.200
Aflossing van financiële lease verplichtingen	-3	11
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	-13	-134
Betaling van dividenden	-25.960	-26.377
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	921	6.107

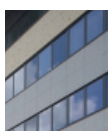
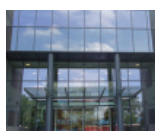


4.2.4. Beknopt mutatieoverzicht van het eigen vermogen

<i>in duizenden €</i>	Kapitaal	Uitgifte- premie	wettelijke
Balans op 31 december 2005	126.719	60.833	90
Winst van het eerste halfjaar 2006			
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Dividenden boekjaar 2005			
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Balans op 30 juni 2006	126.719	60.833	90
Balans op 31 december 2006	126.719	60.833	90
Winst van het eerste halfjaar 2007			
Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
Dividenden boekjaar 2006			
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva			
Minderheidsbelang uit acquisities			
Balans op 30 juni 2007	126.719	60.833	90

Reserves		Resultaat	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
onbeschikbare	beschikbare					
108.575	1.427	29.576	-14.891	-76	47	312.300
		26.706				26.706
13.689		-13.689				0
362			-362			0
	-777	-25.600				-26.377
				3.251		3.251
122.626	650	16.993	-15.253	3.175	47	315.880
125.193	650	29.584	-12.913	2.899	47	333.102
		24.628				24.628
11.370		-11.370				0
554			-554			0
		-25.960				-25.960
				2.860		2.860
					15	15
137.117	650	16.882	-13.467	5.759	62	334.645

* bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen



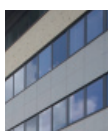
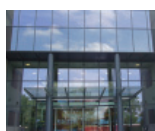
4.2.5. Beknopte gesegmenteerde winst- en verliesrekening

BEDRIJFSSEGMENTERING (primair)	Kantoren	
<i>in duizenden €</i>	30.06.2007	30.06.2006
Huurinkomsten	14.962	15.024
Met verhuur verbonden kosten	-60	-57
NETTOHUURRESULTAAT	14.902	14.967
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	241	308
VASTGOEDRESULTAAT	15.143	15.275
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	14.193	14.471
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.460	8.993
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	16.653	23.464
Financieel resultaat		
Belastingen		
NETTOWINST	16.653	23.464

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Kantoren	
	30.06.2007	30.06.2006
Reële waarde van het vastgoed (€ 000)	378.878	453.841
Investeringswaarde van het vastgoedbeleggingen (€ 000)	388.350	465.186
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	7,9	6,6
Totaal verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	219.975	287.242
Bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen (%)	89,2	78,7

Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
30.06.2007	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2006
5.585	6.292			20.547	21.316
19	0			-41	-57
5.604	6.292			20.506	21.259
25	3			266	311
5.629	6.295			20.772	21.570
5.437	6.122	-1.729	-1.767	17.901	18.826
8.910	4.696			11.370	13.689
14.347	10.818	-1.729	-1.767	29.271	32.515
		-4.635	-5.772	-4.635	-5.772
		-8	-36	-8	-36
14.347	10.818	-6.372	-7.575	24.628	26.707

Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
30.06.2007	30.06.2006	30.06.2007	30.06.2006
148.190	146.036	527.068	599.877
152.185	149.945	540.535	615.131
7,5	8,6	7,8	7,1
236.136	251.392	456.111	538.634
96,1	95,9	91,0	82,9



4.3. Netto actiefwaarde en beurskoers

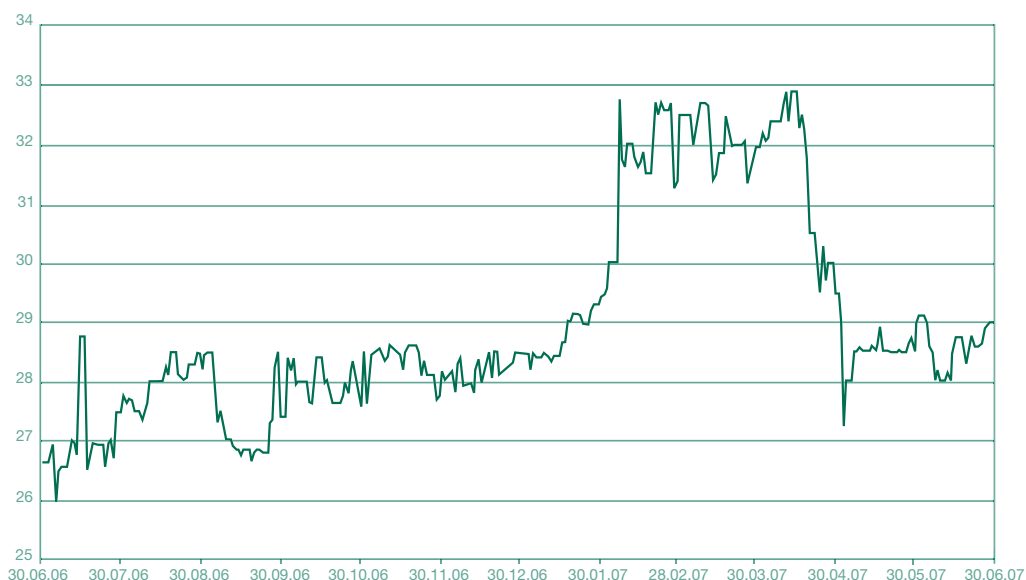
in € per aandeel	30.06.07	31.12.06	30.06.06	31.12.05
Netto actiefwaarde (reële waarde)	24,11	23,99	22,75	22,50
Netto actiefwaarde (investeringswaarde)	25,08	24,92	23,85	23,57
Brutodividend (per jaar resp. per halfjaar)	0,97	1,87	0,95	1,90
Nettodividend (per jaar resp. per halfjaar)	0,83	1,59	0,81	1,62
Beurskoers op afsluitingsdatum	29,00	28,47	26,63	28,40
Premie t.o.v. netto actiefwaarde (reële waarde) (%)	20 %	18 %	17 %	26 %

Tijdens de eerste zes maanden van 2007 schommelt de beurskoers tussen € 27,26 en € 32,90. Per 30 juni 2007 staat het aandeel op € 29,00. Dit betekent een premie van 20 % t.o.v. de netto actiefwaarde (reële waarde) per 30 juni 2007.

De free float per 30 juni 2007 bedraagt 47,7 % (48,91 % ultimo 2006).

Het gemiddeld verhandelde dagvolume tijdens de eerste zes maanden van 2007 bedraagt 9.047 stuks.

Beurskoers



Voor het interpreteren van de grafiek dient rekening gehouden te worden met het uitbetalen van het dividend over 2006 ten bedrage van € 1,87 per aandeel op 20 april 2007.

4.4. 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 2007

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde beknopte balans, beknopte winst- en verliesrekening, beknopte kasstroomtabel, beknopt mutatieoverzicht van het eigen vermogen en 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 2007.

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 International Accounting Standard IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving”.

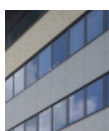
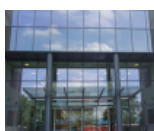
Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële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

Ons beperkt nazicht heeft evenwel geen elementen of feiten aan het licht gebracht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2007 niet is opgesteld overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving”.

7 augustus 2007

De commissaris

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



5. Vastgoedportefeuille

5.1. Waarderingen per 30 juni 2007

De waardering van de huidige vastgoedportefeuille van Intervest Offices is per 30 juni 2007 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

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

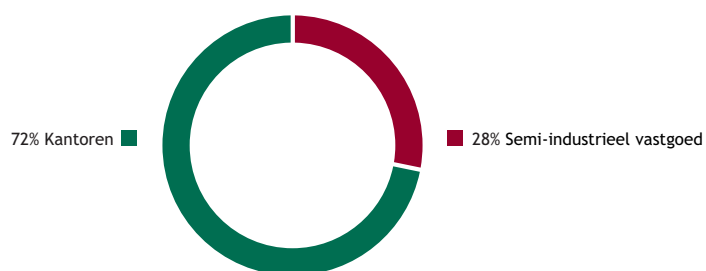
De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoed trends correct in te schatten op basis van de werkelijk gerealiseerde prijzen en over te gaan tot het samenstellen van marktstatistieken.

Schatter	Pand	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Jones Lang Lasalle	Kantoorgebouwen (behoudens het gebouw BXL 7 te Strombeek-Bever)	369.200	378.430
Cushman & Wakefield	Semi-industriële panden (behoudens te Merchtem en Puurs)	115.741	118.925
de Crombrugghe & Partners	Kantoorgebouw Bxl 7, semi-industriële panden te Merchtem en Puurs	42.127	43.180
Totaal		527.068	540.535

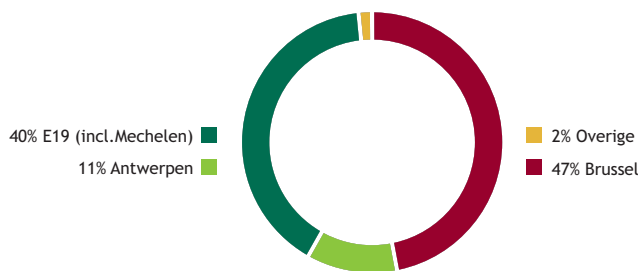
5.2. Grafieken en kerncijfers

5.2.1. Aard van de vastgoedportefeuille

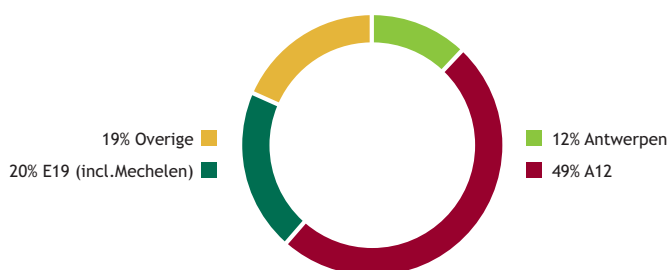
Op 30 juni 2007 bestaat de portefeuille voor 72 % uit kantoren en 28 % uit semi-industriële panden.



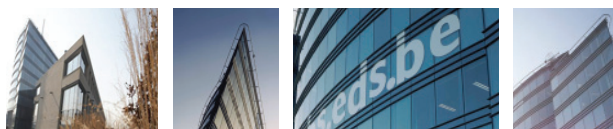
5.2.2. Geografische spreiding



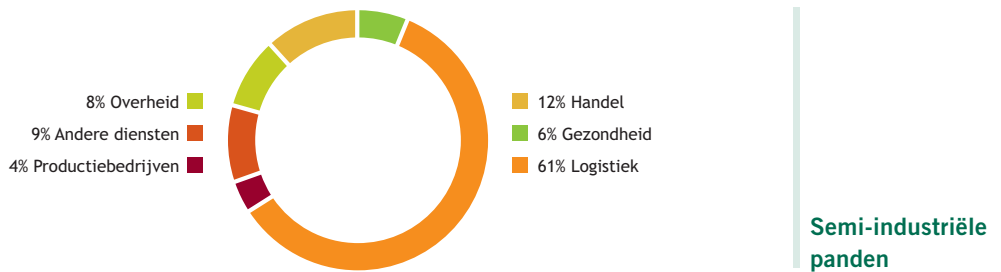
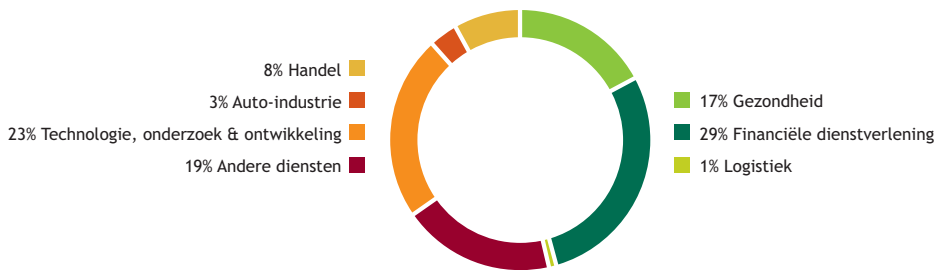
Kantoorpanden



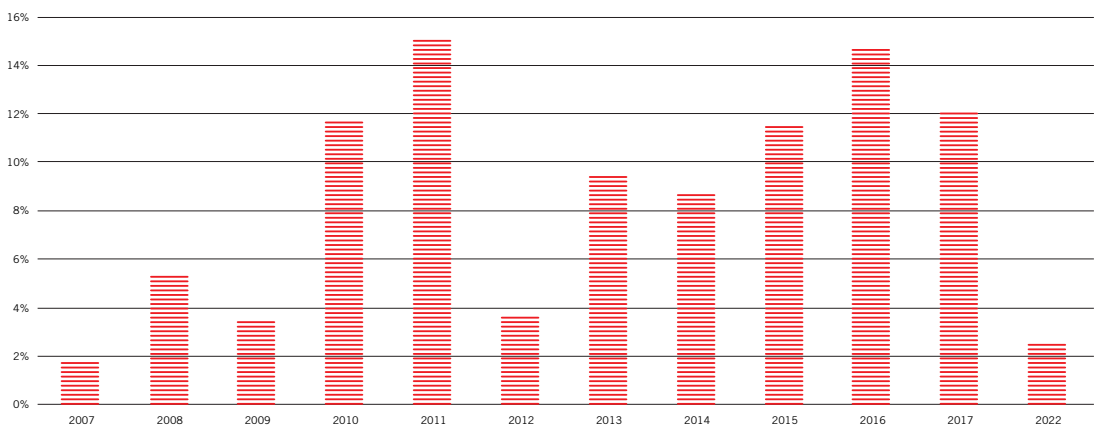
Semi-industriële panden



5.2.3. Sectoriële spreiding

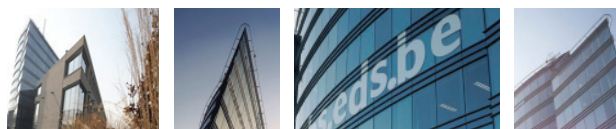


5.2.4. Eindvervaldatum van contracten van de vastgoedportefeuille



5.2.5. Overzicht vastgoedportefeuille incl. leegstand

Regio's	Oppervlaktekantoren (m ²)	Oppervlakteopslag (m ²)	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)	Commerciële huur/jaar (€ 000)		Bezettingsgraad (%)
					Huurinkosten	Huurinkosten + huurleegstand	
Kantoren							
Brussel	84.388	2.482	178.055	182.506	12.945	14.374	90
E19 (incl. Mechelen)	88.842	10.471	153.199	157.029	13.508	15.440	87
Antwerpen	27.289	1.153	41.529	42.567	3.360	3.678	91
Overige regio's	5.350	0	6.095	6.248	537	548	98
Totaal kantoren	205.869	14.106	378.878	388.350	30.350	34.040	89
Semi-industrieel vastgoed							
A12 (Brussel - Antwerpen)	6.535	113.833	72.976	74.800	5.634	5.709	99
E19 (Brussel - Antwerpen)	1.354	51.298	29.727	30.470	2.582	2.598	99
Ring Antwerpen	1.770	28.449	18.106	18.690	1.616	1.616	100
Overige regio's	5.139	27.758	27.381	28.225	1.732	2.113	82
Totaal semi-industrieel vastgoed	14.798	221.338	148.190	152.185	11.564	12.036	96
TOTAAL VASTGOED-BELEGGINGEN	220.667	235.444	527.068	540.535	41.914	46.076	91



5.3. De vastgoedmarkt

5.3.1. Kantoren⁵

Het aanbod en opname

Het kantorenbestand in Brussel en omgeving bedraagt op het einde van de eerste helft van 2007 circa 12,5 miljoen m². De leegstand is gedaald en bevindt zich voor het eerst sedert 2003 op een niveau van minder dan 10 %, wat neerkomt op circa 1 miljoen m² onmiddellijk beschikbare kantooruimten.

De beschikbaarheid kan verder dalen gezien er in 2007 slechts circa 95.000 m² onverhuurde ruimte aan de markt wordt toegevoegd. Deze ruimte bevindt zich vrijwel volledig in de zone CBD. In de periferie is er vrijwel geen ontwikkeling op risico. De beschikbaarheid neemt in de periferie dan ook af tot circa 17 %.

De totale opname tijdens de eerste helft van 2007 ligt in lijn met de voorbije 6 jaar en bereikt 268.000 m². In het CBD werd 68.000 m² verhuurd. Circa 70 % van de verhuringen bestaan uit verhuringen aan de privé sector. Vele van deze huurders nemen traditioneel veelal ruimte op in de gedecentraliseerde zone en de periferie. Buiten CBD werden 98.000 m² opgenomen.

Huurprijzen en rendementen

De tophuurprijs van Brussel stijgt tijdens de eerste helft 2007 van € 295/m²/jaar einde 2006 naar € 300/m²/jaar (omgeving Schumann).

In de periferie bedraagt de prime rent € 155 à 160 m²/jaar. De gemiddelde huurprijs in het topkwartiel bedraagt € 145 m²/jaar.

Het toprendement (« prime yield ») voor standaard huurcontracten (3/6/9) in het CBD is naar beneden herzien en situeert zich momenteel op 5,65 % tot 5,5 %. In de gedecentraliseerde zone situeren de toprendementen zich rond de 6,30 % en rond de 6,65 % in de periferie.

Wat de regionale markten betreft worden voor topproducten huurprijzen gerealiseerd die de prijzen van Brussel benaderen. Tophuren in Antwerpen bevinden zich rond de € 140 m²/jaar. Toprendementen bevinden zich rond de 6,1 % ingeval van huurovereenkomsten van 9 jaar.

5.3.2. Semi-industrie⁶

In het eerste semester van 2007 is circa 460.000 m² oppervlakte opgenomen. Tophuren voor nieuwe logistieke gebouwen variëren van € 42 m²/jaar tot € 47 m²/jaar.

De as Antwerpen- Brussel blijft de meest gegeerde regio voor logistieke activiteiten. De as Antwerpen-Luik profileert zich echter alsmaar sterker als logistieke as. Het onmiddellijke aanbod van logistieke gebouwen is beperkt maar daartegenover staat een groot aanbod van projecten.

Internationaal gezien liggen de huurprijzen laag. De huurprijzen staan onder druk ingevolge de competitie van nieuwe regio's zoals Luik, Wallonië en Limburg.

Op de investeringsmarkt zijn de yields sterk gedaald. Toprendementen situeren zich rond 6,25 %. Een jaar geleden bevonden de toprendementen zich nog rond de 7 %.

⁵Bron: Jones Lang LaSalle, C & W Brussel – Research, Catella Property

⁶Bron: C & W Brussel – Research



Intervest Offices

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

T +32 (0)3 287 67 67 - F + 32 (0)3 287 67 89

intervest@intervest.be

www.intervest.be