

Persbericht

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2009

Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel stijgt tot € 0,56 (+ 9 %)
Waardedaling van de vastgoedportefeuille met 2,6 %
Lage schuldgraad: 42%

Antwerpen, 4 mei 2009

1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2009

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van de vastgoedbevak bedraagt voor het eerste kwartaal van 2009 € 7,7 miljoen of een toename van 9 % vergeleken met het eerste kwartaal van 2008 (€ 7,1 miljoen). Dit positieve resultaat vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten en de afname van de financieringskosten van de bevak.

In het eerste kwartaal van 2009 heeft Intervest Offices het huurcontract met PricewaterhouseCoopers voor haar kantoorgebouw Woluwe Garden, gelegen in Sint-Stevens-Woluwe, verlengd voor een periode van zes jaar vanaf 1 januari 2009 voor een oppervlakte van 21.272 m². PricewaterhouseCoopers huurt additioneel 4.763 m² kantoren. Deze transactie werd afgesloten aan € 147/m²/jaar (na aftrek van huurkortingen). Dit prijsniveau is in lijn met de marktwaarde voor topgebouwen in de periferie van Brussel¹. Het nieuwe huurprijsniveau ligt hiermee evenwel aanzienlijk lager dan de huurprijs die op 31 december 2008 van toepassing was en die niet langer in overeenstemming was met de gangbare markthuurl. Deze verhuring levert een jaarlijks netto huurinkomen op van € 4,0 miljoen (vergeleken met € 4,8 miljoen in 2008).

Op 31 maart 2009 bedraagt de bezettingsgraad² van Intervest Offices 94 % (94 % op 31 december 2008).

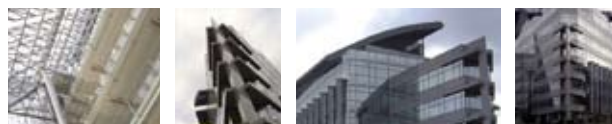
Verder is het belangrijk te melden dat Brico Belgium op 30 april 2009 het gebouw van Intervest Offices gelegen te Wilrijk Neerland 1 & 2 met een oppervlakte van 28.536 m² opslagplaatsen en 632 m² kantoren heeft verlaten. Ondertussen is hiervan reeds 6.827 m² opslagruimte en 93 m² kantoren opnieuw verhuurd aan Ikea.

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.03.2009	31.12.2008
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	557.379	572.055
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	571.429	586.492
Bezettingsgraad (%)	94 %	94 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	539.373	539.373

Zoals verwacht is ten gevolge van de economische en financiële crisis de waarde van de vastgoedportefeuille in het eerste kwartaal van 2009 verder gedaald. De reële waarde van het vastgoed bedraagt op 31 maart 2009 € 557 miljoen (€ 572 miljoen op 31 december 2008). Deze afname van de reële waarde met 2,6 % of € 15 miljoen bevat een waardedaling van € 4 miljoen op de semi-industriële portefeuille alsook de waardedaling van € 10 miljoen voor het kantoorgebouw Woluwe Garden. Deze belangrijke afwaardering is het gevolg van een correctie op de huurwaarde met circa 5 % en een opwaartse yield aanpassing van 75 basispunten. De waarde van de resterende kantorenportefeuille van Intervest Offices, exclusief Woluwe Garden, is nagenoeg constant gebleven in het eerste kwartaal van 2009.

¹ Jones Lang LaSalle: Office market report Q4 - 2008, top quartile rents periphery Brussels.

² De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de effectieve huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.



2. Financiële jaarresultaten³

2.1. Geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>(in duizenden €)</i>	31.03.2009	31.03.2008
Nettohuurresultaat	10.981	10.504
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	115	98
Vastgoedkosten	-1.086	-749
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-270	-272
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	9.740	9.581
Portefeuilresultaat	-15.034	1.893
Operationeel resultaat	-5.294	11.474
Financieel resultaat	-1.974	-2.419
Belastingen	-16	-30
Nettoresultaat	-7.284	9.025
<i>Operationeel uitkeerbaar resultaat</i>	7.750	7.132
<i>Portefeuilresultaat</i>	-15.034	1.893
Resultaat per aandeel	31.03.2009	31.03.2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.900.902
Nettoresultaat per aandeel (€)	-0,52	0,65
Operationeel uitkeerbare winst per aandeel (€)	0,56	0,51

Het **nettohuurresultaat** van Intervest Offices neemt in het eerste kwartaal van 2009 toe met € 0,5 miljoen tot € 11,0 miljoen (€ 10,5 miljoen) als gevolg van huurindexaties en de investering in de logistieke ontwikkeling in Herentals op 30 september 2008.

De **vastgoedkosten** van de bevak bedragen € 1,1 miljoen voor het eerste kwartaal van 2009 (€ 0,7 miljoen). Deze toename met € 0,4 miljoen is voornamelijk te wijten aan de stijging van de leegstandskosten door de eenmalige lagere dan verwachte teruggave door de Vlaamse overheid van onroerende voorheffing op leegstaande gebouwen voor het boekjaar 2005 en 2006.

In het eerste kwartaal van 2009 belopen **de algemene kosten** van de vastgoedbevak € 0,3 miljoen wat onveranderd is ten opzichte van dezelfde periode van vorig jaar.

Het **financiële resultaat** van de bevak is aanzienlijk positiever in het eerste kwartaal van 2009 en bedraagt - € 2,0 miljoen (- € 2,4 miljoen). Deze verbetering is veroorzaakt doordat de bevak heeft geprofiteerd van de momenteel lagere rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste kwartaal van 2009 circa 3,52 % (4,58 %). Op 31 maart 2009 heeft 61 % van de opgenomen kredieten een vaste rentevoet, 39 % een variabele rentevoet. De vaste rentevoeten liggen vast voor een gemiddelde resterende looptijd van 3,2 jaar.

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Offices voor het eerste kwartaal van 2009 bedraagt - € 7,3 miljoen (€ 9,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 7,7 miljoen (€ 7,1 miljoen) of een toename van 9 %. Dit positieve resultaat vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten en de afname van de financieringskosten van de bevak; en
- Het resultaat op de portefeuille van - € 15,0 miljoen (€ 1,9 miljoen) als gevolg van de waardedaling van de vastgoedportefeuille.

Per aandeel betekent dit voor het eerste kwartaal van 2009 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 0,56 (€ 0,51). De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 31 maart 2009 ongewijzigd gebleven ten opzichte van 31 december 2008 en bedraagt 42 %.

³ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het eerste kwartaal 2008.



GEGEVENS PER AANDEEL	31.03.2009	31.12.2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.900.902
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) (€)	23,03	23,77
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) (€)	24,04	24,80
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	20,31	17,75
Discount t.o.v. netto reële actiefwaarde (%)	-12 %	- 25 %

Op 1 april 2009 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices beslist tot fusie door overname van de naamloze vennootschap Edicorp, eigenaar van de logistieke ontwikkeling op de Siemens Site in Herentals. Ten gevolge van deze fusie is het aantal dividendgerechtigde aandelen vanaf 1 januari 2009 gestegen met 6.365 stuks tot 13.907.267 aandelen. Voor het boekjaar 2009 zullen bijgevolg 13.907.267 aandelen delen in de winst.

Op 31 maart 2009 bedraagt de **netto actiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 23,03 (€ 23,77 op 31 december 2008). Aangezien de beurskoers per 31 maart 2009 € 20,31 bedraagt, betekent dit dat het aandeel op het einde van het eerste kwartaal 2009 noteert met een discount van 12 % ten opzichte van de netto actiefwaarde (reële waarde).

3. Vooruitzichten

Hoewel de activiteit op de huurmarkt voor Intervest Offices nog relatief gunstig is geweest, verwacht de bevak dat nieuwe verhuringen de komende maanden minder talrijk zullen zijn.

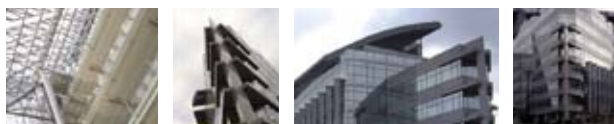
Voor enkele belangrijke oppervlaktes is er echter een levendige belangstelling van kandidaat huurders, doch de beslissingsprocessen vertragen. Het uiteindelijke resultaat van de verhuuractiviteiten is dan ook in belangrijke mate afhankelijk van het al dan niet kunnen afronden van een aantal grotere verhuurtransacties.

Gezien de relatief lage schuldgraad van 42 % bevindt de bevak zich ten aanzien van de kredietmarkt in een relatief comfortabele positie.

Voor 2009 heeft Intervest Offices als doelstelling het operationeel resultaat zo goed mogelijk te bestendigen.

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

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



Financiële staten

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

<i>(in duizenden €)</i>	31.03.2009	31.03.2008
Huurinkomsten	10.973	10.521
Met verhuur verbonden kosten	8	-17
NETTOHUURRESULTAAT	10.981	10.504
Recuperatie van vastgoedkosten	160	158
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	552	1.123
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling	-95	-102
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-548	-1.123
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	46	42
VASTGOEDRESULTAAT	11.096	10.602
Technische kosten	-207	-218
Commerciële kosten	-88	-94
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-311	24
Beheerskosten van het vastgoed	-469	-433
Andere vastgoedkosten	-11	-28
Vastgoedkosten	-1.086	-749
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10.010	9.853
Algemene kosten	-272	-270
Andere operationele opbrengsten en kosten	2	-2
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	9.740	9.581
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.034	1.893
OPERATIONEEL RESULTAAT	-5.294	11.474
Financiële opbrengsten	65	59
Interestkosten	-1.996	-2.421
Andere financiële kosten	-43	-57
Financieel resultaat	-1.974	-2.419
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-7.268	9.055
Belastingen	-16	-30
NETTORESULTAAT	-7.284	9.025
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	-7.284	9.025
Minderheidsbelangen	0	0
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationele uitkeerbare winst</i>	<i>7.750</i>	<i>7.132</i>
<i>Portefeuilleresultaat</i>	<i>-15.034</i>	<i>1.893</i>



Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden €)	31.03.2009	31.12.2008
Vaste activa	557.739	572.378
Immateriële vaste activa	73	87
Vastgoedbeleggingen	557.379	572.055
Andere materiële vaste activa	272	222
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
Vlottende activa	6.616	5.196
Handelsvorderingen	2.134	1.382
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.917	1.912
Kas en kasequivalenten	1.699	885
Overlopende rekeningen	866	1.017
TOTAAL ACTIVA	564.355	577.574

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden €)	31.03.2009	31.12.2008
Eigen vermogen	320.333	330.365
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	320.170	330.202
Kapitaal	126.725	126.725
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	112.813	128.234
Resultaat	39.045	31.295
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.050	-14.437
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.196	-2.448
Minderheidsbelangen	163	163
Verplichtingen	244.022	247.209
Langlopende verplichtingen	228.470	207.570
Voorzieningen	1.070	1.082
Langlopende financiële schulden	226.906	206.012
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>226.896</i>	<i>206.001</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
Andere langlopende verplichtingen	494	476
Kortlopende verplichtingen	15.552	39.639
Voorzieningen	347	334
Kortlopende financiële schulden	8.085	34.494
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>8.079</i>	<i>34.488</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.613	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	386	1.190
Overlopende rekeningen	2.121	1.045
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	564.355	577.574

