

TUSSENTIJDSE VERKLARING OVER HET DERDE KWARTAAL 2009

van de raad van bestuur over de periode 01.07.2009 tot 30.09.2009

INTERVEST
OFFICES

Operationeel uitkeerbaar resultaat verbetert met 7 %¹

Negatieve variatie van 1,4 % in de reële waarde van de vastgoedportefeuille in het derde kwartaal 2009

Verwacht brutodividend 2009 tussen € 2,10 en € 2,15 per aandeel (brutodividendrendement 9,4 % à 9,6 % ten opzichte van de beurskoers op 30 september 2009)

Antwerpen, 2 november 2009

1. OPERATIONELE ACTIVITEITEN VAN HET DERDE KWARTAAL 2009

Op 30 september 2009 bedraagt de bezettingsgraad² van Intervest Offices 90 % (94 % op 31 december 2008). De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is gedaald van 92 % op 31 december 2008 tot 90 % op 30 september 2009. Voor de semi-industriële portefeuille is de bezettingsgraad gedaald van 98 % op 31 december 2008 naar eveneens 90 % op 30 september 2009 ten gevolge van de afloop van het huurcontract met Brico Belgium op 30 april 2009 in het gebouw Neerland in Wilrijk met een oppervlakte van 28.536 m² opslagplaatsen en 632 m² kantoren.

Ten gevolge van de economische en financiële crisis is de waarde van de vastgoedportefeuille in het derde kwartaal van 2009 verder gedaald. De reële waarde van het vastgoed bedraagt op 30 september 2009 € 546 miljoen (€ 572 miljoen op 31 december 2008). Deze negatieve variatie in de reële waarde met 4,5 % of € 26 miljoen in 2009 bevat onder andere:

- een afname van € 17 miljoen op de kantoorportefeuille: de yield³ van de kantorenportefeuille bedraagt op 30 september 2009 9,1 % (8,8 % op 31 december 2008)
- een afname van € 9 miljoen op de semi-industriële portefeuille: de yield van de semi-industriële portefeuille bedraagt op 30 september 2009 8,3 % (7,9 % op 31 december 2008).

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	545.986	572.055	586.376
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	559.721	586.492	601.164
Bezettingsgraad (%)	90 %	94 %	94 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	539.373	539.373	530.873

¹ Ten opzichte van het derde kwartaal van 2008.

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

³ De yield wordt berekend als de verhouding tussen de waardering van de panden (reële waarde) en de huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties.

2. FINANCIELE RESULTATEN

2.1. Het derde kwartaal van 2009

RESULTATEN (€ 000)	01.07 - 30.09 2009	01.07 - 30.09 2008
NETTOHUURRESULTAAT	10.505	10.668
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	106	49
Vastgoedkosten	-898	-775
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-312	-328
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.401	9.614
Portefeuilleresultaat	-7.545	-4.106
OPERATIONEEL RESULTAAT	1.856	5.508
Financieel resultaat (excl. herwaardering IAS 39)	-1.882	-2.605
Herwaardering van financiële derivaten (IAS 39)	-258	0
Belastingen	-22	-1
NETTORESULTAAT	-306	2.902
Operationeel uitkeerbaar resultaat	7.497	7.008
Portefeuilleresultaat	-7.545	-4.106
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)	-258	0

Analyse van de resultaten ⁴



MECHELEN CAMPUS TOWER

In het derde kwartaal van 2009 bedraagt het **nettohuurresultaat** van Intervest Offices € 10,5 miljoen (€ 10,7 miljoen). Deze afname met € 0,2 miljoen is het gevolg van enerzijds, het wegvallen van de huurinkomsten in het gebouw Neerland te Wilrijk, het nieuwe huurcontract met PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden en het wegvallen van de huurgarantie in Mechelen Campus Tower, anderzijds gecompenseerd door indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille, bijkomende verhuringen en de investering in de logistieke ontwikkeling in Herentals op 30 september 2008.

De **vastgoedkosten** van de bevak stijgen licht in het derde kwartaal van 2009 met € 0,1 miljoen tot € 0,9 miljoen (€ 0,8 miljoen) voornamelijk door hogere leegstandskosten.

Door de toename van de vastgoedkosten en de afname van het nettohuurresultaat daalt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** van het derde kwartaal van 2009 met € 0,2 miljoen tot € 9,4 miljoen (€ 9,6 miljoen).

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bestaat in hoofdzaak uit de afwaardering van de vastgoedportefeuille van de bevak met € 7,5 miljoen. Deze afwaardering bedraagt voor de semi-industriële panden van de bevak € 2 miljoen en voor de kantorengebouwen € 6 miljoen voornamelijk als gevolg van de stijging van de toegepaste kapitalisatievoeten in het derde kwartaal 2009.

Het **financiële resultaat (excl. herwaardering van financiële derivaten)** bedraagt - € 1,9 miljoen (- € 2,6 miljoen). De daling van de financiële kosten met € 0,7 miljoen is veroorzaakt doordat de bevak verder heeft geprofiteerd van de huidige lage rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het derde kwartaal van 2009 circa 3,1 % (4,5 %).

Op 30 september 2009 bestaat 62 % van de leningenportefeuille uit kredieten met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps, met een resterende looptijd van gemiddeld 2,9 jaar. 77 % van de kredietlijnen zijn langetermijnfinancieringen, met een gemiddelde resterende looptijd van 1,9 jaar. De schuldgraad van de bevak bedraagt op 30 september 2009, 45 % (42 % op 31 december 2008).

De **herwaardering van financiële derivaten** bevat de variatie in de marktwaarde van een interest rate swap die conform IAS 39 niet als hedginginstrument kan geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 0,3 miljoen (€ 0 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Offices van het derde kwartaal van 2009 bedraagt - € 0,3 miljoen (€ 2,9 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **operationeel uitkeerbaar resultaat**⁵ van € 7,5 miljoen (€ 7,0 miljoen) of een toename met circa 7 %. Dit positieve resultaat vloeit voornamelijk voort uit de daling van de financieringskosten door de huidige lage rentevoeten. Per aandeel betekent dit voor het derde kwartaal een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,54 (€ 0,50).
- het **resultaat op de portefeuille** van - € 7,5 miljoen (- € 4,1 miljoen) als gevolg van de negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille wat neerkomt op een waardedaling in het derde kwartaal van 1,4 %.
- de **herwaardering van de financiële derivaten** conform IAS 39 voor een bedrag van - € 0,3 miljoen.

⁴ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het derde kwartaal 2008 (01.07.2008 – 30.09.2008).

⁵ Aangezien wettelijk gezien de winst van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd wordt en niet de geconsolideerde winst, is de uitkeerbare winst gebaseerd op de enkelvoudige winstcijfers, rekening houdend met niet uitkeerbare elementen.

2.2. Cumulatieve cijfers voor eerste negen maanden van 2009

RESULTATEN (€ 000)	30.09.2009	30.09.2008
Operationeel uitkeerbaar resultaat	23.012	20.850
Portefeuilleresultaat	- 26.580	1.122
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)	- 258	0
Nettoresultaat	-3.826	21.972
Resultaat per aandeel (€)		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.900.902
Nettoresultaat	- 0,28	1,58
Operationeel uitkeerbaar resultaat voor de eerste negen maanden	1,65	1,50

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices neemt in de eerste negen maanden van 2009 toe tot € 23,0 miljoen (€ 20,8 miljoen) voornamelijk als gevolg van de lagere financieringslasten door de huidige lage rentevoeten. **Per aandeel** betekent dit voor de eerste negen maanden van 2009 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 1,65 ten opzichte van € 1,50 over dezelfde periode van vorig jaar of een toename met 10 %.

Het **portefeuilleresultaat** van de eerste negen maanden van 2009 toont een negatieve variatie in de reële waarde in vergelijking met een positieve variatie in de reële waarde tijdens dezelfde periode van vorig jaar. De negatieve variatie in de reële waarde in 2009 is het gevolg van de aangepaste waardering door de onafhankelijke vastgoedschatters waarbij de gewijzigde marktomstandigheden op de vastgoed- en financieringsmarkt tot uiting komen.

GEGEVENS PER AANDEEL	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.900.902	13.900.902
Nettoactiefwaarde per aandeel (reële waarde) (€)	21,26	23,77	24,68
Nettoactiefwaarde per aandeel (investeringswaarde) (€)	22,25	24,80	25,75
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,37	17,75	26,98
Premie (+) / discount (-) t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	5 %	- 25 %	9 %

Op 30 september 2009 bedraagt de nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 21,26. Aangezien de beurskoers van Intervest Offices op 30 september 2009 € 22,37 bedraagt, noteert het aandeel op 30 september 2009 met een premie van 5 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

3. VOORUITZICHTEN VOOR 2009



HERENTALS LOGISTICS 2

Ondanks de huidige bijzonder moeilijke marktomstandigheden verwacht Intervest Offices op basis van de resultaten en forecasts per 30 september 2009 dat het dividend per aandeel voor het boekjaar 2009 hoger zal liggen dan vorig jaar. De huurinkomsten van de bevak zullen verder dalen in het laatste kwartaal van 2009 door het aflopen van de huurgaranties bekomen van de verkopers bij de verwerving van Mechelen Campus Tower en Herentals Logistics 2. Deze daling wordt echter gecompenseerd door het rentebeleid waarbij steeds één derde van de kredieten een variabele rentevoet heeft. Intervest Offices profiteert momenteel dan ook in belangrijke mate van de historisch lage rentevoeten. Het operationeel uitkeerbaar resultaat van vastgoedbevak Intervest Offices bedraagt voor het de eerste negen maanden van 2009 € 23,0 miljoen of een toename van circa 10 % vergeleken met de eerste negen maanden van 2008 (€ 20,8 miljoen).

Intervest Offices verwacht dan ook haar aandeelhouders voor het boekjaar 2009 een brutodividend te kunnen aanbieden tussen € 2,10 en € 2,15 per aandeel (€ 2,01 over boekjaar 2008). Op basis van de beurskoers op 30 september 2009 (€ 22,37) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 9,4 % en 9,6 %.

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

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING (9 maanden)

<i>in duizenden €</i>	30.09.2009	30.09.2008
Huurinkomsten	32.282	31.731
Met verhuur verbonden kosten	-111	-97
NETTOHUURRESULTAAT	32.171	31.634
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	306	292
VASTGOEDRESULTAAT	32.477	31.926
Technische kosten	-440	-339
Commerciële kosten	-236	-363
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-644	-257
Beheerskosten van het vastgoed	-1.330	-1.198
Andere vastgoedkosten	-103	-91
VASTGOEDKOSTEN	-2.753	-2.248
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	29.724	29.678
Algemene kosten	-873	-976
Andere operationele opbrengsten en kosten	4	-200
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	28.855	28.502
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.580	1.122
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.275	29.624
Financiële opbrengsten	93	108
Interestkosten	-5.798	-7.724
Andere financiële kosten	-101	-4
Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)	-258	0
FINANCIEEL RESULTAAT	-6.064	-7.620
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-3.789	22.004
BELASTINGEN	-37	-32
NETTORESULTAAT	-3.826	21.972
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationeel uitkeerbaar resultaat</i>	<i>23.012</i>	<i>20.850</i>
<i>Portefeuilleresultaat</i>	<i>-26.580</i>	<i>1.122</i>
<i>Herwaardering financiële derivaten (IAS 39)</i>	<i>-258</i>	<i>0</i>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-3.826	21.972
Minderheidsbelangen	0	0

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT (Statement of other comprehensive income) (9 maanden)

<i>in duizenden €</i>	30.09.2009	30.09.2008
NETTORESULTAAT	-3.826	21.972
Wijzigingen in reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-2.967	-571
Totaalresultaat van de eerste negen maanden	-6.793	21.401
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-6.793	21.401
Minderheidsbelangen	0	0

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	30.09.2009	31.12.2008
Vaste Activa	546.305	572.378
Immateriële vaste activa	64	87
Vastgoedbeleggingen	545.986	572.055
Andere materiële vaste activa	240	222
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
Vlottende Activa	7.555	5.196
Handelsvorderingen	1.947	1.382
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.936	1.912
Kas en kasequivalenten	2.807	885
Overlopende rekeningen	865	1.017
TOTAAL ACTIVA	553.860	577.574

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2009	31.12.2008
Eigen vermogen	295.634	330.365
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	295.590	330.202
Kapitaal	126.729	126.725
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	101.070	128.234
Resultaat	26.366	31.295
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.735	-14.437
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.673	-2.448
Minderheidsbelangen	44	163
Verplichtingen	258.226	247.209
Langlopende verplichtingen	206.475	207.570
Voorzieningen	1.044	1.082
Langlopende financiële schulden	204.940	206.012
<i>Kredietinstellingen</i>	204.923	206.001
<i>Financiële leasing</i>	17	11
Andere langlopende verplichtingen	491	476
Kortlopende verplichtingen	51.751	39.639
Voorzieningen	373	334
Kortlopende financiële schulden	44.152	34.494
<i>Kredietinstellingen</i>	44.139	34.488
<i>Financiële leasing</i>	13	6
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.387	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	2.406	1.190
Overlopende rekeningen	2.433	1.045
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	553.860	577.574