



HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG

van de raad van bestuur over de periode 01.01 tot 30.06.2009

Antwerpen, 4 augustus 2009



Operationeel uitkeerbaar resultaat verbetert met 12 %

Waardedaling vastgoedportefeuille 3 %

Verwacht brutodividend 2009 tussen € 2,05 en € 2,15 per aandeel

1. TUSSENTIJD JAARVERSLAG

OPERATIONELE ACTIVITEITEN VAN HET EERSTE SEMESTER VAN 2009

Het operationeel uitkeerbaar resultaat¹ van vastgoedbevak Intervest Offices bedraagt voor het eerste semester van 2009 € 15,5 miljoen of een toename van circa 12 % vergeleken met het eerste semester van 2008 (€ 13,8 miljoen). Dit positieve resultaat vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten en de afname van de financieringskosten.

Op 30 juni 2009 bedraagt de bezettingsgraad² van Intervest Offices 92 % (94 % op 31 december 2008). De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is onveranderd gebleven op 92 % (ten opzichte van ongeveer 83 % voor de Brusselse periferie) maar de bezettingsgraad van de semi-industriële portefeuille is gedaald van 98 % op 31 december 2008 naar 91 % op 30 juni 2009 ten gevolge van de afloop van het huurcontract met Brico Belgium op 30 april 2009 in het gebouw van Intervest Offices gelegen in Wilrijk met een oppervlakte van 28.536 m² opslagplaatsen en 632 m² kantoren. Hiervan is ondertussen reeds 6.827 m² opslag en 93 m² kantoren opnieuw verhuurd aan Ikea.



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

Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille



Nieuwe huurovereenkomsten

Gedurende het eerste semester van 2009 zijn voor een oppervlakte van 2.183 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, ten opzichte van 4.110 m² over het eerste semester in 2008. Deze daling met bijna de helft ligt iets lager dan de terugval in huurtransacties met 65 % die is genoteerd op de Brusselse kantoormarkt.

Vernieuwingen of uitbreidingen van lopende huurovereenkomsten

In totaal zijn in de kantoorportefeuille in het eerste halfjaar van 2009 voor een oppervlakte van 32.035 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 16 transacties (op een totale kantoorportefeuille van 236.000 m²). Over dezelfde periode in 2008 is in 18 transacties een oppervlakte van 18.255 m² heronderhandeld. De belangrijkste transacties zijn de verlenging en uitbreiding van de huurovereenkomst met PricewaterhouseCoopers in Woluwedal voor een oppervlakte van 23.712 m². Verder werden onder meer in Mechelen Campus de huurovereenkomsten verlengd met Cypress Semiconductor Corporation voor een oppervlakte van 2.163 m² en met Passage Fitness voor 1.540 m² en in Latem Business Park met International Business Systems voor een oppervlakte van 1.910 m².

Verhuuractiviteit in de semi-industriële portefeuille



Nieuwe huurovereenkomsten

Er zijn voor een oppervlakte van 19.327 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten in 7 transacties. Over dezelfde periode in 2008 zijn 4 transacties afgesloten voor een oppervlakte van 9.980 m². De verhuuractiviteiten zijn daarmee, vergeleken met de algemene marktactiviteit, op een hoog peil gebleven.

Belangrijkste transacties zijn de verhuring van 6.920 m² aan Ikea in het gebouw Neerland te Wilrijk. Het gebouw Antwerpen Kaaien (5.500 m²) werd verhuurd aan Waagnatie. In het gebouw Herentals Logistics 1 is 4.128 m² verhuurd aan OTN Systems en 2.329 m² aan Devoteam Belgium.

Vernieuwingen of uitbreidingen van bestaande huurovereenkomsten

In de semi-industriële portefeuille zijn voor een oppervlakte van 10.379 m² huurovereenkomsten vernieuwd of uitgebreid in 5 transacties. De belangrijkste transactie is de verlenging en uitbreiding van ThyssenKrupp Otto Wolff in Raghen Park voor 7.088 m² (inclusief een gedeelte dat zal worden bijgebouwd).

VASTGOEDPORTEFEUILLE OP 30 JUNI 2009

Samenstelling van de portefeuille

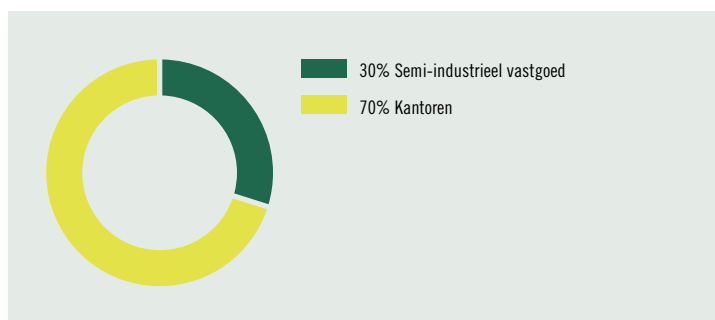
Overzicht

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.06.2009	31.12.2008
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	553.343	572.055
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	567.292	586.492
Bezettingsgraad (%)	92 %	94 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	539.373	539.373

Intervest Offices is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand als qua geografische ligging. Op 30 juni 2009 is deze risicospreiding als volgt:

Aard van de portefeuille

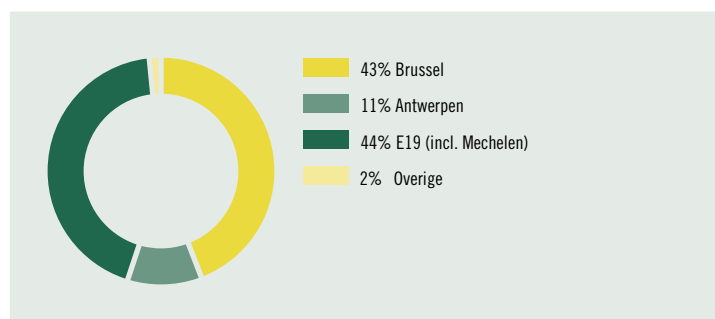
Op 30 juni 2009 bestaat de portefeuille voor 70 % uit kantoren en 30 % uit semi-industriële panden.



Geografische spreiding

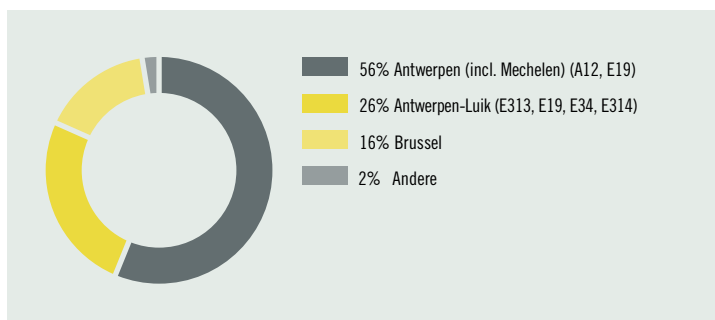
KANTOREN

De as Antwerpen-Brussel is de belangrijkste en meest liquide kantooregio van België.



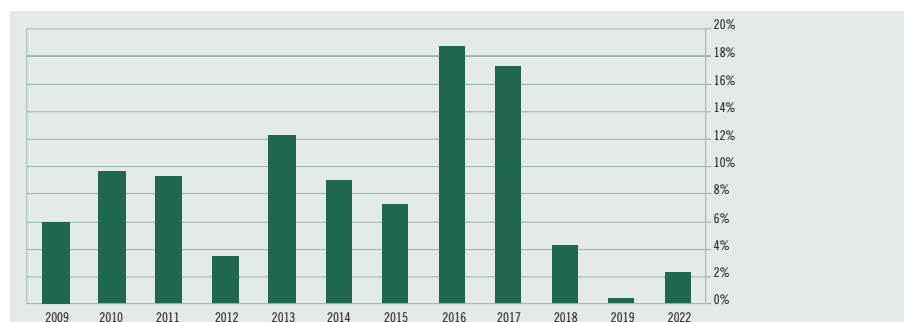
LOGISTIEK EN SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

72 % van de logistieke portefeuille bevindt zich op de as Antwerpen-Brussel die als logistieke cluster nog steeds de toplocatie bij uitstek is.



Evolutie van de portefeuille

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed gespreid 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.

Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 (of een variant hiervan) zijn, hebben deze huurders in de looptijd van de overeenkomst één of meerdere malen de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. Deze grafiek toont het verloop aan van de eerstvolgende vervaldatum van alle huurovereenkomsten (eindvervaldatum dan wel tussentijdse vervaldatum). Bovenstaande grafiek toont dan ook een worst case scenario dat verder dient te worden toegelicht.

Vooreerst dient opgemerkt dat ten opzichte van de situatie op 31 december 2008, waar het percentage van contracten die op eerstvolgende vervaldatum komen in 2009 nog op 14 % lag, dit percentage op heden minder dan 7 % bedraagt. In dit kader wordt erop gewezen dat in totaal 51 transacties op eerstvolgende vervaldatum komen of kwamen in 2009. Hiervan werden reeds 40 transacties verlengd.

Daarenboven kan aangestipt worden dat de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag voor huurders van grote kantoren (deze boven 2.000 m²), welke 63 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus met name een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstenstroom, de eerstvolgende vervaldag gemiddeld pas over 4,6 jaar ligt. Voor de semi-industriële panden kan een gelijkaardige vaststelling gemaakt worden, met name het feit dat voor de grote huurders (boven 10.000 m² opslag) de eerstvolgende vervaldag over 4,3 jaar ligt.

De meeste contracten die vervallen in de periode 2009-2010 hebben betrekking op kleinere oppervlaktes, waardoor het risico op het wegvallen van huurinkomsten van de bevak gespreid is.

Waardering van de portefeuille

Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen op 30 juni 2009:

Schatter	Geschat pand	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Jones Lang LaSalle	Kantoorgebouwen (behalve BXL 7/2)	381.734	391.277
Cushman & Wakefield	Semi-industriële panden (behalve Merchtem en Puurs)	130.790	134.175
de Crombrugge & Partners	BXL 7/2, Merchtem en Puurs	40.820	41.840
TOTAAL		553.344	567.292

Zoals verwacht is ten gevolge van de economische en financiële crisis de waarde van de vastgoedportefeuille in het eerste semester van 2009 verder gedaald. De reële waarde van het vastgoed bedraagt op 30 juni 2009 € 553 miljoen (€ 572 miljoen op 31 december 2008). Deze afname van de reële waarde met 3 % of € 19 miljoen bevat een waardedaling van € 7 miljoen op de semi-industriële portefeuille met name door de stijging van de toegepaste kapitalisatievoet met ongeveer 30 basispunten alsook de waardedaling van € 10 miljoen voor het kantoorgebouw Woluwe Garden. Deze belangrijke afwaardering van Woluwe Garden 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 kantoorportefeuille van Intervest Offices, exclusief Woluwe Garden, is nagenoeg constant gebleven in het eerste semester van 2009.

MARKTSITUATIE VAN HET BEDRIJFSMATIG VASTGOED IN 2009³

De kantoormarkt

De opname van kantoren op de Belgische kantoormarkt ligt 50 % tot 60 % onder het vijfjaarlijks gemiddelde. De huurprijzen staan bijgevolg meer dan ooit onder druk zowel in het centrum van Brussel als in de andere belangrijkste kantoormarkten (Brussel periferie, Antwerpen, Mechelen en Gent). Bedrijven zijn echter kostenbewust en stellen vaak verhuisbeslissingen uit wat op zich niet ongunstig is voor het behoud van de bestaande huurders.

Investerings in kantoorvastgoed zijn zeer sterk teruggevallen. In vergelijking met 2008 zijn de investeringen in kantoorvastgoed op de Brusselse kantoormarkt teruggevallen met 97 %. Het topendement is gestegen van circa 5,25 % begin 2008 naar circa 6,25 % wat overeenstemt met een waardedaling van meer dan 15 %. Er zijn echter tekenen van hernieuwde belangstelling van investeerders. Deze belangstelling is voornamelijk toegespitst op de beste locaties en voor gebouwen verhuurd voor een vaste termijn van minimum 6 jaar.

De markt van het logistiek vastgoed

Ook op de huurmarkt van het logistiek vastgoed werd een sterke terugval in de opname genoteerd. In het eerste kwartaal 2009 werd nog circa 239.000 m² logistiek vastgoed verhuurd. Op het einde van het tweede kwartaal 2009 is de opname echter sterk teruggevallen tot circa 48.000 m². Er blijft een permanente belangstelling bestaan van huurders doch het beslissingproces verloopt veel moeizamer dan in het verleden het geval was.

Ook de huurprijzen staan onder druk, maar gezien het reeds relatief lage niveau blijven de huurprijzen vrij stabiel. De tophuren variëren van 43 €/m²/jaar in de omgeving van Antwerpen tot circa 48 €/m²/jaar in de onmiddellijke nabijheid van Brussel.

Het logistiek vastgoed ondergaat ook een zware terugval aan investeringstransacties. De topendementen zijn gestegen tot circa 7,25 % in de regio Antwerpen-Brussel en situeren zich op hun hoogste niveau in 3 jaar.

³ Bron: JLL – "Market overview H1 09", Cushman & Wakefield - "Marketbeat 02 2009".



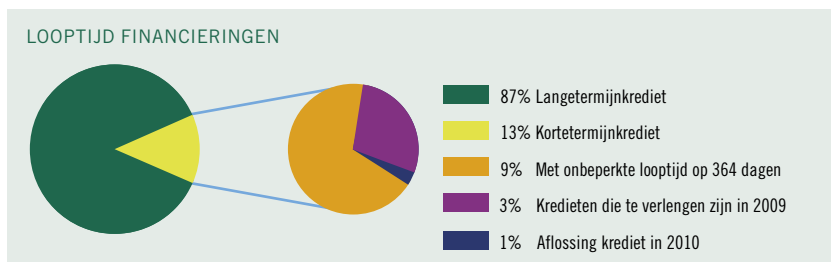
BRUSSELS 7 - NIJVERHEIDSLAAN 1-3 - 1853 STROMBEEK-BEVER - OPPERVLAKTE: 10.343 M²

FINANCIËLE STRUCTUUR OP 30 JUNI 2009

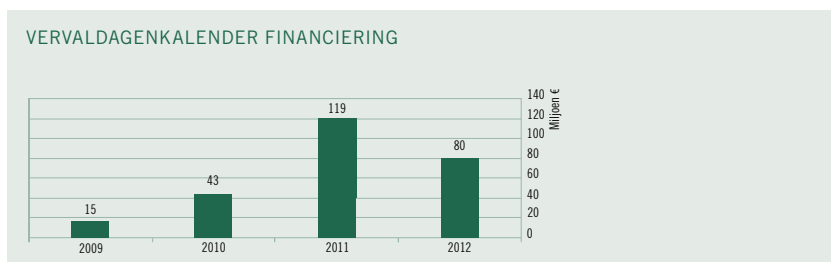
Intervest Offices heeft op 30 juni 2009 een conservatieve financiële structuur die haar toelaat om haar activiteiten in 2009 uit te voeren.

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur op 30 juni 2009 zijn:

- Bedrag financiële schulden: € 250 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- 87 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2 jaar



- Goed gespreide vervaldata van de kredietenlijnen tussen 2009 en 2012



- Spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen
- 62 % van de kredieten heeft een vaste rentevoet, 38 % een variabele rentevoet
- Vaste rentevoeten zijn gefixeerd voor een resterende periode van gemiddeld 3,1 jaar. In de loop van het eerste semester van 2009 heeft Intervest Offices een gedeelte van haar kredieten (€ 30 miljoen) die op vervaldatum kwamen, vervangen en uitgebreid door nieuwe financieringen met haar bestaande bankiers aan marktconforme voorwaarden. Aangezien de nieuwe kredietfaciliteiten gebaseerd zijn op een variabele rentevoet heeft Intervest Offices dit renterisico ingedekt door middel van vier interest rate swaps van elk € 10 miljoen. De vier interest rate swaps zijn afgesloten aan 2,63 % en 2,815 % met een looptijd van 5 jaar op een driemaands-euribor.
- Gemiddelde rentevoet voor het eerste semester 2009: 3,3 % (4,6 % voor het eerste semester van 2008)
- Waarde van de financiële derivaten: € 4,6 miljoen negatief (onderdeel van het eigen vermogen)
- Beperkte schuldgraad van 46 % (wettelijk maximum: 65 %) (42 % op 31 december 2008) De schuldgraad van de vastgoedbevak is in het eerste halfjaar van 2009 licht gestegen als gevolg van de waardedaling van het vastgoed en de toename van de financiële schulden voor de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2008.

RISICO'S VOOR DE RESTERENDE MAANDEN VAN 2009

Intervest Offices schat de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 2009 als volgt in:

- **Verhuurrisico's:**

gezien de aard van 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 2009 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) zullen de aanhoudende moeilijke economische omstandigheden de waardering van de gebouwen op de Belgische vastgoedmarkt negatief beïnvloeden.

- **Evolutie van de interestvoeten:**

als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement van de bevak afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningportefeuille gestreefd naar een adequate verhouding vreemd vermogen met variabele rente en vreemd vermogen met vaste rente. Op 30 juni 2009 bestaat 62 % van de leningportefeuille uit leningen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps. 38 % van de leningportefeuille heeft een variabele rentevoet die onderhevig is aan onverwachte stijgingen van de huidige lage rentevoeten.



VOORUITZICHTEN VOOR 2009

Het verhuren van leegstaande kantoren aan nieuwe huurders verloopt moeizamer dan in de vorige jaren. Anderzijds stellen bedrijven, gezien de economische onzekerheden en de hoge kosten verbonden aan een verhuis, hun verhuisplannen uit wat een gunstige invloed heeft op de continuïteit van de bestaande huurovereenkomsten.



Verder dient vermeld te worden dat Tibotec Virco eind juni 2009 heeft aangekondigd dat zij haar activiteiten in Mechelen (Intercity Business Park en Mechelen Campus) zal overbrengen naar de vestiging van Janssen Pharmaceutica (Johnson & Johnson) te Beerse. Tibotec Virco is de op één na belangrijkste huurder van Intervest Offices en vertegenwoordigt op 30 juni 2009 ongeveer 8 % van de huurinkomsten. De impact van het vertrek van Tibotec Virco op de huurinkomsten zal in 2009 en 2010 echter vrij beperkt zijn. Daarenboven wordt ongeveer de helft van de huurinkomsten vertegenwoordigd door contracten van onroerende leasing waarvan het belangrijkste contract (meer dan 25 % van de totale huurinkomsten verkregen van Tibotec Virco) slechts afloopt einde 2014. Vanaf 2011 kan de impact geschat worden op ongeveer 4 % van de totale huurinkomsten van Intervest Offices. Deze negatieve impact kan nog verder afnemen door eerdere herverhuur van de gebouwen. In dit kader dient trouwens opgemerkt dat het vertrek van Tibotec Virco opportuniteiten biedt voor het aantrekken van grote huurders op Mechelen Campus, wat door de beperkte leegstand tot nu niet mogelijk was.

Voor wat betreft het gebouw Herentals Logistics 2 met een totale oppervlakte van 20.190 m² opslag en 1.276 m² kantoren is er momenteel nog geen huurder gevonden, hoewel de onderhandelingen met één kandidaat reeds vergevorderd zijn. Tot op 30 september 2009 is er evenwel een huurgarantie voor een bedrag van € 1 miljoen op jaarbasis.

Ondanks de huidige bijzonder moeilijke marktomstandigheden verwacht Intervest Offices op basis van de halfjaarresultaten en forecasts per 30 juni 2009 dat het dividend per aandeel voor het boekjaar 2009 hoger zal liggen dan vorig jaar. De huurinkomsten van de bevak zullen naar verwachting dalen in het tweede semester 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.

De komende maanden zal Intervest Offices eveneens met bijzondere aandacht trachten investeringsopportuniteiten op te zoeken op de investeringsmarkt en hierop op gepaste wijze inspelen.

Intervest Offices verwacht dan ook haar aandeelhouders voor het boekjaar 2009 een brutodividend te kunnen aanbieden tussen € 2,05 en € 2,15 per aandeel (€ 2,01 over boekjaar 2008).

2. VERKORTE TUSSENTIJDSE JAARREKENING

ANALYSE VAN DE RESULTATEN⁴

In het eerste halfjaar van 2009 bedragen de huurinkomsten van Intervest Offices € 21,7 miljoen. Dit is een toename met € 0,7 miljoen ten opzichte van het eerste semester van 2008 (€ 21,0 miljoen) als gevolg van huurindexaties en de investering in de logistieke ontwikkeling in Herentals op 30 september 2008.

De **vastgoedkosten** van de bevak bedragen per 30 juni 2009 € 1,9 miljoen (€ 1,5 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 en aan de toename van de beheerskosten van het vastgoed.

In het eerste halfjaar van 2009 belopen de **algemene kosten** van de vastgoedbevak € 0,6 miljoen wat € 0,1 miljoen lager is ten opzichte van dezelfde periode van vorig jaar.

Het **financiële resultaat** van de bevak bedraagt in het eerste halfjaar van 2009 - € 3,9 miljoen (- € 5,0 miljoen). Deze verbetering is veroorzaakt doordat de bevak heeft geprofiteerd van de huidige lage rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste semester van 2009 circa 3,3 % (4,6 %).

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bevat een afwaardering van de vastgoedportefeuille van de bevak met € 19 miljoen. Deze waardedaling is voornamelijk het gevolg van de waardevermindering van de semi-industriële panden van de bevak door de mondiale economische recessie alsook van de waardedaling van € 10 miljoen voor het kantoorgebouw Woluwe Garden. Deze recessie heeft de investeringsmarkt van het professioneel vastgoed eind 2008 stilgelegd waardoor de onafhankelijke vastgoedschatters de kapitalisatievoeten die gebruikt worden voor de waardebeoordeling van de gebouwen van Intervest Offices, in negatieve zin aangepast hebben.

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Offices van het eerste halfjaar van 2009 bedraagt - € 3,5 miljoen (€ 19,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 15,5 miljoen (€ 13,8 miljoen) of een toename met 12 %. 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 - € 19,0 miljoen (€ 5,2 miljoen) als gevolg van de waardedaling van de vastgoedportefeuille.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices neemt in het eerste halfjaar van 2009 dus toe tot € 15,5 miljoen (€ 13,8 miljoen). **Per aandeel** betekent dit voor het eerste semester van 2009 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 1,12 ten opzichte van € 0,99 over dezelfde periode van vorig jaar of een toename met circa 12 %.

⁴ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers op 30 juni 2008.

Op 30 juni 2009, na uitkering van het dividend over 2008, bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 21,33 (€ 23,77 op 31 december 2008). De beurskoers van Intervest Offices bedraagt op 30 juni 2009 € 18,75. Hierdoor noteert het aandeel op 30 juni 2009 met een discount van 12 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.900.902	13.900.902
Nettoresultaat per aandeel (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	- 0,25	1,10	1,37
Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel (6 maanden/1 jaar/6 maanden) (€)	1,12	2,01	0,99
Nettoactiefwaarde (reële waarde) per aandeel (€)	21,33	23,77	24,65
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) per aandeel (€)	22,34	24,80	25,69
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	18,75	17,75	23,73
Discount t.o.v. nettoactiefwaarde (reële waarde) (%)	- 12 %	- 25 %	- 4 %

Op 1 april 2009 heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest Offices beslist tot fusie door overneming 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 gestegen met 6.365 stuks tot 13.907.267 aandelen. Voor het boekjaar 2009 zullen bijgevolg 13.907.267 aandelen delen in de winst.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

<i>in duizenden €</i>	30.06.2009	30.06.2008
Huurinkomsten	21.706	20.986
Met verhuur verbonden kosten	-41	-20
NETTOHUURRESULTAAT	21.665	20.966
Recuperatie van vastgoedkosten	314	353
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.929	3.214
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-177	-208
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.925	-3.212
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	60	96
VASTGOEDRESULTAAT	21.866	21.209
Technische kosten	-314	-231
Commerciële kosten	-152	-285
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-438	-110
Beheerskosten van het vastgoed	-927	-772
Andere vastgoedkosten	-25	-75
VASTGOEDKOSTEN	-1.856	-1.473
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.010	19.736
Algemene kosten	-559	-747
Andere operationele opbrengsten en kosten	3	-101
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	19.454	18.888
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-19.034	5.228
OPERATIONEEL RESULTAAT	420	24.116
Financiële opbrengsten	85	100
Interestkosten	-3.930	-5.113
Andere financiële kosten	-79	-2
FINANCIËEL RESULTAAT	-3.924	-5.015
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-3.504	19.101
BELASTINGEN	-16	-31
NETTORESULTAAT	-3.520	19.070
<i>Toelichting:</i>		
<i>Operationeel uitkeerbaar resultaat</i>	<i>15.514</i>	<i>13.842</i>
<i>Portefeuilresultaat</i>	<i>-19.034</i>	<i>5.228</i>
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-3.520	19.070
Minderheidsbelangen	0	0

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT (Statement of other comprehensive income)

<i>in duizenden €</i>	30.06.2009	30.06.2008
NETTORESULTAAT	-3.520	19.070
Wijzigingen in reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-2.201	1.996
Totaalresultaat van het eerste halfjaar	-5.721	21.066
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-5.721	21.066
Minderheidsbelangen	0	0

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA in duizenden €	30.06.2009	31.12.2008
Vaste Activa	553.683	572.378
Immateriële vaste activa	77	87
Vastgoedbeleggingen	553.343	572.055
Andere materiële vaste activa	248	222
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
Vlottende Activa	11.432	5.196
Handelsvorderingen	1.793	1.382
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.999	1.912
Kas en kasequivalenten	6.894	885
Overlopende rekeningen	746	1.017
TOTAAL ACTIVA	565.115	577.574

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.06.2009	31.12.2008
Eigen vermogen	296.706	330.365
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	296.661	330.202
Kapitaal	126.729	126.725
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	108.828	128.234
Resultaat	18.869	31.295
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.949	-14.437
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.649	-2.448
Minderheidsbelangen	45	163
Verplichtingen	268.409	247.209
Langlopende verplichtingen	230.455	207.570
Voorzieningen	1.057	1.082
Langlopende financiële schulden	228.907	206.012
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>228.899</i>	<i>206.001</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>8</i>	<i>11</i>
Andere langlopende verplichtingen	491	476
Kortlopende verplichtingen	37.954	39.639
Voorzieningen	360	334
Kortlopende financiële schulden	25.385	34.494
<i>Kredietinstellingen</i>	<i>25.379</i>	<i>34.488</i>
<i>Financiële leasing</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.717	2.576
Andere kortlopende verplichtingen	5.890	1.190
Overlopende rekeningen	2.602	1.045
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	565.115	577.574

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	30.06.2009	30.06.2008
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	885	684
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	22.472	18.815
Operationeel resultaat	420	24.116
Betaalde interesten	-4.072	-5.147
Andere niet-operationele elementen	-10	-38
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen	18.822	-6.148
- Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	96	98
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18.741	-6.108
- Overige niet-kasstroomverrichtingen	-15	-138
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	7.312	6.032
- Beweging van activa	-227	1.697
- Beweging van verplichtingen	7.539	4.335
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-121	-654
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa	-114	-54
Investerings in bestaande vastgoedbeleggingen	-7	-600
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-16.342	-15.380
Terugbetaling van leningen	-31.677	-15.372
Opname van leningen	43.265	26.900
Aflossing van financiële leaseverplichtingen	-4	-3
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg	15	63
Betaling van dividenden	-27.941	-26.968
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE HALFJAAR	6.894	3.465

VERKORT MUTATIEOVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN

in duizenden €	Reserves					Impact op de reële waarde*	Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgifte- premie	wettelijke reserves	onbeschikbare reserves	beschikbare reserves				
Balans op 31 december 2007	126.725	60.833	90	140.215	650	-14.432	4.107	47	348.521
Totaalresultaat van het eerste halfjaar 2008					19.070		1.996		21.066
Overboekingen									
• Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves				5.228		-5.228			0
• Impact op de reële waarde*				-4		4			0
Dividenden boekjaar 2007						-26.968			-26.968
Balans op 30 juni 2008	126.725	60.833	90	145.439	650	-14.428	6.103	47	342.619
Balans op 31 december 2008	126.725	60.833	90	127.494	650	-14.437	-2.448	163	330.365
Totaalresultaat van het eerste halfjaar 2009						-3.520	-2.201		-5.721
Overboekingen									
• Overboeking van resultaat op de portefeuille naar onbeschikbare reserves				-19.034		19.034			0
• Impact op de reële waarde*				-488		488			0
Dividenden boekjaar 2008						-27.941			-27.941
Fusie	4			116	1			-118	3
Balans op 30 juni 2009	126.729	60.833	90	108.088	650	-13.949	-4.649	45	296.706

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

VERKORTE GECONSOLIDEERDE GESEGMENTEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		Corporate		TOTAAL	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	15.288	15.187	6.418	5.799			21.706	20.986
Met verhuur verbonden kosten	-22	13	-19	-33			-41	-20
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	185	342	16	-99			201	243
VASTGOEDRESULTAAT	15.451	15.542	6.415	5.667			21.866	21.209
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	14.760	15.195	6.266	5.363	-1.572	-1.670	19.454	18.888
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.004	5.085	-7.030	143			-19.034	5.228
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	2.756	20.280	-764	5.506	-1.572	-1.670	420	24.116
Financieel resultaat					-3.924	-5.015	-3.924	-5.015
Belastingen					-16	-31	-16	-31
NETTORESULTAAT	2.756	20.280	-764	5.506	-5.512	-6.716	-3.520	19.070

BEDRIJFSSEGMENTERING: KERNCIJFERS	Kantoren		Semi-industriële gebouwen		TOTAAL	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
<i>in duizenden €</i>						
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	389.217	413.001	164.126	158.747	553.343	571.748
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	398.947	423.326	168.345	162.850	567.292	586.176
Boekhoudkundig rendement van het segment (%)	7,9 %	7,4 %	7,8 %	7,3 %	7,8 %	7,3 %
Totaal verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	236.459	236.459	302.914	268.904	539.373	505.363
Bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen (%)	92 %	91 %	91 %	97 %	92 %	93 %

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

INTERVEST OFFICES NV,
OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT

VERSLAG VAN HET BEPERKT NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS
VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2009

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen, componenten van het totaalresultaat en de selectieve toelichtingen (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van INTERVEST OFFICES NV, OPENBARE VASTGOEDBEVAK NAAR BELGISCH RECHT ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2009.

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

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

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

Op basis van ons beperkt nazicht, kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2009 niet is opgesteld overeenkomstig IAS 34, "*Tussentijdse financiële verslaggeving*" zoals aanvaard door de EU.

Diegem, 4 augustus 2009

De commissaris

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

3. VERKLARING BIJ HET HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

Overeenkomstig artikel 13 § 2 van het KB van 14 november 2007, verklaren Reinier van Gerrevink, gedelegeerd bestuurder en lid van het directiecomité en Hubert Roovers, gedelegeerd bestuurder dat bij hun weten,

- a) de verkorte tussentijdse jaarrekening, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 *“Tussentijdse Financiële Verslaggeving”* zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b) het tussentijds jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte tussentijdse jaarrekening, 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 tussentijdse jaarrekening indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden.

In deze verkorte tussentijdse jaarrekening worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze welke gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2008 met uitzondering van IAS 1 – Presentatie van de jaarrekening. De nieuwe versie van IAS 1 eist de presentatie van een overzicht van het totaalresultaat (statement of other comprehensive income) en een wijziging van het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 30 juni 2009.

Deze verkorte tussentijdse jaarrekening is goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 3 augustus 2009.

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