

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



ANVERS, LE 7 MAI 2013

VENTE D'UN IMMEUBLE NON STRATEGIQUE AVEC UNE PLUS-VALUE DE 15 %

AUGMENTATION DE L'ACTIVITE LOCATIVE AU PREMIER TRIMESTRE 2013 ET PIPELINE ACTIF

TAUX D'OCCUPATION: 85 %

RESULTAT D'EXPLOITATION DISTRIBUABLE PAR ACTION:  
€ 0,45 AU PREMIER TRIMESTRE 2013 (- 6 %<sup>1</sup>)

JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER:  
BAISSE DE 0,3 %<sup>2</sup> AU PREMIER TRIMESTRE 2013

## 1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2013

### Investissements dans des immeubles de placement

Au premier trimestre 2013, Intervest Offices & Warehouses a poursuivi le développement des projets au sein de son portefeuille logistique existant:

- ✓ A **Oevel** la construction de l'extension d'environ 5.000 m<sup>2</sup> du centre de distribution d'Estée Lauder et de son prestataire de service logistique UTi Belgium a commencé. Le site sera loué par UTi Belgium à partir de la réception (probablement le 1er juillet 2013) jusqu'au 31 décembre 2023 moyennant une convention de mise à disposition. Le budget total estimé de l'extension s'élève à € 3,3 millions. Cette extension générera pour la sicaf immobilière à partir du troisième trimestre 2013 des revenus locatifs supplémentaires annuels d'environ € 0,3 million. Le financement de cet investissement sera réalisé au moyen des lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.
- ✓ A Herentals, à l'emplacement de la partie non rénovée de **Herentals Logistics 1** des préparatifs sont entrepris pour la construction éventuelle d'un hall d'entreposage logistique de haute qualité d'une superficie d'environ 19.000 m<sup>2</sup> pouvant être scindée.
- ✓ Le permis de bâtir pour l'immeuble logistique **Neerland 1 à Wilrijk** a été obtenu pour la transformation/rénovation en showroom et en atelier de la partie avant de l'immeuble (situé Boomsesteenweg à côté d'IKEA) pour le constructeur automobile français Peugeot (groupe PSA). La transaction comprend une superficie bâtie d'approximativement 5.000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 11.000 m<sup>2</sup> (y compris les emplacements de parking). Les travaux seront bientôt entamés. Le budget total estimé pour la transformation/rénovation s'élève à environ € 3,3 millions. Cette transaction générera pour la sicaf immobilière à partir du quatrième trimestre 2013 des revenus locatifs annuels d'environ € 0,6 million (durant 15 ans). Le financement de cet investissement sera réalisé au moyen des lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.

<sup>1</sup> Par rapport au résultat d'exploitation distribuable du premier trimestre 2012 qui s'élevait à € 0,48 par action.

<sup>2</sup> Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2012, sur base d'une composition inchangée du portefeuille.

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



## Désinvestissements des immeubles de placement

La sicaf immobilière Intervest Offices & Warehouses a conclu en mars 2013 un accord relatif à la vente de son immeuble semi-industriel situé Jan-Baptist Vinkstraat 2 à **Kortenberg** pour un montant de € 14,2 millions.

Il s'agit d'un immeuble semi-industriel composé d'un dépôt d'archives (8.297 m<sup>2</sup> au niveau du sol, comprenant une mezzanine sur 2 étages d'une superficie totale de 11.419 m<sup>2</sup>) et d'une superficie de bureaux restreinte (724 m<sup>2</sup>). La totalité de l'immeuble est loué à la Commission Européenne pour une période fixe jusqu'à mi-2022 à un loyer indexé de € 1,1 million par an.

Etant donné que l'immeuble n'est pas destiné à des activités logistiques à grande échelle, il correspond insuffisamment à la politique de la sicaf immobilière d'investir dans des immeubles logistiques modernes. En raison de sa fonction spécifique de dépôt d'archives l'immeuble peut plutôt être considéré comme immeuble semi-industriel et n'est par conséquent pas stratégique pour la sicaf immobilière. En outre, il est supposé que la valeur de l'immeuble évoluera probablement de façon négative dans les prochaines années étant donné le loyer élevé en combinaison avec une période de location restante en régression.

La transaction représente une opportunité pour la sicaf immobilière de vendre l'immeuble à un prix attractif. Le prix de vente convenu se situe notamment 15 % au-dessus de la valeur comptable au 31 décembre 2012, qui s'élevait à € 12,4 millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la sicaf immobilière). L'immeuble représente 2 % de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière. Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement. La vente est ainsi effectuée à un rendement initial brut de 7,1 %. Le transfert définitif est prévu fin mai 2013.

## Activité locative

Au 31 mars 2013 le **taux d'occupation**<sup>3</sup> d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 85 % ce qui est une baisse de 1 % par rapport au 31 décembre 2012 et ce suite à la vente de l'immeuble semi-industriel à Kortenberg.

Au premier trimestre 2013, 17 transactions ont déjà été conclues avec des nouveaux locataires ou des locataires existants ce qui est plus élevé qu'au premier trimestre 2012. Il y a en outre, un pipeline très actif, notamment concernant l'extension des locataires existants. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux reste toutefois sous pression en raison, entre autres, du départ déjà annoncé de BDO du Sky Building à Berchem.



Sky Building - 5.700 m<sup>2</sup>  
Berchem

<sup>3</sup> Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des espaces non loués. Les revenus locatifs commerciaux sont les revenus locatifs contractuels et les revenus locatifs des contrats de bail déjà signés relatifs aux espaces qui sont contractuellement vides à la date du bilan.

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



## Evolution des immeubles de placement

PATRIMOINE IMMOBILIER	31.3.2013	31.12.2012	31.3.2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	567.929	581.280	583.294
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	582.127	595.812	597.958
Taux d'occupation (%)	85 %	86 %	86 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	603.356	614.308	627.096

La **juste valeur des immeubles de placement** de la sicaf immobilière s'élève au 31 mars 2013 à € 568 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2012). La baisse de € 13 millions au premier trimestre 2013 provient essentiellement de la vente d'un immeuble semi-industriel situé à Kortenberg (ayant une juste valeur de € 12,4 millions au 31 décembre 2012) et de l'adaptation générale des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise.

## Résultat d'exploitation

Au premier trimestre 2013, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Interinvest Offices & Warehouses a baissé et atteint € 6,3 millions (€ 6,6 millions au premier trimestre 2012). Ce résultat provient principalement de la baisse des revenus locatifs suite à l'entrée en vigueur du nouveau contrat de bail avec PwC au Woluwe Garden à des loyers moins élevés (d'une durée fixe de 9 ans).

Pour le premier trimestre 2013, cela représente par action un résultat d'exploitation distribuable de € 0,45 en comparaison à € 0,48 au premier trimestre 2012 ou une baisse d'environ 6 %.



Construction Oevel 3 - 5.036 m<sup>2</sup>

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



## 2. Résultats financiers

### Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.3.2013	31.3.2012
Revenus locatifs	9.977	10.348
Charges relatives à la location	-22	-83
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	453	595
<b>Résultat immobilier</b>	<b>10.408</b>	<b>10.860</b>
Charges immobilières	-1.081	-1.176
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-311	-379
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>9.016</b>	<b>9.305</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	1.488	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.715	1.550
Autre résultat sur portefeuille	-88	-131
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>8.701</b>	<b>10.724</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-2.686	-2.671
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	832	-854
Impôts	3	-4
<b>Résultat net</b>	<b>6.850</b>	<b>7.195</b>
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	6.333	6.630
Résultat sur portefeuille	-315	1.419
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	832	-854
<b>DONNEES PAR ACTION</b>	<b>31.3.2013</b>	<b>31.3.2012</b>
Nombre d'actions copartageantes	14.199.858	13.907.267
Résultat net (€)	0,48	0,52
Résultat d'exploitation distribuable (€)	0,45	0,48

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



## Analyse des résultats<sup>4</sup>

Au premier trimestre 2013, les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses baissent d'environ € 0,3 million et s'élèvent à € 10,0 millions (€ 10,3 millions) suite principalement au nouveau contrat de bail avec PwC à des loyers moins élevés dont la durée est fixe jusque fin 2021 dans l'immeuble de bureaux Woluwe Garden.

Suite à la baisse des frais d'occupation de € 0,1 million par rapport à la même période de 2012, les **charges immobilières** s'élèvent à € 1,1 million au premier trimestre 2013 (€ 1,2 million).

Au premier trimestre 2013, les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 0,3 million ce qui est une légère baisse par rapport au premier trimestre 2012 (€ 0,4 million).

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** comprend au premier trimestre 2013 la plus-value de € 1,5 million réalisée sur la vente de l'immeuble semi-industriel à Kortenberg (après déduction des frais de vente et de la révision de la TVA).

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives pour le premier trimestre 2013 et s'élèvent à - € 1,7 million (€ 1,6 million) suite principalement à l'adaptation générale des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'élève au premier trimestre 2013 à - € 2,7 millions et reste ainsi quasi stable par rapport au premier trimestre 2012 (- € 2,7 millions). Au premier trimestre 2013, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève à 3,7 % y compris marges bancaires (3,7 %).



Mechelen Campus - 60.768 m<sup>2</sup>  
Malines

<sup>4</sup> Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs du premier trimestre 2012.

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



Au 31 mars 2013:

- ✓ 77 % des lignes de crédit de la sicaf immobilière sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 2,6 ans
- ✓ 23 % des lignes de crédit sont des financements à court terme, composés de financements à durée indéterminée (progressant chaque fois pour 364 ou 30 jours) et de 2 crédits d'un montant total de € 25 millions qui viennent à échéance dans l'année (décembre 2013 et janvier 2014) et qui doivent être refinancés
- ✓ 67 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt avec une durée moyenne restante de 2,8 ans.
- ✓ € 32 millions sont des lignes de crédit disponibles non utilisées pour la distribution du dividende et les investissements planifiés dans les projets logistiques en cours.

Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** sont la diminution de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, d'un montant de € 0,8 million (- € 0,9 million).

Le **résultat net** de la sicaf immobilière Intervest Offices & Warehouses s'élève pour le premier trimestre 2013 à € 6,9 millions (€ 7,2 millions) et peut être réparti comme suit:

- ✓ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 6,3 millions (€ 6,6 millions) ou une baisse de € 0,3 million, résultant principalement de la baisse des revenus locatifs.
- ✓ le **résultat sur portefeuille** de - € 0,3 million (€ 1,4 million) comprenant la plus-value sur les ventes des immeubles de placement et la réduction de valeur du portefeuille immobilier.
- ✓ les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de € 0,8 million (- € 0,9 million).

Par action cela représente pour le premier trimestre 2013 un **résultat d'exploitation distribuable** de € 0,45 par action (€ 0,48).

DONNEES DU BILAN PAR ACTION	31.3.2013	31.12.2012
Nombre d'actions copartageantes	14.199.858	14.199.858
Valeur active nette (juste valeur) (€)	19,67	19,18
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	20,70	20,21
Valeur active nette EPRA (€)	20,15	19,73
Cours boursier à la date de clôture (€)	19,70	20,12
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	0	5 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	49,7 %	51,2 %

Au 31 mars 2013, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 19,67 (€ 19,18 au 31 décembre 2012). Etant donné qu'au 31 mars 2013 le cours boursier s'élève à € 19,70, l'action est cotée à la fin du premier trimestre 2013 à quasiment la valeur active nette (juste valeur).

Le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière s'élève au 31 mars 2013 à 49,7 % et baisse ainsi de 1,5 % par rapport au 31 décembre 2012 (51,2 %).

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



## 3. Dividende optionnel

Le conseil d'administration d'Interinvest Offices & Warehouses a décidé d'offrir un dividende optionnel aux actionnaires de la sicaf immobilière. Il est possible d'opter pour le dividende de l'année 2012 sous la forme d'actions nouvelles ou en espèces, ou une combinaison de ces deux modalités de paiement. Les conditions du dividende optionnel ont été publiées dans le communiqué de presse du 25 avril 2013 et se trouvent sur le site internet [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be).

## 4. Prévisions

Comme déjà mentionné dans son Rapport Annuel 2012, Interinvest Offices & Warehouses mettra l'accent sur le maintien du taux d'occupation au niveau de 86 %, sur les développements logistiques dans son portefeuille existant (projets à Oevel, Herentals et Wilrijk), sur les ventes des immeubles non stratégiques afin de se concentrer sur des investissements dans des immeubles logistiques qualitatifs et sur la recherche de sources alternatives de financement.

La prolongation anticipée d'un nombre de contrats de bail importants en 2012 a résulté en la garantie accrue des revenus locatifs à long terme. La durée moyenne des contrats de bail s'élève à environ 4,5 ans. Ces prolongations ont entraîné la plupart du temps des réductions de loyer. A court terme cela a pour conséquence que, simultanément avec le fait que le taux d'occupation soit sous pression, le résultat d'exploitation distribuable en 2013 sera nettement moins élevé qu'en 2012.



Herentals Logistics 1 - 17.320 m<sup>2</sup>

**Note à la rédaction: pour plus d'informations veuillez contacter:**

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, sicaf immobilière publique de droit belge, Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T + 32 3 287 67 87, [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013

## Annexes



## Etats financiers

### Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.3.2013	31.3.2012
Revenus locatifs	9.977	10.348
Charges relatives à la location	-22	-83
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>9.955</b>	<b>10.265</b>
Récupération de charges immobilières	542	554
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.336	2.224
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-109	-113
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.336	-2.226
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	20	156
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>10.408</b>	<b>10.860</b>
Frais techniques	-263	-183
Frais commerciaux	-48	-32
Charges et taxes sur immeubles non loués	-189	-376
Frais de gestion immobilière	-595	-510
Autres charges immobilières	14	-75
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.081</b>	<b>-1.176</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.327</b>	<b>9.684</b>
Frais généraux	-322	-393
Autres revenus et charges d'exploitation	11	14
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>9.016</b>	<b>9.305</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	1.488	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.715	1.550
Autre résultat sur portefeuille	-88	-131
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8.701</b>	<b>10.724</b>

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



## Compte de résultats consolidés (suite)

en milliers €	31.3.2013	31.3.2012
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8.701</b>	<b>10.724</b>
Revenus financiers	85	5
Charges d'intérêt nettes	-2.769	-2.670
Autres charges financières	-2	-6
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	832	-854
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-1.854</b>	<b>-3.525</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>6.847</b>	<b>7.199</b>
Impôts	3	-4
<b>RESULTAT NET</b>	<b>6.850</b>	<b>7.195</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	6.850	7.195
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	6.333	6.630
Résultat sur portefeuille	-315	1.419
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	832	-854
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	<b>31.3.2013</b>	<b>31.3.2012</b>
Nombre d'actions copartageantes	14.199.858	13.907.267
Résultat net (€)	0,48	0,52
Résultat net dilué (€)	0,48	0,52
Résultat d'exploitation distribuable (€)	0,45	0,48

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



## Résultat global consolidé

en milliers €	31.3.2013	31.3.2012
<b>RESULTAT NET</b>	<b>6.850</b>	<b>7.195</b>
Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	152	-28
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>7.002</b>	<b>7.167</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	7.002	7.167
Intérêts minoritaires	0	0

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



## Bilan consolidé

ACTIFS en milliers €	31.3.2013	31.12.2012
<b>Actifs non courants</b>	<b>568.222</b>	<b>581.588</b>
Immobilisations incorporelles	44	45
Immeubles de placement	567.929	581.280
Autres immobilisations corporelles	234	248
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	15
<b>Actifs courants</b>	<b>25.899</b>	<b>12.489</b>
Actifs détenus en vue de la vente	15.135	1.225
Créances commerciales	4.798	4.860
Créances fiscales et autres actifs courants	3.215	3.211
Trésorerie et équivalents de trésorerie	505	753
Comptes de régularisation	2.246	2.440
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.121</b>	<b>594.077</b>

# Déclaration intermédiaire

du conseil d'administration  
du premier trimestre 2013



## Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.3.2013	31.12.2012
<b>Capitaux propres</b>	<b>279.358</b>	<b>272.356</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>279.320</b>	<b>272.318</b>
Capital	129.395	129.395
Primes d'émission	63.378	63.378
Réserves	72.539	72.389
Résultat net de l'exercice 2012	7.156	7.156
Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2013	6.850	0
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>38</b>	<b>38</b>
<b>Passif</b>	<b>314.763</b>	<b>321.721</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>237.179</b>	<b>260.659</b>
Dettes financières courantes	229.789	252.253
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>155.117</i>	<i>177.617</i>
<i>Emprunt obligataire</i>	<i>74.662</i>	<i>74.625</i>
<i>Location-financement</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
Autres passifs financiers non courants	6.795	7.780
Autres passifs non courants	595	626
<b>Passifs courants</b>	<b>77.584</b>	<b>61.062</b>
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	61.718	48.018
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>61.712</i>	<i>48.012</i>
<i>Location-financement</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.992	2.822
Autres passifs courants	347	354
Comptes de régularisation	12.355	9.696
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>594.121</b>	<b>594.077</b>