

# Persbericht jaarresultaten 2011



ANTWERPEN, 14 FEBRUARI 2012

## Jaarresultaten 2011

De vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is in 2011 gegroeid met 10 % door investeringen voor € 52 miljoen in vier logistieke sites.

De vastgoedbevak heeft in 2011 haar naam gewijzigd in “Intervest Offices & Warehouses” om het belang van haar logistieke portefeuille te benadrukken.

De bevak heeft belangrijke verhuringen gerealiseerd in 2011 aan onder meer Biocartis, Galapagos en Nike Europe.

De reële waarde van het vastgoed kent in 2011 een stijging van circa 1 % ten opzichte van een daling van 1,6 % in 2010 (exclusief de investeringen in boekjaar 2011).

De totale bezettingsgraad van Intervest Offices & Warehouses is met 1 % verbeterd in 2011 en bedraagt 86 %. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad verhoogd van 84 % naar 91 % op 31 december 2011.

Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses bedraagt € 1,73 per aandeel in 2011 (€ 1,83 in 2010).

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 en 2013 geen belangrijke herfinancieringen van haar kredieten uit te voeren.

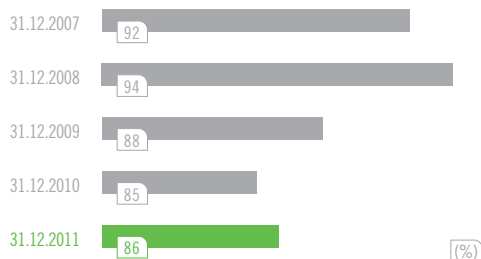
## 1. Operationele activiteiten van 2011

In 2011 heeft vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses een belangrijk gedeelte van haar doelstellingen zoals geformuleerd in haar Jaarverslag 2010, gerealiseerd:

- ✓ De verwachting van Intervest Offices & Warehouses dat de huurmarkt voor logistiek vastgoed in België in 2011 zou hernemen, heeft zich bevestigd door onder meer de verhuring van meer dan 50.000 m<sup>2</sup> logistieke ruimte in Herentals aan Nike Europe. Ook in de kantorenmarkt heeft Intervest Offices & Warehouses een aantal mooie transacties gerealiseerd zoals de verhuring van 5.543 m<sup>2</sup> kantoren en labo's in Mechelen aan Biocartis en Galapagos. De bezettingsgraad van de bevak bedraagt 86 % op 31 december 2011 wat een toename is met 1 % in vergelijking met 31 december 2010.
- ✓ De bevak heeft in 2011 optimaal gebruik gemaakt van haar door de obligatielening gecreëerde beschikbare investeringscapaciteit, door de verdere uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille met vier logistieke sites, met name acquisities in Huizingen, Houthalen en Oevel en de bouw van de uitbreiding van Herentals Logistics 2. Deze vier sites vertegenwoordigen een totaal investeringsbedrag van circa € 52 miljoen (€ 4,8 miljoen huurinkomsten op jaarbasis). Hiermee is een belangrijke stap gezet in de groei van het fonds en is de doelstelling om de portefeuille te doen groeien met circa 5 % in 2011 ruimschoots gerealiseerd.

Op 31 december 2011 heeft de volledige portefeuille een bezettingsgraad van 86 %. Voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad verhoogd van 84 % naar 91 % op 31 december 2011.

### Bezettingsgraad



- ✓ Inmiddels is het aandeel van de logistieke gebouwen in de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses toegenomen tot 36 %. De toevoeging van "Warehouses" in de benaming is dan ook een duidelijke bevestiging van de belangrijke marktpositie van de bevak in het logistiek vastgoed en de ambitie om de activiteiten in dit segment uit te breiden.
- ✓ Intervest Offices & Warehouses heeft een intensief marketingprogramma uitgevoerd waarbij op termijn naar meer naambekendheid van het fonds wordt gestreefd, zowel bij potentiële huurders als beleggers. Het is de bedoeling om deze inspanningen ook in de toekomst voort te zetten.

# Persbericht jaarresultaten 2011



- ✓ De plannen om in de verhuurmarkt nog beter in te spelen op de behoeftes van kandidaat-huurders, onder meer door hen bij te staan bij de inrichting van hun kantoren en door het afleveren van turn-key inrichtingsprojecten, zijn ondertussen geconcretiseerd en inmiddels zijn meerdere projecten tot grote tevredenheid van de huurders uitgevoerd. Intervest Offices & Warehouses wil duidelijk maken dat zij haar rol aanzienlijk ruimer wil zien dan die van louter eigenaar-verhuurder van kantoorgebouwen of logistieke ruimten. Het aanbieden van één huisvestingsoplossing staat hierbij centraal. Er is ter gelegenheid van de naamswijziging ook een baseline geïntroduceerd, zijnde “Feel Real Estate”.

Veel aandacht is in 2011 besteed aan de financieringspositie van de bevak. Tijdens het boekjaar 2011 is voor een totaalbedrag van € 130 miljoen langetermijnkredieten die op vervaldatum gekomen zijn in 2011 en begin 2012, heronderhandeld. De nieuwe kredieten, bij bestaande en nieuwe bankiers, hebben looptijden tussen 3 en 5 jaar en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden en convenanten. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich pas in december 2013 (voor slechts € 10 miljoen) waardoor Intervest Offices & Warehouses de komende 2 jaar geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren.



## Evolutie dividenduitkering



Ondanks de succesvolle verhuringen is het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices & Warehouses in 2011 teruggelopen door de daling van de huurinkomsten, de toename van de vastgoedkosten en de stijging van de financieringskosten van de bevak. Per aandeel kan Intervest Offices & Warehouses over boekjaar 2011 haar aandeelhouders een brutodividend<sup>1</sup> aanbieden van € 1,73 per aandeel vergeleken met € 1,83 over boekjaar 2010.

Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses bedraagt € 1,73 per aandeel in 2011 (€ 1,83 in 2010).

<sup>1</sup> Aangezien wettelijk gezien het operationeel uitkeerbaar resultaat van de enkelvoudige jaarrekening uitgekeerd kan worden en niet dat van de geconsolideerde jaarrekening, is de huidige winstverdeling gebaseerd op de enkelvoudige cijfers.

# Persbericht jaarresultaten 2011

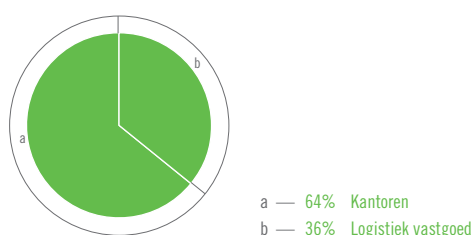


## Evolutie vastgoedportefeuille

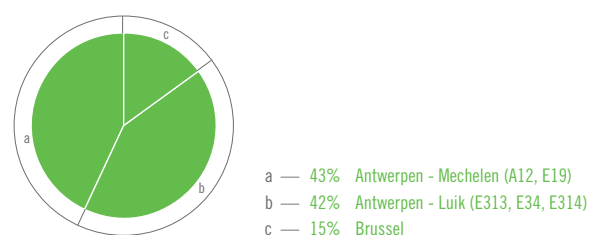
Intervest Offices & Warehouses is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand, als qua geografische ligging, als qua aard van de huurders.

Op 31 december 2011 is deze risicospreiding als volgt:

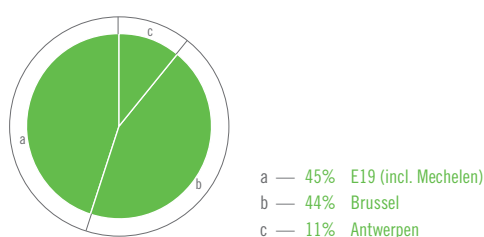
### Sectoriële spreiding



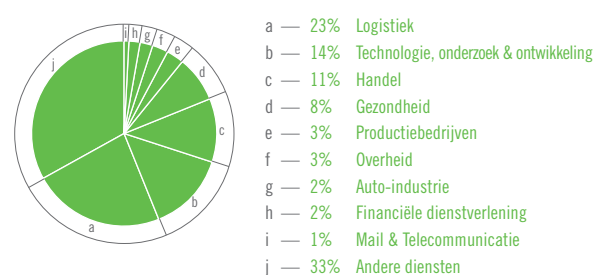
### Geografische spreiding logistiek vastgoed



### Geografische spreiding kantoren



### Spreiding aard van de huurders



# Persbericht jaarresultaten 2011



De vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses is in 2011 gegroeid met 10 % door investeringen voor € 52 miljoen voor de verwerving en bouw van vier logistieke sites.



| Vastgoedpatrimonium                                   | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)       | 581.305    | 526.680    |
| Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000) | 595.919    | 539.929    |
| Bezettingsgraad (%)                                   | 86 %       | 85 %       |
| Totale verhuurbare oppervlakte (m²)                   | 627.096    | 535.420    |

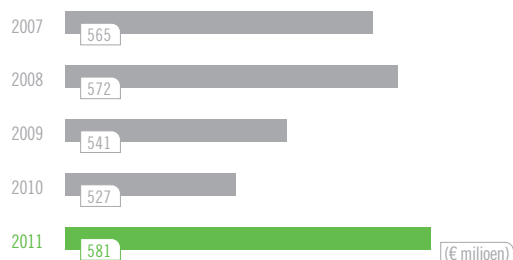
De **reële waarde** van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2011 gestegen met € 55 miljoen en bedraagt op 31 december 2011 € 581 miljoen (€ 527 miljoen op 31 december 2010). Deze toename van de reële waarde is het gecombineerde effect van:

- ✓ de verwerving van drie logistieke sites met een totale reële waarde van € 43 miljoen (Huizingen, Houthalen en Oevel)
- ✓ de uitbreiding van de logistieke site Herentals Logistics 2 door de nieuwbouw van magazijnruimte, kantoren en mezzanine, voor reeds € 9 miljoen
- ✓ investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 5 miljoen, voornamelijk voor € 4 miljoen in Herentals Logistics 1 voor renovatiewerken en voor € 1 miljoen in 3T Estate in Vilvoorde
- ✓ de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 2 miljoen of circa 1 % ten opzichte van de totale reële waarde op 31 december 2010 (exclusief de investeringen in boekjaar 2011) door de verhuringen van de logistieke site Herentals Logistics 2 aan Nike Europe en van kantoren en labo's in Intercity Business Park in Mechelen aan Biocartis en Galapagos
- ✓ de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel complex gelegen te Sint-Niklaas, gekend als "Eigenlo" met een boekwaarde van € 4 miljoen



De reële waarde van het vastgoed kent in 2011 een stijging van circa 1 % (exclusief de investeringen in boekjaar 2011) ten opzichte van een daling van 1,6 % in 2010.

## Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



# Persbericht jaarresultaten 2011



## Verhuuractiviteit in 2011

De opname van kantoren op de Belgische kantoormarkt ligt nog steeds erg laag. Voor Brussel bijvoorbeeld ligt de geschatte totale opname nog lager dan in 2009 en 2010<sup>2</sup>, maar in die jaren zijn de cijfers naar het einde van het jaar nog opgekrikt door enkele grote uitzonderlijke transacties. De prime rents blijven hierbij toch redelijk stabiel. De werkelijke huurprijzen staan echter, zij het in iets mindere mate dan in 2010, nog steeds onder druk, zowel in het centrum van Brussel als in de andere belangrijkste Belgische kantoormarkten (Brusselse periferie, Antwerpen, Gent en Mechelen), door de aanzienlijke kortingen en incentives die eigenaars dienen te geven. Verhuisbeslissingen nemen echter nog steeds heel wat tijd in beslag, wat op zich niet ongunstig is voor het behoud van bestaande huurders.

De algemene verwachting van 2010, met name dat de huurprijzen hun dal bereikt hadden, is in 2011 bevestigd. Verdere verbetering wordt verwacht in 2012, maar dit zal uiteraard ook sterk afhankelijk zijn van de macro-economische evolutie binnen de Europese Unie.

In de logistieke en semi-industriële markt is een geheel andere tendens merkbaar in 2011. De take-up voor 2011 ligt rond 1.650.000 m<sup>2</sup>, wat vergelijkbaar is met de historische hoge niveaus van 2007 en 2008. Vooral de logistieke gebouwen doen het erg goed, de geschatte take-up is in 2011 meer dan verdrievoudigd ten opzichte van 2010<sup>3</sup>. De prime rents blijven hierbij voorlopig nog stabiel, maar door de sterke vraag én het beperkt kwalitatief aanbod bestaat de verwachting dat deze voor kwalitatieve gebouwen ook zullen stijgen in de komende jaren.

Op 31 december 2011 bedraagt de totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 86 % (85 % op 31 december 2010):

- ✓ de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is ten opzichte van 31 december 2010 licht gedaald tot 84 % (85 % op 31 december 2010), voornamelijk door de aangepaste verwerking van de huurinkomsten van Tibotec-Virco deels gecompenseerd door verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen.
- ✓ voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad ten opzichte van 31 december 2010 gestegen met 7 %, tot 91 %. Deze stijging heeft voornamelijk te maken met de aankopen van drie logistieke sites met elk een bezettingsgraad van 100 % (Huizingen, Houthalen en Oevel) en met de uitbreiding van Herentals Logistics 2 door de verhuring aan Nike Europe.



PHARMA LOGISTICS (DHL) - HUIZINGEN  
MAGAZIJNRUIMTE: 15.902 M<sup>2</sup> KANTOORRUIMTE: 1.899 M<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Bron: Cushman & Wakefield

<sup>3</sup> Bron: Jones Lang Lasalle

# Persbericht jaarresultaten 2011



## Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

### Nieuwe huurders

In 2011 zijn in de kantoorportefeuille voor een totale oppervlakte van 9.755 m<sup>2</sup> nieuwe huurovereenkomsten ingegaan en zijn hiermee 13 nieuwe huurders aangetrokken (op een totale kantoorportefeuille van ongeveer 231.000 m<sup>2</sup>). Dit is in aantal huurders aanzienlijk minder vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2010, toen nog 21 nieuwe huurders zijn aangetrokken, maar de totale verhuurde oppervlakte is daarentegen wel licht gestegen (9.529 m<sup>2</sup> in 2010).

De belangrijkste transacties in 2011 zijn:

- ✓ Intercity Business Park in Mechelen: 3.970 m<sup>2</sup> aan Biocartis en 539 m<sup>2</sup> aan E-Spot
- ✓ Gateway House in Antwerpen: 1.630 m<sup>2</sup> aan DLA Piper
- ✓ Mechelen Campus: 717 m<sup>2</sup> aan MC Square en 511 m<sup>2</sup> aan AFAS Belgium
- ✓ 3T Estate in Vilvoorde: 636 m<sup>2</sup> aan B-Bridge (Excelsia)

### Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille zijn in 2011 voor een oppervlakte van 26.306 m<sup>2</sup> lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 36 transacties. Dit is meer dan de heronderhandelingen in 2010 toen 30 transacties voor een totale oppervlakte van 20.004 m<sup>2</sup> zijn afgesloten.

De belangrijkste transacties in 2011 zijn:

- ✓ verlenging van Ingram Micro in 3T Estate in Vilvoorde voor 5.072 m<sup>2</sup>
- ✓ verlengingen en uitbreidingen van Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen voor 4.148 m<sup>2</sup>
- ✓ tijdelijke verlenging van Hello Agency in Park Station in Diegem voor 2.472 m<sup>2</sup>
- ✓ tijdelijke verlenging van BDO in Sky Building in Berchem voor 2.905 m<sup>2</sup>
- ✓ verlenging van Endemol in Mechelen Campus voor 1.774 m<sup>2</sup>
- ✓ verlenging van Mylan in Park Rozendal in Hoeilaart voor 1.430 m<sup>2</sup>
- ✓ uitbreiding van SGS Belgium in Intercity Business Park in Mechelen voor 1.298 m<sup>2</sup>
- ✓ verlengingen en uitbreidingen van Electro Rent in Intercity Business Park in Mechelen voor 1.029 m<sup>2</sup>
- ✓ verlenging en uitbreiding van PAB Benelux en Trilux in Intercity Business Park in Mechelen voor respectievelijk 827 m<sup>2</sup> en 819 m<sup>2</sup>
- ✓ verlenging en uitbreiding van Keyrus in Brussels 7 in Strombeek voor 772 m<sup>2</sup>



# Persbericht jaarresultaten 2011



## Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

De bezettingsgraad van de logistieke vastgoedportefeuille bedraagt eind december 2011 91 % wat een substantiële stijging is ten opzichte van eind 2010 (84 % op 31 december 2010). Enerzijds is er een transactie met Nike Europe afgesloten in Herentals Logistics 2 voor circa 51.000 m<sup>2</sup> en anderzijds zijn er 3 volledig verhuurde panden aangekocht in Huizingen, Houthalen, en Oevel voor een totaal van meer dan 74.000 m<sup>2</sup>.

### Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille zijn in 2011 voor een oppervlakte van 89.323 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten afgesloten in 4 transacties (inclusief de sale-and-rent-back transactie met Pharma Logistics (DHL) in Huizingen). Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2010 (46.881 m<sup>2</sup> in 2010).

Deze transacties in 2011 zijn:

- ✓ verhuring aan Nike Europe in Herentals Logistics 2 voor 50.994 m<sup>2</sup>
- ✓ tijdelijke verhuring aan Distri-Log in Stocletlaan in Duffel voor 19.395 m<sup>2</sup> (tot 31 december 2011)
- ✓ verhuring aan Pharma Logistics (DHL) in Huizingen voor 17.801 m<sup>2</sup>
- ✓ verhuring aan Van Marcke in Sint-Niklaas voor 1.133 m<sup>2</sup>

### Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2011 voor een oppervlakte van 26.385 m<sup>2</sup> huurovereenkomsten vernieuwd of uitgebreid in 6 transacties. Dit ligt gevoelig lager dan in 2010, waarbij echter dient opgemerkt dat de belangrijkste verlenging in 2010, zijnde deze van Fiege in Puurs Logistic Center, ongeveer 80 % van de totale oppervlakte vertegenwoordigde.

Deze transacties in 2011 zijn:

- ✓ tijdelijke verlenging van Ikea in Wilrijk voor 7.070 m<sup>2</sup>
- ✓ uitbreiding van Yusen Logistics Benelux in Herentals Logistics 1 met 4.809 m<sup>2</sup>
- ✓ 2 uitbreidingen van Pharma Logistics (DHL) in Intercity Industrial Park in Mechelen met een totaal van 4.151 m<sup>2</sup>
- ✓ verlenging van Iron Mountain in Duffel Stocletlaan voor 4.078 m<sup>2</sup>



# Persbericht jaarresultaten 2011



## Gedeeltelijke herverhuring van ex-Tibotec-Virco ruimten in Mechelen aan Biocartis en Galapagos

Intervest Offices & Warehouses heeft met Biocartis enerzijds een huurovereenkomst en anderzijds een leasingovereenkomst afgesloten voor in totaal 3.970 m<sup>2</sup> labo's, kantoren en productieruimte in Intercity Business Park in Mechelen. De huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar, met een breakmogelijkheid na 9 jaar en is ingegaan op 15 mei 2011. De leasingovereenkomst gaat in (na de nodige verbouwingen) op 15 mei 2012 en heeft een vaste duurtijd van 15 jaar.

Deze overeenkomsten vertegenwoordigen in een eerste fase een nettovergoeding van ongeveer € 445.000 per jaar. Voor de periode van mei 2011 tot november 2013 wordt de helft van de nettohuurinkomsten uit deze huurovereenkomst gedeeld met Tibotec-Virco, in het kader van het akkoord uit 2010 rond de retrocessie van huurinkomsten<sup>4</sup>. Als gevolg van deze herverhuringstransactie heeft de bevak een gedeelte van de in 2010 van Tibotec-Virco ontvangen schadevergoeding in opbrengst genomen in het eerste semester van 2011.

Daarnaast heeft Intervest Offices & Warehouses in september 2011 een huurovereenkomst afgesloten met het biotechnologiebedrijf Galapagos voor ongeveer 1.560 m<sup>2</sup> labo's in een gebouw dat voormalig door Tibotec-Virco als R&D-centrum gebruikt is in Intercity Business Park te Mechelen. Deze huurovereenkomst loopt tot 2024, met een breakmogelijkheid in 2020. Voor de periode september 2011 tot oktober 2014 wordt de helft van de nettohuurinkomsten gedeeld met Tibotec-Virco, in het kader van het akkoord uit 2010 rond de retrocessie van huurinkomsten. Tegelijkertijd is de bestaande overeenkomst met Galapagos voor ongeveer 2.600 m<sup>2</sup> kantoor en labo-ruimte, welke normaal afliep in 2015, verlengd met 9 jaar tot 2024, met een breakmogelijkheid in 2020. Deze overeenkomsten met Galapagos zijn in globo afgesloten tegen marktconforme huurvoorwaarden en bevestigen nogmaals, na het akkoord met Biocartis in april 2011, de attractiviteit van Mechelen voor bedrijven in hoogtechnologische sectoren zoals met name biotech.



De bevak heeft belangrijke verhueringen gerealiseerd in 2011 aan onder meer Biocartis, Galapagos en Nike Europe.



<sup>4</sup> Zie persbericht van 3 juni 2010: Intervest Offices sluit akkoord met Tibotec-Virco en start herverhuring.

# Persbericht jaarresultaten 2011



## Investerings in 2011

Gezien de markt van het logistiek vastgoed gevoelig beter presteert dan de nog steeds moeilijke kantoormarkt heeft Intervest Offices & Warehouses zich qua investeringen gefocust op het logistieke segment. De doelstelling voor 2011 om de portefeuille te doen groeien met circa 5 % is ruimschoots gerealiseerd door de aankoop van 3 logistieke gebouwen in de loop van 2011 en de bouw van de uitbreiding van Herentals Logistics 2. Door de toename van het aandeel logistiek vastgoed in de portefeuille naar 36 % heeft de bevak geopteerd om haar naam aan te vullen met “Warehouses”.

De vastgoedbevak heeft in 2011 haar naam gewijzigd in “Intervest Offices & Warehouses” om het belang van haar logistieke portefeuille te benadrukken.

### 1. Verwerving logistieke site in Huizingen via sale-and-rent-back transactie met Pharma Logistics (DHL)<sup>5</sup>

Op 16 februari 2011 heeft de bevak een logistieke site in Huizingen verworven via een sale-and-rent-back transactie met Pharma Logistics (DHL). De logistieke site is gelegen in de industriezone ‘De Gijzeleer’ in de zuidelijke periferie van Brussel en goed ontsloten via de E19 Brussel-Bergen-Parijs. De site bestaat hoofdzakelijk uit 3 gebouwen en de totale oppervlakte van deze gebouwen is 15.902 m<sup>2</sup> magazijnruimte, 1.899 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 85 parkeerplaatsen.

De site wordt integraal teruggehuurd door Pharma Logistics (DHL) op basis van een huurovereenkomst van 9 jaar met een opzegmogelijkheid na het 6e jaar. Het huurinkomen bedraagt € 605.000 op jaarbasis. De aankoop is gebeurd onder registratierechten. De aankoopssom bedraagt € 7,7 miljoen (registratierechten inbegrepen), wat overeenkomt met een brutoaanvangsrendement van 7,85 %. De investeringswaarde bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak op het moment van aanschaffing is eveneens € 7,7 miljoen.



<sup>5</sup> Zie persbericht van 16 februari 2011: Intervest Offices verworft logistieke site in Huizingen.

# Persbericht jaarresultaten 2011



## 2. Verwerving logistieke site in Oevel

De bevak heeft op 1 juli 2011 de controle verworven over West Logistics nv, eigenaar van een logistieke site langs de autosnelweg E313 in Oevel (Westerlo). De site is een modern state-of-art uitgerust complex van opslaghallen, bijhorende kantoorfaciliteiten en buitenparkings, opgericht in 2007. De site omvat 27.548 m<sup>2</sup> magazijnruimte, 1.711 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 65 buitenparkings. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op termijn op de site een bijkomende unit van circa 2.000 m<sup>2</sup> te realiseren.

Het gebouw is volledig verhuurd aan UTI Belgium (87 %) tot 2017 en aan Berry Plastics (13 %) tot 2013. Het deel van de site dat gehuurd wordt door UTI Belgium fungeert als het Europese distributiecentrum voor Noord-Europa van het cosmeticaconcern Estée Lauder.

Deze acquisitie genereert voor de bevak een huurinkomstenstroom van circa € 1,5 miljoen op jaarbasis. De aanschaffingswaarde van deze logistieke site bedraagt circa € 21,5 miljoen (reële waarde € 21,0 miljoen). Deze acquisitie geeft Intervest Offices & Warehouses een direct brutoaanvangsrendement van 7 %.

## 3. Verwerving logistieke site in Houthalen

Verder heeft de bevak op 1 juli 2011 de aandelen van MGMF Limburg nv verworven, eigenaar van een logistieke site in de industriezone Europark in Houthalen, goed ontsloten via de E314. De site is een modern complex van 26.255 m<sup>2</sup> magazijnen, samen met 740 m<sup>2</sup> kantoorfaciliteiten en 123 parkings en is opgericht in 2001. De gebouwen zijn verhuurd aan Caterpillar Logistics. De terbeschikkingstellingsovereenkomst loopt tot 2016.

Deze acquisitie genereert voor de bevak onmiddellijk een huurinkomstenstroom van circa € 1,1 miljoen op jaarbasis. De aanschaffingswaarde van dit vastgoed bedraagt circa € 14,2 miljoen (reële waarde € 13,9 miljoen) en geeft Intervest Offices & Warehouses een aantrekkelijk direct brutoaanvangsrendement van 7,7 %.



# Persbericht jaarresultaten 2011



#### 4. Verhuring op de site Herentals Logistics 2 van 50.994 m<sup>2</sup> logistieke ruimte aan Nike Europe<sup>6</sup> en uitbreiding van het complex

De bevak heeft in juni 2011 voor haar site Herentals Logistics 2 een nieuwe terbeschikkingstellingsovereenkomst afgesloten met Nike Europe. Het gaat om de volledige reeds bestaande nieuwbouw van 20.270 m<sup>2</sup> magazijnruimte, 4.124 m<sup>2</sup> mezzanine en 1.276 m<sup>2</sup> kantoren, alsook de tweede fase, zijnde een uitbreiding van 20.270 m<sup>2</sup> magazijnruimte, 4.124 m<sup>2</sup> mezzanine (beiden reeds opgeleverd in 2011) en 930 m<sup>2</sup> kantoren (die in het eerste kwartaal van 2012 zullen opgeleverd worden). Nike Europe heeft de bestaande nieuwbouw in het laatste kwartaal van 2011 grotendeels in gebruik genomen.

Na volledige ingebruikname van het gebouw (zowel het reeds bestaande als de in 2011 grotendeels reeds gerealiseerde tweede fase), die verwacht wordt in het eerste kwartaal van 2012, zal deze overeenkomst ongeveer € 2 miljoen nettohuurinkomsten op jaarbasis genereren.

De bouwkost van de uitbreiding bedraagt circa € 10,3 miljoen (exclusief de aankoop van de grond die reeds in 2008 heeft plaatsgevonden). Hiervan is na de voorlopige oplevering van het opslaggedeelte op 22 december 2011 reeds € 8,6 miljoen betaald aan de aannemer. Na volledige ontwikkeling zal de reële waarde van de volledige site circa € 28,7 miljoen bedragen en zal het rendement van de site circa 7,5 % belopen. De investering wordt gefinancierd uit de beschikbare kredietlijnen van de vastgoedbevak.



## Desinvesteringen 2011

Intervest Offices & Warehouses heeft in december 2011 een principeakkoord bereikt voor de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel complex dat werd opgericht in 1992 met gedeeltelijke leegstand gelegen te Sint-Niklaas, Eigenlostraat 25, gekend als "Eigenlo".

De totale oppervlakte van het pand omvat 1.328 m<sup>2</sup> kantoren en 6.535 m<sup>2</sup> opslagplaatsen/ productieruimte wat slechts 0,3 % van de totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbevak is.

De verkoopprijs bedraagt € 4,1 miljoen en de koper is een Belgische privé-investeerder. De verkoopprijs is circa 2 % boven de boekwaarde op 31 december 2011 die € 4,0 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak).

In januari 2012 is de notariële akte verleden en is de verkoopprijs ontvangen van de koper.

<sup>6</sup> Zie persbericht van 24 juni 2011: Verhuring Herentals Logistics 2 aan Nike Europe.

## 2. Financiële jaarresultaten

### Wijziging waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten

In augustus 2011 heeft de EECS (European Enforcers Coordination Cession), een door de ESMA (European Securities and Markets Authorities) georganiseerd forum, nadere informatie verschaft over de toepassing van IFRS met betrekking tot vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten (ter compensatie van huurderving). De EECS heeft bepaald dat volgens IFRS vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten in de jaarrekening volledig als inkomsten moeten worden verwerkt in het jaar waarin de vergoeding wordt ontvangen en niet mogen worden gespreid in resultaat genomen over de resterende looptijd van het oorspronkelijke huurcontract.

Op basis hiervan heeft de Autoriteit van Financiële Diensten en Markten (FSMA) Intervest Offices & Warehouses geadviseerd om haar waarderingsregels hieromtrent te wijzigen. Conform IAS 8 moet deze wijziging in waarderingsregels retroactief worden doorgevoerd waardoor de vergelijkende cijfers van 2010 dienen te worden aangepast. Hierdoor wordt in de vergelijkende cijfers de vergoeding ontvangen in september 2010 van Tibotec-Virco<sup>7</sup> (exclusief de retrocessieverplichting om 50 % van alle toekomstige huurinkomsten terug te betalen in het geval van een verhuring vóór afloop van de looptijd van het oorspronkelijke huurcontract) in 2010 als winst verwerkt, wat onderstaand beeld geeft:

| in duizenden €                         | 31.12.2010            |                                |          |
|----------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------|
|                                        | Gepubliceerde cijfers | Na wijziging waarderings-regel | Verschil |
| Huurinkomsten                          | 38.523                | 41.068                         | 2.545    |
| Nettoresultaat                         | 17.431                | 19.976                         | 2.545    |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat     | 25.451                | 27.996                         | 2.545    |
| Eigen vermogen                         | 286.324               | 288.869                        | 2.545    |
| Overlopende rekeningen van het passief | 12.603                | 10.058                         | -2.545   |
| <b>Per aandeel (in €)</b>              |                       |                                |          |
| Nettoresultaat                         | 1,25                  | 1,44                           | 0,18     |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat     | 1,83                  | 2,01                           | 0,18     |
| Nettoactiefwaarde (reële waarde)       | 20,59                 | 20,77                          | 0,18     |
| Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) | 21,57                 | 21,75                          | 0,18     |

<sup>7</sup> Zie persbericht van 3 juni 2010: Intervest Offices sluit akkoord met Tibotec-Virco en start hervhuring.

# Persbericht jaarresultaten 2011



Het extra operationeel uitkeerbaar resultaat dat door wijziging van de waarderingsregel getoond wordt in 2010 zal overeenkomstig de oorspronkelijke boekhoudkundige methode, worden toegerekend aan het dividend van de jaren 2011-2013/2014. Door de herverhuring van de vrijgekomen ruimtes die Intervest Offices & Warehouses heeft weten te realiseren in 2011 aan Biocartis en Galapagos kan de bevak reeds in boekjaar 2011 € 2,4 miljoen extra dividend uitkeren. Per saldo betekent dit dat er op 31 december 2011 slechts € 0,1 miljoen nog uit te keren dividend naar aanleiding van de gewijzigde waarderingsregel overblijft voor de jaren 2012/2014.

Om de leesbaarheid van dit persbericht te bevorderen, is besloten om bij alle vergelijkende cijfers van boekjaar 2010, die ten gevolge van de gewijzigde waarderingsregel aangepast zijn ten opzichte van het gepubliceerde persbericht 2010, het symbool  $\pi$  te plaatsen.



# Persbericht jaarresultaten 2011



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

| in duizenden €                                                                                  | 2011          | 2010 <sup>π</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Huurinkomsten                                                                                   | 38.587        | 41.068            |
| Met verhuur verbonden kosten                                                                    | -76           | -94               |
| Met beheer verbonden kosten en opbrengsten                                                      | 2.435         | 821               |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                        | <b>40.946</b> | <b>41.795</b>     |
| Vastgoedkosten                                                                                  | -5.145        | -3.224            |
| Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten                                    | -1.244        | -1.049            |
| <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>                             | <b>34.557</b> | <b>37.522</b>     |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                                                   | 64            | 464               |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                            | 2.294         | -8.525            |
| Ander portefeuilleresultaat                                                                     | -2.478        | -614              |
| <b>Operationeel resultaat</b>                                                                   | <b>34.437</b> | <b>28.847</b>     |
| Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)                                 | -12.018       | -9.509            |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | -4.175        | 655               |
| Belastingen                                                                                     | -227          | -17               |
| <b>NETTORESULTAAT</b>                                                                           | <b>18.017</b> | <b>19.976</b>     |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat                                                              | 21.707        | 27.996            |
| Portefeuilresultaat                                                                             | -120          | -8.675            |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) | -4.175        | 655               |
| Andere niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)                                      | 605           | 0                 |

| RESULTAAT PER AANDEEL                                                 | 2011       | 2010 <sup>π</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen                                   | 13.907.267 | 13.907.267        |
| Nettoresultaat (€)                                                    | 1,30       | 1,44              |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)                                | 1,56       | 2,01              |
| Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel (€) <sup>π</sup> | 0,17       | -0,18             |
| Brutodividend (€)                                                     | 1,73       | 1,83              |
| Nettodividend <sup>8</sup> (€)                                        | 1,37       | 1,56              |

<sup>8</sup> Ten gevolge van de Wet van 28 december 2011 houdende diverse bepalingen (B.S. 30 december 2011 - inwerkingtreding vanaf 1 januari 2012), is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbelevaks verhoogd van 15 % naar 21 % (behoudens bepaalde vrijstellingen of verhogingen).

## Analyse van de resultaten<sup>9</sup>

Voor het boekjaar 2011 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses € 38,6 miljoen. De afname met € 2,5 miljoen of 6 % ten opzichte van boekjaar 2010 (€ 41,1 miljoen) is voornamelijk het gecombineerd effect van:

- ✓ de in 2010 eenmalige inresultaatname van een gedeelte van de schadevergoeding ontvangen van Tibotec-Virco voor € 2,5 miljoen. Door de wijziging van de waarderingsregels van de bevak is deze vergoeding toegewezen aan het derde kwartaal van 2010, moment van verwerving van de vergoeding
- ✓ de daling van de huurinkomsten in de kantoorportefeuille met € 1,5 miljoen, hoofdzakelijk door het vertrek van Tibotec-Virco in Mechelen per 30 september 2010
- ✓ de investeringen in drie logistieke sites (in Huizingen, Houthalen en Oevel) die in 2011 een bedrag van € 1,9 miljoen aan huurinkomsten opgeleverd hebben
- ✓ stabiele huurinkomsten in de bestaande logistieke portefeuille
- ✓ de verkoop van het kantoorpark Latem Business Park in 2010, met een daling van de huurinkomsten tot gevolg van € 0,3 miljoen.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2011 een opbrengst van € 2,4 miljoen (€ 0,8 miljoen) en bevatten de inresultaatname van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de verhuring aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park, en de inresultaatname van ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen.

De **vastgoedkosten** van de bevak stijgen tijdens het boekjaar 2011 tot € 5,1 miljoen (€ 3,2 miljoen). Deze toename met € 1,9 miljoen is te wijten aan een stijging van:

- ✓ de onderhouds- en herstellingswerken met € 0,4 miljoen door een uitgebreid onderhoudsprogramma
- ✓ de leegstandskosten met € 0,7 miljoen voornamelijk door de toegenomen leegstand in Herentals Logistics 1 en op Mechelen Campus
- ✓ de beheerskosten van de bevak met € 0,5 miljoen door de uitbreiding van het personeelsbestand
- ✓ de andere vastgoedkosten met € 0,3 miljoen als gevolg van commerciële tussenkomsten aan huurders.

De **algemene kosten en de andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,2 miljoen en zijn daarmee € 0,2 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar (€ 1,0 miljoen) voornamelijk door de gevoerde marketingcampagne ter verbetering van de naambekendheid van Intervest Offices & Warehouses.

De daling van de huurinkomsten en de toename van de vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met circa 8 % of € 2,9 miljoen tot € 34,6 miljoen (€ 37,5 miljoen).

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2011 positief en bedragen € 2,3 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van € 8,5 miljoen in 2010. De positieve variaties in 2011 zijn hoofdzakelijk het gevolg van verhuringen aan Biocartis en Galapagos in Intercity Business Park in Mechelen van een gedeelte van de door Tibotec-Virco in 2010 verlaten kantoorruimten en labo's en van de verhuring in Herentals Logistics 2 aan Nike Europe, deels gecompenseerd door de renovatiekosten van Herentals Logistics 1.

<sup>9</sup> Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2010, aangepast aan de gewijzigde waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

# Persbericht jaarresultaten 2011



Het **ander portefeuilleresultaat** bevat hoofdzakelijk de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van - € 2,0 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschappen MGMF Limburg nv (eigenaar van de logistieke site in Houthalen) en West-Logistics nv (eigenaar van de logistieke site in Oevel) op 1 juli 2011. IFRS 3 is niet van toepassing op deze verwervingen.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt in 2011 - € 12,0 miljoen (- € 9,5 miljoen). De stijging van de nettointerestkosten met € 2,5 miljoen is het gevolg van de uitgifte van de obligatielening in juni 2010 aan een interestvoet van 5,1 % en van de verwerving van drie logistieke sites in 2011 voor een totaal investeringsbedrag van € 43 miljoen.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor het boekjaar 2011 4,6 % (4,0 %) inclusief bankmarges.

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de afname in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 4,2 miljoen (€ 0,7 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses van het boekjaar 2011 bedraagt € 18,0 miljoen (€ 20,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 21,7 miljoen (€ 28,0 miljoen). De afname vloeit voornamelijk voort uit de daling van de huurinkomsten door de in 2010 eenmalige inresultaatname van een gedeelte van de schadevergoeding ontvangen van Tibotec-Virco, door de toename van de vastgoedkosten en de stijging van de financieringskosten van de bevak
- ✓ het **portefeilleresultaat** van - € 0,1 miljoen (- € 8,7 miljoen) als gevolg van enerzijds de positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor € 2,3 miljoen en anderzijds van de onmiddellijke inresultaatname van het prijsverschil van - € 2,0 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv
- ✓ de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 4,2 miljoen (€ 0,7 miljoen)
- ✓ **andere niet uitkeerbare elementen** voor € 0,6 miljoen (€ 0 miljoen) die het operationeel resultaat betreffen van de dochtervennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv voor de periode van 1 juli 2011 tot 27 oktober 2011. Door de fusie door overneming die heeft plaatsgevonden met de bevak op 27 oktober 2011 zijn de operationele resultaten van deze vennootschappen vanaf die datum uitkeerbaar

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices & Warehouses bedraagt in 2011 € 21,7 miljoen (€ 28,0 miljoen). Rekening houdend met 13.907.267 aandelen en na aanpassing van het dividend aan de gewijzigde waarderingsregel betekent dit voor het boekjaar 2011 een **brutodividend** van € 1,73 per aandeel vergeleken met € 1,83 in 2010. Dit betekent een daling van het dividend met 5 % per aandeel. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de bevak een brutodividendrendement van 9,5 % op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2011.

# Persbericht jaarresultaten 2011



## Geconsolideerde balans

| in duizenden €                                 | 31.12.2011     | 31.12.2010 <sup>II</sup> |
|------------------------------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>ACTIVA</b>                                  |                |                          |
| Vaste activa                                   | 581.672        | 526.959                  |
| Vlottende activa                               | 12.462         | 5.644                    |
| <b>Totaal activa</b>                           | <b>594.134</b> | <b>532.603</b>           |
| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>        |                |                          |
| <b>Eigen vermogen</b>                          | <b>284.018</b> | <b>288.869</b>           |
| Kapitaal                                       | 126.729        | 126.729                  |
| Uitgiftepremies                                | 60.833         | 60.833                   |
| Reserves                                       | 78.398         | 81.289                   |
| Nettoresultaat van het boekjaar                | 18.018         | 19.977                   |
| Minderheidsbelangen                            | 40             | 41                       |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>              | <b>264.426</b> | <b>177.239</b>           |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>              | <b>45.690</b>  | <b>66.495</b>            |
| <b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b> | <b>594.134</b> | <b>532.603</b>           |

| Balansgegevens per aandeel                                 | 31.12.2011 | 31.12.2010 <sup>II</sup> |
|------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| Aantal dividendgerechtigde aandelen                        | 13.907.267 | 13.907.267               |
| Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)                       | 20,42      | 20,77                    |
| Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)                 | 21,37      | 21,75                    |
| Beurskoers op afsluitingsdatum (€)                         | 18,15      | 23,49                    |
| Premie (+)/discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%) | -11 %      | 13 %                     |
| Schuldgraad (max. 65 %) (%)                                | 49,9 %     | 43,0 %                   |

# Persbericht jaarresultaten 2011



## Actief

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 581 miljoen op 31 december 2011.

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses. De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2011 gestegen met € 55 miljoen en bedraagt op 31 december 2011 € 581 miljoen (€ 527 miljoen op 31 december 2010). Deze toename van de reële waarde is voornamelijk het gevolg van de verwerving van 3 logistieke sites met een totale reële waarde van € 43 miljoen (Huizingen, Houthalen en Oevel) en de uitbreiding van de logistieke site Herentals Logistics 2 door de nieuwbouw van magazijnruimte, kantoren en mezzanine, voor reeds € 9 miljoen.

De **vlottende activa** bedragen € 12 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 4 miljoen uit activa bestemd voor verkoop zijnde het semi-industrieel pand Eigenlo in Sint-Niklaas, voor € 2 miljoen uit handelsvorderingen, voor € 4 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en voor € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 12 dagen.

## Passief

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt € 284 miljoen. Het maatschappelijk **kapitaal** (€ 127 miljoen) en de **uitgiftepremies** (€ 61 miljoen) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 13.907.267 stuks op 31 december 2011. De **reserves** van de vennootschap bedragen € 78 miljoen (€ 81 miljoen).

De **langlopende verplichtingen** bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 259 miljoen (€ 175 miljoen) die voor € 185 miljoen bestaan uit langetermijn bankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2012 en voor € 74 miljoen uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 5 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de bevak heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 46 miljoen (€ 66 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 34 miljoen uit kortlopende financiële schulden (telkens voortschrijdende korte termijn financieringen), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en voor € 8 miljoen uit overlopende rekeningen.

Op 31 december 2011 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 20,42. Aangezien de beurskoers van Intervest Offices & Warehouses op 31 december 2011 € 18,15 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een discount van 11 % ten opzichte van de reële nettoactiefwaarde.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak is op 31 december 2011 met 7 % gestegen ten opzichte van 31 december 2010 voornamelijk als gevolg van de verwerving van drie logistieke sites (Huizingen, Houthalen en Oevel) en de uitbreiding van de logistieke site Herentals Logistics 2 voor in totaal € 52 miljoen, gefinancierd met vreemd vermogen. De schuldgraad bedraagt 49,9 % (berekend conform het KB van 7 december 2010).

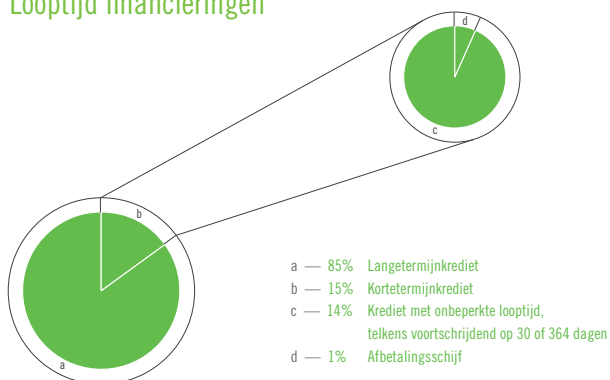
## Financiële structuur

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur van Intervest Offices & Warehouses op jaareinde 2011 zijn:

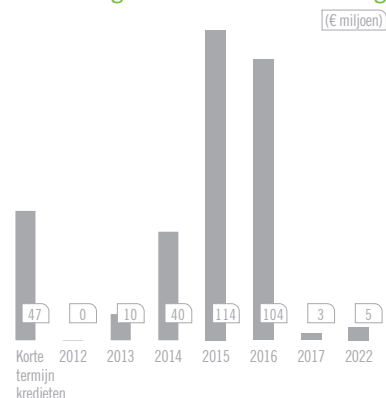
- ✓ bedrag financiële schulden: € 293 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ✓ 85 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,7 jaar
- ✓ gespreide vervalddata van de kredieten tussen 2012 en 2022
- ✓ spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- ✓ € 31 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ 60 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet, 40 % een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 66 % een vaste rentevoet en 34 % een variabele rentevoet (situatie op 2 januari 2012)
- ✓ de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 4,0 jaar
- ✓ marktwaarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- ✓ gemiddelde rentevoet voor 2011: 4,6 % inclusief bankmarges (4,0 % voor 2010)
- ✓ schuldgraad van 49,9 % (wettelijk maximum: 65 %) (43,0 % op 31 december 2010)

Concreet heeft de bevak tijdens het boekjaar 2011 voor een totaalbedrag van € 130 miljoen langetermijnkredieten die op vervaldatum gekomen zijn 2011 en begin 2012, heronderhandeld met haar bankiers. De nieuwe kredieten, bij bestaande en nieuwe bankiers, hebben looptijden tussen 3 en 5 jaar en zijn afgesloten aan marktconforme voorwaarden en convenanten. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten komt daarmee op 3,7 jaar op 31 december 2011.

### Looptijd financieringen



### Vervaldagenkalender financiering



Op 31 december 2011 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen, inclusief de obligatielening van € 75 miljoen die vervalt op 29 juni 2015, bovenstaand beeld. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich pas in december 2013 (€ 10 miljoen) waardoor Intervest Offices & Warehouses de komende 2 jaar geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren.

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 en 2013 geen belangrijke herfinancieringen van haar kredieten uit te voeren.

### 3. Vooruitzichten

Ondanks de huidige economische onzekerheden ziet Intervest Offices & Warehouses het jaar 2012 met vertrouwen tegemoet.

Enerzijds zijn de beschikbare ruimtes in de vastgoedportefeuille van de bevak erg concurrentieel in hun marktsegment en bieden ze dan ook een belangrijk potentieel voor nieuwe verhuringen. Ook in moeilijkere marktomstandigheden is Intervest Offices & Warehouses een competitieve marktpartij met een eigen commercieel team dat een grondige kennis heeft van de lokale marktsituaties.

Anderzijds is de bevak optimistisch voor wat betreft de afloop van haar huurovereenkomsten. De huurcontracten die op eindvervaldag komen, wat veelal gepaard gaat met een hernegotiatie van de huurvoorwaarden, zijn relatief beperkt (circa 5 % van de huurinkomsten). Het is de verwachting van Intervest Offices & Warehouses dat het overgrote deel van deze contracten zal kunnen verlengd worden. In sommige gevallen zullen echter huurincentives moeten worden toegestaan om de huurovereenkomsten te continueren. Waar mogelijk zal ook de contracttermijn verlengd worden naar een minimumduur van 6 jaar. De bevak verwacht gemiddeld over 2012 de huidige bezettingsgraad te kunnen aanhouden.

Intervest Offices & Warehouses zal in 2012 zich verder profileren als aanbieder van turn-key huisvestingsoplossingen. Dit zal ook gepaard gaan met doelgerichte initiatieven inzake marketing en publiciteit.

Inzake duurzaamheid zal de “vergroening” zich onverminderd voortzetten waarbij er prioriteit wordt gegeven aan een programma om koelinstallaties te optimaliseren.

Wat betreft het operationele beleid slaagt Intervest Offices & Warehouses er dus in om door een actief asset management en het inbouwen van de nodige flexibiliteit in te spelen op de verwachtingen inzake huisvesting bij zittende huurders en daardoor de continuïteit van de huurovereenkomsten te verzekeren.

Op financieringsvlak heeft Intervest Offices & Warehouses een comfortabele positie. Op korte termijn zijn er immers amper herfinancieringsverplichtingen. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich pas in december 2013 (€ 10 miljoen) waardoor de bevak de komende 2 jaar geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietportefeuille dient uit te voeren.

Op de investeringsmarkt zal Intervest Offices & Warehouses zich in 2012 eerder aan de koperskant bevinden. Inzake nieuwe acquisities zal de bevak zich bij voorkeur richten op logistiek vastgoed. Indien de marktomstandigheden het toelaten zullen eveneens een aantal minder strategische gebouwen worden verkocht.

Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels van de bevak en door het huidig economisch klimaat heeft Intervest Offices & Warehouses besloten om de uitkeringspolitiek van het dividend aan te passen vanaf boekjaar 2012 (uit te keren dividend in 2013), zodat het uitkeringspercentage zal liggen tussen 80 % en 100 % van het operationeel uitkeerbaar resultaat, in functie van de ontvangen schadevergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten en andere vergoedingen voor huurschade.

Het jaarverslag over het boekjaar 2011 zal vanaf 23 maart 2012 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)).

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

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht,  
Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)

## Financiële staten<sup>10</sup>

### Geconsolideerde winst- en verliesrekening

| in duizenden €                                                                                   | 2011          | 2010 <sup>11</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| Huurinkomsten                                                                                    | 38.587        | 41.068             |
| Met verhuur verbonden kosten                                                                     | -76           | -94                |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>                                                                        | <b>38.511</b> | <b>40.974</b>      |
| Recuperatie van vastgoedkosten                                                                   | 1.261         | 761                |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 6.700         | 9.763              |
| Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling         | -142          | -72                |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                 | -6.680        | -9.760             |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                               | 1.296         | 129                |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>                                                                         | <b>40.946</b> | <b>41.795</b>      |
| Technische kosten                                                                                | -940          | -514               |
| Commerciële kosten                                                                               | -263          | -274               |
| Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen                                                     | -1.404        | -674               |
| Beheerskosten van het vastgoed                                                                   | -2.184        | -1.738             |
| Andere vastgoedkosten                                                                            | -354          | -24                |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>                                                                            | <b>-5.145</b> | <b>-3.224</b>      |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>                                                            | <b>35.801</b> | <b>38.571</b>      |
| Algemene kosten                                                                                  | -1.274        | -1.054             |
| Andere operationele opbrengsten en kosten                                                        | 30            | 5                  |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>                                     | <b>34.557</b> | <b>37.522</b>      |
| Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen                                                    | 64            | 464                |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                             | 2.294         | -8.525             |
| Ander portefeuilleresultaat                                                                      | -2.478        | -614               |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                                                    | <b>34.437</b> | <b>28.847</b>      |

<sup>10</sup> De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

# Persbericht jaarresultaten 2011



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

| in duizenden €                                                                                     | 2011           | 2010 <sup>π</sup>       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>                                                                      | <b>34.437</b>  | <b>28.847</b>           |
| Financiële opbrengsten                                                                             | 72             | 45                      |
| Netto interestkosten                                                                               | -12.070        | -9.543                  |
| Andere financiële kosten                                                                           | -20            | -11                     |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva<br>(niet-effectieve hedges - IAS 39) | -4.175         | 655                     |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>                                                                        | <b>-16.193</b> | <b>-8.854</b>           |
| <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>                                                                  | <b>18.244</b>  | <b>19.993</b>           |
| Belastingen                                                                                        | -227           | -17                     |
| <b>NETTORESULTAAT</b>                                                                              | <b>18.017</b>  | <b>19.976</b>           |
| Toelichting:                                                                                       |                |                         |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat                                                                 | 21.707         | 27.996                  |
| Portefeuilresultaat                                                                                | -120           | -8.675                  |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva<br>(niet-effectieve hedges - IAS 39) | -4.175         | 655                     |
| Andere niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)                                         | 605            | 0                       |
| Toerekenbaar aan:                                                                                  |                |                         |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij                                                           | 18.018         | 19.977                  |
| Minderheidsbelangen                                                                                | -1             | -1                      |
| <b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>                                                                       | <b>2011</b>    | <b>2010<sup>π</sup></b> |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen                                                                | 13.907.267     | 13.907.267              |
| Nettoresultaat (€)                                                                                 | 1,30           | 1,44                    |
| Verwaterd nettoresultaat (€)                                                                       | 1,30           | 1,44                    |
| Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)                                                             | 1,56           | 2,01                    |

# Persbericht jaarresultaten 2011



## Geconsolideerd globaalresultaat

| in duizenden €                                                                                                       | 2011          | 2010 <sup>T</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| <b>NETTORESULTAAT</b>                                                                                                | <b>18.017</b> | <b>19.976</b>     |
| Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen | 2.561         | 1.260             |
| <b>GLOBAALRESULTAAT</b>                                                                                              | <b>20.578</b> | <b>21.236</b>     |
| Toerekenbaar aan:                                                                                                    |               |                   |
| Aandeelhouders van de moedermaatschappij                                                                             | 20.579        | 21.237            |
| Minderheidsbelangen                                                                                                  | -1            | -1                |

# Persbericht jaarresultaten 2011



## Geconsolideerde balans

| ACTIVA in duizenden €                            | 31.12.2011     | 31.12.2010 <sup>†</sup> |
|--------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Vaste activa</b>                              | <b>581.672</b> | <b>526.959</b>          |
| Immateriële vaste activa                         | 37             | 47                      |
| Vastgoedbeleggingen                              | 581.305        | 526.680                 |
| Andere materiële vaste activa                    | 316            | 218                     |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa        | 14             | 14                      |
| <b>Vlottende activa</b>                          | <b>12.462</b>  | <b>5.644</b>            |
| Activa bestemd voor verkoop                      | 4.005          | 0                       |
| Handelsvorderingen                               | 1.687          | 1.726                   |
| Belastingsvorderingen en andere vlottende activa | 4.520          | 1.943                   |
| Kas en kasequivalenten                           | 407            | 816                     |
| Overlopende rekeningen                           | 1.843          | 1.159                   |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                             | <b>594.134</b> | <b>532.603</b>          |

# Persbericht jaarresultaten 2011



## Geconsolideerde balans (vervolg)

| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €                            | 31.12.2011     | 31.12.2010 <sup>†</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                      | <b>284.018</b> | <b>288.869</b>          |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij | 283.978        | 288.828                 |
| Kapitaal                                                                   | 126.729        | 126.729                 |
| Uitgiftepremies                                                            | 60.833         | 60.833                  |
| Reserves                                                                   | 78.398         | 81.289                  |
| Nettoresultaat van het boekjaar                                            | 18.018         | 19.977                  |
| <b>Minderheidsbelangen</b>                                                 | <b>40</b>      | <b>41</b>               |
| <b>Verplichtingen</b>                                                      | <b>310.116</b> | <b>243.734</b>          |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>                                          | <b>264.426</b> | <b>177.239</b>          |
| Voorzieningen                                                              | 0              | 990                     |
| Langlopende financiële schulden                                            | 259.143        | 175.407                 |
| <i>Kredietinstellingen</i>                                                 | 184.650        | 101.070                 |
| <i>Obligatielening</i>                                                     | 74.475         | 74.325                  |
| <i>Financiële leasing</i>                                                  | 18             | 12                      |
| Andere langlopende financiële verplichtingen                               | 4.685          | 252                     |
| Andere langlopende verplichtingen                                          | 598            | 590                     |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>                                          | <b>45.690</b>  | <b>66.495</b>           |
| Voorzieningen                                                              | 172            | 426                     |
| Kortlopende financiële schulden                                            | 34.018         | 50.606                  |
| <i>Kredietinstellingen</i>                                                 | 34.012         | 50.600                  |
| <i>Financiële leasing</i>                                                  | 6              | 6                       |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen                               | 0              | 2.819                   |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                             | 2.641          | 2.110                   |
| Andere kortlopende verplichtingen                                          | 399            | 476                     |
| Overlopende rekeningen                                                     | 8.460          | 10.058                  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                             | <b>594.134</b> | <b>532.603</b>          |

## Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

| in duizenden €                                                                                  | Kapitaal       | Uitgiftepremie | Reserves <sup>11</sup> | Nettoresultaat van het boekjaar | Minderheidsbelangen | Totaal eigen vermogen |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Balans op 31 december 2009</b>                                                               | <b>126.729</b> | <b>60.833</b>  | <b>112.523</b>         | <b>-2.597</b>                   | <b>45</b>           | <b>297.533</b>        |
| Globaalresultaat 2010                                                                           |                |                | 1.260                  | 17.432                          | -1                  | 18.691                |
| Overboekingen door resultaatverdeling 2009:                                                     |                |                |                        |                                 |                     |                       |
| Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves                                             |                |                | -32.270                | 32.270                          |                     | 0                     |
| Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                   |                |                | -240                   | 240                             |                     | 0                     |
| Overige mutaties                                                                                |                |                | 16                     | -13                             | -3                  | 0                     |
| Dividend boekjaar 2009                                                                          |                |                |                        | -29.900                         |                     | -29.900               |
| <b>Balans op 31 december 2010</b>                                                               | <b>126.729</b> | <b>60.833</b>  | <b>81.289</b>          | <b>17.432</b>                   | <b>41</b>           | <b>286.324</b>        |
| Wijziging waarderingsregel <sup>π</sup>                                                         |                |                |                        | 2.545                           |                     | 2.545                 |
| <b>Balans op 31 december 2010<sup>π</sup></b>                                                   | <b>126.729</b> | <b>60.833</b>  | <b>81.289</b>          | <b>19.977</b>                   | <b>41</b>           | <b>288.869</b>        |
| Globaalresultaat 2011                                                                           |                |                | 2.561                  | 18.018                          | -1                  | 20.578                |
| Overboekingen door resultaatverdeling 2010:                                                     |                |                |                        |                                 |                     |                       |
| Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves                                             |                |                | -8.675                 | 8.675                           |                     | 0                     |
| Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva                 |                |                | 655                    | -655                            |                     | 0                     |
| Overige mutaties                                                                                |                |                | 23                     | -2                              |                     | 21                    |
| Toewijzing van extra resultaat 2010 door wijziging waarderingsregels aan overgedragen resultaat |                |                | 2.545                  | -2.545                          |                     | 0                     |
| Dividend boekjaar 2010                                                                          |                |                |                        | -25.450                         |                     | -25.450               |
| <b>Balans op 31 december 2011</b>                                                               | <b>126.729</b> | <b>60.833</b>  | <b>78.398</b>          | <b>18.018</b>                   | <b>40</b>           | <b>284.018</b>        |

<sup>11</sup> Een opsplitsing van de reserves wordt weergegeven op de volgende pagina.

## Persbericht jaarresultaten 2011

## Detail van de reserves

# Persbericht jaarresultaten 2011

| in duizenden €                                                                                                                                 | Wettelijke reserves | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed       |                                                                                                                                             | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingeninstrumenten die onderworpen zijn aan een afdeckingsboekhouding | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingeninstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdeckingsboekhouding | Andere reserves | Overgedragen resultaten van vorige boekjaren | Totaal reserves |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|-----------------|
|                                                                                                                                                |                     | Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed | Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                 |                                              |                 |
| <b>Balans op 31 december 2009</b>                                                                                                              | <b>90</b>           | <b>126.864</b>                                                                | <b>-13.606</b>                                                                                                                              | <b>-4.746</b>                                                                                                                                        | <b>0</b>                                                                                                                                                  | <b>650</b>      | <b>3.271</b>                                 | <b>112.523</b>  |
| Globaalresultaat 2010                                                                                                                          |                     |                                                                               |                                                                                                                                             | 1.260                                                                                                                                                |                                                                                                                                                           |                 |                                              | 1.260           |
| Overboekingen door resultaatverdeling 2009:                                                                                                    |                     |                                                                               |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                 |                                              |                 |
| Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves                                                                                            |                     | -32.270                                                                       |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                 |                                              | -32.270         |
| Overboeking van variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                                  |                     |                                                                               |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      | -240                                                                                                                                                      |                 |                                              | -240            |
| Overige mutaties                                                                                                                               |                     |                                                                               |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                 | 16                                           | 16              |
| <b>Balans op 31 december 2010</b>                                                                                                              | <b>90</b>           | <b>94.594</b>                                                                 | <b>-13.606</b>                                                                                                                              | <b>-3.486</b>                                                                                                                                        | <b>-240</b>                                                                                                                                               | <b>650</b>      | <b>3.287</b>                                 | <b>81.289</b>   |
| Globaalresultaat 2011                                                                                                                          |                     |                                                                               |                                                                                                                                             | 2.561                                                                                                                                                |                                                                                                                                                           |                 |                                              | 2.561           |
| Overboekingen door resultaatverdeling 2010:                                                                                                    |                     |                                                                               |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                 |                                              |                 |
| Overboeking van portefeuilleresultaat naar reserves                                                                                            |                     | -8.675                                                                        |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                 |                                              | -8.675          |
| Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen |                     | -193                                                                          | 193                                                                                                                                         |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                 |                                              | 0               |
| Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                                |                     |                                                                               |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      | 655                                                                                                                                                       |                 |                                              | 655             |
| Overige mutaties                                                                                                                               |                     | -142                                                                          | 165                                                                                                                                         |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                 |                                              | 23              |
| Toewijzing van extra resultaat 2010 door wijziging waarderingsregels aan overgedragen resultaat                                                |                     |                                                                               |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                 | 2.545                                        | 2.545           |
| <b>Balans op 31 december 2011</b>                                                                                                              | <b>90</b>           | <b>85.584</b>                                                                 | <b>-13.248</b>                                                                                                                              | <b>-925</b>                                                                                                                                          | <b>415</b>                                                                                                                                                | <b>650</b>      | <b>5.832</b>                                 | <b>78.398</b>   |