

# Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2012



ANVERS, LE 7 MAI 2012

Résultat d'exploitation distribuable par action amélioré:  
€ 0,48 (+ 35 %)

Légère augmentation de valeur du portefeuille immobilier  
96 % des espaces utilisés précédemment par Tibotec-Virco  
sont reloués

## 1. Activités d'exploitation du premier trimestre 2012

### Résultat d'exploitation

Au premier trimestre 2012, le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Offices & Warehouses augmente, atteignant € 6,6 millions ou une augmentation de 35 % en comparaison au premier trimestre 2011 (€ 4,9 millions)<sup>1</sup>. Ce résultat provient principalement de l'augmentation des revenus locatifs suite aux acquisitions et locations réalisées en 2011, des charges immobilières stables et de la baisse des frais de financements de la sicaf immobilière résultant de l'entrée en vigueur des nouveaux swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés. Le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève au premier trimestre 2012 à environ 3,7 % y compris les marges bancaires en comparaison à 4,9 % au cours de la même période de 2011 (4,6 % pour l'exercice 2011).

Pour le premier trimestre 2012 cela donne un résultat d'exploitation distribuable par action de € 0,48 en comparaison à € 0,35<sup>π</sup> au premier trimestre 2011. Cela représente une augmentation de 20 % en comparaison au quatrième trimestre 2011 où € 0,40 par action avait été réalisé.



3T Estate - Vilvorde - Superficie 8.757 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Les chiffres comparatifs du premier trimestre 2011 ont été adapté à la modification de la règle d'évaluation pour les indemnités reçues suite à la résiliation anticipée de contrats de bail, comme décrit dans le rapport annuel 2011 et dans le communiqué de presse relatif aux résultats annuels 2011 du 14 février 2012. L'impact sur les chiffres comparatifs du premier trimestre 2011 résulte en une diminution des revenus locatifs et par conséquent du résultat net et du résultat d'exploitation distribuable de la sicaf immobilière de € 184.000 par rapport aux chiffres publiés au premier trimestre 2011 (voir communiqué de presse Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2011 du 26 avril 2011). Afin de faciliter la lecture de ce communiqué de presse, il a été décidé de placer le symbole π à côté de tous les chiffres comparatifs du premier trimestre 2011, qui ont été adaptés suite à la modification de la règle l'évaluation par rapport au communiqué de presse qui a été publié.

# Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2012



## Activités locatives

En mars 2012, la sicaf immobilière Intervest Offices & Warehouses a conclu deux contrats de bail supplémentaires avec la société de biotechnologie Biocartis pour une prise en location additionnelle de respectivement 1.254 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux et 1.415 m<sup>2</sup> de laboratoires à l'Intercity Business Park à Malines. Les deux contrats de bail ont une durée fixe de 15 ans, avec une possibilité de résiliation après 9 ans. Cette extension complémentaire de Biocartis génère des revenus locatifs bruts d'environ € 420.000 sur base annuelle<sup>2</sup>. Par cette extension Biocartis devient avec une superficie totale de 6.639 m<sup>2</sup> de bureaux et de laboratoires loués à long terme, le principal locataire d'Intervest Offices & Warehouses à l'Intercity Business Park. Suite à cette relocation, Intervest Offices & Warehouses a pris une partie des indemnités reçues en 2010 de Tibotec-Virco en résultat au cours du premier trimestre 2012 pour un montant de € 0,5 million.

En outre, au cours du premier trimestre 2012 un contrat de bail a été conclu avec Verhaeren & Co (construction de routes) à Mechelen Campus (immeuble F, loué précédemment par Tibotec-Virco) pour une superficie de 2.149 m<sup>2</sup> de bureaux et de hall d'entreposage. Le contrat de bail a une durée de 9 ans, avec une possibilité de résiliation après 6 ans.

Par ces transactions mentionnées ci-dessus avec Biocartis et Verhaeren & Co, 96 % des espaces utilisés précédemment par Tibotec-Virco sont reloués au 31 mars 2012 à des locataires au sein ou en dehors du portefeuille existant d'Intervest Offices & Warehouses (18.725 m<sup>2</sup> sur un total de 19.526 m<sup>2</sup>).

Les autres transactions importantes du premier trimestre 2012 se rapportent au contrat de bail avec Galy Sport dans l'immeuble Berchem Technology Center à Berchem-Sainte-Agathe pour une superficie de 1.482 m<sup>2</sup> de bureaux et de hall d'entreposage, et au contrat de bail avec Tempo Team à Vilvorde dans l'immeuble A de 3T Estate pour une superficie de 636 m<sup>2</sup> de bureaux.

Au 31 mars 2012 le taux d'occupation d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 86 % ce qui est inchangé par rapport au 31 décembre 2011:

- ✓ Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 84 % ce qui est stable par rapport au 31 décembre 2011. En chiffres absolus il y a même une légère augmentation à concurrence de € 0,5 million des loyers annuels résultat de l'extension complémentaire de Biocartis à Malines.
- ✓ Pour le portefeuille logistique le taux d'occupation s'élève à 88 % ce qui représente une légère baisse par rapport à la situation au 31 décembre 2011, lorsque le taux d'occupation s'élevait à 91 %. Cette baisse provient principalement du départ du locataire Distri-Log dans l'immeuble situé Stocletlaan à Duffel.

<sup>2</sup> Pour la période de février 2012 à novembre 2013 / octobre 2014, la moitié des revenus locatifs nets de ces contrats de bail sont partagés avec Tibotec-Virco dans le cadre d'un accord datant de 2010 relatif à la rétrocession des revenus locatifs (voir communiqué de presse du 3 juin 2010).

<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 2012



## Evolution des immeubles de placement

Patrimoine immobilier	31.3.2012	31.12.2011	31.3.2011
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	583.294	581.305	534.194
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	597.958	595.919	547.631
Taux d'occupation (%)	86 %	86 %	82 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	627.096	627.096	553.221

Au 31 mars 2012, la juste valeur des immeubles de placement d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 583 millions par rapport à € 581 millions au 31 décembre 2011. Cette augmentation de la juste valeur de € 2 millions provient principalement de l'augmentation de valeur du portefeuille logistique suite au nouveau contrat pour les panneaux solaires sur l'immeuble situé Stocletlaan à Duffel et de la prolongation de 9 ans du contrat de bail pour l'immeuble situé Dijkstraat à Aartselaar.



Berchem Technology Center - Berchem-Sainte-Agathe -  
Superficie hall d'entreposage 3.703 m<sup>2</sup> - Superficie bureaux 2.760 m<sup>2</sup>

Déclaration  
intermédiaire  
du conseil d'administration  
du premier trimestre 2012



## 2. Résultats financiers

### Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.3.2012	31.3.2011 <sup>n</sup>
Revenus locatifs	10.348	8.819
Charges relatives à la location	-83	-34
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	595	398
<b>Résultat immobilier</b>	<b>10.860</b>	<b>9.183</b>
Charges immobilières	-1.176	-1.195
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-379	-291
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>9.305</b>	<b>7.697</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.550	-461
Autre résultat sur portefeuille	-131	6
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>10.724</b>	<b>7.242</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-2.671	-2.770
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-854	1.561
Impôts	-4	-5
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>7.195</b>	<b>6.028</b>
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	6.630	4.922
Résultat sur portefeuille	1.419	-455
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-854	1.561

Données par action	31.3.2012	31.3.2011 <sup>n</sup>
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.907.267
Résultat net (€)	0,52	0,43
Résultat d'exploitation distribuable (€)	0,48	0,35

# Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2012



## Commentaire sur les chiffres<sup>4</sup>

Les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses augmentent au premier trimestre 2012 de € 1,5 millions, atteignant € 10,3 millions (€ 8,8 millions) suite principalement aux acquisitions et locations réalisées en 2011.

Au premier trimestre 2012, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 0,6 million (€ 0,4 million) et comprennent la prise en résultat des indemnités pour les charges locatives (reçues de Tibotec-Virco) suite à la location supplémentaire à Biocartis à l'Intercity Business Park, ainsi que la prise en résultat des indemnités de remise en état reçues.

Au premier trimestre 2012 les **charges immobilières** s'élèvent à € 1,2 million et restent ainsi au même niveau qu'en 2011 (€ 1,2 million).

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** de la sicaf immobilière s'élèvent au premier trimestre 2012 à € 0,4 million ce qui est une légère augmentation par rapport au premier trimestre 2011, suite principalement à l'extension de l'effectif du personnel.

La hausse des revenus locatifs et des revenus relatifs à la gestion ainsi que les charges immobilières stables donnent une augmentation de 21 % ou € 1,6 million du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** qui atteint € 9,3 millions (€ 7,7 millions).

Au premier trimestre 2012, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont positives et s'élèvent à € 1,6 millions (- € 0,5 million) suite principalement à l'augmentation de valeur du portefeuille logistiques résultant d'un nouveau contrat pour des panneaux solaires sur l'immeuble situé Stocletlaan à Duffel, et à la prolongation de 9 ans du contrat de bail pour l'immeuble situé Dijkstraat à Aartselaar.

Au premier trimestre 2012, le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'élève à - € 2,7 millions (- € 2,8 millions). Cette légère baisse provient d'une part de l'entrée en vigueur des nouveaux swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêts moins élevés, d'autre part partiellement compensée par une utilisation plus élevée des crédits suite aux acquisitions immobilières réalisées en 2011 (pour un montant d'environ € 52 millions). Le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève au premier trimestre 2012 à environ 3,7 % y compris les marges bancaires (4,9 %).

Au 31 mars 2012, 85 % des lignes de crédit sont des **financements à long terme** avec une durée moyenne restante de 3,5 ans. 15 % des lignes de crédits sont des financements à court terme composés de financements à durée indéterminée, progressant chaque fois pour 364 ou 30 jours. Le prochain crédit de la sicaf immobilière qui vient à échéance ne se situe qu'en décembre 2013 (€ 10 millions) de sorte qu'Intervest Offices & Warehouses ne doit pas effectuer d'importants refinancements de son portefeuille de crédits en 2012 et 2013.

Au 31 mars 2012, 66 % des lignes de crédit utilisées ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées au moyen de swaps de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt des crédits de la sicaf immobilière sont fixés pour une durée moyenne restante d'environ 3,8 ans.

Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la baisse de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, pour un montant de - € 0,9 million (€ 1,6 million).

<sup>4</sup> Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs du premier trimestre 2011, adaptés suite à la modification de la règle d'évaluation pour les indemnités reçues pour la résiliation anticipées de contrats de bail.

# Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2012

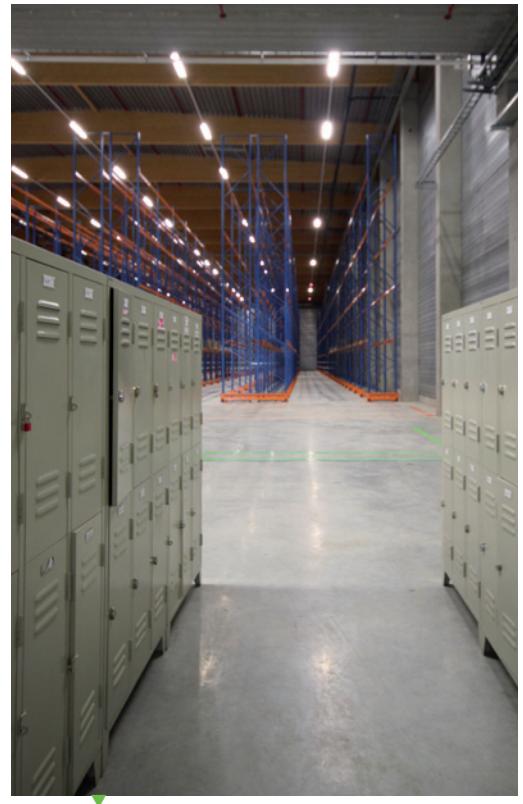


Le **résultat net** de la sicaf immobilière Intervest Offices & Warehouses s'élève pour le premier trimestre 2012 à € 7,2 millions (€ 6,0 millions) et peut être réparti comme suit:

- ✓ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 6,6 millions (€ 4,9 millions) ou une augmentation de € 1,7 million ou 35 %. Ce résultat résulte essentiellement de l'augmentation des revenus locatifs de la sicaf immobilière.
- ✓ le **résultat sur portefeuille** de € 1,4 million (- € 0,5 million) qui comprend l'augmentation 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 - € 0,9 million (€ 1,6 million).

Cela représente par action un **résultat d'exploitation distribuable** pour le premier trimestre 2012 de € 0,48 par action (€ 0,35).

Le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière s'élève au 31 mars 2012 à 48,1 % et a baissé ainsi de 1,8 % par rapport au 31 décembre 2011 (49,9 %).



Herentals Logistics 2 - Herentals -  
Superficie hall d'entreposage 40.540 m<sup>2</sup> + 8.248 m<sup>2</sup> (mezzanine)  
Superficie bureaux 2.206 m<sup>2</sup>

Données du bilan par action	31.3.2012	31.12.2011
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.907.267
Valeur active nette (juste valeur) (€)	20,94	20,42
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	21,89	21,37
Cours boursier à la date de clôture (€)	20,40	18,15
Décote par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	- 3 %	- 11 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	48,1 %	49,9 %

Au 31 mars 2012, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 20,94 (€ 20,42 au 31 décembre 2011). Etant donné qu'au 31 mars 2012 le cours boursier s'élève à € 20,40, l'action à la fin du premier trimestre 2012 est cotée avec une décote de 3 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

# Déclaration intermédiaire du conseil d'administration du premier trimestre 2012



## 3. Dividende optionnel      4. Prévisions

Le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses a décidé d'offrir aux actionnaires de la sicaf immobilière un dividende optionnel. Il est possible d'opter pour le dividende de l'année 2011 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 26 avril 2012 et se trouvent sur le site internet [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be).



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

Bien que la situation économique actuelle soit incertaine, Intervest Offices & Warehouses a confiance dans le déroulement de l'année 2012.

Les transactions locatives réalisées avec Biocartis et Verhaeren & Co démontrent qu'Intervest Offices & Warehouses parvient à réaliser d'importantes transactions locatives malgré un marché compétitif. Il faut souligner en particulier que la sicaf immobilière a réussi à louer à des conditions conformes au marché en moins de 18 mois la quasi-totalité des surfaces utilisées autrefois par Tibotec-Virco.

En outre, la sicaf immobilière est optimiste en ce qui concerne la fin des contrats de bail en cours. Un certain nombre de contrats ont déjà été renouvelés au cours du premier trimestre 2012. Pour les trimestres suivants une attention particulière sera consacrée à la prolongation des contrats de bail qui ont une échéance intermédiaire ou finale en 2012 et 2013. La sicaf immobilière s'attend à pouvoir maintenir le taux d'occupation de 86 %.

Suite à la modification des règles d'évaluation de la sicaf immobilière et étant donné le climat économique actuel, Intervest Offices & Warehouses a décidé d'adapter sa politique de distribution du dividende à partir de l'exercice 2012 (à distribuer en 2013), de sorte que le pourcentage de distribution se situera entre 80 % et 100 % du résultat d'exploitation distribuable en fonction des indemnités reçues pour la résiliation anticipée de contrats de bail et autres indemnités pour dégâts locatifs.

### 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, tel: + 32 3 287 67 87, [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)

Déclaration  
intermédiaire  
du conseil d'administration  
du premier trimestre 2012



## Annexe

### Etats financiers

#### Compte de résultats consolidés

en milliers €	31.3.2012	31.3.2011 <sup>n</sup>
Revenus locatifs	10.348	8.819
Charges relatives à la location	-83	-34
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>10.265</b>	<b>8.785</b>
Récupération de charges immobilières	554	427
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.224	1.662
Frais incomptant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-113	-31
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.226	-1.664
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	156	4
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>10.860</b>	<b>9.183</b>
Frais techniques	-183	-342
Frais commerciaux	-32	-47
Charges et taxes sur immeubles non loués	-376	-214
Frais de gestion immobilière	-510	-511
Autres charges immobilières	-75	-81
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.176</b>	<b>-1.195</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.684</b>	<b>7.988</b>
Frais généraux	-393	-296
Autres revenus et charges d'exploitation	14	5
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>9.305</b>	<b>7.697</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.550	-461
Autre résultat sur portefeuille	-131	6
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>10.724</b>	<b>7.242</b>

Déclaration  
intermédiaire  
du conseil d'administration  
du premier trimestre 2012



## Compte de résultats consolidés (suite)

en milliers €	31.3.2012	31.3.2011 <sup>n</sup>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>10.724</b>	<b>7.242</b>
Revenus financiers	5	25
Charges d'intérêt nettes	-2.670	-2.790
Autres charges financières	-6	-5
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-854	1.561
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-3.525</b>	<b>-1.209</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>7.199</b>	<b>6.033</b>
Impôts	-4	-5
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7.195</b>	<b>6.028</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	7.195	6.028
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	6.630	4.922
Résultat sur portefeuille	1.419	-455
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-854	1.561

Résultat par action	31.3.2012	31.3.2011 <sup>n</sup>
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.907.267
Résultat net (€)	0,52	0,43
Résultat net dilué (€)	0,52	0,43
Résultat d'exploitation distribuable (€)	0,48	0,35

Déclaration  
intermédiaire  
du conseil d'administration  
du premier trimestre 2012



## Résultat global consolidé

en milliers €	31.3.2012	31.3.2011 <sup>n</sup>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7.195</b>	<b>6.028</b>
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	-28	1.591
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>7.167</b>	<b>7.619</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.167	7.619
Intérêts minoritaires	0	0

Déclaration  
intermédiaire  
du conseil d'administration  
du premier trimestre 2012



## Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	31.3.2012	31.12.2011
<b>Actifs non courants</b>	<b>583.626</b>	<b>581.672</b>
Immobilisations incorporelles	31	37
Immeubles de placement	583.294	581.305
Autres immobilisations corporelles	286	316
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	14
<b>Actifs courants</b>	<b>9.545</b>	<b>12.462</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	4.005
Créances commerciales	2.875	1.687
Créances fiscales et autres actifs courants	3.207	4.520
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.398	407
Comptes de régularisation	2.065	1.843
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>593.171</b>	<b>594.134</b>

Déclaration  
intermédiaire  
du conseil d'administration  
du premier trimestre 2012



## Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.3.2012	31.12.2011
<b>Capitaux propres</b>	<b>291.185</b>	<b>284.018</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	291.145	283.978
Capital	126.729	126.729
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	78.370	78.398
Résultat net de l'exercice 2011	18.018	18.018
Résultat net de l'exercice - premier trimestre 2012	7.195	0
Intérêts minoritaires	40	40
<b>Passif</b>	<b>301.986</b>	<b>310.116</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>250.459</b>	<b>264.426</b>
Dettes financières non courantes	244.395	259.143
<i>Etablissements de crédit</i>	169.867	184.650
<i>Emprunt obligataire</i>	74.512	74.475
<i>Location-financement</i>	16	18
Autres passifs financiers non courants	5.567	4.685
Autres passifs non courants	497	598
<b>Passifs courants</b>	<b>51.527</b>	<b>45.690</b>
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	38.018	34.018
<i>Etablissements de crédit</i>	38.012	34.012
<i>Location-financement</i>	6	6
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.303	2.641
Autres passifs courants	276	399
Comptes de régularisation	10.758	8.460
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>593.171</b>	<b>594.134</b>