

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



ANTWERPEN, 7 MEI 2012

Verbeterd operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel:

€ 0,48 (+ 35 %)

Lichte waardestijging van de vastgoedportefeuille

96 % van de voorheen door Tibotec-Virco gebruikte ruimtes
zijn herverhuurd

1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2012

Operationele resultaten

Het operationeel uitkeerbaar resultaat van Intervest Offices & Warehouses is in het eerste kwartaal van 2012 toegenomen tot € 6,6 miljoen of een stijging van 35 % in vergelijking met het eerste kwartaal van 2011 (€ 4,9 miljoen)¹. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten door de acquisities en verhuringen gerealiseerd in 2011, door de stabiele vastgoedkosten en door de daling van de financieringskosten van de bevak als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste kwartaal van 2012 circa 3,7 % inclusief bankmarges vergeleken met 4,9 % in dezelfde periode van 2011 (4,6 % voor boekjaar 2011).

Per aandeel betekent dit voor het eerste kwartaal van 2012 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,48 in vergelijking met € 0,35^π in het eerste kwartaal van 2011. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2011 waar € 0,40 per aandeel gerealiseerd werd, is dit een stijging van 20 %.



3T Estate - Vilvoorde - Oppervlakte 8.757 m²

¹ De vergelijkende cijfers van het eerste kwartaal 2011 zijn aangepast aan de gewijzigde waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten zoals beschreven in het Jaarverslag 2011 en in het persbericht over de jaarresultaten 2011 dd. 14 februari 2012. De impact op de vergelijkende cijfers van het eerste kwartaal van 2011 is een vermindering van de huurinkomsten, en bijgevolg het nettoresultaat en het operationeel uitkeerbaar resultaat van de bevak met € 184.000 ten opzichte van de gepubliceerde cijfers over het eerste kwartaal van 2011 (zie persbericht Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur over het eerste kwartaal 2011 dd. 26 april 2011). Om de leesbaarheid van dit persbericht te bevorderen, is besloten om bij alle vergelijkende cijfers van het eerste kwartaal 2011, die ten gevolge van de gewijzigde waarderingsregel aangepast zijn ten opzichte van het gepubliceerde persbericht, het symbool π te plaatsen.

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Verhuuractiviteit

In maart 2012 heeft vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses met biotechnologiebedrijf Biocartis twee bijkomende huurovereenkomsten afgesloten voor de additionele inhuurname van respectievelijk 1.254 m² kantoorruimte en 1.415 m² labo's in Intercity Business Park in Mechelen. De beide huurovereenkomsten hebben een vaste looptijd van 15 jaar, met een breakmogelijkheid na 9 jaar. Deze verdere uitbreiding van Biocartis vertegenwoordigt een brutohuurinkomen van ongeveer € 420.000 op jaarbasis². Door deze uitbreiding wordt Biocartis, met een totale oppervlakte van 6.639 m² kantoren en labo's, verhuurd op lange termijn, de grootste huurder van Intervest Offices & Warehouses op Intercity Business Park. Intervest Offices & Warehouses heeft als gevolg van deze herverhuringstransactie een gedeelte van de in 2010 van Tibotec-Virco ontvangen schadevergoeding in opbrengst genomen in het eerste kwartaal van 2012 voor een bedrag van € 0,5 miljoen.

Verder is in het eerste kwartaal van 2012 een huurovereenkomst afgesloten met Verhaeren & Co (wegenbouw) in Mechelen Campus (gebouw F, voorheen gehuurd door Tibotec-Virco) voor een oppervlakte van 2.149 m² kantoren en opslagruimte. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 9 jaar, met een breakmogelijkheid na 6 jaar.

Door deze hogervermelde transacties met Biocartis en Verhaeren & Co is op 31 maart 2012 96 % van de voorheen door Tibotec-Virco gebruikte ruimtes herverhuurd aan huurders binnen of buiten de bestaande portefeuille van Intervest Offices & Warehouses (18.725 m² op een totaal van 19.526 m²).

Andere belangrijke verhuurtransacties in het eerste kwartaal van 2012 betreffen de overeenkomst met Galy Sport in het pand Berchem Technology Center in Sint-Agatha-Berchem voor 1.482 m² kantoor- en opslagruimte, en de overeenkomst met Tempo Team in Vilvoorde 3T Estate gebouw A voor 636 m² kantoorruimte.

Op 31 maart 2012 bedraagt de bezettingsgraad³ van Intervest Offices & Warehouses 86 % wat onveranderd is ten opzichte van 31 december 2011:

- ✓ De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille bedraagt 84 % wat stabiel is ten opzichte van 31 december 2011. In absolute cijfers is er zelfs een lichte stijging ten belope van € 0,5 miljoen jaarhuur door de verdere uitbreiding van Biocartis in Mechelen.
- ✓ In de logistieke portefeuille bedraagt de bezettingsgraad 88 % wat een lichte daling inhoudt ten opzichte van de situatie op 31 december 2011, toen de bezettingsgraad 91 % bedroeg. Deze daling is voornamelijk te wijten aan het vertrek van de huurder Distri-Log in het pand gelegen aan de Stocletlaan in Duffel.

² Voor de periode van februari 2012 tot november 2013 / oktober 2014 wordt de helft van de nettohuurinkomsten uit deze huurovereenkomsten gedeeld met Tibotec-Virco, in het kader van het akkoord uit 2010 rond de retrocessie van huurinkomsten (zie persbericht van 3 juni 2010).

³ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties. Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten plus de huurinkomsten van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Evolutie vastgoedbeleggingen

Vastgoedpatrimonium	31.3.2012	31.12.2011	31.3.2011
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	583.294	581.305	534.194
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	597.958	595.919	547.631
Bezettingsgraad (%)	86 %	86 %	82 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	627.096	627.096	553.221

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses bedraagt op 31 maart 2012 € 583 miljoen ten opzichte van € 581 miljoen op 31 december 2011. Deze toename van de reële waarde met € 2 miljoen is voornamelijk het gevolg van de stijging van de waarde van de logistieke portefeuille door een nieuw contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan en een verlenging van de overeenkomst met 9 jaar voor het pand in Aartselaar Dijkstraat.



Berchem Technology Center - Sint-Agatha-Berchem -
Oppervlakte opslaghal 3.703 m² - Oppervlakte kantoren 2.760 m²

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



2. Financiële resultaten

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	31.3.2012	31.3.2011 ^π
Huurinkomsten	10.348	8.819
Met verhuur verbonden kosten	-83	-34
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	595	398
Vastgoedresultaat	10.860	9.183
Vastgoedkosten	-1.176	-1.195
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-379	-291
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	9.305	7.697
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.550	-461
Ander portefeuilleresultaat	-131	6
Operationeel resultaat	10.724	7.242
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.671	-2.770
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-854	1.561
Belastingen	-4	-5
NETTORESULTAAT	7.195	6.028
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.630	4.922
Portefeilleresultaat	1.419	-455
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-854	1.561

Gegevens per aandeel	31.3.2012	31.3.2011 ^π
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (€)	0,52	0,43
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,48	0,35

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Commentaar bij de cijfers⁴

De **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses nemen in het eerste kwartaal van 2012 toe met € 1,5 miljoen tot € 10,3 miljoen (€ 8,8 miljoen) voornamelijk als gevolg van de acquisities en verhuringen gerealiseerd in 2011.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in het eerste kwartaal van 2012 een opbrengst van € 0,6 miljoen (€ 0,4 miljoen) en bevat de inresultaatname van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de bijkomende verhuring aan Biocartis in Intercity Business Park, alsook de inresultaatname van ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,2 miljoen voor het eerste kwartaal van 2012 en blijven daarmee op hetzelfde peil als in dezelfde periode van 2011 (€ 1,2 miljoen).

In het eerste kwartaal van 2012 belopen de **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** van de vastgoedbevak € 0,4 miljoen wat een lichte stijging is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2011, voornamelijk als gevolg van de uitbreiding van het personeelsbestand.

De stijging van de huurinkomsten en de met beheer verbonden opbrengsten alsook de stabiele vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt met 21 % of € 1,6 miljoen tot € 9,3 miljoen (€ 7,7 miljoen).

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn positief in het eerste kwartaal 2012 voor € 1,6 miljoen (- € 0,5 miljoen) voornamelijk als gevolg van de stijging van de waarde van de logistieke portefeuille door een nieuw contract voor zonpanelen op het pand Duffel Stocletlaan en een verlenging van de overeenkomst met 9 jaar voor het pand in Aartselaar Dijkstraat.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2012 - € 2,7 miljoen (- € 2,8 miljoen). Deze lichte daling is veroorzaakt door enerzijds de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten, anderzijds deels gecompenseerd door de hogere kredietopname als gevolg van de vastgoedacquisities gerealiseerd in 2011 (voor een bedrag van circa € 52 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste kwartaal van 2012 circa 3,7 % inclusief bankmarges (4,9 %).

Op 31 maart 2012 zijn 85 % van de kredietlijnen **langetermijnfinancieringen** met een gemiddelde resterende looptijd van 3,5 jaar. 15 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 364 of 30 dagen. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich pas in december 2013 (€ 10 miljoen) waardoor Intervest Offices & Warehouses in 2012 en 2013 geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren.

Op 31 maart 2012 heeft 66 % van de opgenomen kredietlijnen een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. De rentevoeten op de kredieten van de bevak liggen vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 3,8 jaar.

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 - € 0,9 miljoen (€ 1,6 miljoen).

⁴ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het eerste kwartaal 2011, aangepast aan de gewijzigde waarderingsregel voor vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses voor het eerste kwartaal van 2012 bedraagt € 7,2 miljoen (€ 6,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 6,6 miljoen (€ 4,9 miljoen) of een toename van € 1,7 miljoen of 35 %. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten van de bevak.
- ✓ het **portefeuilresultaat** van € 1,4 miljoen (- € 0,5 miljoen) dat de waardeverandering van de vastgoedportefeuille bevat.
- ✓ de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 0,9 miljoen (€ 1,6 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste kwartaal van 2012 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 0,48 per aandeel (€ 0,35).

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak bedraagt op 31 maart 2012 48,1 % en is daarmee met 1,8 % gedaald ten opzichte van 31 december 2011 (49,9 %).



Herentals Logistics 2 - Herentals -
Oppervlakte opslaghal 40.540 m² + 8.248 m² (mezzanine)
Oppervlakte kantoren 2.206 m²

Balansgegevens per aandeel	31.3.2012	31.12.2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	20,94	20,42
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	21,89	21,37
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	20,40	18,15
Discount t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	- 3 %	- 11 %
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	48,1 %	49,9 %

Op 31 maart 2012 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 20,94 (€ 20,42 op 31 december 2011). Aangezien de beurskoers per 31 maart 2012 € 20,40 bedraagt, betekent dit dat het aandeel op het einde van het eerste kwartaal 2012 noteert met een discount van 3 % ten opzichte van de reële nettoactiefwaarde.

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



3. Keuzedividend

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses heeft beslist om aan de aandeelhouders van de bevak een keuzedividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het jaar 2011 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel cash, of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten. De voorwaarden van het keuzedividend zijn bekendgemaakt in het persbericht van 26 april 2012 en te vinden op de website www.intervestoffices.be.



Mechelen Campus - Mechelen - Oppervlakte 60.768 m²

4. Vooruitzichten

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

De verhuurtransacties aan Biocartis en Verhaeren & Co tonen aan dat Intervest Offices & Warehouses ondanks de competitieve markt erin slaagt om aanzienlijke verhuurtransacties te realiseren. Er dient in het bijzonder opgemerkt te worden dat de bevak erin geslaagd is om in minder dan 18 maanden tijd quasi de volledige voorheen door Tibotec-Virco gebruikte oppervlakte te herverhuren tegen marktconforme voorwaarden.

Daarnaast is de bevak optimistisch voor wat betreft de afloop van de lopende huurovereenkomsten. Een aantal overeenkomsten is in het eerste kwartaal 2012 reeds verlengd. Voor de volgende kwartalen zal bijzondere aandacht geschonken worden aan de verlenging van de huurovereenkomsten die in 2012 en 2013 op een tussentijdse of eindvervaldag komen. De bevak verwacht dan ook de bezettingsgraad van 86 % te kunnen aanhouden.

Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels van de bevak en door het huidige 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.

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

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Bijlage

Financiële staten

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	31.3.2012	31.3.2011 ^m
Huurinkomsten	10.348	8.819
Met verhuur verbonden kosten	-83	-34
NETTOHUURRESULTAAT	10.265	8.785
Recuperatie van vastgoedkosten	554	427
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.224	1.662
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-113	-31
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.226	-1.664
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	156	4
VASTGOEDRESULTAAT	10.860	9.183
Technische kosten	-183	-342
Commerciële kosten	-32	-47
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-376	-214
Beheerskosten van het vastgoed	-510	-511
Andere vastgoedkosten	-75	-81
VASTGOEDKOSTEN	-1.176	-1.195
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.684	7.988
Algemene kosten	-393	-296
Andere operationele opbrengsten en kosten	14	5
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	9.305	7.697
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.550	-461
Ander portefeuilleresultaat	-131	6
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.724	7.242

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	31.3.2012	31.3.2011 ¹
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.724	7.242
Financiële opbrengsten	5	25
Netto interestkosten	-2.670	-2.790
Andere financiële kosten	-6	-5
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-854	1.561
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.525	-1.209
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	7.199	6.033
Belastingen	-4	-5
NETTORESULTAAT	7.195	6.028
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.195	6.028
Minderheidsbelangen	0	0
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.630	4.922
Portefeuilleresultaat	1.419	-455
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-854	1.561
Resultaat per aandeel	31.3.2012	31.3.2011¹
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.907.267	13.907.267
Nettoresultaat (€)	0,52	0,43
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,52	0,43
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,48	0,35

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	31.3.2012	31.3.2011 ^π
NETTORESULTAAT	7.195	6.028
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	-28	1.591
GLOBAALRESULTAAT	7.167	7.619
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.167	7.619
Minderheidsbelangen	0	0

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.3.2012	31.12.2011
Vaste activa	583.626	581.672
Immateriële vaste activa	31	37
Vastgoedbeleggingen	583.294	581.305
Andere materiële vaste activa	286	316
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
Vlottende activa	9.545	12.462
Activa bestemd voor verkoop	0	4.005
Handelsvorderingen	2.875	1.687
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.207	4.520
Kas en kasequivalenten	1.398	407
Overlopende rekeningen	2.065	1.843
TOTAAL ACTIVA	593.171	594.134

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2012



Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.3.2012	31.12.2011
Eigen vermogen	291.185	284.018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	291.145	283.978
Kapitaal	126.729	126.729
Uitgiftepremies	60.833	60.833
Reserves	78.370	78.398
Nettoresultaat van het boekjaar 2011	18.018	18.018
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal 2012	7.195	0
Minderheidsbelangen	40	40
Verplichtingen	301.986	310.116
Langlopende verplichtingen	250.459	264.426
Langlopende financiële schulden	244.395	259.143
<i>Kredietinstellingen</i>	169.867	184.650
<i>Obligatielening</i>	74.512	74.475
<i>Financiële leasing</i>	16	18
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.567	4.685
Andere langlopende verplichtingen	497	598
Kortlopende verplichtingen	51.527	45.690
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	38.018	34.018
<i>Kredietinstellingen</i>	38.012	34.012
<i>Financiële leasing</i>	6	6
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.303	2.641
Andere kortlopende verplichtingen	276	399
Overlopende rekeningen	10.758	8.460
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	593.171	594.134