

Tussentijdse verklaring
over het derde kwartaal 2012
van de raad van bestuur over de
periode 01.07.2012 tot 30.09.2012



ANTWERPEN, 26 OKTOBER 2012

Stijging van het operationeel uitkeerbaar resultaat: 16 % in de eerste negen maanden van 2012¹; 10 % in het derde kwartaal van 2012²

Lichte daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille: - 0,1 % voor de eerste negen maanden van 2012³

Verwacht brutodividend voor boekjaar 2012:
tussen € 1,73 en € 1,78 per aandeel (€ 1,73 voor boekjaar 2011)

Huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden verlengd voor 9 jaar tot eind 2021 (circa 10 % van de huurinkomsten van de bevak)

Herontwikkeling gepland van twee logistieke sites in 2013 voor een totaal investeringsbedrag van circa € 7 miljoen voor huurders Estée Lauder, UTi Belgium en Peugeot

¹ Ten opzichte van de eerste negen maanden van 2011.
² Ten opzichte van het derde kwartaal van 2011.

³ Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2011.

1. Operationele activiteiten van het derde kwartaal 2012

Verlenging van de huurovereenkomst met PwC tot eind 2021

Intervest Offices & Warehouses heeft in oktober 2012 de huurovereenkomst met haar grootste huurder PwC in het kantoorgebouw Woluwe Garden, gelegen in Sint-Stevens-Woluwe, verlengd. De overeenkomst, voor een oppervlakte van 21.272 m², is afgesloten voor een periode van 9 jaar vast vanaf 1 januari 2013 en eindigend op 31 december 2021. Deze huurder vertegenwoordigt momenteel circa 10 % van de huurinkomsten van de bevak.

Deze huurovereenkomst verzekert de bevak van een toekomstige inkomstenstroom op langetermijn in de zeer competitieve Brusselse kantoorregio Diegem-Zaventem waar zich leegstandspieken van 20 % en meer voordoen. De jaarlijkse huurinkomsten van de bevak zullen ten gevolge van deze verlenging dalen met circa € 1,2 miljoen of € 0,09 per aandeel vanaf boekjaar 2013.

Aangezien deze verlenging een gebeurtenis na balansdatum is, is het effect op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen nog niet opgenomen in de cijfers per 30 september 2012. De bevak schat dat de reële waarde van het pand in het vierde kwartaal van 2012 zal dalen met € 10 tot € 12 miljoen wat neerkomt op € 0,70 tot € 0,85 per aandeel op de nettoactiefwaarde (reële waarde).



Herontwikkeling gepland van twee logistieke sites in 2013

In het derde kwartaal van 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses verdere stappen gezet in de uitbreiding en verbetering van haar logistieke vastgoedportefeuille:

✓ **Overeenkomst met Estée Lauder en UTi Belgium ter uitbreiding van de logistieke site in Oevel**

De bevak heeft in juli 2012 een overeenkomst bereikt met zowel Estée Lauder als haar logistieke dienstverlener UTi Belgium om de logistieke site in Oevel verder uit te breiden. Er zal een bijkomend logistiek gebouw van 5.036 m² met bijbehorende parkeerfaciliteiten worden gerealiseerd tussen de beide bestaande gebouwen. Deze site zal door UTi Belgium in huur worden genomen vanaf het derde kwartaal van 2013 tot 31 december 2023.

Het totale geschatte budget voor de uitbreiding bedraagt € 3,3 tot 3,8 miljoen. De transactie zal voor de bevak vanaf het derde kwartaal van

2013 bijkomende jaarlijkse huurinkomsten genereren ten belope van circa € 0,3 miljoen. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

Tegelijk zijn ook de bestaande huurovereenkomsten voor de opslagruimten met zowel Estée Lauder als UTi Belgium verlengd tot 31 december 2023, wat een verlenging van respectievelijk 4,5 en 6 jaar van de huidige overeenkomsten impliceert. Deze verlenging heeft in het derde kwartaal van 2012 geleid tot een toename van de reële waarde van deze logistieke site met € 3,1 miljoen.



✓ **Herontwikkeling van een gedeelte van de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk**

In juli 2012 heeft de bevak een principeakkoord bereikt met de Franse autobouwer Peugeot (groep PSA) voor de omvorming/renovatie tot showroom en werkplaats van het voorste deel van het logistiek gebouw Neerland 1 in Wilrijk (gelegen aan de Boomsesteenweg naast IKEA), en dit ter vervanging van de huidige vestiging van Peugeot Antwerpen gelegen aan de Karel Oomsstraat in Antwerpen.

De transactie behelst een bebouwde oppervlakte van ongeveer 5.000 m² op een terrein van bijna 11.000 m² (inclusief parkings). Het resterend gedeelte van het gebouw (achterzijde) en het gebouw Neerland 2 zullen blijvend gebruikt worden voor logistieke activiteiten.

De bevak zal in dit kader met Peugeot een onroerende leasing op 15 jaar afsluiten, waarbij deze laatste op het eind van de overeenkomst over een koopoptie aan marktwaarde beschikt.

Het totale geschatte budget voor de omvorming/renovatie bedraagt circa € 3,3 miljoen. De transactie zal voor de bevak vanaf het vierde kwartaal van 2013 een jaarlijkse huuropbrengst genereren van circa € 0,6 miljoen. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

De overeenkomst is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de noodzakelijke vergunningen.



Vastgoedbeleggingen

Op 30 september 2012 bedraagt de totale **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 85 % (86 % op 30 juni 2012):

- ✓ de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is ten opzichte van 30 juni 2012 ongewijzigd gebleven op 85 %
- ✓ voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad ten opzichte van 30 juni 2012 gedaald met 3 %, van 88 % naar 85 %. Deze daling is voornamelijk te wijten aan het vertrek van de huurder van Merchtem Cargo Center.

In het derde kwartaal van 2012 is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Intervest Offices & Warehouses gedaald met € 1 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 30 juni 2012 en bedraagt op 30 september 2012 € 594 miljoen (€ 595 miljoen op 30 juni 2012). Deze evolutie van het vastgoed in het derde kwartaal van 2012 is het gevolg van:

- ✓ de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 2,7 miljoen of 0,7 %, voornamelijk als gevolg van de aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie
- ✓ de verkoop van een niet-strategisch logistiek pand gelegen aan Kaaïen 218-220 in Antwerpen, met een reële waarde van € 1,1 miljoen of 0,2 % van de vastgoedportefeuille
- ✓ de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 2,9 miljoen of 1,3 % hoofdzakelijk door de verlenging van de huurovereenkomsten met zowel Estée Lauder als UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023.

VASTGOEDBELEGGINGEN	30.09.2012	30.06.2012	31.12.2011	30.09.2011
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	593.980	594.824	581.305	578.696
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	608.829	609.773	595.919	593.245
Bezettingsgraad ⁴ (%)	85 %	86 %	86 %	84 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	638.720	638.720	627.096	609.475

⁴ 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.

2. Financiële resultaten

2.1. Cumulatieve cijfers voor eerste negen maanden van 2012

RESULTATEN in duizenden €	30.09.2012	30.09.2011
Operationeel uitkeerbaar resultaat	18.574	16.079
Portefeuilleresultaat	-991	3.386
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.938	-3.185
Andere niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	0	468
Nettoresultaat	14.645	16.748
Resultaat per aandeel		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Nettoresultaat (€)	1,03	1,20
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,31	1,16

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices & Warehouses neemt in de eerste negen maanden van 2012 toe met 16 % of € 2,5 miljoen tot € 18,6 miljoen (€ 16,1 miljoen voor de eerste negen maanden van 2011).

Dit verbeterde resultaat is voornamelijk het gevolg van:

- ✓ de stijging van de huurinkomsten door de acquisities en verhuringen gerealiseerd in 2011 en 2012, deels gecompenseerd door het wegvallen van de ontvangen schadevergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten (uitzonderlijk hoog in boekjaar 2011 door het vertrek van Tibotec-Virco in Mechelen)
- ✓ de daling van de vastgoedkosten door lagere leegstandskosten
- ✓ de vermindering van de financieringskosten van de bevak als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten, alsook door de verdere daling van de rentevoeten op de financiële markt. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor de eerste negen maanden van 2012 circa 3,8 % inclusief bankmarges, vergeleken met 4,7 % in dezelfde periode van 2011 (4,6 % voor boekjaar 2011).

Voor de eerste negen maanden van 2012 betekent dit een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** van € 1,31 ten opzichte van € 1,16 over dezelfde periode van vorig jaar. In 2011 heeft er echter een verhoging van het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,17 per aandeel plaatsgevonden ten gevolge van een wijziging in de waarderingsregel voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Voor boekjaar 2012 heeft deze wijziging in waarderingsregel ook nog een beperkt positief effect van € 0,01 per aandeel. Na herwerking van het operationeel uitkeerbaar resultaat zoals blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening van de bevak betekent dit voor de eerste negen maanden van 2012 een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** van € 1,32 ten opzichte van € 1,33 voor dezelfde periode van 2011.

OPERATIONEEL UITKEERBAAR RESULTAAT in duizenden €	30.09.2012	30.09.2011
Operationeel uitkeerbaar resultaat	18.574	16.079
Aanpassing door gewijzigde waarderingsregel	180	2.361
Aangepast operationeel uitkeerbaar resultaat	18.754	18.440
Per aandeel		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,31	1,16
Aanpassing door gewijzigde waarderingsregel (€)	0,01	0,17
Aangepast operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,32	1,33

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak is in de eerste negen maanden van 2012 gestegen met € 13 miljoen en bedraagt op 30 september 2012 € 594 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2011). Deze toename van de reële waarde is het gecombineerde effect van:

- ✓ enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 15,4 miljoen of 7,3 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, hoofdzakelijk door:
 - de aankoop van het tweede distributiecentrum in Oevel voor € 8,0 miljoen
 - de verlenging van de huurovereenkomsten met zowel Estée Lauder als UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023
 - de verkoop van een niet-strategisch logistiek pand gelegen aan Kaaïen 218-220 in Antwerpen, met een reële waarde van € 1,1 miljoen
 - de oplevering van een tweede kantoorblok met aanhorigheden in Herentals Logistics 2
 - de uitgevoerde renovatiewerken in Herentals Logistics 1
 - het contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan
- ✓ anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantoorportefeuille** met € 2,7 miljoen of 0,7 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk als gevolg van de aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie, deels gecompenseerd door een waardestijging van Intercity Business Park in Mechelen door de bijkomende verhuringen aan Biocartis.

KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267	13.907.267
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,70	20,42	20,31
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,73	21,37	21,28
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	17,55	18,15	19,51
Discount t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	-11 %	-11 %	-4 %

Op 30 september 2012 bedraagt de **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,70. Aangezien de beurskoers van Intervest Offices & Warehouses (INTO) op 30 september 2012 € 17,55 bedraagt, noteert het aandeel met een discount van 11 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **schuldgraad**⁵ van de vastgoedbevak bedraagt 51,2 % op 30 september 2012 ten opzichte van 52,1 % op 30 juni 2012 (berekend conform het KB van 7 december 2010).

Op 30 september 2012 zijn 85 % van de beschikbare **kredietlijnen** van de bevak langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 3,0 jaar. 15 % van de beschikbare kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 14 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 364 of 30 dagen en 1 % een aflossingsschijf is op een investeringskrediet.

Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich pas in december 2013 voor € 10 miljoen, waardoor de bevak momenteel geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietportefeuille dient uit te voeren.

Op 30 september 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses € 28 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de bevak op te vangen.

Op 30 september 2012 heeft 63 % 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 3,3 jaar.



⁵ Voor verdere toelichting omtrent de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar punt 1.7 "Financiële structuur" in het halfjaarverslag per 30 juni 2012.

2.2. Resultaten van het derde kwartaal van 2012

RESULTATEN in duizenden €	01.07 - 30.09 2012	01.07 - 30.09 2011
Huurinkomsten	10.294	9.866
Met verhuur verbonden kosten	-30	3
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-64	846
Vastgoedresultaat	10.200	10.715
Vastgoedkosten	-1.154	-1.333
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-402	-279
Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille	8.644	9.103
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	140	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-318	-498
Ander portefeuilleresultaat	-335	-195
Operationeel resultaat	8.131	8.410
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.850	-3.260
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-993	-3.128
Belastingen	-18	-132
NETTORESULTAAT	4.270	1.890
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	5.776	5.243
Portefeilleresultaat	-513	-693
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-993	-3.128
Andere niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	0	468

Analyse van de resultaten van het derde kwartaal van 2012⁶

In het derde kwartaal van 2012 zijn de **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses met € 0,4 miljoen gestegen tot € 10,3 miljoen (€ 9,9 miljoen) voornamelijk door de acquisitie van het tweede distributiecentrum in Oevel in mei 2012 en de verhuur aan Nike vanaf september 2011 in Herentals Logistics 2.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** zijn in het derde kwartaal van 2012 € 0,9 miljoen lager dan in het derde kwartaal van 2011 (€ 0,8 miljoen opbrengst). Deze post bevatte in 2011 de inwinstname van vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) en van ontvangen wederinstaatstelselvergoedingen.

De **vastgoedkosten** van de bevak bedragen voor het derde kwartaal 2012 € 1,2 miljoen (€ 1,3 miljoen). Deze afname met bijna € 0,2 miljoen is hoofdzakelijk te danken aan lagere leegstandskosten door de renovatie van Herentals Logistics 1, deels gecompenseerd door de stijging van de kosten voor onderhouds- en herstellingswerken door dakrenovaties.

De **algemene kosten** belopen in het derde kwartaal van 2012 € 0,4 miljoen (€ 0,3 miljoen) door toegenomen personeels- en advieskosten.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in het derde kwartaal 2012 beperkt tot - € 0,3 miljoen (- € 0,5 miljoen).

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde - IAS 39)** bedraagt - € 2,8 miljoen (- € 3,3 miljoen). Ondanks de hogere kredietopname als gevolg van de vastgoedacquisities gerealiseerd in 2011 en 2012 zijn de netto interestkosten van de bevak gedaald met € 0,4 miljoen door de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten alsook door de verdere daling van de rentevoeten op de financiële markt. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het derde kwartaal van 2012 circa 3,7 % inclusief bankmarges (4,5 %).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de variaties in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 1,0 miljoen (- € 3,1 miljoen).



⁶ Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het derde kwartaal 2011 (01.07.2011 - 30.09.2011).

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van het derde kwartaal 2012 bedraagt € 5,8 miljoen (€ 5,2 miljoen) of een stijging met circa € 0,5 miljoen of 10 %. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de stijging van de huurinkomsten van de bevak door acquisities en verhuringen gerealiseerd in 2011 en 2012, uit de daling van de vastgoedkosten en uit de vermindering van de financieringskosten van de bevak.

Per aandeel betekent dit voor het derde kwartaal van 2012 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 0,41 (€ 0,38).

3. Vooruitzichten voor 2012

Behoudens onverwachte evoluties, zoals belangrijke faillissementen van huurders of onvoorziene rentestijgingen verwacht Intervest Offices & Warehouses om aan haar aandeelhouders voor het boekjaar 2012 een brutodividend te kunnen aanbieden tussen € 1,73 en € 1,78 per aandeel (€ 1,73 over boekjaar 2011). Op basis van de slotkoers op 30 september 2012 (€ 17,55) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 9,8 % en 10,1 %.



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

Bijlagen

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2012	30.09.2011
Huurinkomsten	30.661	28.631
Met verhuur verbonden kosten	- 59	-25
NETTOHUURRESULTAAT	30.602	28.606
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	814	1.767
VASTGOEDRESULTAAT	31.416	30.373
Technische kosten	-611	-698
Commerciële kosten	-208	-153
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-706	-1.060
Beheerskosten van het vastgoed	-1.707	-1.638
Andere vastgoedkosten	-184	-256
VASTGOEDKOSTEN	-3.416	-3.805
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	28.000	26.568
Algemene kosten	-1.112	-972
Andere operationele opbrengsten en kosten	37	21
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	26.925	25.617
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	140	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-482	3.542
Ander portefeuilleresultaat	-649	-156
OPERATIONEEL RESULTAAT	25.934	29.003

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden) (vervolg)

in duizenden €	30.09.2012	30.09.2011
OPERATIONEEL RESULTAAT	25.934	29.003
Financiële opbrengsten	18	52
Netto interestkosten	-8.333	-8.940
Andere financiële kosten	-9	-13
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.938	-3.185
FINANCIEEL RESULTAAT	-11.262	-12.086
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	14.672	16.917
BELASTINGEN	-27	-169
NETTORESULTAAT	14.645	16.748
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	18.574	16.079
Portefeuilleresultaat	-991	3.386
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-2.938	-3.185
Ander niet uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	0	468
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.646	16.749
Minderheidsbelangen	-1	-1

Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2012	30.09.2011
NETTORESULTAAT	14.645	16.748
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	-76	2.339
GLOBAALRESULTAAT	14.569	19.087
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	14.570	19.088
Minderheidsbelangen	-1	-1

Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2012	31.12.2011
Vaste activa	594.275	581.672
Immateriële vaste activa	38	37
Vastgoedbeleggingen	593.980	581.305
Andere materiële vaste activa	243	316
Handelsvorderingen en andere vaste activa	14	14
Vlottende activa	12.727	12.462
Activa bestemd voor verkoop	1.225	4.005
Handelsvorderingen	4.454	1.687
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.210	4.520
Kas en kasequivalenten	996	407
Overlopende rekeningen	2.842	1.843
TOTAAL ACTIVA	607.002	594.134

Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2012	31.12.2011
Eigen vermogen	279.738	284.018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	279.701	283.978
Kapitaal	129.395	126.729
Uitgiftepremies	63.378	60.833
Reserves	72.283	78.398
Nettoresultaat van het boekjaar	14.645	18.018
Minderheidsbelangen	37	40
Verplichtingen	327.264	310.116
Langlopende verplichtingen	276.261	264.426
Langlopende financiële schulden	268.026	259.143
<i>Kredietinstellingen</i>	193.425	184.650
<i>Obligatielening</i>	74.588	74.475
<i>Financiële leasing</i>	13	18
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.699	4.685
Andere langlopende verplichtingen	536	598
Kortlopende verplichtingen	51.003	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	3.884	2.641
Andere kortlopende verplichtingen	367	399
Overlopende rekeningen	8.562	8.460
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	607.002	594.134