

# Feel Real Estate



INTERVEST  
OFFICES &  
WAREHOUSES

2012  
RAPPORT ANNUEL

# Feel Real Estate



INTERVEST  
OFFICES &  
WAREHOUSES

2012  
RAPPORT ANNUEL





# CHIFFRES CLES

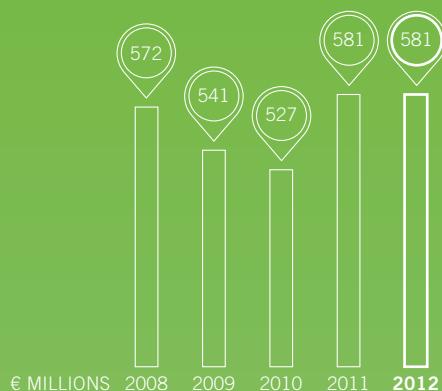
## INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES EST:

- ✓ une sicaf immobilière publique de droit belge, les actions sont cotées sur NYSE Euronext Brussels
- ✓ spécialisée en investissements dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de première qualité, bien situés d'un point de vue stratégique à de bons emplacements en dehors des centres-villes
- ✓ orientée en matière de politique d'investissement vers un immobilier professionnel de qualité, en respectant les critères de répartition des risques du portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble que la situation géographique
- ✓ caractérisée par un rendement élevé du dividende
- ✓ pourvue d'une structure financière solide

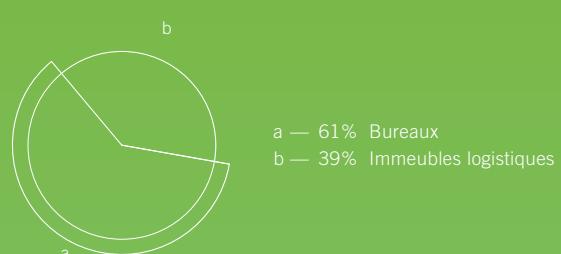
# Répartition des risques dans le portefeuille immobilier

Portefeuille immobilier	31.12.2012	31.12.2011
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	581.280	581.305
Taux d'occupation (%)	86 %	86 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	614.308	627.096

## Evolution de la juste valeur des biens immobiliers

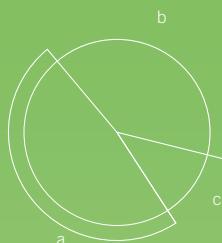


## Nature du portefeuille immobilier



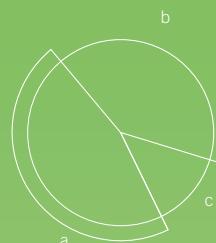
## Répartition géographique des bureaux

E19 (incl. Malines)	48%	— a
Bruxelles	40%	— b
Anvers	12%	— c



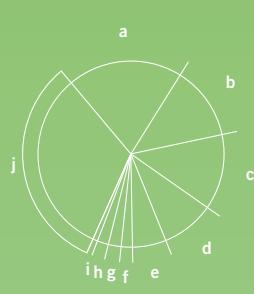
## Répartition géographique de l'immobilier logistique

a — 46% Anvers-Liège (E313,E34,E314)
b — 41% Anvers-Malines (A12,E19)
c — 13% Bruxelles

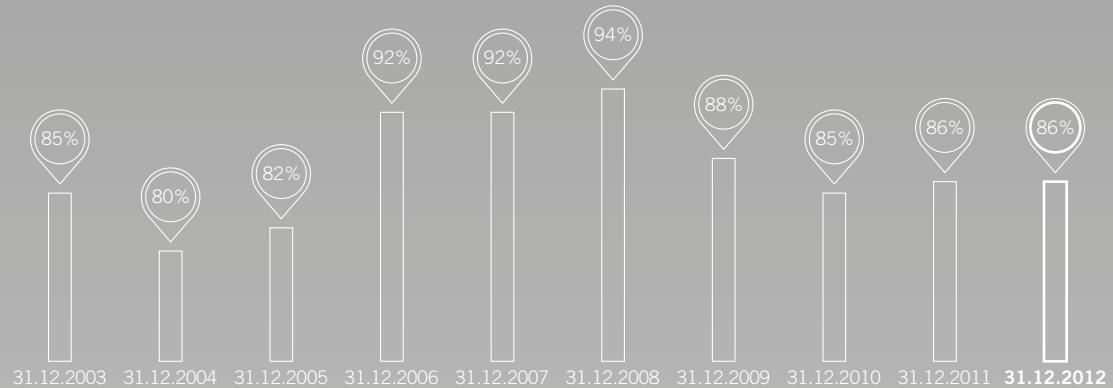


## Répartition selon la nature des locataires

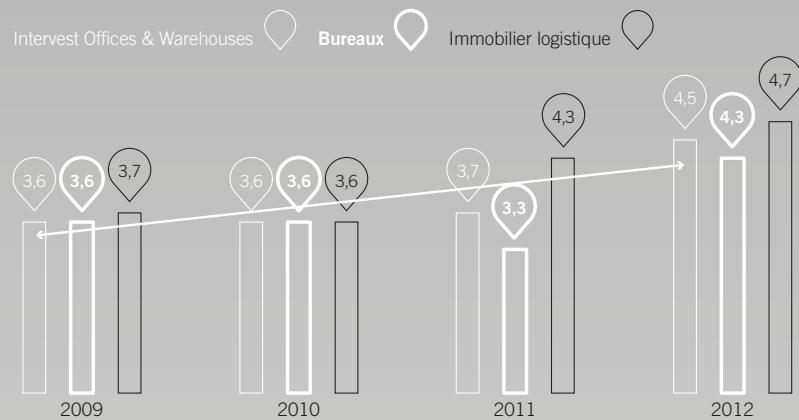
Logistique	20%	— a
Technologie, recherche et développement	13%	— b
Commerce	13%	— c
Santé	9%	— d
Production	6%	— e
Pouvoirs publics	2%	— f
Industrie automobile	2%	— g
Services financiers	2%	— h
Construction	1%	— i
Autres services	32%	— j



Taux d'occupation: 86 %



Durée moyenne restante des contrats de bail: 4,5 ans



Puurs Logistic Center  
43.490 m<sup>2</sup>

# Données du bilan

Chiffres clés	31.12.2012	31.12.2011
Capitaux propres (€ 000)	<b>272.356</b>	284.018
Capitaux d'emprunt (€ 000)	<b>321.721</b>	310.116
Taux d'endettement (%)	<b>51,2 %</b>	49,9 %

Chiffres clés par action	31.12.2012	31.12.2011
Nombre d'actions copartageantes	<b>14.199.858</b>	13.907.267
Valeur active nette (juste valeur) (€)	<b>19,18</b>	20,42
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	<b>20,21</b>	21,37
Valeur active nette EPRA (€)	<b>19,73</b>	20,76
Cours boursier à la date de clôture (€)	<b>20,12</b>	18,15
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	<b>5 %</b>	- 11 %

# Résultats

Revenus locatifs:  
€ 41,2 millions



Distribution brute du dividende: € 1,76



LE DIVIDENDE BRUT D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES S'ELEVE A € 1,76 PAR ACTION POUR L'EXERCICE 2012, OFFRANT SUR BASE DU COURS DE CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2012 UN RENDEMENT BRUT DU DIVIDENDE DE 8,7 %

# Résultats

en milliers €	2012	2011
Revenus locatifs	41.207	38.587
Charges relatives à la location	49	-76
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	1.097	2.435
<b>Résultat immobilier</b>	<b>42.353</b>	<b>40.946</b>
Charges immobilières	-4.759	-5.145
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.577	-1.244
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>36.017</b>	<b>34.557</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	140	64
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13.953	2.294
Autre résultat sur portefeuille	-730	-2.478
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>21.474</b>	<b>34.437</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-11.156	-12.018
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-3.128	-4.175
Impôts	-35	-227
<b>Résultat net</b>	<b>7.155</b>	<b>18.017</b>
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	24.826	21.707
Résultat sur portefeuille	-14.543	-120
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-3.128	-4.175
Autres éléments non distribuables (filiales)	0	605
<b>Résultat d'exploitation distribuable par action (€)</b>	<b>1,75</b>	<b>1,56</b>
<b>Dividende brut par action (€)</b>	<b>1,76</b>	<b>1,73</b>
<b>Dividende net<sup>1</sup> par action (€)</b>	<b>1,32</b>	<b>1,37</b>

<sup>1</sup> Suite à la Loi Programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe à partir de l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations).

# Calendrier financier

Communication des résultats annuels au 31 décembre 2012:	le vendredi 8 février 2013
Assemblée générale des actionnaires:	le mercredi 24 avril 2013 à 16h30
<b>Mise en paiement du dividende:</b>	
Ex-date dividende 2012	le lundi 29 avril 2013
Record date dividende 2012	le jeudi 2 mai 2013
Mise en paiement du dividende 2012	à partir du vendredi 24 mai 2013
<b>Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2013:</b>	
Rapport financier semestriel au 30 juin 2013:	le mardi 30 juillet 2013
Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2013:	le vendredi 25 octobre 2013



Mechelen Business Tower  
12.917 m<sup>2</sup>



Woluwe Garden - 25.074 m<sup>2</sup>  
Sint-Stevens-Woluwe



# Table des matières

Lettre aux actionnaires	12		
<b>Rapport du conseil d'administration</b>	<b>14</b>	<b>Rapport financier</b>	<b>114</b>
Profil	15	Compte de résultats consolidés	116
Politique d'investissement	16	Résultat global consolidé	117
Déclaration de gouvernance d'entreprise	18	Bilan consolidé	118
Entreprendre de manière durable et socialement responsable	35	Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	120
Aperçu des flux de trésorerie consolidés	38	Notes aux comptes annuels consolidés	122
Rapport du comité de direction	38	Rapport du commissaire	123
Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique	39	Comptes annuels statutaires	166
Développements importants en 2012	46	d'Intervest Offices & Warehouses sa	168
Résultats financiers	56	<b>Informations générales</b>	<b>172</b>
Structure financière	62	Identification	173
Affectation du bénéfice 2012	66	Extraits des statuts	176
Prévisions pour 2013	67	Commissaire	179
Affectation du bénéfice 2012	68	Pourvoyeur de liquidité	179
Prévisions pour 2013	68	Experts immobiliers	179
<b>Rapport concernant l'action</b>	<b>68</b>	Gestionnaires immobiliers	179
Données boursières	69	Sicaf immobilière - cadre légal	180
Dividende et nombre d'actions	73	Déclaration relative au rapport annuel	181
Actionnaires	74	Liste de terminologie	182
Calendrier financier	75		
<b>Rapport immobilier</b>	<b>76</b>		
Composition du portefeuille	77		
Evolution du portefeuille	85		
Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers	86		
Description du portefeuille de bureaux	88		
Description de l'immobilier logistique	100		



# Lettre aux actionnaires



Cher actionnaire,

En 2012, la sicaf immobilière Intervest Offices & Warehouses a de nouveau renforcé sa position dans l'immobilier logistique. Entre-temps, le portefeuille immobilier se compose déjà de 39 % de biens immobiliers logistiques de qualité situés à de bons emplacements. Intervest Offices & Warehouses est ainsi devenu le 2<sup>ie</sup> principal investisseur dans des biens immobiliers logistiques en Belgique<sup>2</sup>.

Le marché de l'immobilier logistique a relativement bien résisté aux circonstances économiques difficiles. Malgré la crise et la baisse du volume des transactions, l'intérêt pour des espaces disponibles est resté satisfaisant. La demande générale sur le marché est toutefois moins élevée qu'en 2011, mais nous avons quand même réussi à réaliser quelques belles transactions.

En plus de l'extension du site logistique à Oevel dont la superficie comprend environ 5.000 m<sup>2</sup>, les contrats de bail avec Estée Lauder et UTi Belgium ont été prolongés de respectivement 4,5 et 6 ans jusque fin 2023.

Un contrat de leasing immobilier d'une durée de 15 ans a été signé avec le groupe PSA pour rénover la partie avant de l'immeuble Neerland 1 à Wilrijk, situé dans les environs immédiats d'Ikea, en nouveau showroom anversois et atelier pour Peugeot et ce en remplacement de l'implantation actuelle de Peugeot Anvers situé Karel Oomsstraat à Anvers.

Les deux transactions sont importantes en raison du cash-flow à long terme, mais elles démontrent également qu'Intervest Offices & Warehouses est reconnue dans le secteur de l'immobilier logistique comme un partenaire immobilier pouvant offrir des solutions dans des dossiers sur mesure plus complexes.

L'année dernière l'accent reposait pour le portefeuille de bureaux essentiellement sur la continuité des contrats de bail. Dans des circonstances de marché difficile et en pleine crise économique, où la demande de bureaux fait défaut, la sicaf immobilière a réussi à augmenter le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de 1 % jusqu'au 85 %.

La plus importante transaction de 2012 est la prolongation du contrat de bail du principal locataire PwC dans l'immeuble Woluwe Garden. Le nouveau contrat de bail qui prend cours au 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour une durée fixe de 9 ans a trait à la même superficie (21.172 m<sup>2</sup>, archives y compris 23.712 m<sup>2</sup>). Etant donné le marché des bureaux difficile les revenus locatifs baisseront ainsi sur base annuelle d'environ € 1,4 million, mais en échange notre cash-flow est assuré pour 9 ans.

Grâce à ces locations et prolongations, aussi bien dans le portefeuille logistique que dans le portefeuille de bureaux, la durée moyenne restante des contrats de bail de la sicaf immobilière est passée de 3,7 ans à 4,5 ans.

En 2012, le marché de bureaux difficile et l'excès structurel de l'offre de bureaux ont retenu l'attention de la presse. Depuis pas mal de temps le marché des bureaux est en large mesure un marché de remplacement où des immeubles relativement récents sont abandonnés pour des nouveaux bureaux qui sont souvent développés sur mesure des grandes entreprises. Le locataire Deloitte a ainsi décidé de quitter à terme les immeubles à Diegem et de déménager vers un nouvel immeuble à développer situé quelques kilomètres plus loin, à l'aéroport. Les contrats avec Deloitte se terminent début 2016 et ultérieurement, de sorte qu'il reste largement le temps de commercialiser à nouveau ces immeubles. Etant donné l'emplacement de ce site tout près de la gare de Diegem et la qualité des immeubles (BREAAM-Very Good), ces immeubles offrent une excellente opportunité pour répondre à une demande éventuelle d'une grande surface de bureaux.

Etant donné l'excès généralisé de l'offre de bureaux dans les environs de Bruxelles, la pression sur les loyers se maintiendra encore quelques années. La pression sur les prix combinée aux exigences modifiées des utilisateurs de bureaux relatives au développement durable et aux évolutions de l'environnement de bureaux nous

LE DIVIDENDE BRUT D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES AUGMENTE EN 2012 ET ATTEINT € 1,76 PAR ACTION (€ 1,73 EN 2011).

LA DUREE MOYENNE RESTANTE DES CONTRATS DE BAIL DE LA SICAF IMMOBILIÈRE EST PASSEE EN 2012 DE 3,7 ANS A 4,5 ANS SUITE A LA PROLONGATION DES CONTRATS DE BAIL AVEC, ENTRE AUTRES, PWC, ESTEE LAUDER ET UTI BELGIUM.

LE TAUX D'OCCUPATION TOTAL D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES EST RESTE STABLE EN 2012 ET S'ELEVE A 86 %. LE TAUX D'OCCUPATION DU PORTEFEUILLE DE BUREAUX A AUGMENTE DE 1 % JUSQU'A 85 % EN 2012.

EN 2012, INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES A ELARGI SON PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE € 15 MILLIONS OU 2,6 %, PRINCIPALEMENT DANS LE SEGMENT LOGISTIQUE.

EN 2012, LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT A BAISSÉ DE € 14 MILLIONS<sup>3</sup> OU 2,4 %, PRINCIPALEMENT DANS LE SEGMENT DES BUREAUX.

force dans les prochaines années à relever d'importants défis quant au marché des bureaux et nos immeubles de bureaux. En ce qui concerne le développement durable notre attention se porte depuis déjà quelques années sur la performance énergétique de nos installations techniques. Pour les prochaines années il y a également le développement d'un programme qui doit améliorer la rentabilité des installations de chauffage et frigorifiques dans nos immeubles qui sont cependant relativement récents.

L'année écoulée Intervest Offices & Warehouses a ouvert à Malines "RE:flex", un 'flexible business hub' d'un haut niveau technologique qui répond de façon optimale au concept du Nouveau Travail et aux concepts rénovateurs de bureaux y afférents. RE:flex répond d'une part aux besoins croissants de flexibilité et de collaboration dans un environnement professionnel. Une carte de membre donne accès à un "(tiers) lieu de travail".

Ces efforts, ainsi que la poursuite du développement du concept à succès "solutions clé en main", doivent veiller à ce que la sicaf immobilière reste compétitive.

Nous nous réjouissons que malgré la crise économique persistante, nous sommes parvenus à clôturer l'année avec un résultat d'exploitation distribuable plus élevé que l'année dernière. En plus de l'augmentation des revenus locatifs suite aux acquisitions et aux charges immobilières moins élevées, la baisse des charges d'intérêt de la sicaf immobilière après l'entrée en vigueur des nouveaux swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés, a largement contribué à l'amélioration du résultat par rapport à 2011. Nous pouvons ainsi vous offrir pour l'exercice 2012 un dividende brut de € 1,76 par action (€ 1,73 pour l'exercice 2011) ou une augmentation de 2 %.

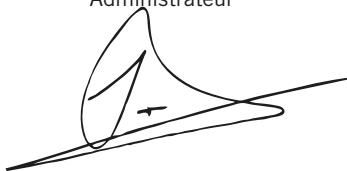
Au cours de l'année 2013, la sicaf immobilière mettra l'accent, en plus de l'extension du site UTi Belgium/Estée Lauder à Oevel et du projet PSA à Wilrijk, sur des désinvestissements stratégiques et en particulier sur le renforcement de sa position dans l'immobilier logistique.

Nous vous remercions pour la confiance en notre gestion et remercions nos collaborateurs pour leur loyauté et dévouement quotidien au cours de l'année écoulée.

Le conseil d'administration

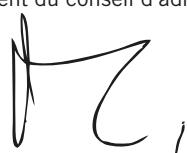
**Johan Buijs**

Administrateur



**Paul Christiaens**

Président du conseil d'administration



<sup>2</sup> Source: Expertise Top 100 - Investors Directory 2013.

<sup>3</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2011.

1

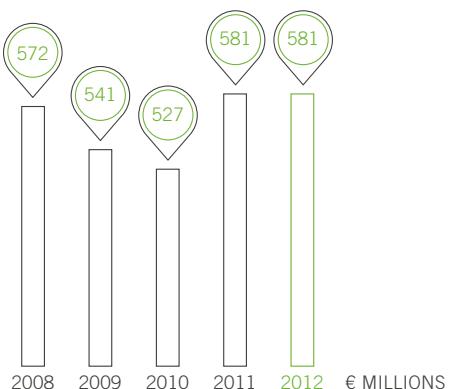
# RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## Profil

Intervest Offices & Warehouses investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et des immeubles logistiques de bonne qualité, donnés en location à des locataires de premier rang. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement

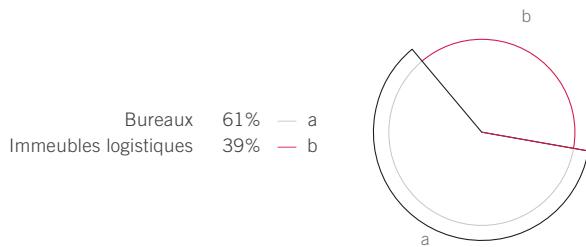
des immeubles récents, situés à des emplacements stratégiques en dehors des centres-villes. Afin d'optimiser le profil de risque, des investissements dans les centres-villes peuvent être envisagés.

### Evolution de la juste valeur de l'immobilier



AU 31 DECEMBRE 2012, LE PORTEFEUILLE SE COMPOSE DE 61 % D'IMMEUBLES DE BUREAUX ET DE 39 % D'IMMEUBLES LOGISTIQUES. LA JUSTE VALEUR TOTALE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT S'ELEVE AU 31 DECEMBRE 2012 A € 581 MILLIONS

## Nature des biens immobiliers



Intervest Offices & Warehouses est une sicaf immobilière publique inscrite sur la liste des institutions d'investissement belges depuis le 15 mars 1999. Les actions de la société sont cotées sur le marché réglementaire de NYSE Euronext Brussels.

## Politique d'investissement

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT A POUR BUT D'OBTENIR UNE COMBINAISON DU RENDEMENT DIRECT SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS ET DU RENDEMENT INDIRECT SUR BASE DE L'AUGMENTATION DE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La sicaf immobilière continue à opter pour une politique d'investissement axée sur des biens immobiliers d'entreprise de qualité, loués à des locataires de premier ordre. Ces biens immobiliers ne nécessitent pas à court terme de gros travaux de rénovation et sont situés à des emplacements stratégiques de préférence sur l'axe Anvers - Bruxelles. D'autres emplacements sont pris en considération pour autant que cela contribue à la stabilité des revenus locatifs.

Les biens immobiliers professionnels comprennent aussi bien des immeubles de bureaux que des immeubles logistiques, des halls d'entrepôts et des immeubles high-tech. En principe, aucun investissement n'est effectué dans des biens immobiliers résidentiels et commerciaux.

Intervest Offices & Warehouses souhaite augmenter l'attractivité de son action en garantissant une forte liquidité de l'action, l'extension du portefeuille immobilier et l'amélioration du profil des risques.

## Liquidité de l'action

AU 31 DECEMBRE 2012,  
LA MARGE LIBRE DE L'ACTION  
D'INTERVEST OFFICES &  
WAREHOUSES S'ELEVE A 45,2 %

La liquidité est déterminée par la manière dont les actions peuvent être échangées en bourse. Les entreprises à liquidité élevée attirent plus rapidement de grands investisseurs, ce qui favorise les possibilités de croissance.

Une bonne liquidité facilite l'émission d'actions nouvelles (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt une grande importance pour la poursuite de la croissance.

Pour augmenter sa liquidité, Intervest Offices & Warehouses a conclu un accord de liquidité avec la Banque ING. La liquidité de la majorité des sicaf immobilières belges est relativement basse. Une raison importante est que ces fonds sont souvent trop petits - aussi bien en termes de capitalisation de marché que de marge libre - pour attirer l'attention des investisseurs professionnels.

En outre, les actions des sicaf immobilières sont généralement achetées pour une longue période d'investissement, plutôt qu'à titre spéculatif, ce qui réduit le nombre des transactions.

## Dimension du portefeuille immobilier

Un large portefeuille offre indéniablement une série d'avantages:

- ✓ Il contribue à la **répartition des risques** pour les actionnaires. En effet, en investissant dans des biens immobiliers dans l'ensemble de la Belgique, il est possible de compenser d'éventuels mouvements cycliques du marché. Cela permet également de ne pas dépendre d'un locataire ou de quelques grands locataires ou projet(s).
- ✓ Grâce aux **avantages d'échelle** qui se présentent, le portefeuille peut être géré plus efficacement de sorte qu'il est possible de distribuer plus de bénéfice d'exploitation. Il s'agit, entre autres, des frais liés à la gestion des biens immobiliers, des frais d'entretien et de réparation, des frais de rénovation (à long terme), des frais de consultation, des frais de publication, etc.



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

- ✓ L'augmentation de la taille globale du portefeuille renforce la **position de négociation** de la direction dans le cadre de la négociation de nouvelles conditions locatives, de l'offre de nouveaux services, de locations alternatives, etc.
- ✓ Cela offre à une équipe de management spécialisée la possibilité, grâce à sa connaissance du marché, de mener une politique créative et innovante, ce qui entraîne une hausse de la **valeur d'actionnaire**. Cela permet non seulement de réaliser une augmentation des rentrées locatives, mais également de la valeur du portefeuille. Cette gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des locataires, l'offre de nouveaux services, etc.

Chaque acquisition doit être examinée en fonction des critères suivants:

Critères d'ordre immobilier:

1. qualité des immeubles (construction, achèvement, nombre de parkings)
2. emplacement/accessibilité/visibilité
3. qualité des locataires
4. respect des dispositions légales et réglementaires (autorisations, pollution du sol, etc.)
5. marché des immeubles de bureaux bruxellois ou d'autres grandes villes
6. potentiel de location

Critères d'ordre financier:

1. contribution durable au résultat par action
2. rapport d'échange basé sur la valeur d'investissement
3. prévention de la dilution du rendement du dividende

## Amélioration de la répartition des risques

Intervest Offices & Warehouses tente de répartir les risques de différentes manières. Ainsi, les locataires sont-ils souvent actifs dans des secteurs économiques différents, tels que la logistique, la santé, le commerce, la technologie, la recherche et le développement. Par ailleurs, il est veillé à une bonne répartition des échéances intermédiaires et finales des contrats de bail.

# Déclaration de gouvernance d'entreprise

## Généralités

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise cadre dans l'application des directives du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 ('Code 2009') et de la Loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés. L'Arrêté Royal du 6 juin 2010 stipule que le Code 2009 est le seul code étant d'application. Ce Code se trouve sur le site web du Moniteur belge et sur [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

Intervest Offices & Warehouses fait usage du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 comme code de référence. Les principes de gouvernance d'entreprise d'Intervest Offices & Warehouses sont fixés par le conseil d'administration dans un certain nombre de directives:

- ✓ la Charte de Gouvernance d'Entreprise
- ✓ le code de conduite
- ✓ le règlement de déclenchement d'alerte
- ✓ la directive pour la prévention d'abus de marché

La 'Charte de Gouvernance d'Entreprise' complète, qui décrit les règlements internes importants des organes de gestion d'Intervest Offices & Warehouses ainsi que les autres directives, peut être consultée sur le site web de la société ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)).

Il n'est dérogé des clauses du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 que lorsque des circonstances spécifiques l'exigent. Dans ce cas la dérogation, en concordance avec le principe 'comply or explain', est commentée dans le rapport annuel. Le conseil d'administration de la sicaf immobilière a estimé qu'il est parfois justifié que la société n'applique pas certaines clauses du Code de Gouvernance d'Entreprise 2009. Selon le principe "se conformer ou expliquer" il est en effet permis de tenir compte de la taille relativement restreinte et des caractéristiques propres à la société et plus particulièrement de la législation déjà rigide relative aux sicaf immobilières.

## Organes de gestion

### Conseil d'administration

#### Daniel van Dongen

##### Administrateur

- Adresse: Tulpweg 23 - 2241 VM Wassenaar Pays-Bas
- Terme: April 2015
- Fonction: Chief financial officer NSI
- Présence: 8/8



#### Johan Buijs

##### Administrateur et dirigeant effectif (conformément art. 39 de la Loi du 3 août 2012)

- Adresse: IJsseldijk 438 - 2921 BD Krimpen a/d IJssel Pays-Bas
- Terme: April 2015
- Fonction: Chief executive officer NSI
- Présence: 8/8



#### Thomas Dijksman

##### Administrateur

- Adresse: Wagnerlaan 23 - 3723 JT Bilthoven Pays-Bas
- Terme: April 2015
- Fonction: Président du comité d'investissement NSI
- Présence: 4/6



#### Paul Christiaens

##### Président, administrateur indépendant

- Adresse: Vijverstraat 53 - 3040 Huldenberg Belgique
- Terme: April 2013
- Fonction: Administrateur de sociétés
- Présence: 8/8



#### Nick van Ommen

##### Administrateur indépendant

- Adresse: Beethovenweg 50 - 2202 AH Noordwijk aan Zee Pays-Bas
- Terme: April 2013
- Fonction: Administrateur de sociétés
- Présence: 7/8



#### Jean-Pierre Blumberg

##### Administrateur indépendant

- Adresse: Plataandreef 7 - 2900 Schoten Belgique
- Terme: April 2013
- Fonction: Managing partner Linklaters LLP
- Présence: 8/8



## Conseil d'administration

Au 31 décembre 2012, le conseil d'administration se compose de six membres, dont trois administrateurs indépendants qui remplissent tous les trois les conditions de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Les administrateurs sont nommés pour une période de trois ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale.

En 2012, le conseil d'administration s'est réuni huit fois. Les principaux points de l'ordre du jour aux sujets desquels le conseil d'administration s'est réuni et a statué en 2012 sont:

- ✓ l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- ✓ l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- ✓ l'approbation des budgets 2012 et du plan d'entreprise 2013
- ✓ l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, évaluations, e.a.)
- ✓ l'émission d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé

## Comité d'audit

En 2012, le comité d'audit se compose de trois administrateurs indépendants:

- ✓ Nick van Ommen (président)
- ✓ Jean-Pierre Blumberg
- ✓ Paul Christiaens

En 2012, ces administrateurs indépendants répondent tous aux neuf critères d'indépendance stipulés à l'article 526ter du Code des Sociétés. La durée de leur mandat au sein du comité d'audit n'est pas spécifiée.

Les membres du comité d'audit sont compétents. Chaque membre du comité d'audit est qualifié individuellement en matière de comptabilité et/ou d'audit. En outre, le comité d'audit dans son ensemble fait preuve d'expertise. Ceci dans deux domaines: au niveau des activités d'Intervest Offices & Warehouses et au niveau de la comptabilité et de l'audit.

En 2012, le comité d'audit s'est réuni quatre fois. Les principaux points de l'ordre du jour du comité d'audit en 2012 sont:

- ✓ la discussion des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- ✓ l'analyse des comptes annuels et des rapports statutaires
- ✓ la discussion des budgets
- ✓ le suivi du contrôle légal des comptes annuels (consolidés) et l'analyse des recommandations du commissaire
- ✓ l'analyse de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne et la gestion des risques de la société

Les membres du comité d'audit ont assisté à toutes les réunions.

Le comité fait part de ses constatations et recommandations directement au conseil d'administration.

## Le comité de direction

En 2012, le comité de direction se compose comme suit:

- ✓ Sprl Jean-Paul Sols, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, chief executive officer, président du comité de direction
- ✓ Inge Tas, chief financial officer
- ✓ Sprl Luc Feyaerts, représentée de façon permanente par Luc Feyaerts, chief operating officer, à partir du 1 juillet 2012
- ✓ Johan Buijs, administrateur

Jean-Paul Sols sprl, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, et Inge Tas exercent également un mandat de direction au sein d'Intervest Retail sa, sicaf immobilière publique de droit belge.

Conformément à l'article 524bis du Code des Sociétés et à l'article 15 des statuts de la société, le conseil d'administration a cédé des compétences de gestion. Les règles relatives à la composition et au fonctionnement du comité de direction sont plus amplement décrites dans la 'Charte de Gouvernance d'Entreprise' de la société qui peut être consultée sur le site web ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)). Les membres du comité de direction sont également les dirigeants effectifs de la société conformément à l'article 39 de la Loi du 3 août 2012 relatif à certaines formes de gestion collective des portefeuilles d'investissement.

## Evaluation des organes de gestion

Sous la direction du président, le conseil d'administration évalue périodiquement sa taille, sa composition, son fonctionnement et son efficacité. Il en fait de même pour le comité d'audit et pour l'interaction avec le comité de direction. Le conseil d'administration peut se faire assister par des experts externes.

Lors de ce processus d'évaluation:

- ✓ la direction et le fonctionnement du conseil d'administration sont analysés
- ✓ la préparation et le traitement de façon approfondie d'importants sujets sont examinés
- ✓ la contribution effective et la participation de chaque administrateur aux discussions et aux prises de décision sont analysées
- ✓ la composition du conseil d'administration est évaluée à la lumière de la composition souhaitée du conseil
- ✓ le fonctionnement et la composition du comité d'audit sont examinés
- ✓ la collaboration et la communication avec le comité de direction sont évaluées

Si les procédures d'évaluation précitées mettent à jour certaines faiblesses, le conseil d'administration apportera des solutions adéquates. Cela peut entraîner des modifications à la composition ou au fonctionnement du conseil d'administration ou du comité d'audit.



Le comité de direction  
Johan Buijs, Inge Tas, Jean-Paul Sols et Luc Feyaerts

## Conflits d'intérêt

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêt, la sicaf immobilière est d'une part soumise aux règles légales (les articles 523 et 524 du Code des Sociétés, la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles d'investissement et les articles 17 à 19 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

L'article 17 des statuts de la sicaf immobilière stipule ce qui suit à ce sujet: "Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société respecteront les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et par le Code des Sociétés, telles qu'elles peuvent être modifiées, le cas échéant."

### **✓ Intérêt contradictoire de nature patrimoniale concernant les administrateurs et les membres du comité de direction**

Le conseil d'administration, le comité de direction et chaque membre individuel s'imposent une stricte discipline afin d'exclure tout conflit d'intérêt, qu'il soit de nature patrimoniale, professionnelle ou d'une toute autre nature, et ils veulent se tenir strictement à la règle légale de l'article 523 du Code des Sociétés relative aux conflits d'intérêt entre la sicaf immobilière et un administrateur.

Par exemple, si en raison d'autres mandats d'administrateur, ou pour une autre raison, un administrateur a un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une décision ou une opération relevant des compétences du conseil d'administration, l'article 523 du Code des Sociétés est appliqué et l'administrateur en question est prié de prendre part ni aux délibérations concernant les décisions ou opérations, ni au vote (article 523, § 1 in fine).

Lorsqu'un administrateur ou un membre du comité de direction a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une opération ou une décision relevant de la compétence du conseil d'administration ou du comité de direction, le membre concerné en informe par conséquent au préalable le président et les membres. Le membre concerné ne peut délibérer ni participer au vote relatif à l'opération concernée.

La déclaration, ainsi que les raisons justificatives relatives au conflit d'intérêt, sont inscrites au procès-verbal. En vue de sa publication dans le rapport annuel, le

secrétaire décrit dans le procès-verbal la nature de la décision ou de l'opération et justifie la décision qui a été prise. En outre, le procès-verbal mentionne les conséquences patrimoniales pour la société suite à cette décision. Le rapport du commissaire qui doit être rédigé conformément à l'article 143 du Code des Sociétés, comporte une description séparée des conséquences financières pour la société.

### **✓ Intérêt contradictoire concernant un actionnaire majoritaire**

En cas d'un éventuel conflit d'intérêt avec un actionnaire majoritaire de la sicaf immobilière, la procédure de l'article 524 du Code des Sociétés est appliquée. L'article 524 du Code des Sociétés astreint, entre autres, à soumettre les opérations avec des sociétés liées - à part certaines exceptions - à l'avis d'un comité d'administrateurs indépendants qui est assisté d'un expert indépendant.

### **✓ Intérêt contradictoire concernant certaines personnes mentionnées à l'article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010**

En outre, l'article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 prévoit que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) doit être informée préalablement par la sicaf immobilière des opérations planifiées par la sicaf immobilière ou par une de ses filiales lorsqu'une ou plusieurs personnes suivantes agissent en tant que contrepartie ou en tirent un certain profit d'ordre patrimonial: les personnes qui contrôlent la sicaf immobilière ou qui détiennent une participation; le promoteur de la sicaf immobilière publique, les autres actionnaires de toutes les filiales de la sicaf immobilière publique; et les administrateurs, les gérants, les membres du comité de direction, les personnes chargées de la gestion quotidienne, les dirigeants effectifs ou les mandataires; et les personnes liées à toutes ces parties.

Ces opérations planifiées doivent représenter un intérêt pour la sicaf immobilière publique, doivent cadrer dans sa politique d'investissement et doivent être exécutées aux conditions de marché normales. Ces opérations doivent être publiées immédiatement.

Conformément à l'article 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 la société doit se conformer à l'évaluation de l'expert immobilier lorsqu'une transaction immobilière a lieu avec les personnes mentionnées ci-dessus.

La procédure pour la prévention de conflits d'intérêt n'a pas été appliquée au cours de l'exercice 2012.



Exiten - 3.943 m<sup>2</sup>  
Zellik

## Rapport de rémunération

### Comité de nomination et de rémunération

Intervest Offices & Warehouses n'a pas de comité de nomination et de rémunération. Le conseil d'administration de la sicaf immobilière considère les tâches du comité de nomination et du comité de rémunération comme des tâches du conseil d'administration dans son ensemble. Intervest Offices & Warehouses déroge ainsi aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (voir également le paragraphe relatif au principe "comply or explain"). La taille restreinte du conseil permet de débattre de ces sujets efficacement. D'autre part, la problématique des nominations ou de la rémunération au sein de la sicaf immobilière requiert trop peu d'attention complémentaire pour justifier la création d'un comité séparé et des frais supplémentaires.

### Politique de rémunération du conseil d'administration

Le conseil d'administration est responsable de la politique de rémunération de ses membres et des membres de la direction. La rémunération des administrateurs doit être présentée pour approbation à l'assemblée générale.

La politique est basée sur les principes suivants:

- ✓ la politique de rémunération des administrateurs et des membres de la direction est conforme à toute réglementation, et en particulier à celle reprise à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières
- ✓ la rémunération globale doit avoir une structure et un niveau suffisants afin d'attirer et maintenir des personnes qualifiées et expertes
- ✓ la structure de la rémunération en termes de salaire fixe et éventuellement de salaire variable est telle qu'elle favorise ainsi les intérêts de la société à moyen et long terme
- ✓ la politique de rémunération tient, entre autres, compte des responsabilités et des occupations des administrateurs et des membres de la direction

Dans des circonstances constantes la politique de rémunération est également d'application pour les deux prochains exercices.



Inter Access Park - 6.869 m<sup>2</sup> - Dilbeek

## Rémunération de base 2012

### ✓ administrateurs

En 2012, la rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants s'élève à € 14.000 par an en tant que membre du conseil d'administration (€ 15.000 par an pour le président du conseil d'administration). Aucune indemnité supplémentaire n'est accordée pour l'appartenance à un comité ni pour l'exercice de la présidence d'un comité. Les administrateurs qui représentent l'actionnaire majoritaire exercent leur mandat de façon non rémunérée.

Aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs et aucune indemnité de licenciement n'est prévue. Conformément à l'article 16 §2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, la rémunération des administrateurs n'est pas liée directement ou indirectement aux opérations réalisées par la sicaf immobilière. Les administrateurs ne détiennent pas d'actions de la sicaf immobilière et aucune option sur actions de la sicaf immobilière n'a été accordée aux administrateurs.

### ✓ membres du comité de direction

Le montant de la rémunération fixe qui a été octroyé en 2012 aux membres du comité de direction en tant que rémunération s'élève à € 400.841 dont € 178.320 pour le président du comité de direction et € 222.521 pour les deux autres membres rémunérés du comité de direction (y compris les frais de voiture, le remboursement de frais et le plan pension pour le cfo; coo Luc Feyaerts sprl, représentée de façon permanente par Luc Feyaerts, est nommée à partir du 1 juillet 2012). L'administrateur qui représente l'actionnaire majoritaire exerce son mandat de façon non rémunérée. Des options sur actions de la sicaf immobilière ne sont pas octroyées aux membres de la direction.

## Prime pour 2011 octroyée en 2012

Les deux membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur, peuvent entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune de € 24.000 au maximum. Le montant de la prime à allouer est déterminé au moyen de critères mesurables sur base des prestations convenues préalablement.

En 2011, ces critères se rapportaient à l'activité locative, l'acquisition de biens immobiliers, le marketing et le refinancement des crédits. Sur base des objectifs réalisés en 2011, une prime d'un montant total de € 24.000 a été allouée en 2012. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

En plus de cette prime régulière, un membre de la direction peut entrer en ligne de compte pour une prime annuelle supplémentaire qui peut être allouée sur base de prestations exceptionnelles. Aucune prime supplémentaire n'a été octroyée pour l'année 2011.

## Rémunération de base 2013 et prime pour 2012

La rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants reste inchangée par rapport aux rémunérations de 2012 mentionnées ci-dessus.

La rémunération annuelle fixe des membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur, est indexée (i) annuellement au 1<sup>er</sup> janvier, conformément à l'indice normal des prix à la consommation, où l'indice de base est celui du mois précédent l'entrée en vigueur du contrat et où le nouvel indice est celui du mois précédent le mois dans lequel l'indexation a lieu (ii), augmenté de 1 pour cent. Cela revient à une augmentation de 2,23 % au 1 janvier 2013. Pour Luc Feyaerts sprl, représentée de façon permanente par Luc Feyaerts, qui est nommée membre du comité de direction à partir du 1 juillet 2012 la première indexation de la rémunération fixe aura lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Les trois membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur, peuvent entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune de € 49.500 au maximum. En 2012, les critères pour l'obtention d'une prime se rapportent au résultat d'exploitation distribuable, aux locations et au taux d'occupation. Sur base des objectifs réalisés en 2012, une prime d'un montant total de € 39.556 est allouée. Aucune prime supplémentaire relative à 2012 n'a été octroyée. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

## Durée et conditions de départ

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une période de trois ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale des actionnaires. Il n'y a pas d'indemnité de licenciement.

Les membres du comité de direction sont nommés pour une durée indéterminée et l'indemnité de résiliation s'élève à l'équivalent de douze mois (pour le cfo et le coo) à dix-huit mois (pour le ceo) de la rémunération fixe (sauf en cas de négligence grave ou de faute intentionnelle, dans quels cas aucune indemnité ne sera due).

# Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques

En 2012, le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses a consacré à nouveau de l'attention aux facteurs de risques auxquels Intervest Offices & Warehouses est confrontée.

LES EVOLUTIONS PERMANENTES SUR LES MARCHES IMMOBILIERS ET LES MARCHES FINANCIERS EXIGENT UN SUIVI CONTINU DES RISQUES STRATEGIQUES, D'EXPLOITATION ET FINANCIERS AINSI QUE DU REPORTING FINANCIER ET DES RISQUES DE CONFORMITE, AFIN DE SURVEILLER LES RESULTATS ET LA SITUATION FINANCIERE D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

## Risques stratégiques et gestion

Ces risques sont en grande partie déterminés par les choix stratégiques que fait Intervest Offices & Warehouses afin de limiter la vulnérabilité face aux facteurs externes. L'ampleur de ces risques est déterminée par les choix stratégiques par rapport à la politique d'investissement, comme le choix du:

### ✓ Type d'immobilier

Le choix d'un investissement dans un type d'immobilier, comprend le risque des futures variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement. Si la demande du type d'immobilier choisi baissait en raison, entre autres, de la détérioration de la situation économique, de l'excès de l'offre dans certains segments du marché immobilier ou des usages modifiés en matière de normes relative au développement durable des immeubles (tel que performance énergétique) ou de la société (tel que E-commerce, E-Working, etc.), peut avoir une répercussion négative sur l'évaluation du bien immobilier et les revenus générés.

Intervest Offices & Warehouses a opté pour des investissements dans le secteur des bureaux et le secteur logistique, où lorsqu'il est décidé d'investir une répartition adéquate et une limitation des risques sont recherchées en investissant un pourcentage suffisant dans des marchés immobiliers liquides, en limitant l'exposition des investissements à un certain emplacement/une certaine région et en limitant le risque lié au rendement.

Le patrimoine immobilier d'Intervest Offices & Warehouses est évalué sur base trimestrielle par des experts immobiliers indépendants. Ces experts immobiliers disposent des qualifica-

tions nécessaires et ont une grande expérience du marché. La juste valeur des immeubles qu'ils ont évaluée est comptabilisée dans la rubrique "Immeubles de placement" à l'actif du bilan statutaire et consolidé. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans la rubrique "Variations de la juste valeur des immeubles de placement" au compte de résultats consolidés et statutaires et peuvent influencer le résultat net positivement ou négativement. Les valeurs déterminées par les experts représentent la valeur de marché des immeubles. Par conséquent, les variations de la valeur de marché du patrimoine sont reflétées à l'actif net d'Intervest Offices & Warehouses, comme publiées sur base trimestrielle. Intervest Offices & Warehouses est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes.

Au 31 décembre 2012, une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de l'évaluation du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière (yield ou taux de capitalisation) de 1 % (de 7,6 % à 8,6 % en moyenne) ferait baisser la juste valeur de l'immobilier de € 67 millions ou 12 %. Le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses augmenterait ainsi de 7 % et s'élèverait à 58 % (voir également à cet égard "Analyse de sensibilité" reprise au Rapport immobilier).

### **Moment d'investissements et de désinvestissements**

Le moment de transaction (investissement ou désinvestissement de biens immobiliers) comporte le risque qu'en cas d'un timing mal choisi pour une transaction dans le cycle conjoncturel, le bien immeuble est acheté à un prix trop élevé par rapport à la valeur, ou respectivement vendu à un prix inférieur à la valeur. Le mauvais choix du timing comprend le risque que le rendement effectif des (futurs) revenus locatifs soit sous pression et que le portefeuille immobilier soit dévalué de façon substantielle, ayant, entre autres, pour conséquence un impact négatif sur le taux d'endettement.

Sur base de la connaissance des cycles économiques et immobiliers, il est tenté de répondre le mieux possible aux mouvements ascendants et descendants des marchés. Sur base des indicateurs économiques il est possible d'estimer

au mieux le développement attendu de la conjoncture. Le marché de l'investissement et en particulier le marché de la location de l'immobilier professionnel réagissent avec un certain retard à la volatilité de la conjoncture économique. Les périodes de haute conjoncture prononcée donnent lieu à des prix de marché plus élevés qui peuvent ultérieurement être sujets à de fortes corrections négatives. Durant ces périodes de haute conjoncture, Intervest Offices & Warehouses mènera une politique relative aux investissements plutôt modérée afin de limiter le risque d'investir à un mauvais moment. Dans les périodes de baisse de la conjoncture, la valeur et le taux d'occupation des immeubles baissent d'ordinaire. Aussitôt que la conjoncture reprend, une politique d'investissement plus active est menée, anticipant ainsi l'augmentation de valeur des immeubles et un marché de la location plus actif. Une certaine prudence est mise à jour afin d'éviter que le taux d'endettement de la sicaf immobilière ne dépasse les niveaux autorisés.

## Risques d'exploitation et gestion

Ces risques proviennent des transactions quotidiennes et d'événements (externes) qui ont lieu au sein du cadre stratégique, tels que les:

### **Risques liés aux investissements**

Les principaux risques qui sont inhérents aux investissements en biens immobiliers se situent au niveau des futures variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement qui pourraient provenir principalement de l'augmentation de l'inoccupation, des loyers impayés, de la baisse du prix des loyers lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou lors de la prolongation des contrats de bail existants et de caractéristiques techniques propres à l'immobilier comme la pollution du sol et la performance énergétique.

Au sein d'Intervest Offices & Warehouses des mesures de contrôle internes sont prises pour limiter les risques liés aux décisions d'investissement erronées. Il est ainsi toujours procédé à une évaluation scrupuleuse du profil des risques sur base d'une analyse de marché, à une évaluation des rendements futurs, à un screening des locataires existants, à une étude des exigences relatives à l'environnement et aux permis, à une analyse des risques fiscaux, etc.

Conformément à l'article 31 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, un expert indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier. Pour toute aliénation la valeur d'expertise déterminée par l'expert immobilier indépendant forme un fil conducteur important pour la valeur de transaction. En outre, Intervest Offices & Warehouses veille scrupuleusement à ce que les garanties établies lors d'une transaction restent limitées aussi bien en ce qui concerne la durée que la valeur.

En outre, Intervest Offices & Warehouses procède pour toute acquisition à un "due diligence" technique, administratif, juridique, comptable et fiscal qui est basé sur une analyse constante des procédures, et elle est généralement assistée par des conseillers externes spécialisés.

## Risques liés à la location

Les risques liés à la location comportent les risques qu'un immeuble ne peut être loué au loyer estimé préalablement (résultant ou non en inoccupation). Cela a pour conséquence que la sicaf immobilière est confrontée à une baisse des revenus locatifs et à une hausse des charges immobilières à charge du propriétaire, telles que les charges qui ne peuvent être portées en compte en raison de l'inoccupation. Ceci résulte généralement en une baisse de la juste valeur des biens immobiliers et en un résultat d'exploitation distribuable et un résultat sur portefeuille moins élevés que prévus.

Ces risques sont influencés par la nature et l'emplacement du bien immobilier, la mesure dans laquelle il doit concurrencer les immeubles avoisinants, le groupe cible visé et les utilisateurs, la qualité du bien immobilier, la qualité du locataire et le contrat de bail.

Intervest Offices & Warehouses inventorie continuellement le développement de ces facteurs. Sur base régulière un profil des risques est attribué à chaque immeuble (sur base des connaissances locales propres et des données fournies par des personnes externes et/ou experts immobiliers). En fonction du profil des risques un certain rendement doit être réalisé sur une certaine période qui est comparé au rendement attendu sur base du modèle de rendement interne. Sur cette base une analyse est faite des objets dans lesquels des investissements additionnels sont nécessaires, où la 'mixité' des locataires doit être adaptée et quels immeubles sont pris en compte pour la vente. En outre, chaque mois l'inoccupation et les risques d'inoccupation sont analysés, en prenant en compte l'échéance des contrats de bail. Tout en respectant les règles de la loi sur les loyers en vigueur, une répartition équilibrée de la durée des contrats est recherchée. De cette façon il est possible d'anticiper en temps utile les résiliations futures des contrats de bail et les révisions des contrats de bail. En outre, les contrats de bail de la sicaf immobilière comprennent une clause d'indexation annuelle et automatique des loyers conformément à l'indice santé.

Les activités et les résultats d'Intervest Offices & Warehouses dépendent partiellement de l'évolution de la conjoncture économique générale.

Ceux-ci sont mesurés au moyen du niveau de croissance ou de baisse du produit national brut en Belgique et ont une influence indirecte sur l'occupation des immeubles professionnels par le secteur privé.

Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 86 % ce qui est stable par rapport au 31 décembre 2011. Pour le portefeuille de bureaux qui représente 61 % de la juste valeur du portefeuille immobilier, le taux d'occupation s'élève à 85 % au 31 décembre 2012 (84 % fin 2011) et pour le portefeuille logistique qui représente 39 % de la juste valeur du portefeuille immobilier, le taux d'occupation s'élève au 31 décembre 2012 à 89 % (91 % fin 2011).

L'impact de la conjoncture sur les résultats d'Intervest Offices & Warehouses est toutefois tempéré par:

### 1. La durée des contrats de bail

Les échéances des contrats de l'ensemble du portefeuille immobilier sont bien réparties sur les prochaines années. La durée de location moyenne (à compter à partir du 1 janvier 2013) jusqu'à la prochaine date d'échéance, s'élève à 4,5 ans (3,7 ans au 1 janvier 2012). La répartition pour les bureaux et l'immobilier logistique est respectivement de 4,3 et 4,7 ans jusqu'à la prochaine échéance.

Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m<sup>2</sup>) qui représentent 67 % du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance (au 1 janvier 2013) ne se situe en moyenne que dans 5,0 ans. Les contrats de bail échéants au cours de 2013-2015 se rapportent surtout aux superficies plus petites, représentant un risque plus réduit pour la totalité des revenus locatifs de la sicaf immobilière. La sicaf immobilière est active dans le marché de bureaux où les contrats de bail sont souvent du type 3/6/9, ce qui signifie que pour tels types de contrats la durée moyenne de location jusqu'à la prochaine échéance ne s'élève qu'à 3 ans au maximum.

Pour les immeubles logistiques une même tendance est à noter que pour les immeubles de bureaux, notamment qu'au 1 janvier 2013 la

prochaine échéance des locataires importants (au-dessus de 10.000 m<sup>2</sup> d'hall d'entreposage) représentant 81 % du portefeuille logistique, ne se situe que dans 4,9 ans.

## 2. Répartition des risques selon les locataires et la qualité des locataires

Les revenus locatifs de la sicaf immobilière sont répartis sur presque 180 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 48 % des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et qui font partie de compagnies internationales.

Les pertes sur les créances locatives (avec récupération) ne représentent pour la période 2003-2012 que 0,24 % du chiffre d'affaires global. Une forte dégradation de la conjoncture économique générale peut accroître les pertes sur les créances locatives. La sicaf immobilière limite ce risque au moyen de garanties locatives et de garanties bancaires des locataires. La faillite éventuelle d'un locataire important peut représenter une perte considérable pour la sicaf immobilière, ainsi qu'une inoccupation imprévue et également une location des superficies libérées à un prix inférieur au prix du contrat non respecté.

## 3. Répartition sectorielle du portefeuille

Les locataires d'Intervest Offices & Warehouses sont bien répartis sur un grand nombre de secteurs économiques différents, ce qui réduit le risque d'une inoccupation importante en cas de faible conjoncture qui pourrait toucher certains secteurs plus fortement.

## 4. Emplacement et qualité des immeubles<sup>4</sup>

L'axe Anvers-Bruxelles reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. L'ensemble du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses se situe dans cette région.

La périphérie bruxelloise doit faire face à un excès de l'offre de bureaux et le marché est très compétitif. L'inoccupation dans la périphérie bruxelloise est traditionnellement plus élevée qu'au centre-ville de Bruxelles mais les rendements y sont également plus élevés. L'inoccupation dans les bureaux de la sicaf immobilière à Bruxelles s'élève à 11,4 % au

31 décembre 2012, ce qui correspond à l'ensemble du marché de bureaux bruxellois où l'inoccupation s'élève actuellement à 10,6 %. Pour le marché de bureaux dans la périphérie bruxelloise le taux d'inoccupation s'élève même à 20 % fin 2012.

A Malines, où se situe 48 % du portefeuille de bureaux de la sicaf immobilière, la principale prise en location de surfaces de bureaux depuis 2001 (33.000 m<sup>2</sup>) a été réalisée en 2012. A Malines, l'inoccupation des bureaux de la sicaf immobilière s'élève au 31 décembre 2012 à 23 %, suite principalement à l'inoccupation de Mechelen Campus Toren. Dans cette tour le "RE:flex, flexible business hub" a été ouvert au rez-de-chaussée en juin 2012. Ce hub ("(tiers) lieu de travail" flexible) est un concept de bureaux innovant d'un niveau technologique élevé qui a été entièrement conçu et dessiné au sein de la sicaf immobilière.

En 2012, 105.000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont été prises en location sur le marché de bureaux Anversois, ce qui est supérieur à la moyenne décennale. Le taux d'inoccupation de l'ensemble du marché de bureaux anversois est estimé à 12 % au 31 décembre 2012, en comparaison au taux d'inoccupation de 1 % au 31 décembre 2012 pour les bureaux de la sicaf immobilière à Anvers.

87 % du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Malines (notamment E19 et A12) et Anvers-Liège (notamment E313, E34 et E314) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 13 % des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles.

## Risques liés au contrôle des frais

Le risque existe que le rendement net des biens immobiliers est influencé de façon néfaste par les frais d'exploitation élevés ou les investissements.

Au sein d'Intervest Offices & Warehouses diverses mesures de contrôle internes sont appliquées pour limiter ces risques, comme la comparaison périodique des budgets d'entretien à la réalité et les procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations liées à l'entretien et aux investissements. En outre, pour les risques liés au contrôle des frais un monitoring est effectué permettant de rédiger à temps et d'observer

<sup>4</sup> Source pour les données du marché: Cushman & Wakefield, table ronde du 10 janvier 2013.

rigoureusement les budgets d'investissement à long terme lors de rénovations approfondies et de remises à neuf de biens immobiliers.

En fonction du montant, les procédures d'approbation comportent l'appel d'une ou plusieurs offres à différents entrepreneurs. Ensuite, le département technique d'Intervest Offices & Warehouses compare les prix, la qualité et la planification des travaux. En fonction du montant des travaux à exécuter différents niveaux d'approbation sont d'application au sein de la sicaf immobilière.

#### **Risques liés à la dégradation des immeubles et risques de gros travaux**

Les risques liés à la dégradation des immeubles et les risques de gros travaux comportent les risques qu'un immeuble ne puisse plus être loué au loyer estimé préalablement (résultant ou non en inoccupation) ou que des frais et investissements considérables soient nécessaires pour obtenir ce loyer. Cela a pour conséquence que la sicaf immobilière est confrontée à une baisse des revenus locatifs, une augmentation des frais d'entretien et de rénovation, une hausse des charges qui ne sont pas portées en compte en raison de l'inoccupation, une baisse de la juste valeur des biens immobiliers en raison de l'inoccupation et à un résultat d'exploitation distribuable et un résultat sur portefeuille moins élevés que prévus.

L'état des immeubles se dégrade à cause de l'usure de ses différents composants en raison du vieillissement normal et du vieillissement architectonique et technique. Grâce à une gestion proactive liée à l'entretien des immeubles, Intervest Offices & Warehouses essaye de limiter les frais techniques pour les prochaines années.

Lorsque le contrat de bail prend fin, le locataire (conformément aux accords contractuels convenus dans le contrat de bail) doit payer une indemnité à la sicaf immobilière pour les dégâts locatifs. Les dégâts locatifs sont déterminés par un expert indépendant qui compare l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie. Ces indemnités sont utilisées par Intervest Offices & Warehouses pour remettre les espaces libérés en état en vue de la prise en occupation par le prochain locataire.

Une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement peut également provenir de la dégradation des immeubles environnants ou de la détérioration du quartier dans lequel l'immeuble d'Intervest Offices & Warehouses est situé.

#### **Risques liés aux débiteurs**

Les risques liés aux débiteurs comportent les risques que la sicaf immobilière ne désire pas louer un immeuble au loyer préalablement estimé à un certain locataire (résultant ou non de l'inoccupation) ou que le loyer ne puisse pas (plus) être encaissé. Cela a pour conséquence que la sicaf immobilière est confrontée à une baisse des revenus locatifs, à la prise en perte des créances commerciales non encaissées, à l'augmentation des charges qui ne peuvent être portées compte en raison de l'inoccupation, à une baisse de la juste valeur des biens immobiliers en raison de l'inoccupation et à un résultat d'exploitation distribuable et un résultat sur portefeuille moins élevés que prévus.

Intervest Offices & Warehouses utilise des procédures strictes pour le screening des locataires lors de la signature de nouveaux contrats de bail. Également lors de la signature des contrats de bail des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. Dans le contrat de bail type utilisé par Intervest Offices & Warehouses pour la location de ses bureaux, une garantie locative ou une garantie bancaire équivalente à 6 mois de loyer est prévue et de 3 mois pour les immeubles logistiques. Au 31 décembre 2012, la durée moyenne pondérée effective des garanties locatives et des garanties bancaires pour les bureaux s'élève à environ 5,4 mois (ou environ € 12,7 millions). Pour le portefeuille logistique la durée moyenne pondérée effective des garanties locatives et des garanties bancaires s'élève au 31 décembre 2012 à 3,4 mois (ou environ € 4,5 millions).

En outre, des procédures de contrôle interne ont été rédigées qui doivent garantir que l'encaissement des loyers se fasse à temps et veiller à que les arriérés de loyers soient suivis de façon adéquate. Les loyers doivent être payés par anticipation sur base mensuelle ou trimestrielle. Une provision trimestrielle est demandée pour les charges locatives et les taxes payées par Intervest Offices & Warehouses mais facturées

sur base contractuelles aux locataires. Les pertes sur créances commerciales (avec récupération) ne représentent pour la période 2003-2012 que 0,24 % du chiffre d'affaires total.

L'administration financière et l'administration gérant le portefeuille immobilier veillent attentivement à limiter les arriérés de loyers. Au 31 décembre 2012, le crédit clients dû ne comprend que 8 jours.

#### **Risques juridiques et fiscaux**

##### **- Contrats et réorganisations judiciaires des sociétés**

Si la complexité l'exige, les contrats à conclure avec des tiers sont examinés par des conseillers externes, afin de limiter les risques liés aux dommages financiers et à l'atteinte à la réputation résultant de contrats inadéquats. Intervest Offices & Warehouses est assurée contre la responsabilité découlant de ses activités ou de ses investissements moyennant une police d'assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporelles jusqu'à un montant de € 12,4 millions et les dommages matériels (autres qu'incendie et explosion) jusqu'à € 0,6 million. En outre, les administrateurs et les membres du comité de direction sont assurés pour la responsabilité civile d'administrateur, laquelle couvre les dommages jusqu'à un montant de € 15 millions.

Les réorganisations judiciaires des sociétés dans lesquelles Intervest Offices & Warehouses est impliquée (fusion, scission, scission partielle, apport en nature, etc.) sont toujours soumises à des travaux de "due diligence", qui sont réalisés avec l'assistance de conseillers externes afin de minimiser les risques d'erreurs judiciaires et financières.

##### **- Assurance**

Le risque de destruction des immeubles par incendie ou par une autre catastrophe est assuré par Intervest Offices & Warehouses pour une valeur de reconstruction totale de € 499 millions par rapport à la juste valeur des immeubles de placements de € 581 millions au 31 décembre 2012 (y compris les terrains). La valeur assurée des bureaux s'élève à € 356 millions et celle du portefeuille logistique à € 143 millions. Une assurance pour improductivité des immeubles résultant de ces événements est également

prévue et les modalités dépendent du cas par cas. Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers rendus inutilisables (entre autres pertes de loyers), les frais de maintien et de nettoyage, le recours des locataires et des utilisateurs et le recours des tiers. La valeur assurée comprenant ces garanties supplémentaires s'élève à € 880 millions. Cette valeur assurée est scindée en € 701 millions pour les bureaux et € 179 millions pour le portefeuille logistique.

##### **- Fiscalité**

Lors d'investissements en biens immobiliers la fiscalité joue un rôle important (TVA, droits d'enregistrements, exit tax, précompte immobilier, etc.). Ces risques fiscaux sont évalués continuellement et où cela s'avère nécessaire il est fait appel à des conseillers externes.

##### **- Risques liés à la réglementation et aux procédures administratives**

Les modifications relatives à la réglementation concernant l'urbanisme et la protection de l'environnement peuvent avoir un effet défavorable sur la capacité d'Intervest Offices & Warehouses d'exploiter à terme un immeuble. L'application stricte et le respect de la réglementation prescrite par les autorités communales peut influencer de façon négative l'attrait de l'immeuble. Une réduction des dimensions d'un immeuble, imposée lors d'une rénovation approfondie, peut également affecter sa juste valeur.

L'exit tax, due par les sociétés reprises par la sicaf immobilière lors d'une fusion, est calculée en tenant compte de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent toujours être modifiées. Cette "valeur fiscale réelle" telle que mentionnée dans cette circulaire est calculée déduction faite des droits d'enregistrement ou de la TVA et diffère de la juste valeur d'un bien immobilier telle que reprise dans le bilan de la sicaf immobilière conformément IAS 40.

Finalement, l'introduction de nouvelles normes ou de normes plus sévères relatives à pollution de sol ou à la consommation d'énergie peut influencer dans une large mesure les frais nécessaires pour poursuivre de façon adéquate l'exploitation du bien immobilier.

## Risques financiers et gestion

Les principaux risques financiers sont les risques liés au financement, les risques liés à la liquidité, les risques liés aux taux d'intérêt, les risques liés aux contreparties bancaires et les risques liés aux marchés des capitaux.

### ✓ Risques liés au financement

Le portefeuille immobilier peut être financé en partie par des capitaux propres et en partie par des capitaux d'emprunt. Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé (soi-disant "leverage"), mais ainsi également à un risque plus élevé. En cas de rendements décevants de l'immobilier et en cas de baisse de la juste valeur des immeubles de placement, le risque existe lors d'un taux élevé de leverage qu'il n'est plus possible de pouvoir répondre aux obligations des taux d'intérêt et de remboursements des capitaux d'emprunt et autres obligations de paiement. Il est alors impossible d'obtenir un financement au moyen de nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables. Afin de pouvoir faire face aux obligations de paiement il faut vendre de l'immobilier, courant le risque que cela ne se réalise pas aux meilleures conditions. L'évolution de la valeur du portefeuille est déterminée en grande mesure par les développements sur le marché immobilier. Intervest Offices & Warehouses aspire toujours à une relation équilibrée entre les capitaux propres et d'emprunt. En outre, Intervest Offices & Warehouses s'efforce par la fourniture d'information transparente, des contacts réguliers avec les financiers et des actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux.

Enfin, par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2012, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est de 2,8 ans.

Les conventions de crédits bancaires d'Intervest Offices & Warehouses sont soumises au respect des ratios financiers, qui se rapportent principalement au niveau des dettes financières consolidées d'Intervest Offices & Warehouses ou de ses charges d'intérêt

financières. Ces ratios limitent le montant qu'Intervest Offices & Warehouses pourrait encore emprunter. Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2012. Si Intervest Offices & Warehouses ne respectait plus ces ratios, les institutions financières pourraient exiger que les conventions de financement de la sicaf immobilière soient annulées, renégociées, résiliées ou remboursées par anticipation.

Le taux d'endettement maximum autorisé par la réglementation sur les sicaf immobilières limite la capacité d'emprunt d'Intervest Offices & Warehouses. La capacité d'endettement supplémentaire théorique d'Intervest Offices & Warehouses comprend, dans les limites du ratio de 65 % qui est fixé légalement, environ € 235 millions en cas d'évaluation constante du portefeuille immobilier existant.

### ✓ Risques liés à la liquidité

Intervest Offices & Warehouses doit générer suffisamment de flux de trésorerie afin de pouvoir répondre à ses obligations de paiement quotidiennes. Ce risque est, d'une part, limité par les mesures mentionnées sous 'risques d'exploitation', de sorte que les risques de perte de flux de trésorerie pour cause, par exemple, d'inoccupation et de faillites des locataires sont réduits. En outre, Intervest Offices & Warehouses a prévu suffisamment de marges de crédit auprès de ses financiers pour compenser les fluctuations de besoins de liquidité. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut satisfaire de façon continue aux conditions des facilités de crédit.

Au 31 décembre 2012, Intervest Offices & Warehouses dispose de € 24 millions de lignes de crédit non utilisées pour son fonctionnement et la distribution du dividende.

### ✓ Risques liés aux taux d'intérêt

Suite aux financements avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également du développement des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum est recherchée. Au 31 décembre 2012, les taux d'intérêt des crédits de la sicaf immobilière sont fixés ainsi pour une durée moyenne restante de 3,0 ans.

### ✓ Risques liés aux contreparties bancaires

La conclusion d'un contrat de financement ou l'investissement dans un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie au cas où cette institution ne remplit pas ses obligations. Afin de limiter ce risque de contrepartie Intervest Offices & Warehouses fait appel à différentes banques de références sur le marché afin d'assurer une certaine diversification quant à la provenance de ses financements et des instruments de couverture des taux d'intérêt et elle consacre une attention particulière à la relation qualité-prix des services fournis.

Intervest Offices & Warehouses entretient des relations commerciales avec 5 banques:

- les banques assurant le financement sont: ING Belgique sa, BNP Paribas Fortis, KBC Bank nv, Belfius Banque et Assurances sa et la Banque LBLux sa
- les banques qui sont les contreparties pour les instruments de couvertures des taux d'intérêt sont: ING Belgique sa, KBC Bank nv et Belfius Banque et Assurances sa.

Intervest Offices & Warehouses revoit régulièrement la liste de ses relations bancaires et son exposition à chacune d'entre elles. Dans le contexte de crise actuel du secteur bancaire, il n'est pas exclu qu'une ou plusieurs contreparties bancaires d'Intervest Offices & Warehouses pourraient faire défaut. Le modèle financier d'Intervest Offices & Warehouses repose sur un endettement structurel, de sorte que sa position de liquidité auprès des institutions financières est en principe assez limitée. Cette position s'élève au 31 décembre 2012 à € 0,8 million.

### ✓ Risques liés aux marchés des capitaux

Les risques liés aux marchés des capitaux impliquent l'exposition de la sicaf immobilière à un risque sur le marché des dettes du refinancement de l'emprunt obligataire émis en juin 2012 dont la date d'échéance est le 29 juin 2015. Cela a pour conséquence que le refinancement de l'emprunt obligataire en 2015 doit éventuellement être effectué à un taux d'intérêt plus élevé que le taux d'intérêt actuel, entraînant une hausse des frais de financement et un résultat d'exploitation distribuable moins élevé. En outre, la sicaf immobilière risque d'être exclue en 2015 du marché international des capitaux d'emprunt si les investisseurs craignent que la solvabilité de la société soit insuffisante pour remplir les conditions annuelles de paiement des intérêts et l'obligation de remboursement à la date d'échéance de l'instrument financier. Il est possible que le marché des capitaux d'emprunt soit à ce moment trop volatil pour encourager les investisseurs d'acquérir des obligations de la sicaf immobilière.

La sicaf immobilière tente de limiter ce risque en entretenant sur une base proactive de bonnes relations avec ses obligataires actuels et potentiels et ses actionnaires (y compris l'actionnaire de référence NSI sa), ainsi qu'avec ses banquiers actuels et potentiels. Bien que le statut légal de la sicaf immobilière autorise un taux d'endettement de 65 %, la politique de la sicaf immobilière consiste à maintenir le taux d'endettement entre 50 % et 55 %.

## Risques de reporting financier et gestion

Les risques de reporting financier ont trait à la possibilité que le reporting financier de la sicaf immobilière comprenne des inexactitudes d'importance matérielle de sorte que les actionnaires soient informés érronément des résultats d'exploitation et financiers de la sicaf immobilière, et aux risques liés au non-respect du timing imposé par la réglementation relative au reporting financier. Ceci pourrait porter atteinte à la réputation de la sicaf immobilière et les actionnaires pourraient réaliser des investissements qui ne sont basés sur des données correctes entraînant des réclamations vis-à-vis de la sicaf immobilière.

Chaque trimestre une clôture comptable complète et une consolidation sont rédigées et publiées. Afin d'optimiser le processus de reporting financier, un planning comprenant les dates limites est établi au sein du département financier pour toutes les tâches à accomplir. L'équipe financière rédige ensuite les

chiffres trimestriels et les bilans. Ces chiffres trimestriels sont toujours analysés de façon approfondie et soumis à un contrôle interne.

Afin de limiter le risque d'erreurs dans le reporting financier, les chiffres sont traités au sein du comité de direction et leur exactitude et leur intégralité sont contrôlées par, entre autres, l'analyse des revenus locatifs, des charges d'exploitation, de l'occupation, des activités locatives, de l'évolution de la valeur des immeubles, des débiteurs impayés, etc. Des comparaisons entre les prévisions et les budgets sont analysées. Ensuite, chaque trimestre le comité de direction fait part au comité d'audit des états financiers, comprenant la comparaison des chiffres annuels, le budget et les explications en cas d'anomalie. En outre, les chiffres semestriels et annuels sont toujours contrôlés par le commissaire.

## Risques de conformité et gestion

Ces risques se rapportent au non-respect de manière adéquate des lois et réglementations importantes et aux collaborateurs qui n'agissent pas de façon intégrée. Intervest Offices & Warehouses limite ces risques en procédant à un screening lors de l'engagement de ses collaborateurs, en créant une prise de conscience de ces risques auprès de ses collaborateurs, et en veillant à ce qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des

lois et réglementations importantes, assistés par des conseillers juridiques externes. Afin de garantir une culture d'entreprise intégrée, Intervest Offices & Warehouses avait déjà rédigé dans le passé un code de conduite interne ("code of conduct") et un règlement de déclenchement d'alerte. En outre, la sicaf immobilière a instauré des mécanismes de contrôle internes, basés sur le principe de quatre yeux afin de limiter le risque de ne pas agir de façon intégrée.

## Autres parties intervenantes

### Commissaire

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, est Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL et est représenté par Kathleen De Brabander et Frank Verhaegen, réviseurs d'entreprise.

### Experts immobiliers

Le portefeuille immobilier est évalué tous les trimestres par deux experts indépendants, à savoir Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield, chacun pour une partie du portefeuille immobilier et selon un principe de rotation.

### Compliance officer

Conformément aux principes 3.7 et 6.8 ainsi qu'à l'annexe B du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, la société a désigné Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, comme compliance officer, chargée de la surveillance du respect des règles concernant l'abus de marché, suivant les règles imposées par la Loi du 2 août 2002, relative à la supervision du secteur financier et des services financiers, et par la Directive 2003/6/EC relative aux délits d'initiés et la manipulation de marché.

## Principe “Comply or explain”

En 2012, il a été dérogé aux dispositions suivantes du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (explain):

✓ **Dispositions 5.3 et 5.4 relatives au fonctionnement des comités (annexe D et E inclue)**

Le conseil d'administration a décidé de ne pas créer de comité de nomination et de comité de rémunération. Le conseil considère les tâches de ces comités comme des tâches du conseil d'administration en entier. La taille restreinte du conseil permet de traiter ces sujets efficacement.

✓ **Disposition 2.9 Secrétaire d'entreprise**

Conformément au principe 2.9. le conseil d'administration n'a pas désigné de secrétaire d'entreprise qui émet des recommandations au conseil concernant toutes les questions administratives et qui prend soin de la communication au sein et entre les organes de gestion de la société. La taille restreinte de la société et du conseil d'administration rend telle fonction superflue.



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

# Entreprendre durablement et de façon socialement responsable

Intervest Offices & Warehouses veut organiser et réaliser ses activités de façon durable. Elle est consciente de l'effet mondial du changement climatique, de la production de déchets et de l'épuisement des ressources naturelles. Intervest Offices & Warehouses veut continuer à stimuler le processus de prise conscience aussi bien pour l'organisation propre que pour les locataires de ses immeubles, afin d'arriver à un impact durable de ses activités sur l'environnement et la société. Il faut naturellement tenir compte de la réalité économique actuelle aussi bien au niveau interne qu'au niveau externe.

Intervest Offices & Warehouses mène une politique qui doit limiter le plus possible l'impact négatif de ses activités sur l'environnement. Une méthode de travail durable et de plus en plus poussée et justifiée d'un point de vue économique est réalisée progressivement. Le point de départ reste la satisfaction et les prestations des locataires. Un exemple de méthode progressive est l'installation lors de travaux de rénovation de systèmes de récupération de chaleur au lieu des installations de chauffage traditionnelles. Ceci a déjà été appliqué pour plusieurs immeubles de bureaux et immeubles logistiques.

## Analyse de prestations de durabilité des immeubles

Depuis 2009, Intervest Offices & Warehouses certifie systématiquement et progressivement les prestations environnementales des immeubles au sein de son portefeuille. Ceci est réalisé sur base du BREEAM-In-Use ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'- In Use, en abrégé 'BIU'). Ce BREEAM-In-Use analyse la durabilité des immeubles existants, aussi bien en ce qui concerne les facteurs de construction physique, d'exploitation et de gestion professionnelle, que l'utilisation de l'immeuble.

En 2012 Intervest Offices & Warehouses a continué le processus pour certifier les immeubles individuels et pour les immeubles West-Logistics à Oevel et Mechelen Campus Toren les audits ont été

poursuivis. La sicaf immobilière a ainsi déjà certifié 18 % de son portefeuille sur base la méthode BREEAM-In-Use. En 2013 le processus pour certifier les immeubles sera poursuivi et plusieurs bâtiments seront évalués sur base de cette méthode.

Les résultats de ces différents audits d'immeubles correspondent aux attentes préalables, parce que les immeubles de qualité dont la responsabilité des locataires est élevée obtiennent un bon score. En effet, les prestations durables d'un immeuble sont en large mesure déterminées par l'utilisateur, ce qui résulte en autres en un score au-dessus de la moyenne pour les immeubles loués par Deloitte, PwC et Fiege.

## Développement durable au sein de la gestion d'exploitation

En matière de gestion d'exploitation de son portefeuille Intervest Offices & Warehouses met l'accent sur quatre domaines qui ont trait au développement durable: l'efficacité énergétique, l'énergie renouvelable, l'enlèvement des déchets, l'emplacement et le bien-être de ses utilisateurs.

1. le domaine de l'efficacité énergétique Intervest Offices & Warehouses s'efforce premièrement à sensibiliser les utilisateurs, étant donné qu'ils déterminent en large mesure la consommation. En 2011, un système avancé a été introduit permettant de porter en compte aux locataires individuels leur consommation d'énergie individuelle effective aussi bien pour

le HVAC (Heating Ventilation Air Conditioning), que pour l'éclairage, les ordinateurs et autres. Si les installations le permettent, la consommation d'énergie individuelle pour le HVAC est suivie de façon continue. Les locataires-consommateurs sont ainsi stimulés à utiliser le plus efficacement possible leurs sources énergétiques.

Lors de l'adjudication des contrats d'entretien techniques en 2012 pour la majorité du portefeuille de bureaux, les exigences sont également à ce niveau devenues plus strictes. Les différentes sociétés d'entretien doivent effectuer un monitoring continu de la consommation et les écarts déviant de plus de 10 % de la norme de consommation peuvent même donner lieu à la résiliation du contrat.

2. Au plan de **l'énergie renouvelable** Intervest Offices & Warehouses a résolument opté pour l'utilisation de cette forme d'énergie aussi bien pour la consommation que pour la production. A cet effet, Intervest Offices & Warehouses utilise depuis 2009 uniquement de l'énergie électrique produite par des centrales hydrauliques situées dans les Alpes ou de l'énergie renouvelable d'origine belge. Toutes les installations communes et également plusieurs installations privatives fonctionnent ainsi depuis 2009 exclusivement sur base d'électricité provenant de sources durables.

En outre, sur différentes toitures d'immeubles logistiques d'Intervest Offices & Warehouses des installations ont été réalisées pour la production d'électricité au moyen d'énergie solaire. Sur une superficie de toiture totale de 144.000 m<sup>2</sup>, répartie sur 5 sites, des installations photovoltaïques ont été placées dont la puissance totale

installée s'élève à 9,1 mégawatt crête (MWc). Ceci donne lieu à une réduction totale de l'émission de CO<sub>2</sub> d'environ 2.300 tonnes par an, et résulte simultanément en une facture énergétique moins élevée pour les locataires.

3. Dans le cadre de la gestion quotidienne du portefeuille, un système de **ramassage séparé des déchets** est assuré dans pratiquement tous les immeubles. La variante minimale est, d'une part, le tri du papier et du carton et, d'autre part, des déchets restants. Toutefois, dans trois immeubles une méthode avancée de ramassage des déchets a été introduite, où les déchets sont séparés en huit fractions différentes (papier, carton, PMC, déchets restants, verre, piles, lampes TL et cartouches d'encre).
4. Dans le domaine du **bien-être** de ses locataires, Intervest Offices & Warehouses gère ses immeubles de telle manière afin de rechercher en permanence une sécurité maximale et la satisfaction des locataires. Afin de garantir la sécurité et le bien-être des utilisateurs dans les immeubles à locataires multiples, en plus des contrôles légaux, des procédures d'évacuation ont été rédigées et des exercices communs d'évacuation sont organisés annuellement. En outre, la satisfaction des locataires est mesurée régulièrement.

## Conversion en matériaux écologiques

Bien que les immeubles du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses aient en majorité été construits après l'an 2000, des fluides réfrigérants polluants pour les installations d'air conditionné sont encore utilisés dans certains immeubles. Dans une grande partie des immeubles le R22, qui était courant autrefois, est encore utilisé. Son utilisation sera fortement restreinte à partir de 2015.

Afin d'anticiper Intervest Offices & Warehouses a déjà commencé de remplacer ce fluide réfrigérant depuis 2011, optimalisant ainsi simultanément les prestations de rendement des installations. En 2011, les installations de différents immeubles à Vilvorde et Malines ont déjà été transformées et ceci a été poursuivi en 2012. Les installations intérieures et extérieures d'air conditionné ont été remplacées à Vilvorde 3T Estate et au même moment un nouveau groupe de ventilation à récupération de chaleur a été installé. En outre, dans le principal immeuble de

bureaux de la sicaf immobilière à Anvers, les groupes frigorifiques sur le toit ont été remplacés par un système de commande à fréquence, engendrant une réduction d'énergie considérable.

Lors d'importants travaux d'aménagement au sein des bureaux existants, des matériaux et des techniques écologiques sont utilisés le plus souvent possible. En aménageant le RE:flex center à Malines de la moquette cradle-to-cradle a été posée, des cloisons durables ont été installées et il a été uniquement fait usage de mobilier "Full Life Cycle Engineered" de Steelcase. Lors de l'aménagement des nouveaux bureaux de DLA Piper à Anvers de la moquette cradle to cradle a également été utilisée et des cloisons ayant une garantie cycle de vie ont été installées.



2



# RAPPORT DU COMITE DE DIRECTION

## Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique

Table ronde avec les experts immobiliers d'Intervest Offices & Warehouses relative aux évolutions sur le marché de l'investissement et de la location des bureaux et de l'immobilier logistique en 2012

Le 10 janvier 2013 Intervest Offices & Warehouses a réuni ses deux experts immobiliers lors d'une table ronde afin de discuter du marché actuel de l'investissement et de la location.

Interlocuteurs:

- ✓ Frank Weyers, Arnaud van de Werve, Pierre-Paul Verelst (Jones Lang Lasalle)
- ✓ Kris Peetermans, Matthias Gerits, Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield)
- ✓ Jean-Paul Sols, Luc Feyaerts, Marco Hengst (Intervest Offices & Warehouses)

Le réviseur d'entreprise d'Intervest Offices & Warehouses, Deloitte Réviseurs d'Entreprise, a également suivi la discussion.

## RESUME

L'avis des experts immobiliers d'Intervest Offices & Warehouses relatif aux évolutions sur le marché de l'investissement et de la location des bureaux et de l'immobilier logistique en 2012:

“Le marché des bureaux dans son ensemble et la périphérie bruxelloise en particulier restent clairement un marché de locataires.

Sur le marché de la location de l'immobilier logistique la prise en location de surfaces est restée en 2012 nettement en dessous de la moyenne quinquennale. Les loyers sont stables.

Le marché de l'investissement est uniquement intéressé par les produits 'core' absous pour les bureaux. Le volume d'investissement de l'immobilier logistique a également fortement régressé en 2012.”

Etant donné le fait que très peu de nouvelles superficies aient été ajoutées au stock de bureaux, cela n'a pas eu d'influence négative sur le taux moyen d'inoccupation du marché de bureaux bruxellois. De plus, étant donné que certains immeubles de bureaux surannés ont été retirés du stock de bureaux (soit par démolition, soit par transformation en habitations résidentielles) le taux d'inoccupation a baissé dans les quartiers décentralisés et dans le CBD il y même une pénurie (limitée) de grandes surfaces de bureaux. Le marché de bureaux dans son ensemble et la périphérie en particulier restent clairement un marché de locataires.

Les principales transactions en 2012 dans le marché du CBD, la périphérie bruxelloise et les marchés régionaux

Quelques grandes surfaces de bureaux ont été louées en 2012 sur le marché de bureaux bruxellois, toutefois encore en nombre limité. Les principales transactions sont la location de la totalité de l'immeuble 'Gateway' à Brussels Airport à Deloitte pour une superficie d'environ 34.000 m<sup>2</sup>, un projet qui doit être terminé en 2016. Les autres transactions importantes sont pour le compte du secteur public et se rapportent aux locations de 24.500 m<sup>2</sup> à la Commission Européenne dans l'immeuble 'New Orban', de 19.200 m<sup>2</sup> à l'Union Européenne au 'Covent Garden' et à une extension de 12.000 m<sup>2</sup> pour la Police Fédérale dans l'immeuble 'Bel Air' dans le quartier Léopold. Toutes les autres locations se rapportent à des superficies de moins de 10.000 m<sup>2</sup>, dont les principales locations sont 6.700 m<sup>2</sup> à Marsh à Veridis et 5.800 m<sup>2</sup> à Levi Strauss et 5.400 m<sup>2</sup> à la banque ING, tous deux au Airport Plaza.

Au sein de marché de bureaux bruxellois il y a eu de nets glissements en 2012 par rapport aux années précédentes. En raison de plusieurs locations importantes dans la périphérie autour de l'aéroport (Gateway, Airport Plaza et Corporate Village) la périphérie occupe notamment une part importante dans la totalité. Avec take-up de 125.000 m<sup>2</sup> c'est le principal sous-marché après le quartier Léopold. En outre, les immeubles Airport Plaza et Gateway ont été loués à de bonnes conditions locatives, parce que l'offre existante d'immeubles de bureaux neufs et modernes dans la périphérie est très limitée. 'Gateway' à l'aéroport est quasiment l'unique nouveau projet.

## Le marché de la location de bureaux

### Tendance générale en 2012

Après un premier trimestre médiocre, le marché des bureaux atteint en 2012 un niveau raisonnable avec un take-up de 430.000 m<sup>2</sup> sur le marché bruxellois. Ce chiffre se situe toutefois encore nettement en dessous de la moyenne de dix ans où la prise en location sur le marché de bureaux bruxellois s'élevait à environ 500.000 m<sup>2</sup>. Il est cependant positif que cette moyenne ait augmenté de 19 % par rapport à 2011, lorsque le take-up ne s'élevait qu'à 360.000 m<sup>2</sup>. Bruxelles atteint ainsi sa position 'naturelle' entre la 5ème et 10ème position dans le classement des principales villes européennes de bureaux.

La raison de ce modeste take-up provient de l'absence de grandes transactions du secteur public (sauf 2 avec la Commission Européenne) et de seulement une grande transaction de 34.000 m<sup>2</sup> au niveau des entreprises. Etant donné que des transactions d'une telle ampleur sont nécessaires pour atteindre un niveau normal du take-up, la prise en location totale de bureaux est restée très limitée. Le nombre de transactions atteint plus ou moins un niveau normal.

En outre, il est à noter qu'en 2012 les marchés régionaux aient réalisé de bonnes prestations. Les principales transactions locatives privées ont notamment été réalisées dans ces marchés par la location de 12.000 m<sup>2</sup> à Sanoma à Malines, de 11.000 m<sup>2</sup> à Suez au Kievitplein à Anvers, de 10.000 m<sup>2</sup> à Hobeco à Jambes et de 8.000 m<sup>2</sup> à BNP Paribas Fortis à Charleroi.

Dans les marchés régionaux où Intervest Offices & Warehouses est active, Anvers est restée constante avec 105.000 m<sup>2</sup> et 167 transactions et légèrement au-dessus de la moyenne décennale. En plus des transactions mentionnées ci-dessus, les principales locations à Anvers sont les renouvellements des contrats de bail pour une superficie de 5.000 m<sup>2</sup> à Kuwait au Gateway House et de 3.700 m<sup>2</sup> à KPMG au Prins Boudewijnlaan. A Malines il y a les nouvelles locations d'Eneco au Battelsesteenweg, de Viabuild à Mechelen Campus et de Biocartis à l'Intercity Business Park, de respectivement 3.500 m<sup>2</sup>, 2.700 m<sup>2</sup> et 2.600 m<sup>2</sup>.

## Evolution des loyers

A Bruxelles, les loyers des bureaux sont restés stables en 2012 et ont augmenté dans différents marchés régionaux de 2 à 12 % par rapport à l'année dernière. La seule exception est toutefois le marché régional malinois où les loyers moyens ont régressé, se situant actuellement au même niveau qu'à Anvers.

Etant donné l'offre très limitée de grands immeubles modernes aussi bien dans le CBD que dans la périphérie, il est supposé que loyers des nouveaux immeubles de classe A augmenteront légèrement en 2013, mais que simultanément les loyers des immeubles de classe B resteront sous pression.

## Evolution du taux de disponibilité du marché de bureaux en 2012

En 2012, la disponibilité de superficies au sein du marché de bureaux bruxellois s'élève dans son ensemble à environ 10 %. Ceci varie selon le sous-marché d'un faible taux de disponibilité de 5 à 6 % à la gare du Midi, au Centre et à la Gare du Nord, à un taux de disponibilité moyen et élevé de 8 à 10 % dans le CBD et le quartier Louise et à un taux de disponibilité élevé de 14 % dans la zone décentralisée. C'est principalement dans cette dernière zone que la disponibilité a baissé par rapport aux années précédentes, parce qu'une autre destination a été recherchée pour plusieurs immeubles. Ainsi, les 26.000 m<sup>2</sup> du Marcel Thiry ont été transformés en appartements et 14.000 m<sup>2</sup> aux Pléiades à Woluwe-Saint-Lambert sont devenus des logements pour personnes âgées.

Dans la périphérie nord de Bruxelles le taux de disponibilité atteint 20 % et reste très élevé, bien que le micro-marché autour de l'aéroport réalise de bonnes performances. C'est dû à l'offre très limitée d'immeubles modernes de classe A dans la périphérie. Il n'y a pas de nouveaux développements et les immeubles de bureaux vieillissent tellement rapidement que 10 ans après la première prise en location ils sont considérés comme des immeubles de classe B et de classe C après 15 ans.

Table ronde avec les experts immobiliers



## Effet sur les nouveaux développements

Etant donné le taux élevé de disponibilité de 10 % dans l'ensemble du marché bruxellois et l'effet négatif sur les loyers, le nombre de nouveaux développements spéculatifs est pratiquement inexistant. Ils ne représentent que 20.000 m<sup>2</sup> en 2012 et en 2013 uniquement 10.000 m<sup>2</sup> de développements spéculatifs de bureaux sont planifiés, tandis qu'en moyenne environ 300.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux sont réceptionnés et ajoutés au marché chaque année.

## Bureaux durables

De bonnes performances au niveau des aspects durables des immeubles de bureaux sont pour les grandes entreprises internationales une condition absolue pour une prise en location, bien que ceci se reflète encore insuffisamment dans les loyers. Les immeubles qui ne répondent pas à ces exigences de durabilité, sont à peine pris en considération par ces parties. Afin de démontrer le caractère durable des immeubles, tous les nouveaux développements ainsi que les rénovations radicales sont toujours certifiés (selon les méthodes BREAAM ou HQE).

Pour la plupart des petites et moyennes entreprises les frais sont toutefois déterminants et les certificats de durabilité de moindre importance. Par conséquent on peut supposer que les certificats de performances énergétiques des immeubles auront plus d'influence sur choix de l'immeuble de l'utilisateur, bien que ceci ne soit pas toujours évident dans la situation économique actuelle. De tels certificats sont déjà obligatoires dans la Région bruxelloise et seront également introduits en Flandre.

Au sein du patrimoine existant certains aspects de développement durable peuvent facilement être améliorés. Il est en effet souvent possible de réaliser quelques 'quick wins', permettant d'améliorer nettement les performances énergétiques d'un immeuble. Le remplacement de l'éclairage initial par un éclairage moderne et efficace, l'installation d'un système de gestion de l'immeuble ou le remplacement des installations thermiques existantes pour la climatisation ou le chauffage par des installations modernes consommant peu d'énergie peuvent être pris en considération.

## Le marché de la location des immeubles semi-industriels et logistiques

### Tendance générale en 2012

L'année 2012 a été une année à deux vitesses pour le segment du marché des immeubles semi-industriels et logistiques. La prise en location d'immeubles semi-industriels a atteint un record historique avec une prise en location de plus de 1.000.000 m<sup>2</sup> et les investissements dans ce sous-segment ont aussi été recherchés, tandis que la prise en location de superficies logistiques a été plutôt faible et nettement en dessous de la moyenne décennale (en comparaison aux années records 2007 et 2008).

En 2012, dans le sous-segment des immeubles semi-industriels a également atteint un record historique avec un take-up total de plus de 1.000.000 m<sup>2</sup>. Le take-up se compose à nouveau pour plus de 50 % d'achats pour usage propre dans le Triangle d'Or (triangle Anvers-Bruxelles-Gand) et par conséquent d'une minorité de prises en location. Cette prise en location totale se situe largement au-dessus de la moyenne quinquennale de 720.000 m<sup>2</sup>.

En l'absence d'importantes relocalisations logistiques ou de mouvements de concentration le marché logistique n'a atteint qu'un take-up de 550.000 m<sup>2</sup>, ce qui est largement en dessous de la moyenne quinquennale de 730.000 m<sup>2</sup>. La raison de cette modeste prise en location est la situation économique en 2012 et la croissance économique limitée qui est fortement corrélée à la prise en location de superficies logistique. La plupart (50 %) des prises en location d'immeubles logistiques a été réalisée sur l'axe Anvers-Bruxelles et le long des axes logistiques Anvers-Limbourg-Liège et l'axe wallon (tous deux environ 20 %). Il est frappant que sur l'axe Anvers-Gand aucune transaction logistique n'ait été réalisée. Le fait qu'il n'y ait quasiment pas de disponibilité de superficies logistiques modernes de plus de 20.000 m<sup>2</sup> dans ce marché est positif.

### Transactions principales dans le marché

En 2012, le volume des transactions dans le sous-segment des immeubles semi-industriels a atteint un niveau record, dont la plupart sont des achats à usage propre. La transaction la plus remarquable est

l'achat de Lutex de 19.000 m<sup>2</sup> à Liège et l'achat de Fasalt d'un immeuble de 16.600 m<sup>2</sup> à Marcinelle. Lors de la prise en location d'immeubles semi-industriels dans les régions où Intervest Offices & Warehouses est active, la principale transaction est la prise en location de 12.000 m<sup>2</sup> par Alltech Belgium à Houthulst.

Dans le sous-segment des immeubles logistique, en dehors des transactions liées aux activités portuaires, les principales transactions en 2012 sont la transaction de 53.000 m<sup>2</sup> à Weerts à Herstal (Liège) en tant que propriétaire-utilisateur, une transaction de sale-and-lease-back de 30.000 m<sup>2</sup> à 2XL à Bruges et une transaction de 18.600 m<sup>2</sup> à Vandeputte Safety à Puurs en tant qu'utilisateur-propriétaire. Lors de prises en location d'espaces logistiques il faut noter la location de 23.000 m<sup>2</sup> à Brucargo à DHL Global Forwarding, de 13.500 m<sup>2</sup> à Neder-over-Heembeek à MSF Supply et de 13.000 m<sup>2</sup> à Opglabbeek à Scania Spare Parts. Au sein du portefeuille d'Intervest Offices & Warehouses les principales transactions sont la prolongation de Fièze à Puurs pour un volume de 16.500 m<sup>2</sup> et l'extension de 6.200 m<sup>2</sup> de Yusen Logistics de 6.200 m<sup>2</sup> à Herentals.

## Evolution du marché de la location

Les loyers des superficies logistiques sont restés stables en 2012 par rapport aux années précédentes et se situent pour l'axe principal Anvers-Bruxelles aux environs de 42 à 43 €/m<sup>2</sup>/an et pour les deux axes Anvers-Limbourg-Liège et Anvers-Gand, aux environs de 40 à 42 €/m<sup>2</sup>/an.

Etant donné la situation économique incertaine aucun développement logistique spéculatif n'a été entrepris 2012. Des développements ont été uniquement entrepris pour des prises en occupation immédiates (par exemple pour Lidl à Sint-Niklaas et pour Sumitomo à Grobbendonk). En d'autres termes, il n'y a pas eu d'ajout d'inoccupation supplémentaire et le marché a de nouveau fonctionné de façon autorégulatrice en 2012.

En raison de la situation économique, l'évolution du marché en 2013 est encore très imprécise. Etant donné qu'il y a très peu de disponibilités dans le stock existant et qu'il n'y aura pas d'apport de développements spéculatifs d'immeubles logistiques sur le marché, il est supposé qu'aussi bien le taux d'inoccupation que les loyers le long des grands axes logistiques resteront stables en 2013.

Les loyers des superficies semi-industrielles sont également restés stables en 2012 et se situent actuellement aux environs de 50 €/m<sup>2</sup>/an dans la région bruxelloise et le Brabant Wallon, aux environs de 45 €/m<sup>2</sup>/an dans les régions d'Anvers et de Malines et aux environs de 40 €/m<sup>2</sup>/an dans les régions de Gand et l'E313. Etant donné que la corrélation entre le marché semi-industriel et la situation économique est moins directe, il faut s'attendre à la stabilité des loyers de l'immobilier semi-industriel en 2013.



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

## Le marché de l'investissement

### Chiffres globaux pour le marché de l'investissement en 2012

En 2012, le marché de l'investissement a de nouveau légèrement augmenté par rapport aux années précédentes. Le volume total des investissements s'élève à € 2,1 milliards (en comparaison à € 1,8 milliard en 2011 et € 1,5 milliard en 2009 et en 2010) et se situe légèrement au-dessus de la moyenne quinquennale. La répartition du volume global des investissements a toutefois fondamentalement changé par rapport aux années précédentes au détriment de la part des bureaux et est maintenant réparti comme suit sur les différents secteurs: 40 % de retail, 30 % de bureaux, 20 % d'immobilier résidentiel et 10 % d'immobilier logistique et semi-industriel. En raison de ces glissements importants, les tendances au sein de ces secteurs sont totalement différentes.

Le volume des investissements dans le segment des bureaux a baissé d'au moins 20 % par rapport à 2011. La part relative de ce segment dans l'ensemble des investissements en biens immobiliers a ainsi également régressé.

En 2012, les principales transactions en matière d'investissements dans des bureaux sont la vente de l'immeuble Zuiderpoort à Gand pour € 110 millions à Sovereign Wealth Fund d'Abu Dhabi, la vente du Palais de Justice à Hasselt pour € 80 millions à Belfius Insurance et la vente de South Express à la Gare du Midi à Bruxelles pour € 36 millions à Euler Hermes. Il est frappant de constater que la période locative moyenne pour aussi bien Zuiderpoort que South Express est relativement courte et s'élève de 8 à 5 ans en moyenne jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation. Le Palais de Justice à Hasselt est toutefois loué pour une période de 36 ans. Les rendements sont très divergents, environ 11 %, 6,1 % et 5,5 % pour les immeubles respectifs.

En outre, en 2012 les transactions se rapportent quasi uniquement aux produits 'core' absous (bureaux loués à long terme à des emplacements centraux) ayant des rendements initiaux nets d'environ 5 %. Au sein des sous-marchés du segment de bureaux dans lequel Intervest Offices & Warehouses est active (principalement des immeubles de classe B), peu de transactions d'investissement ont été observées en 2012. Pour 2013 des transactions sont attendues pour les immeubles 'core+', étant donné

la très grande différence des rendements initiaux d'immeubles 'core' et 'non core'.

Les investissements dans le segment de l'immobilier commercial ont plus que doublé en 2012 par rapport à l'année précédente, suite principalement aux transactions relatives à d'importants centres commerciaux. Au sein de ce segment les principales transactions sont notamment la cession de l'Esplanade Extension à Louvain-la-Neuve pour € 130 millions à Klépierre, l'acquisition du Westland Shopping Center pour € 81 millions par AG Real Estate et la vente du Shopping Center Grands Prés à Mons pour € 70 millions à Union Invest.

Etant donné que le volume des investissements dans le segment de l'immobilier logistique et semi-industriel a régressé de 30 %, la part dans la totalité des investissements en biens immobiliers de ce segment a également régressé. Les principales transactions à des investisseurs sont la vente du projet Brucargo West de € 27 millions à Montea et la vente du Trading Places II portfolio (Gand, Sint-Niklaas et Grobbendonk) de € 26 millions à BPA. Les principales transactions pour propriétaires-utilisateurs sont la vente de Pullaar II à Puurs à Vandenputte Safety et la vente d'immeubles à Herstal (Liège) à Weerts.

En ce qui concerne le type d'investisseurs dans le segment des bureaux, la part des investisseurs étrangers a fortement diminué en 2012. Bien que leur part représentait encore plus de 40 % en 2011, leur part ne représente actuellement plus que 15 % de l'ensemble.

Les investissements dans l'immobilier logistique ont été réalisés principalement par des acteurs belges et très peu par des acteurs étrangers. Ce phénomène s'observe déjà depuis plusieurs années. Les rendements initiaux des complexes logistiques modernes sur des axes logistiques de premier ordre sont restés inchangés et atteignent environ 7,0 à 7,25 %, les rendements de l'immobilier semi-industriel sont restés inchangés et atteignent 8,0 à 8,50 %.



Intercity Business Park - 42.112 m<sup>2</sup> - Malines

## Evolution future du marché de l'investissement en 2013-2014

En raison du manque de précision concernant les structures de transactions éventuelles et les frais de transactions relatifs aux dispositions anti-abus en Belgique, il est supposé qu'au cours du premier semestre 2013 très peu de transactions soient réalisées. Bien que la tendance pour des investissements en biens immobiliers soit positive, il est supposé que le volume total annuel baisse sur le marché de l'investissement en 2013.

En effet, pour répondre aux normes Bâle III pour les investisseurs institutionnels et les assureurs, la part des biens immobiliers dans la mixité totale des investissements de ces parties devra encore augmenter produisant ainsi un effet positif sur le marché de l'investissement en biens immobiliers. En outre, les investisseurs privés resteront également très actifs sur le marché immobilier à défaut d'autres possibilités d'investissements.

Les investisseurs institutionnels, et surtout les acteurs disposant de beaucoup de capitaux propres, tels que les assureurs et les fonds de pension, ainsi que les fonds d'investissements allemands, continueront à mettre l'accent sur les produits 'core'. Etant donné l'offre limitée les rendements initiaux de ces produits 'core' resteront sous pression. Vu la différence accrue entre les rendements initiaux des produits 'core' et 'core+', il faut également s'attendre à une augmentation des transactions réalisées dans tous les sous-segments.

# Développements importants en 2012

## Locations en 2012

### Taux d'occupation et aperçu des locations

Le nombre de nouvelles locations a sensiblement baissé par rapport à 2011 et 2010 aussi bien pour les bureaux que pour l'immobilier logistique. Par contre, le nombre de m<sup>2</sup> négocié avec succès lors de renouvellements à la fin des contrats de bail, d'extensions et de prolongations de contrats de bail a considérablement augmenté par rapport à 2011.

Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation total du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 86 % (86 % au 31 décembre 2011):

- ✓ le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a légèrement augmenté par rapport au 31 décembre 2011, atteignant 85 % (84 % au 31 décembre 2011). Ceci provient de la location à Viabuild et de l'extension de MC Square, tous deux à Mechelen Campus et de l'extension de Biocartis à l'Intercity Business Park à Malines.
- ✓ le taux d'occupation du portefeuille logistique a baissé de 2 % par rapport au 31 décembre 2011, atteignant 89 % au 31 décembre 2012. Cette baisse résulte principalement du départ d'un locataire d'un immeuble à Duffel (Stocletlaan).

AU 31 DECEMBRE L'ENSEMBLE DU PORTEFEUILLE A UN TAUX D'OCCUPATION DE 86 %

### Activité locative dans le portefeuille de bureaux

#### Nouveaux locataires

En 2012, des nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 3.200 m<sup>2</sup>, attirant ainsi 6 nouveaux locataires dans le portefeuille de bureaux (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 231.000 m<sup>2</sup>). C'est une baisse par rapport aux nouvelles locations de l'année 2011 où 13 nouveaux locataires avaient été attirés pour une superficie totale de 9.755 m<sup>2</sup>.

En 2012, les principales transactions sont:

- ✓ location à Viabuild à Mechelen Campus de 2.149 m<sup>2</sup>
- ✓ location à Tempo-Team Projects à 3T Estate à Vilvorde de 636 m<sup>2</sup>

#### Renouvellements à la fin des contrats de bail, extensions et prolongations de contrats de bail

Dans le portefeuille de bureaux de la sicaf immobilière, des contrats de bail existants pour une superficie de 45.761 m<sup>2</sup> ont été renégociés ou prolongés en 2012 lors de 30 transactions. En 2011, 36 transactions avaient été réalisées pour une superficie totale de 26.306 m<sup>2</sup>.

En 2012, les principales transactions sont:

- ✓ prolongation de PwC au Woluwe Garden de 23.712 m<sup>2</sup> de bureaux et d'archives (à partir du 1 janvier 2013)
- ✓ prolongation de Kuwait Petroleum (Q8) au Gateway House à Anvers de 4.996 m<sup>2</sup>
- ✓ prolongation de Technicolor au De Arend à Edegem de 3.578 m<sup>2</sup>
- ✓ extension de Biocartis à l'Intercity Business Park à Malines de 2.669 m<sup>2</sup>
- ✓ prolongation et extension de MC Square à Mechelen Campus de 1.583 m<sup>2</sup>
- ✓ prolongation de Sungard à Mechelen Campus de 1.050 m<sup>2</sup>
- ✓ prolongation d'Amplifon à l'Inter Access Park à Dilbeek de 814 m<sup>2</sup> (à partir du 1 janvier 2013)
- ✓ prolongation et extension de Logins à l'Intercity Business Park à Malines de 756 m<sup>2</sup>
- ✓ prolongation temporaire de Telenet à Mechelen Campus de 653 m<sup>2</sup>
- ✓ prolongation et extension d'Info Support à l'Intercity Business Park à Malines de 541 m<sup>2</sup>



Intercity Acces Park - 6.869 m<sup>2</sup> - Dilbeek

ETANT DONNE QU'IL ETAIT IMPOSSIBLE D'AGRANDIR NOTRE ESPACE DE BUREAUX, LE MAGASIN ET LE CENTRE DE FORMATION A NOTRE EMPLACEMENT ACTUEL, INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NOUS A PROPOSE DE DEMENAGER A NOUVEAU AU SEIN DE SON PORTEFEUILLE IMMOBILIER, ET D'AMENAGER DANS L'IMMEUBLE DE BUREAUX INTER ACCESS PARK OU JADIS TOUT A COMMENCE POUR AMPLIFON. UNE DES PRINCIPALES CONDITIONS POUR LE DEMENAGEMENT ETAIT QUE L'AMENAGEMENT COMPLET DES ESPACES AURAIT ETE REALISE AVANT NOEL. INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES EST PARVENUE A REALISER DANS UN DELAI DE 3 SEMAINES L'AMENAGEMENT TOTAL SUR MESURE D'AMPLIFON. LE 9 DECEMBRE DERNIER AMPLIFON A DEMENAGE ET LE RESULTAT EST SATISFAISANT!

GERT DE SAEGER - IT & CONSTRUCTION MANAGER - AMPLIFON BELGIUM

## Activité locative du portefeuille logistique

### Nouveaux locataires

Dans le portefeuille logistique de la sicaf immobilière des contrats de bail ont été conclus en 2012 pour une superficie de 16.552 m<sup>2</sup> lors de 4 transactions. C'est nettement moins qu'en 2011 qui fut une année exceptionnelle en raison de la transaction avec Nike Europe à Herentals pour presque 51.000 m<sup>2</sup>.

En 2012 ces transactions sont:

- ✓ location de 6.895 m<sup>2</sup> à ZEB à Merchtem (à partir du 1 février 2013)
- ✓ leasing immobilier avec Peugeot à Wilrijk de 5.000 m<sup>2</sup> (à partir du 1 octobre 2013)
- ✓ location de 3.175 m<sup>2</sup> à TNT Post Pakketservice à Wilrijk
- ✓ location de 1.482 m<sup>2</sup> à Galy Sport à Berchem-Sainte-Agathe

ETANT DONNE L'INTERVENTION RAPIDE D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES POUR CHANGER LA DESTINATION DU MAGASIN ET DES BUREAUX, NOUS AVONS PU AMENAGER A L'EMPLACEMENT QUI NOUS SEMBLAIT IDEAL

YVES LABEEUW - GÉRANT - GALY SPORT

L'EMPLACEMENT DE NOTRE COMPLEXE LOGISTIQUE DANS LES ENVIRONS IMMEDIATS DE NOS PROPRES BUREAUX ET LA POSSIBILITE D'EXPANSION PROGRESSIVE NOUS A PERMIS DE CENTRALISER RAPIDEMENT L'ENSEMBLE DE NOS ACTIVITES LOGISTIQUES. CETTE EXPANSION SERA BENEFIQUE, AUSSI BIEN A COURT TERME QU'A L'AVENIR, AU NIVEAU DE L'EFFICACITE, DE LA SIMPLIFICATION ET DU TRANSPORT

TOM VERMEYLEN - PARTENAIRE - GROUPE ZEB

### Renouvellements à la fin des contrats de bail, extensions et prolongations de contrats de bail

Dans le portefeuille logistique des contrats de bail ont été renouvelés, étendus ou prolongés en 2012 pour une superficie de 82.487 m<sup>2</sup> lors de 12 transactions. C'est nettement plus élevé qu'en 2011, où 6 transactions avaient été réalisées pour une superficie de 26.385 m<sup>2</sup>.

En 2012, ces transactions sont:

- ✓ prolongation et extension d'UTi Belgium à Oevel d'une superficie totale de 30.341 m<sup>2</sup> (à partir du 1 juillet 2013)
- ✓ prolongation de Fiege à Puurs de 16.538 m<sup>2</sup>
- ✓ prolongation d'Estée Lauder à Oevel de 9.780 m<sup>2</sup>
- ✓ prolongation de Party Rent/Expo Rent à Aartselaar de 8.062 m<sup>2</sup>
- ✓ prolongation de Meiko à Schelle de 6.849 m<sup>2</sup>
- ✓ extension de Yusen Logistics Benelux à Herentals Logistics 1 de 6.200 m<sup>2</sup>
- ✓ extension de Pharma Logistics au Oude Baan à Malines de 4.717 m<sup>2</sup>

LES POSSIBILITES D'EXTENSION FLEXIBLES OFFERTEES PAR INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES A HERENTALS NOUS ONT PERMIS D'ETENDRE NOTRE BUSINESS A L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

PIET BOOGAARD - MANAGING DIRECTOR  
YUSEN LOGISTICS BENELUX

## Prolongation du contrat de bail de PwC jusque fin 2021

Intervest Offices & Warehouses a prolongé en octobre 2012 le contrat de bail avec son principal locataire PwC pour l'immeuble de bureaux Woluwe Garden, situé à Sint-Stevens-Woluwe. Le contrat, relatif à une superficie de 21.272 m<sup>2</sup> de bureaux (23.712 m<sup>2</sup> archives y compris), est conclu pour une période fixe de 9 ans à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 pour se terminer le 31 décembre 2021. Ce locataire représente au 31 décembre 2012 environ 10 % des revenus locatifs de la sicaf immobilière.

Ce contrat de bail garantit à la sicaf immobilière des revenus locatifs futurs à long terme dans la région de bureaux bruxelloise très compétitive Diegem-Zaventem, où les sommets d'inoccupation atteignent 20 % et plus. Les revenus locatifs annuels de la sicaf immobilière baisseront d'environ € 1,4 million ou € 0,10 par action à partir de l'exercice 2013. La juste valeur de cet immeuble a ainsi baissé de € 14 millions en 2012, également en raison des circonstances de marché générales dans la périphérie bruxelloise.



Biocartis - Intercity Business Park  
42.112 m<sup>2</sup> - Malines

## Relocation des anciens espaces Tibotec-Virco à Malines à Biocartis et Viabuild

En mars 2012, 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>5</sup>. Par cette extension d'une superficie totale de 6.639 m<sup>2</sup> de bureaux et de laboratoires loués à long terme, Biocartis est devenu le principal locataire de la sicaf immobilière à l'Intercity Business Park. Suite à cette transaction de location, la sicaf immobilière 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 Viabuild (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.

Grâce à ces transactions mentionnées ci-dessus avec Biocartis et Viabuild, 96 % des espaces utilisés précédemment par Tibotec-Virco étaient déjà 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>).

ETANT DONNE LA PARFAITE COLLABORATION AVEC LE DEPARTEMENT GESTION DU PROPRIETAIRE LORS DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT D'ENTRE AUTRES NOTRE DEPARTEMENT DE PRODUCTION, LES CONDITIONS LOCATIVES INTERESSANTES ET LA BONNE ACCESSIBILITE DES LIEUX, NOUS AVONS DECIDE D'UNE EXTENSION SUPPLEMENTAIRE DE 1.254 M<sup>2</sup> DE BUREAUX ET DE 1.415 M<sup>2</sup> DE LABORATOIRES

MARNIK DE TROYER - FINANCE DIRECTOR - BIOCARTIS

<sup>5</sup> Pour la période de mars 2012 à respectivement novembre 2013 et 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).

## Futur départ du locataire Deloitte à Diegem

En décembre 2012 le locataire Deloitte a informé la sical immobilière de sa décision de quitter à terme les immeubles à Diegem (Deloitte Campus 1 et 2 et Hermes Hills) et de déménager vers un nouvel immeuble à développer situé quelques kilomètres plus loin. Les contrats (leasings immobiliers) avec Deloitte se terminent début 2016 et ultérieurement, de sorte qu'il reste suffisamment de temps pour commercialiser à nouveau ces immeubles. Il y a quelques scénarios pour compenser le départ de Deloitte. Etant donné l'emplacement de ce site tout près de la gare de Diegem et la qualité des immeubles (BREAAM-Very Good), ces immeubles offrent une excellente opportunité pour répondre à une demande éventuelle d'une grande surface de bureaux. Les immeubles pourraient être redéveloppés en campus à locataires multiples, offrant un grand nombre de services, en analogie avec ce qui a été réalisé à Malines avec RE:flex. Un autre scénario est de relier les trois immeubles en vue d'attirer un seul locataire. Un plan concret a déjà été dessiné.



RE:flex - Tour - Mechelen Campus

# Optimisations d'exploitation en 2012

En 2012 Intervest Offices & Warehouses a franchi une étape importante en vue de l'optimisation de ses activités d'exploitation.

## Travail flexible: RE:flex

Le 20 juin 2012 Intervest Offices & Warehouses a ouvert son nouveau "RE:flex, flexible business hub" au rez-de-chaussée de Mechelen Campus Toren. Ce hub est un concept de bureaux innovant d'un niveau technologique élevé qui a été entièrement conçu et dessiné au sein d'Intervest Offices & Warehouses. Pour le mobilier il a été collaboré au moyen d'un partenariat avec Steelcase, un des principaux fabricants de mobilier de bureaux.

RE:flex répond d'une part aux besoins croissants de flexibilité et de collaboration dans un environnement professionnel. Une carte de membre (plusieurs formules sont possibles) donne accès à un "tiers-lieu de travail" flexible et à un éventail de commodités et de services qui sont portés en compte en fonction de l'utilisation effective. L'emplacement central de Malines est un atout majeur (accessibilité, parking aisé, moins d'embouteillages, etc.).

D'autre part RE:flex est également équipé de salles de conférence et de réunion 'state of the art' offrant un complément idéal à l'offre existante au centre de Malines. Les espaces conviennent pour des séminaires, des réceptions, des présentations de produits, des réunions d'équipe, etc. La sicaf immobilière dispose déjà à Mechelen Campus Toren d'un business center au 14<sup>ème</sup> étage où de petits espaces de bureaux bénéficiant d'un service total offert par MC Square sont loués à des entreprises débutantes ou à des petites entreprises. Grâce à ce succès une extension a été signée dans le courant de 2012 pour l'ensemble du 12<sup>ème</sup> étage.

## Officeplanner.be

Depuis 2012, Intervest Offices & Warehouses propose le module en ligne "Officeplanner.be" pour la commercialisation de ses espaces de bureaux disponibles. Ce module en ligne pour dessiner des plans d'espaces de bureaux est réalisé en collaboration avec Kantoorplanner.nl.

[www.officeplanner.be](http://www.officeplanner.be)

Officeplanner.be réunit de façon unique le candidat-locataire et le bailleur. En introduisant en ligne l'emplacement et le nombre souhaité de bureaux, le candidat-locataire reçoit immédiatement un aperçu des immeubles et espaces disponibles. Dès que le candidat-locataire choisit un immeuble, il voit immédiatement le futur bureau en 3D et en vidéo obtenant ainsi une excellente image des possibilités d'aménagement des espaces de bureaux.

## Solutions clé en main

Intervest Offices & Warehouses a continué d'offrir des solutions de bureaux clé en main. Divers projets ont été réalisés, le principal étant l'aménagement réussi de A à Z du 5<sup>ème</sup> étage (1.630 m<sup>2</sup>) au Gateway House à Anvers du nouveau bureau anversois de DLA Piper.



DLA Piper - Gateway House - 11.318 m<sup>2</sup> - Anvers

LA SOLUTION INTEGREE OFFERTE PAR INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NOUS A PERMIS A TRES COURT TERME DE DISPOSER D'ESPACES DE BUREAUX STATE OF THE ART FLAMBANTS NEUFS ET IDEALEMENT SITUÉS

BOB MARTENS - REGIONAL MANAGING PARTNER  
DLA PIPER

## Investissements en 2012

Etant donné que les performances du marché de l'immobilier logistique sont meilleures que celles du marché des bureaux qui reste difficile, Intervest Offices & Warehouses a mis l'accent lors d'investissements sur le segment logistique.

### ~~EN 2012, INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES A ETENDU SON PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE € 15 MILLIONS OU 2,6 %, PRINCIPALEMENT DANS LE SEGMENT LOGISTIQUE~~

#### Acquisition d'un deuxième centre de distribution à Oevel et accord d'extension

La sicaf immobilière Intervest Offices & Warehouses a étendu en mai 2012 son portefeuille immobilier en investissant € 7,9 millions dans l'acquisition des droits d'emphytéose d'un deuxième centre de distribution à Oevel. Le site est situé dans l'important corridor logistique Anvers - Limbourg - Liège et est bien accessible par l'E313 et l'E314. Ce site est une extension du site logistique 'state of the art' West-Logistics, déjà acquis en 2011, et forme ainsi une unité, permettant une meilleure optimisation des deux sites.

Le site comprend plusieurs espaces de magasins, communiquant entre eux et formant un ensemble, qui ont été entièrement rénovés en 2004 en vue des activités actuelles. En outre, des bureaux séparés sont situés sur le site. Au total le site comprend 8.814 m<sup>2</sup> d'espace de magasins, 2.178 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux, 504 m<sup>2</sup> d'espaces sociaux et des parkings extérieurs. L'immeuble est relié moyennant un convoyeur aux immeubles adjacents de West-Logistics formant ainsi un ensemble d'exploitation.

Au moment de l'acquisition l'immeuble était entièrement loué jusqu'en 2019 au groupe de cosmétiques Estée Lauder. Ces magasins font office de magasins fine-picking en complément du centre de distribution européen pour l'Europe du nord d'Estée Lauder, exploités par UTi Belgium à West-Logistics. Les magasins fine-picking sont fortement automatisés.

Cette acquisition génère pour la sicaf immobilière des revenus locatifs de € 0,7 million sur base annuelle et contribue immédiatement au résultat d'exploitation distribuable de la sicaf immobilière.

La compensation pour l'acquisition des droits d'emphytéose de ce site logistique s'élève à € 7,9 millions. Cette acquisition offre à la sicaf immobilière un rendement brut initial attrayant de 9 %. L'emphytéose a encore une durée restante de 92 ans.

Ensuite, la sicaf immobilière a conclu un accord avec Estée Lauder ainsi que son prestataire de services UTi Belgium pour l'extension du site logistique. Les immeubles de West-Logistics et le centre de distribution d'Estée Lauder s'intégreront complément de sorte que les deux immeubles ne seront pas seulement reliés moyennant un convoyeur mais également par un immeuble physique.

Un immeuble logistique supplémentaire de 5.000 m<sup>2</sup>, y compris des emplacements de parking, sera construit entre les deux immeubles existants. Ce site sera loué par UTi Belgium à partir de la réception (probablement le 1<sup>er</sup> juillet 2013) jusqu'au 31 décembre 2023 moyennant un contrat de mise à disposition.

Simultanément, les contrats de bail existants pour les halls d'entreposage sont prolongés avec Estée Lauder ainsi qu'UTi Belgium jusqu'au 31 décembre 2023, impliquant une prolongation de respectivement 4,5 et 6 ans des contrats actuels. Cette extension permet d'organiser le flux de marchandises plus efficacement et assure la présence à long terme de cette plateforme logistique sur ce site. Cette prolongation a donné lieu en 2012 à une augmentation de la juste valeur de ce site logistique de € 3,5 millions ou environ 12 %

Le budget total estimé pour l'extension se situe entre € 3,3 millions et € 3,8 millions. Cette transaction générera pour la sicaf immobilière, à partir du troisième trimestre 2013, des revenus locatifs annuels supplémentaires d'environ € 0,3 million. La plus-value de la totalité de ces transactions (extension du site et prolongation des contrats de bail) est estimée à environ € 7 millions après la réalisation complète. Le financement de cet investissement sera réalisé au moyen des lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.

Oevel 2 - 11.621 m<sup>2</sup>



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

## Rénovation Herentals Logistics 1

La rénovation partielle du site logistique Herentals Logistics 1 a été achevée en 2012. Tous les espaces rénovés sont entre-temps loués à Kreate et Yusen Logistics, à l'exception d'une petite surface de bureaux.

Etant donné l'intérêt d'un nombre de candidats-locataires pour des biens immobiliers logistiques neufs et de bonne qualité à cet emplacement, la sicaf immobilière prépare actuellement à l'emplacement de la partie non encore rénovée de Herentals Logistics 1 la construction d'un nouveau hall d'entreposage logistique d'une superficie d'environ 19.000 m<sup>2</sup> (pouvant être scindé). Cette réalisation contribuera au rayonnement de Herentals Logistics comme centre logistique, le long d'un des principaux corridors logistiques du pays.

Au 31 décembre 2012 une superficie de 32.100 m<sup>2</sup> est évaluée comme terrains de réserve.



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

## Redéveloppement d'une partie du site logistique Neerland 1 à Wilrijk

En 2012, la sicaf immobilière a conclu un leasing immobilier de 15 ans avec le constructeur automobile français Peugeot (groupe PSA) pour la rénovation/ transformation en showroom et en atelier de la partie avant de l'immeuble logistique Neerland 1 à Wilrijk (situé Boomsesteenweg à côté d'Ikea), et ce en remplacement de l'implantation actuelle de Peugeot Anvers situé Karel Oomsstraat à Anvers.

Cette transaction comprend une superficie bâtie d'approximativement 5.000 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 11.000 m<sup>2</sup> (y compris les emplacements de parking). La partie restante de l'immeuble (la partie arrière) et l'immeuble Neerland 2 continueront d'être utilisés pour des activités logistiques.

La convention de leasing immobilier de 15 ans offre à Peugeot à la fin de convention une option d'achat à la valeur de marché.

Le budget total estimé de la rénovation/ transformation s'élève à environ € 3,3 millions. La transaction générera pour la sicaf immobilière à partir du quatrième trimestre 2013 un revenu locatif annuel d'environ € 0,6 million. Le financement de cet investissement sera réalisé au moyen des lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.

La convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention des permis nécessaires.

## Désinvestissements en 2012

L'EMPLACEMENT LE LONG DE L'A12 A WILRIJK EST IDEAL POUR UNE GRANDE CONCESSION. GRACE A L'APPROCHE CREATIVE D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES, NOUS AVONS PU REALISER NOTRE NOUVELLE GRANDE CONCESSION PEUGEOT DE LA REGION ANVERSOISE SUR CET AXE DANS LES IMMEUBLES D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SITUÉS AU BOOMSESTEENWEG

JEAN-MARC VAN DROOGENBROECK - DIRECTEUR  
PEUGEOT ANTWERPEN-DEURNE

Intervest Offices & Warehouses a signé en 2012 un acte sous seing privé pour la vente d'un immeuble logistique non stratégique datant de 1997, situé à Anvers, Kaaien 218-200. La superficie totale de cet immeuble qui s'élève à 5.500 m<sup>2</sup> de halls d'entrepôts ne représente que 0,9 % de la surface locative totale de la sicaf immobilière.

Le prix de vente s'élève à € 1,2 million et l'acheteur est un propriétaire-utilisateur. Le prix de vente se situe environ 10 % au-dessus de la valeur comptable qui s'élève à € 1,1 million (juste valeur au 31 décembre 2011 telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la sicaf immobilière).



Wilrijk Nederland 1 et 2 - 29.168 m<sup>2</sup>

# Résultats financiers<sup>6</sup>

## Compte de résultats

✓ LES REVENUS LOCATIFS DE LA SICAF IMMOBILIERE ONT AUGMENTÉ D'ENVIRON 7 % EN 2012

en milliers €	2012	2011
Revenus locatifs	41.207	38.587
Charges relatives à la location	49	-76
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	1.097	2.435
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>42.353</b>	<b>40.946</b>
Charges immobilières	-4.759	-5.145
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.577	-1.244
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>36.017</b>	<b>34.557</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	140	64
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13.953	2.294
Autre résultat sur portefeuille	-730	-2.478
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>21.474</b>	<b>34.437</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-11.156	-12.018
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-3.128	-4.175
Impôts	-35	-227
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7.155</b>	<b>18.017</b>
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable <sup>7</sup>	24.826	21.707
Résultat sur portefeuille	-14.543	-120
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-3.128	-4.175
Autres éléments non distribuables (filiales)	0	605

<sup>6</sup> Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2011.

<sup>7</sup> Pour le calcul du résultat d'exploitation distribuable: voir note 13 du rapport financier.

## Analyse des résultats

Pour l'exercice 2012, les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses s'élèvent à € 41,2 millions. L'augmentation de € 2,6 millions ou environ 7 % par rapport à l'exercice 2011 (€ 38,6 millions) provient principalement de l'effet combiné:

- ✓ des investissements dans les sites logistiques de Huizingen, Houthalen et Oevel réalisés en 2011, qui ont donné lieu à une augmentation des revenus locatifs de € 1,4 million en 2012
- ✓ de la construction de Herentals Logistics 2 au cours de 2011 et 2012, loué à Nike Europe, ayant un effet positif sur les revenus locatifs de 2012 à concurrence de € 1,6 million
- ✓ de l'investissement en mai 2012 dans les droits d'emphytéose d'un deuxième centre de distribution à Oevel, générant des revenus locatifs de € 0,4 million en 2012
- ✓ de la baisse des revenus locatifs dans le portefeuille logistique existant de € 0,6 million suite principalement au départ d'un locataire d'un immeuble logistique à Duffel
- ✓ des revenus locatifs stables dans le portefeuille de bureaux
- ✓ de la vente d'un immeuble non stratégique à Sint-Niklaas en janvier 2012 entraînant une baisse des revenus de € 0,2 million.

En 2012, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 1,1 million (€ 2,4 millions). Cette baisse du revenu comparée à l'exercice précédent provient des frais plus élevés de remise en état pour les espaces de bureaux inoccupés et d'une prise en résultat moins élevée des indemnités pour les charges locatives (reçues de Tibotec-Virco) suite à la location supplémentaire à Biocartis à l'Intercity Business Park à Malines.

Les **charges immobilières** de la sicaf immobilière baissent au cours de l'exercice 2012 d'environ € 0,4 million et atteignent € 4,8 millions (€ 5,1 millions) suite principalement à la baisse des frais d'inoccupation en raison de la baisse de l'inoccupation à Herentals Logistics 1 et à Mechelen Campus Toren.

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 1,6 million et ont ainsi augmenté de € 0,4 million par rapport à l'année dernière (€ 1,2 million), principalement en raison de l'augmentation des frais de personnel et de conseil.

L'augmentation des revenus locatifs et la baisse des charges immobilières, partiellement compensée par une baisse des revenus relatifs à la gestion immobilière et par la hausse des frais généraux, donnent une augmentation d'environ 4 % ou € 1,4 million du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** qui atteint € 36,0 millions (€ 34,6 millions).

En 2012, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont négatives et s'élèvent à - € 14,0 millions en comparaison aux variations positives de € 2,3 millions en 2011. Les variations négatives en 2012 sont l'effet combiné:

- ✓ de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 21,9 millions ou 5,9 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2011, suite principalement au contrat de bail signé en octobre 2012 avec PwC au Woluwe Garden (jusque fin 2021), au départ annoncé du locataire Deloitte à Diegem en 2016 et à l'adaptation générale des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise.
- ✓ de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 7,9 millions ou 3,8 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2011, suite principalement à la prolongation des contrats de bail avec Estée Lauder et UTi Belgium sur le site à Oevel jusqu'au 31 décembre 2023, au contrat pour des panneaux solaires sur l'immeuble situé Stocletlaan à Duffel et à la plus-value partielle pour les projets existants de rénovation, redéveloppement et extension de Herentals Logistics 1, Neerland 1 et Oevel.

EN 2012, LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT A BAISSÉ DE € 14 MILLIONS OU 2,4 %, PRINCIPALEMENT DANS LE SEGMENT DES BUREAUX

L'autre **résultat sur portefeuille** comprenait en 2011 essentiellement la prise en résultat unique de la différence de prix de - € 2,0 millions suite à l'acquisition des actions des sociétés MGF Limburg sa (propriétaire du site logistiques à Houthalen) et West-Logistics sa (propriétaire du site logistique à Oevel).

En 2012, le **résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève à - € 11,2 millions (- € 12,0 millions). En moyenne, les emprunts de la sicaf immobilière ont augmenté sur base annuelle d'environ € 36 millions en 2012 par rapport à 2011 suite au financement des acquisitions d'immeubles de placement réalisées en 2011 et 2012. Malgré des emprunts plus élevés les frais de financement de la sicaf immobilière ont baissé de € 0,8 million en 2012 en raison de l'entrée en vigueur des nouveaux swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés, et du fait que les taux d'intérêt continuent à baisser sur le marché financier.

### LE TAUX D'INTERET MOYEN DES CREDITS UTILISES DE LA SICAF IMMOBILIÈRE S'ELEVE POUR L'EXERCICE 2012 A 3,7 % (4,6 %) Y COMPRIS LES MARGES BANCAIRES

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 - € 3,1 millions (- € 4,2 millions).

Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses pour l'exercice 2012 s'élève à € 7,2 millions (€ 18,0 millions) et peut être réparti comme suit:

- ✓ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 24,8 millions (€ 21,7 millions). Cette amélioration du résultat provient principalement de la hausse des revenus locatifs, de la baisse des charges immobilières et de la diminution des frais de financement de la sicaf immobilière
- ✓ le **résultat sur portefeuille** de - € 14,5 millions (- € 0,1 million) résultant essentiellement des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement
- ✓ les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de - € 3,1 millions (- € 4,2 millions)
- ✓ les **autres éléments non distribuables** d'un montant de € 0 million (€ 0,6 million). En 2011 ils se rapportaient au résultat d'exploitation des filiales MGF Limburg sa et West-Logistics sa pour la période du 1 juillet 2011 au 27 octobre 2011. Suite à la fusion par absorption avec la sicaf immobilière qui a eu lieu le 27 octobre 2011 les résultats d'exploitation de ces sociétés sont distribuables à partir de cette date.

RESULTAT PAR ACTION	2012	2011
Nombre d'actions copartageantes	14.199.858	13.907.267
Résultat net (€)	0,51	1,30
Résultat d'exploitation distribuable	1,75	1,56
Adaptation dividende par la règle d'évaluation modifiée	0,01	0,17
<b>Dividende brut (€)</b>	<b>1,76</b>	<b>1,73</b>
<b>Dividende net<sup>8</sup> (€)</b>	<b>1,32</b>	<b>1,37</b>

<sup>8</sup> Suite à la Loi Programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières passe à partir de l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations).

Pour l'exercice 2012, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 24,8 millions (€ 21,7 millions). Compte tenu des 14.199.858 actions cela représente € 1,75 par action en comparaison à € 1,56 l'année dernière.

En 2011, le résultat d'exploitation distribuable a été augmenté de € 0,17 par action en raison de la modification de la règle d'évaluation pour la résiliation anticipée de contrats de bail. Pour l'exercice 2012 cette modification de la règle d'évaluation a encore un effet positif limité de € 0,01 par action.

Après la révision du résultat d'exploitation distribuable tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires de la sicaf immobilière cela signifie pour 2012 un **dividende brut** de € 1,76 par rapport à € 1,73 pour 2011. Cela représente une augmentation de 2 % par action. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la sicaf immobilière un rendement brut du dividende de 8,7 % sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2012.

## Bilan

en milliers €	31.12.2012	31.12.2011
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants	<b>581.588</b>	581.672
Actifs courants	<b>12.489</b>	12.462
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.077</b>	594.134
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
Capitaux propres	<b>272.356</b>	284.018
Capital	129.395	126.729
Primes d'émission	63.378	60.833
Réserves	72.389	78.398
Résultat net de l'exercice	7.156	18.018
Intérêts minoritaires	38	40
Passifs non courants	<b>260.659</b>	264.426
Passifs courants	<b>61.062</b>	45.690
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>594.077</b>	594.134
<b>DONNEES DU BILAN PAR ACTION</b>		
Nombre d'actions copartageantes	<b>14.199.858</b>	13.907.267
Valeur active nette (juste valeur) (€)	<b>19,18</b>	20,42
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	<b>20,21</b>	21,37
Valeur active nette EPRA (€)	<b>19,73</b>	20,76
Cours boursier à la date de clôture (€)	<b>20,12</b>	18,15
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	<b>5 %</b>	-11 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	<b>51,2 %</b>	49,9 %

## Actif

LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER S'ELEVE A  
€ 581 MILLIONS AU 31 DECEMBRE 2012

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest Offices & Warehouses.

Au 31 décembre 2012, la **juste valeur du portefeuille immobilier** reste stable et s'élève à € 581 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2011). En 2012, il est sous-entendu que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante:

- ✓ d'une part, l'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** de € 18 millions ou 9 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2011, qui provient principalement de:
  - € 8,0 million dû à l'achat des droits d'emphytéose du second centre de distribution à Oevel
  - € 3,5 millions en raison de la prolongation jusqu'au 31 décembre 2023 des contrats de bail avec Estée Lauder et UTi Belgium sur le site de Oevel
  - € 1,8 million suite à la réception à Nike Europe du second bloc de bureaux et dépendances à Herentals Logistics 2
  - € 5,5 millions provenant de la plus-value partielle pour les projets existants de rénovation, redéveloppement et d'extension pour Herentals Logistics 1, Neerland 1 et Oevel
  - € 0,9 million résultant du contrat pour des panneaux solaires sur l'immeuble situé Stocletlaan à Duffel
  - - € 1,1 million suite à la vente d'un immeuble logistique non stratégique situé Kaaien 218-220 à Anvers
- ✓ d'autre part, la baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** de € 18 millions ou 5 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2011, suite principalement au contrat de bail conclu en octobre 2012 avec PwC au Woluwe Garden (jusque fin 2021), au départ annoncé du locataire Deloitte à Diegem en 2016 et à l'adaptation générale des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 12 millions et se composent principalement de € 1 million d'actifs détenus en vue de vente (étant l'immeuble logistique situé Kaaien 218-220 à Anvers), de € 5 millions de créances commerciales (dont € 3 millions de facturations anticipées pour les loyers du portefeuille logistique pour l'exercice 2013), de € 3 millions de créances fiscales et autres actifs courants et de € 2 millions de comptes de régularisation.

PAR UN CREDIT CONTROL STRICTE LE CREDIT CLIENTS  
DU NE COMPREND QUE 8 JOURS

## Passif

Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s'élèvent au 31 décembre 2012 à € 272 millions (€ 284 millions).

Pour l'exercice 2011, les actionnaires de la sicaf immobilière Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 27,35 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange d'actions nouvelles, au lieu du paiement des dividendes en espèces. Cela a donné lieu le 24 mai 2012 à un renforcement des **capitaux propres** d'Intervest Offices & Warehouses de € 5,2 millions (augmentation de capital et prime d'émission) au moyen de la création de 292.591 actions nouvelles, portant le nombre total des actions d'Intervest Offices & Warehouses dès le 25 mai 2012 à 14.199.858. Les actions nouvelles d'Intervest Offices & Warehouses participent aux résultats de la sicaf immobilière depuis le 1 janvier 2012. Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 14.199.858 unités au 31 décembre 2012 (13.907.267 unités).

Le **capital social** de la sicaf immobilière a augmenté en 2012 suite à cette augmentation de capital de € 2,7 millions et s'élève à € 129 millions (€ 127 millions) et les **primes d'émission** ont augmenté de € 2,5 millions et s'élèvent à € 63 millions (€ 61 millions).

Les **réserves** de la société s'élèvent à € 72 millions (€ 78 millions) et se composent principalement:

- ✓ de la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers de € 72 millions (€ 73 millions), composée d'une réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers d'un montant de € 87 millions (€ 86 millions), et d'une réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. En effet, conformément à l'interprétation Beama d'IAS 40 (publication de l'Association belge des Asset Managers du 8 février 2006), le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. La différence avec la valeur d'investissement est reprise séparément dans les capitaux propres. Au 31 décembre 2012, cette différence s'élève à - € 15 millions (- € 13 millions).
- ✓ d'une réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels une comptabilité de couverture est appliquée d'une valeur de - € 1 million (- € 1 million)
- ✓ d'une réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels une comptabilité de couverture n'est pas appliquée d'une valeur de - € 4 millions (€ 0 million)
- ✓ des résultats reportés des exercices comptables antérieurs de € 5 millions (€ 6 millions) qui sont susceptibles d'être distribués (voir note 13 du rapport financier). La baisse provient principalement de la distribution supplémentaire en mai 2012 pour l'exercice 2011 en raison de la modification de la règle d'évaluation.

Les **passifs non courants** s'élèvent à € 261 millions (€ 264 millions) et comprennent d'une part les dettes financières non courantes d'un montant de € 252 millions (€ 259 millions), se composant de € 178 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2013 et de € 75 millions de l'emprunt obligataire émis en juin 2010. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 8 millions pour les couvertures de flux de trésorerie que la sicaf immobilière a conclu pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 61 millions (€ 46 millions) et se composent principalement de € 48 millions de dettes financières courantes et de € 3 millions de dettes commerciales et de € 10 millions de comptes de régularisation.

# Structure financière

## Caractéristiques de la structure financière

Au 31 décembre 2012 Intervest Offices & Warehouses a une structure financière solide qui lui permet d'exercer ses activités également en 2013 et de respecter ses engagements.

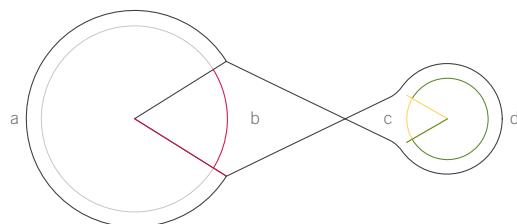
Les principales caractéristiques de la structure financière à la fin de l'année 2012 sont:

- ✓ montant des dettes financières: € 300 millions
- ✓ 82 % de financements à long terme avec une durée moyenne restante de 2,8 ans
- ✓ dates d'échéance des crédits réparties entre 2013 et 2022
- ✓ répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes et les obligataires
- ✓ € 24 millions de lignes de crédit disponibles, non utilisées
- ✓ 60 % des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe, 40 % un taux d'intérêt variable. Des crédits utilisés 65 % a un taux d'intérêt fixe et 35 % un taux d'intérêt variable
- ✓ les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 3,0 ans en moyenne
- ✓ valeur de marché des dérivés financiers: € 8 millions en négatif
- ✓ taux d'intérêt moyen pour 2012: 3,7 % y compris les marges bancaires (4,6 % pour 2011)
- ✓ taux d'endettement de 51,2 % (maximum légal: 65 %) (49,9 % au 31 décembre 2011)

## Rapport entre les financements à long terme et à court terme

Au 31 décembre 2012, 82 % des lignes de crédit disponibles d'Intervest Offices & Warehouses sont des financements à long terme. 18 % des lignes de crédits sont des financements à court terme, dont 15 % se compose de financements à durée indéterminée, progressant chaque fois pour 364 ou 30 jours (€ 47 millions) et 3 % se compose d'un crédit venant à échéance en décembre 2013 (€ 10 millions). En outre, il y a encore une tranche de remboursement annuelle de € 0,5 million pour un crédit d'investissement.

### Rapport entre les financements à long terme et à court terme



- a — 82% Crédits à long terme
- b — 18% Crédits à court terme
- c — 3% Crédits à refinancer pour décembre 2013
- d — 15% Crédits avec une durée illimitée, progressant chaque fois de 30 ou 364 jours

✓ 82 % DES LIGNES DE CREDIT SONT DES FINANCEMENTS A LONG TERME

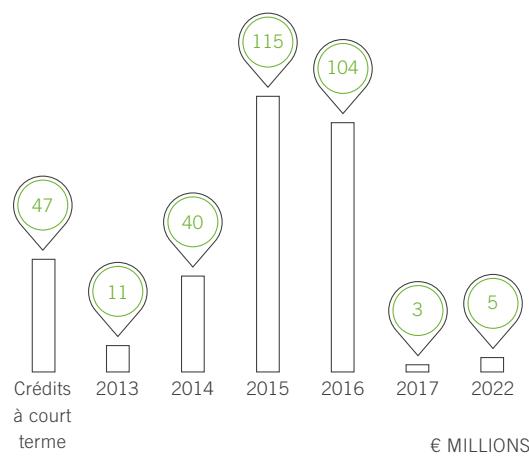
## Durée et répartition des échéances des financements à long terme

La stratégie d'Intervest Offices & Warehouses consiste à maintenir la durée moyenne des financements à long terme entre 3,5 et 5 ans, mais il peut y être dérogé si des circonstances de marché spécifiques l'exigent.

Au 31 décembre 2012, le calendrier des échéances des lignes de crédit disponibles, y compris l'emprunt obligataire de € 75 millions qui vient à échéance le 29 juin 2015, présente l'image suivante. Le prochain crédit de la sicaf immobilière ne vient à échéance qu'en décembre 2013 (€ 10 millions) de sorte qu'Intervest Offices & Warehouses ne doit pas effectuer en 2013 d'importants refinancements de son portefeuille de crédits. La durée moyenne pondérée des financements à long terme s'élève à 2,8 ans au 31 décembre 2012.

Le portefeuille des crédits d'Intervest Offices & Warehouses est réparti auprès de cinq institutions financières européennes et des obligataires.

### Calendrier d'échéances des lignes de crédit



AU 31 DECEMBRE 2012, LA DUREE MOYENNE PONDeree DES FINANCEMENTS A LONG TERME S'ELEVE A 2,8 ANS

## Lignes de crédit disponibles

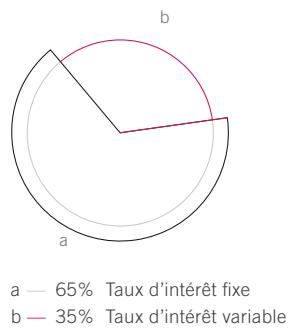
Au 31 décembre 2012, la sicaf immobilière dispose encore de € 24 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité, pour le financement de futurs investissements et pour le paiement du dividende de l'exercice 2012.

## Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable

Lors de la composition du portefeuille de prêts, la stratégie d'Intervest Offices & Warehouses consiste à rechercher une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux d'intérêt variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux d'intérêt fixe.

Au 31 décembre 2012, 60 % des lignes de crédit de la sicaf immobilière se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou fixé au moyen de swaps de taux d'intérêt, 40 % à un taux d'intérêt variable. Des financements utilisés au 31 décembre 2012, 65 % a un taux d'intérêt fixe et 35 % un taux d'intérêt variable.

### Pourcentage de crédits



65 % DES CREDITS UTILISES ONT UN TAUX D'INTERET FIXE OU SONT COUVERTS PAR DES DERIVES FINANCIERS

## Durée des taux d'intérêt fixes

La politique des taux d'intérêt d'Intervest Offices & Warehouses consiste à conclure toujours un tiers de ses crédits à un taux d'intérêt variable.

Au 31 décembre 2012, l'emprunt obligataire d'un montant de € 75 millions (dont l'échéance est juin 2015) a un taux d'intérêt fixe et la sicaf immobilière a conclu des swaps de taux d'intérêt d'un montant notional de € 120 millions.

Les taux d'intérêt des crédits de la sicaf immobilière sont ainsi fixés pour une durée moyenne restante de 3,0 ans.

## Taux d'intérêt moyen

Le taux d'intérêt moyen global des dettes financières de la sicaf immobilière a baissé, suite à l'entrée en vigueur des nouveaux swaps de taux d'intérêt début 2012 et s'élève à 3,7 %, y compris les marges bancaires (2011: 4,6 %).

En 2012, le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève à 4,0 % (2011: 4,8 %). En 2012, le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève à 2,0 % (2011: 2,5 %).

## Sensibilité aux taux d'intérêt

Pour l'exercice 2012, l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1 % comprend un résultat négatif d'environ € 0,8 million (2011: € 1 million).

## Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est le rapport entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers, conformément à IAS 39). Pour Intervest Offices & Warehouses ce ratio s'élève à 3,23 pour l'exercice 2012 (2,88 pour l'exercice 2011) ce qui est plus élevé que les 2 à 2,5 minimum requis comme convenant dans les conventions de financement de la sicaf immobilière.

## Taux d'endettement

Au 31 décembre 2012, le taux d'endettement de la sicaf immobilière s'élève à 51,2 % (49,9 % au 31 décembre 2011).

## Note à l'évolution du taux d'endettement

Afin de garantir une politique proactive du taux d'endettement, une sicaf immobilière public ayant un taux d'endettement qui dépasse 50 % doit, conformément à l'article 54 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, rédiger un plan financier. Ce plan comprend un schéma d'exécution contenant une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

La politique d'Intervest Offices & Warehouses consiste à maintenir un taux d'endettement inférieur à 55 %.

Au 31 décembre 2012, le taux d'endettement consolidé d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 51,2 % de sorte que le seuil de 50 % est dépassé. Tel dépassement a eu lieu pour la première fois au 30 juin 2012 avec un taux d'endettement de 52,1 %. Au cours de son histoire le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses n'a jamais dépassé le seuil légal de 65 %.

L'augmentation du taux d'endettement passant de 49,9 % au 31 décembre 2011 à 51,2 % au 31 décembre 2012 résulte de la dévaluation du portefeuille immobilier au quatrième trimestre 2012, de l'acquisition des droits d'emphytéose d'un deuxième centre de distribution à Oevel en mai 2012 et du paiement du dividende pour l'exercice 2011, également en mai 2012. Les capitaux propres de la sicaf immobilière ont alors été renforcés d'environ € 5,2 millions étant donné que 27,35 % des actionnaires ont à nouveau investi dans des actions nouvelles en optant pour le dividende optionnel.

La baisse du taux d'endettement de 52,1 % au 30 juin 2012 à 51,2 % au 31 décembre 2012 provient des résultats d'exploitation au deuxième semestre 2012, partiellement compensée par la dévaluation du portefeuille de bureaux au quatrième trimestre 2012.

Sur base du taux d'endettement actuel de 51,2 % au 31 décembre 2012, Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire.

mentaire d'environ € 235 millions<sup>9</sup>, sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximum de 65 %. Il est encore possible d'investir environ € 130 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60 %.

Les évaluations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la structure actuelle du capital, le taux d'endettement maximum de 65 % ne serait dépassé que lors d'une réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement d'environ € 122 millions ou 22 % par rapport au portefeuille immobilier de € 581 millions au 31 décembre 2012. Sur base d'une évolution constante des loyers existants cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour l'évaluation des biens immobiliers, de 2,1 % en moyenne (de 7,6 % en moyenne à 9,7 % en moyenne). Sur base d'un rendement constant, utilisé pour l'évaluation des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers existants de € 9,9 millions ou 22 %.

Intervest Offices & Warehouses estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et qu'il offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles réductions de valeur des biens immobiliers.

Sur base de la rédaction du plan financier actuel il faut s'attendre à ce que le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses fluctue dans le courant de 2013 entre 50 % et 52 %, et ceci par rapport au 51,2 % au 31 décembre 2012.

Cette estimation tient compte des éléments suivants:

- ✓ l'exécution du programme d'investissement actuel d'environ € 9 millions (extension à Oevel et redéveloppement de Neerland 1 à Wilrijk et investissements dans le portefeuille existant).
- ✓ les désinvestissements projetés d'un montant d'environ € 15 millions
- ✓ la réservation du bénéfice qui tient compte du bénéfice de l'exercice 2012 et du paiement du dividende pour l'exercice 2012
- ✓ un dividende optionnel en mai 2013 où le potentiel d'investissement ainsi disponible sera utilisé pour la réalisation de nouveaux projets
- ✓ une valeur stable du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière.

Cette prévision peut toutefois être influencée par des événements imprévus. A cet effet il est référé plus spécifiquement au chapitre "Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques" du Rapport du conseil d'administration.

Le conseil d'administration d'Intervest Offices & Warehouses est d'avis que le taux d'endettement ne dépassera pas 65 % et que momentanément, en fonction des tendances économiques et immobilières actuelles, les investissements planifiés et l'évolution attendue des capitaux propres de la sicaf immobilière, des mesures supplémentaires ne doivent pas être prises.

La sicaf immobilière suivra attentivement l'évolution du taux d'endettement, prendra les mesures protectrices nécessaires si des événements imprévus pouvant avoir un impact relativement important sur les prévisions formulées dans ce plan se produisaient et communiquera le cas échéant immédiatement.



Woluwe Garden - 25.074 m<sup>2</sup>  
Sint-Stevens-Woluwe

<sup>9</sup> Lors de ce calcul il est tenu compte dans le dénominateur de la fraction (dettes pour le calcul du taux d'endettement/total de l'actif) des investissements potentiels effectués.

# Affectation du bénéfice 2012

Le conseil d'administration propose de répartir le résultat de l'exercice comptable 2012 d'Intervest Offices & Warehouses comme suit:

en milliers €	
<b>Résultat net de l'exercice<sup>10</sup></b>	<b>7.155</b>
<b>TRANSFERT AUX / DES RESERVES</b>	
✓ Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur <sup>11</sup> des biens immobiliers	
• exercice comptable	14.656
• réalisation de biens immobiliers	-31
✓ Transfert aux réserves des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-82
✓ Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	3.128
✓ Transfert des résultats reportés des exercices comptables antérieurs	166
<b>REMUNERATION DU CAPITAL</b>	<b>24.992</b>

## A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES QUI SE TIENDRA LE 24 AVRIL 2013, IL SERA PROPOSE DE DISTRIBUER UN DIVIDENDE BRUT DE € 1,76 PAR ACTION

Suite à la modification des règles d'évaluation de la sicaf immobilière au cours de l'exercice 2011 et en raison du climat économique actuel, Intervest Offices & Warehouses a décidé d'adapter en 2012 sa politique de distribution du dividende de sorte que le taux de distribution se situe entre 80 % et 100 % du résultat d'exploitation distribuable, en fonction des indemnités reçues pour les contrats de bail résiliés par anticipation et autres indemnités pour dommages locatifs.

Intervest Offices & Warehouses distribue pour l'exercice 2012, 100 % du résultat d'exploitation distribuable de sorte que le dividende est supérieur au minimum de 80 % du résultat d'exploitation distribuable requis par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

En outre, Intervest Offices & Warehouses distribue un résultat supplémentaire de 1 euro centime par action qui suite à la modification de la règle d'évaluation (pour les indemnités reçues pour les contrats de bail résiliés par anticipation) au cours de l'exercice 2011 doit encore être attribué au dividende de l'exercice 2012.

Suite à la Loi Programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe à partir de l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations).

La rémunération du capital d'un dividende brut de € 1,76 représente un dividende net de € 1,32 après déduction du précompte mobilier de 25 %. Compte tenu des 14.199.858 actions qui se partageront le résultat complet de l'exercice, cela représente un dividende à distribuer de € 24.991.750.

Le dividende est payable à partir du 24 mai 2013. Pour les actions au porteur, le dividende est payable contre remise du coupon numéro 14.

<sup>10</sup> Etant donné que légalement le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non celui des comptes annuels consolidés, la distribution du bénéfice actuel est basée sur les chiffres statutaires (voir note 13 du rapport financier).

<sup>11</sup> Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

# Prévisions pour 2013

## Mettre l'accent sur le taux d'occupation

Etant donné la conjoncture économique actuelle qui est difficile, la demande d'espaces de bureaux et d'immobilier logistique est incertaine pour l'avenir. Dans les circonstances de marché présentes, le défi consistera à maintenir en 2013 le taux d'occupation au niveau actuel de 86 %.

Le volume restreint des contrats de bail du portefeuille logistique qui vient à échéance en 2013, donnent à Intervest Offices & Warehouses une position initiale assez confortable. La demande de grandes surfaces sera, tout comme en 2012, probablement limitée. Les immeubles logistiques entièrement disponibles du portefeuille de la sicaf immobilière se situent principalement sur l'axe Anvers-Bruxelles qui est en soi un marché locatif recherché. Il s'agit, entre autres, de l'immeuble Stocletlaan à Duffel d'environ 19.000 m<sup>2</sup> (louable à partir d'environ 4.000 m<sup>2</sup>) et de l'immeuble Notmeir à Duffel d'environ 8.800 m<sup>2</sup>. Le fait qu'il y ait dans ces environs relativement peu de halls d'entreposage de plus de 10.000 m<sup>2</sup> qui sont disponibles, augmente les possibilités de locations d'Intervest Offices & Warehouses.

Pour le segment des bureaux Intervest Offices & Warehouses s'attend, également en raison de la fin des contrats de bail de quelques locataires important, tels que BDO au Sky Building et Elegis au Gateway House, à la baisse probable du taux d'occupation des bureaux en 2013.

## Développements logistiques dans le portefeuille existant

En 2013, Intervest Offices & Warehouses continuera de mettre l'accent sur l'extension de la part de l'immobilier logistique de son portefeuille. L'agrandissement du centre de distribution logistique existant d'Estée Lauder d'environ 5.000 m<sup>2</sup> sera réalisé à Oevel. Les travaux de construction ont commencé début 2013 et la réception est prévue pour mi-2013. En outre, Intervest Offices & Warehouses s'attend à recevoir au premier trimestre 2013 le permis d'urbanisme pour la transformation du site existant Neerland 1 à Wilrijk en un showroom et atelier pour Peugeot. La réception de ces travaux est prévue à l'automne de 2013.

## Investissements et désinvestissements

Si les circonstances de marché le permettent, Intervest Offices & Warehouses essayera de vendre des immeubles non stratégiques et de mettre l'accent sur des investissements dans l'immobilier logistique de qualité. Etant donné le taux d'endettement actuel de 51,2 %, il n'y aura pas pour l'instant de nouvelles acquisitions, à part les engagements actuels relatifs à l'extension du portefeuille immobilier existant.

## Financements

Le prochain crédit de la sicaf immobilière ne vient à échéance 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 2013. La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme revient à 2,8 ans au 31 décembre 2012. Compte tenu des données de marché que les banques veulent réduire les financements immobiliers, Intervest Offices & Warehouses analysera des sources alternatives de financement.

## Prévision du résultat

La prolongation anticipée d'un nombre important de contrats de bail en 2012 résulte en l'assurance accrue de revenus locatifs à long terme. La durée moyenne des contrats de bail est ainsi prolongée jusqu'à environ 4,5 ans. Ces prolongations ont en majeure partie été de pair avec une réduction des loyers. A cours terme cela a pour conséquence que, conjointement avec le taux d'occupation qui est sous pression, le résultat d'exploitation distribuable de 2013 sera nettement inférieur à celui de 2012.



3



# RAPPORT CONCERNANT L'ACTION

## Données boursières

L'action d'Intervest Offices & Warehouses (INTO) est cotée sur NYSE Euronext Brussels et est reprise aux indices boursiers BEL Real Estate et également à l'EPRA/NAREIT Developed Europe et le GPR 250 Europe.





## → Evolution du cours boursier

Au 31 décembre 2012, l'action d'Intervest Offices & Warehouses a clôturé l'exercice comptable à € 20,12 par rapport à € 18,15 au 31 décembre 2011. Par conséquent, le cours de l'action de la sicaf immobilière a augmenté fin 2012 d'environ 11 %. Le cours de clôture le plus bas s'est élevé à € 17,29 (le 21 septembre 2012) et le cours de clôture le plus élevé a été € 20,57 (le 14 février 2012).

Le cours boursier moyen de l'exercice comptable 2012 s'élève à € 19,16 par rapport à € 21,75 pour l'exercice comptable 2011.

## → Prime / décote de l'action Intervest Offices & Warehouses

L'action d'Intervest Offices & Warehouses a coté au cours de l'exercice 2012 avec une décote de 4 % en moyenne. Au quatrième trimestre 2012 le cours boursier a augmenté de sorte qu'au 31 décembre 2012 l'action cote avec une prime de 5 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

La valeur active nette d'Intervest Offices & Warehouses comprend le dividende de 2011 jusqu'à la date de paiement du 25 mai 2012.

## → Comparaison Intervest Offices & Warehouses à l'indice BEL Real Estate et à l'indice BEL 20 Close

Au cours des trois premiers trimestres 2012, l'action Intervest Offices & Warehouses a fluctué de façon analogue avec le BEL 20 et le BEL Real Estate. Au quatrième trimestre 2012 la performance de l'action Intervest Offices & Warehouses a été inférieure à ces deux indices.

## → Comparaison Intervest Offices & Warehouses à l'indice Epra/Nareit

En 2012, l'action d'Intervest Offices & Warehouses a fluctué de façon analogue à l'indice EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REIT's et a fluctué à partir de mi-2012 de façon inférieure à l'indice EPRA/NAREIT Developed Europe-index.



Gateway House - 11.318 m<sup>2</sup> - Anvers

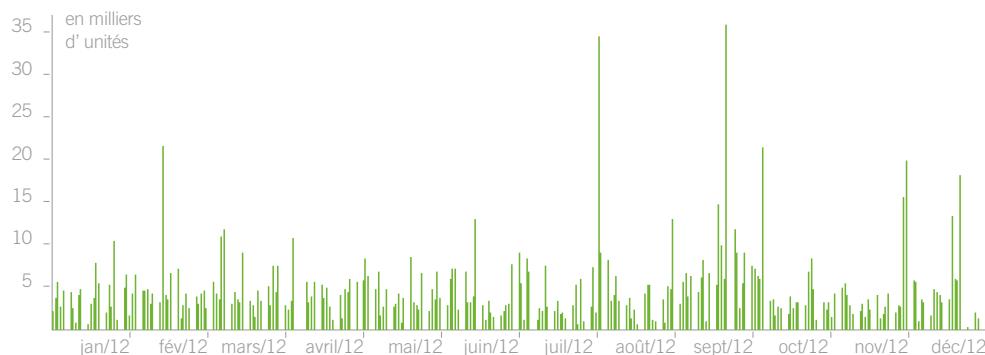
## Comparaison Intervest Offices & Warehouses aux indices GPR



De ce graphique ressort qu'en 2012 Intervest Offices & Warehouses a fluctué en moyenne de façon analogue que l'indice GPR 250 Europe, l'indice GPR 250 Belgium et l'indice Euronext 100.

Des informations supplémentaires concernant les indices peuvent être obtenues auprès d'Euronext Brussels pour l'Euronext 100 et le Bel 20, et auprès de Global Property Research ([www.propertyshares.com](http://www.propertyshares.com)) pour le GPR 250 Europe et le GPR 250 Belgium.

## Volumes traités Intervest Offices & Warehouses



En 2012, les volumes traités se situent en moyenne autour de 4.788 actions par jour et sont moins élevés que l'année précédente (une moyenne de 5.206 unités par jour).

Un accord de liquidité a été conclu avec la Banque ING, afin de favoriser la négociabilité des actions. Concrètement, ceci consiste à déposer régulièrement des ordres d'achat et de vente dans des marges déterminées.

AU 31 DECEMBRE 2012, LE COURS BOURSIER DE L'ACTION INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES S'ELEVE A € 20,12 CE QUI LUI PERMET D'OFFRIR A SES ACTIONNAIRES UN RENDEMENT BRUT DU DIVIDENDE DE 8,7 %

# Dividende et nombre d'actions

Nombre d'actions	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
------------------	------------	------------	------------

Nombre d'actions à la fin de la période	14.199.858	13.907.267	13.907.267
---	------------	------------	------------

Cours boursier (€)	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Cours de clôture le plus élevé	20,57	23,49	24,49
Cours de clôture le plus bas	17,29	17,42	19,80
Cours boursier à la date de clôture	20,12	18,15	23,49
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	5 %	- 11 %	14 %
Cours boursier moyen	19,16	21,75	22,46

Données par action (€)	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Valeur active nette (juste valeur)	19,18	20,42	20,77
Valeur active nette (valeur d'investissement)	20,21	21,37	21,75
Valeur active nette EPRA	19,73	20,76	20,81
Dividende brut	1,76	1,73	1,83
Dividende net <sup>12</sup>	1,32	1,37	1,56
Rendement brut du dividende(%)	8,7 %	9,5 %	7,8 %
Rendement net du dividende (%)	6,6 %	7,5 %	6,6 %



Schelle - 8.000 m<sup>2</sup>

<sup>12</sup> Suite à la Loi Programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe à partir de l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations).

# Actionnaires

Au 31 décembre 2012 les actionnaires suivants sont connus de la société:

Nom	Nombre de droits de vote détenus directement	% des droits de vote détenus directement
<b>Groupe NSI</b>	<b>7.787.927 actions</b>	<b>54,8 %</b>
NSI nv, Kruisweg 661-665, 2132 NC Hoofddorp - Pays-Bas (société mère de NSI Beheer II BV qui à son tour a le contrôle de Vast-Ned Offices Benelux Holding bv - VastNed Offices Benelux Holding bv qui à son tour a également le contrôle de VastNed Offices Belgium Holdings bv qui à son tour a le contrôle de Belle Etoile sa)	0 actions	0 %
VastNed Offices Benelux Holding bv, Kruisweg 661-665, 2132 NC Hoofddorp - Pays-Bas	7.763.321 actions	54,6 %
Belle Etoile sa, Uitbreidingsstraat 18, 2600 Berchem-Anvers - Belgique	24.606 actions	0,2 %
<b>Public</b>	<b>6.411.931 actions</b>	<b>45,2 %</b>
<b>Total</b>	<b>14.199.858 actions</b>	<b>100 %</b>

VastNed Offices Benelux Holding bv et Belle Etoile (les deux entreprises sont contrôlées en fin de compte par NSI sa) ont, en application de l'article 14 et 29 de la Loi du 2 mai 2007 relative à la Déclaration de Participations Importantes dans des sociétés cotées en bourse, envoyé à Intervest Offices & Warehouses sa une notification le 14 octobre 2011 et le 19 octobre 2011. Ces formulaires de notification "NSI sa" ont été publiés sur le site web [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be).

En application de l'article 74 de la Loi sur les offres publiques d'acquisition du 1 avril 2007, VastNed Offices Benelux Holding bv et Belle Etoile sa ont également notifié le 1 septembre 2012 à la FSMA qu'elles agissent de commun accord et qu'elles détiennent ensemble plus de 30 % des actions d'Intervest Offices & Warehouses.

# Calendrier financier

Communication des résultats annuels au 31 décembre 2012	le vendredi 8 février 2013
Assemblée générale des actionnaires:	le mercredi 24 avril 2013 à 16h30
<hr/>	
Mise en paiement du dividende:	
Ex-date dividende 2012	le lundi 29 avril 2013
Record date dividende 2012	le jeudi 2 mai 2013
Mise en paiement du dividende 2012	à partir du vendredi 24 mai 2013
<hr/>	
Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2013:	le mardi 7 mai 2013
Rapport financier semestriel au 30 juin 2013:	le mardi 30 juillet 2013
Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2013:	le vendredi 25 octobre 2013



Ragheno - 6.011 m<sup>2</sup> - Malines



4

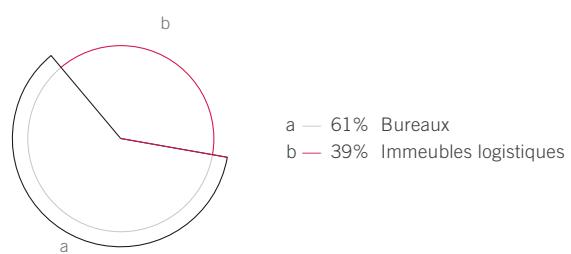


# RAPPORT IMMOBILIER

## Composition du portefeuille

### Nature du portefeuille

Au 31 décembre 2012 le portefeuille se compose de 61 % d'immeubles de bureaux et 39 % d'immeubles logistiques, ce qui est un léger changement par rapport à la situation au 31 décembre 2011 (64 % de bureaux et 36 % d'immeubles logistiques), suite d'une part à l'acquisition des droits d'emphytéose du deuxième centre de distribution à Oevel et de l'achèvement de la rénovation à Herentals Logistics 1 et d'autre part à la dévaluation du portefeuille de bureaux, principalement pour les immeubles Woluwe Garden (PwC) et Deloitte Campus 1 et 2.



## 31 décembre 2012

Régions	Superficie bureaux (m <sup>2</sup> )	Superficie halls d'entreposage et autres (m <sup>2</sup> )	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)	Revenus commerciaux / an (€ 000)	Revenus locatifs commerciaux + inoccupation / an (€ 000)	Taux d'occupation (%)
<b>Bureaux</b>							
Bruxelles	84.388	2.482	140.937	144.460	12.012	13.565	89 %
E 19 (Malines incl.)	104.281	11.516	169.356	173.590	12.313	15.905	77 %
Anvers	27.289	1.153	41.561	42.600	4.019	4.074	99 %
<b>Total bureaux</b>	<b>215.958</b>	<b>15.151</b>	<b>351.854</b>	<b>360.650</b>	<b>28.344</b>	<b>33.544</b>	<b>85 %</b>
<b>Immeubles logistiques</b>							
Anvers (Malines incl.) (A12, E19)	6.670	160.462	93.366	95.700	6.434	8.147	79 %
Anvers-Liège (E313)	11.817	161.749	105.430	108.066	8.185	8.326	98 %
Bruxelles	6.649	35.852	30.630	31.396	2.396	2.657	90 %
<b>Total immeubles logistiques</b>	<b>25.136</b>	<b>358.063</b>	<b>229.426</b>	<b>235.162</b>	<b>17.015</b>	<b>19.130</b>	<b>89 %</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>241.094</b>	<b>373.214</b>	<b>581.280</b>	<b>595.812</b>	<b>45.359</b>	<b>52.674</b>	<b>86 %</b>

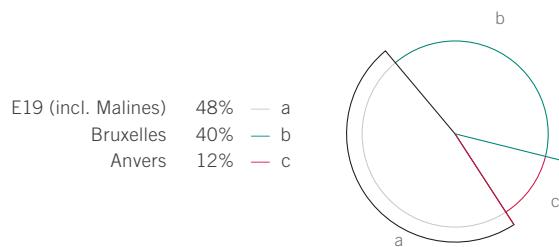
La baisse de 12.788 m<sup>2</sup> de la superficie locative totale par rapport à la fin de l'année dernière se situe au niveau du portefeuille logistique et provient de la démolition d'une partie de Herentals Logistics 1 (23.948 m<sup>2</sup> de sorte que 32.100 m<sup>2</sup> sont de terrains de réserve disponibles au 31 décembre 2012), de l'achat des droits d'emphytéose et de l'extension du deuxième centre de distribution à Oevel (16.660 m<sup>2</sup>) et de la vente de Antwerpen Kaaien (5.500 m<sup>2</sup>).

AU 31 DECEMBRE 2012, LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER A UNE SUPERFICIE DE 614.308 M<sup>2</sup>



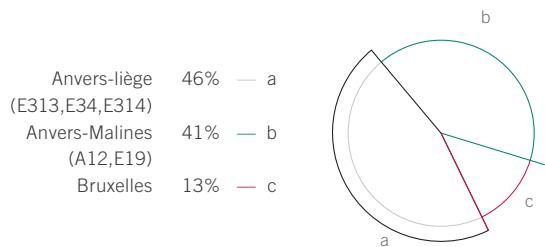
Herentals Logistics 1 - 17.320 m<sup>2</sup>

## Répartition géographique du portefeuille



### Bureaux

L'axe Anvers-Bruxelles reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. La totalité du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses se situe dans cette région.



### Immobilier logistique

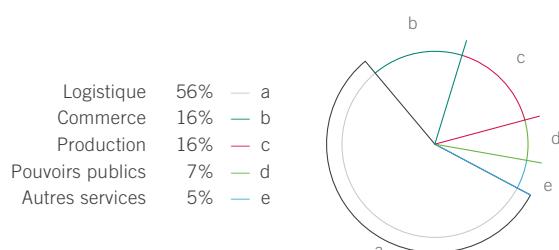
87 % du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Malines (notamment E19 et A12) et Anvers-Liège (notamment E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 13 % des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles.

## Répartition sectorielle du portefeuille



### Bureaux

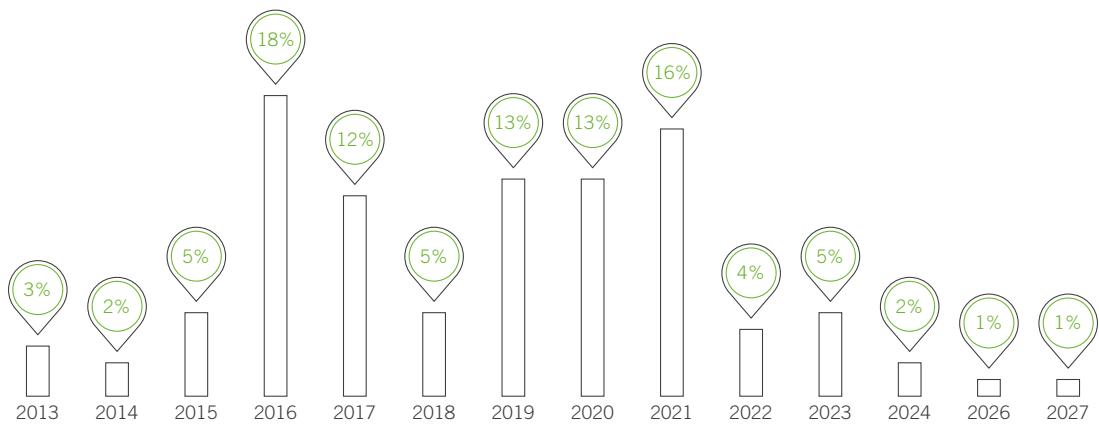
Les locataires sont bien répartis entre différents secteurs économiques, ce qui réduit le risque d'une inoccupation importante lors d'une faible conjoncture qui pourrait toucher certains secteurs plus fortement.



### Immobilier logistique

Environ 44 % du portefeuille logistique est loué à des entreprises hors du secteur logistique, ce qui contribue à la stabilité des revenus locatifs, notamment en périodes de conjoncture moins favorable.

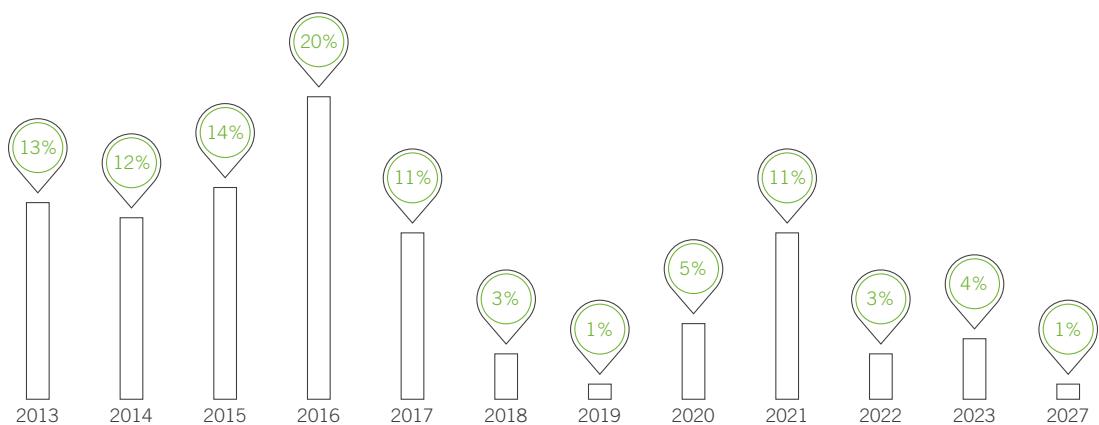
## Echéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille



Les échéances finales sont bien réparties sur les prochaines années. Seulement 10 % des contrats ont une échéance finale dans les 3 prochaines années, tandis qu'au 31 décembre 2011 cela s'élevait encore

à 12 %. Le sommet pour l'année 2016 comprend 7 % pour le locataire Deloitte dont le départ vers un autre emplacement est déjà certain.

## Première échéance intermédiaire des contrats dans l'ensemble du portefeuille

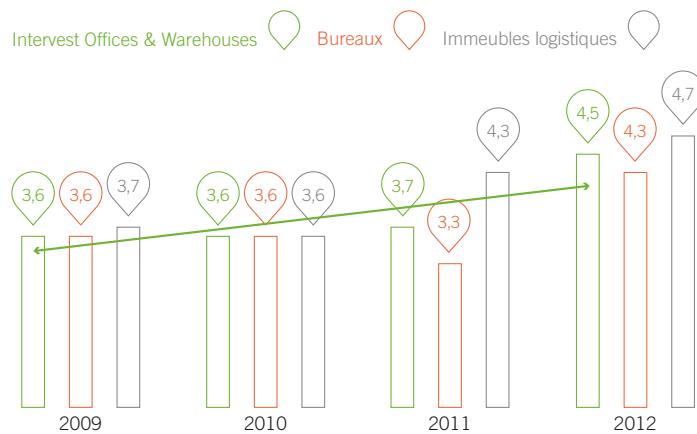


Etant donné que la plupart des contrats sont du type 3/6/9, les locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire).

Ce graphique montre le scénario hypothétique au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios qui est analysé et commenté dans les graphiques ci-après.

Etant donné qu'Intervest Offices & Warehouses a plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans.

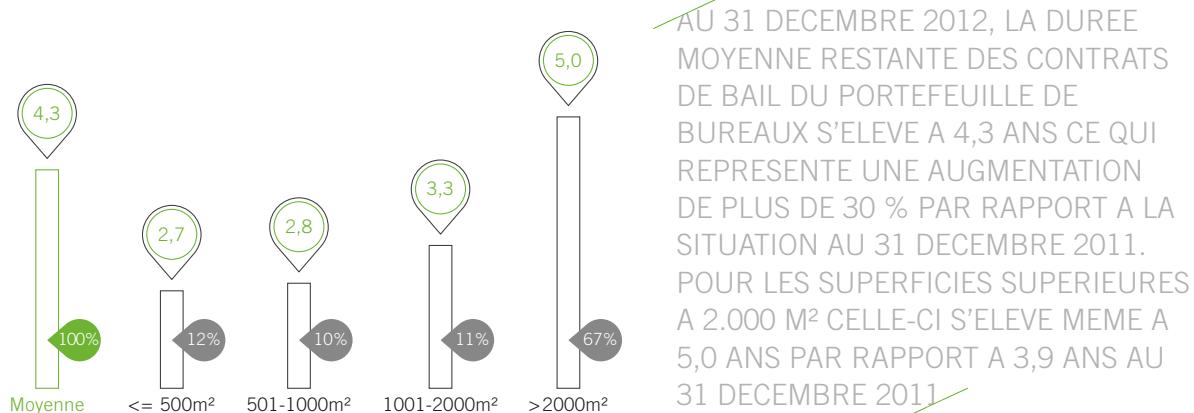
## Durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date de résiliation pour l'ensemble du portefeuille



Bien que la plupart des contrats de bail de la sicaf immobilière soit du type 3/6/9, un grand nombre de contrats ont une durée effective plus longue.

Grâce à un asset management actif la durée moyenne jusqu'à la prochaine date de résiliation est passée de 3,7 ans au 31 décembre 2011 à 4,5 ans au 31 décembre 2012. Il y a une augmentation de 1 an de 3,3 ans à 4,3 ans pour les bureaux et une légère augmentation de 4,3 ans à 4,7 ans pour l'immobilier logistique.

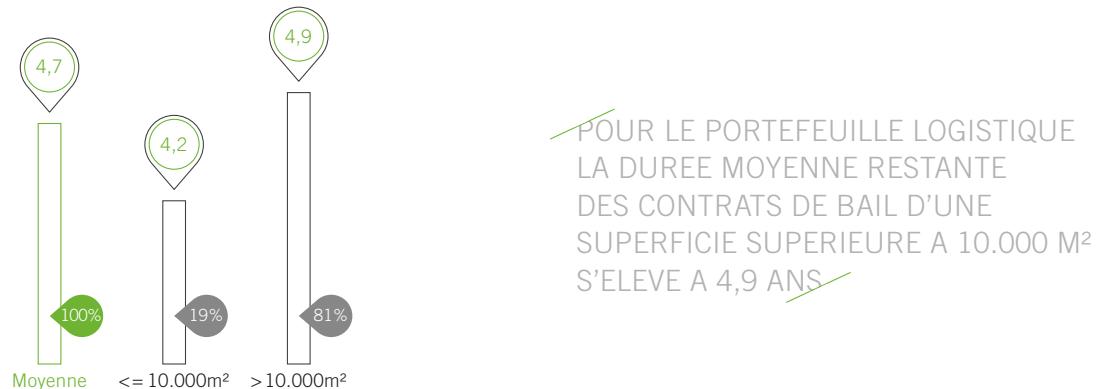
## Durée moyenne des contrats de bureaux jusqu'à la prochaine date de résiliation



Pour les bureaux la durée de location moyenne (à compter à partir du 1 janvier 2013) jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,3 ans par rapport aux 3,3 ans de l'exercice précédent. Cette augmentation de la période de location moyenne provient essentiellement de la prolongation du contrat de bail avec PwC de 9 ans jusqu'au 31 décembre 2021.

Le graphique ressort clairement que la période de location moyenne augmente à mesure que le locataire occupe une plus grande superficie. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 67 % du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance (au 1 janvier 2013) ne se situe en moyenne que dans 5,0 ans. Les contrats de bail échéants au cours de 2013 - 2015 se rapportent surtout aux superficies plus petites qui représentent un risque plus réduit pour l'ensemble des revenus locatifs d'Intervest Offices & Warehouses.

## Durée moyenne des contrats logistiques jusqu'à la prochaine date de résiliation



Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,7 ans au 31 décembre 2012, ce qui est une nette augmentation par rapport au 31 décembre 2011 lorsqu'elle s'élevait à 4,3 ans.

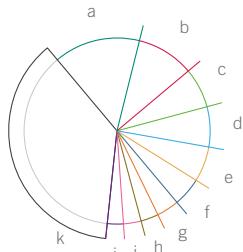
Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 10.000 m<sup>2</sup> de hall d'entreposage) la prochaine échéance ne se situe que dans 4,9 ans (identique au 31 décembre 2011). La part des locataires au-dessus de 10.000 m<sup>2</sup> est toutefois passée de 72 % au 31 décembre 2011 à 81 % au 31 décembre 2012.

L'augmentation de la durée moyenne des contrats de bail se rapporte principalement à la prolongation jusqu'en 2023 des contrats avec UTi Belgium et Estée Lauder sur le site à Oevel et à la prolongation du contrat de bail avec Party Rent jusqu'en 2022.



## Répartition des risques des immeubles selon leur dimension<sup>13</sup>

Mechelen Campus	15%	a
Intercity Business Park	10%	b
Woluwe Garden	7%	c
Herentals Logistics 1 & 2	7%	d
Oeval 1, 2 & 3	6%	e
Puurs Logistic Center	5%	f
Mechelen Business Tower	4%	g
Deloitte Campus 1	3%	h
Deloitte Campus 2	3%	i
Wilrijk Nederland 1 & 2	3%	j
Autres	37%	k



Intervest Offices & Warehouses tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaye de limiter la dimension des immeubles et complexes.

Mechelen Campus qui a une superficie de 60.768 m<sup>2</sup> est le plus grand complexe et se compose d'onze immeubles. Woluwe Garden et l'Intercity Business Park sont également des complexes composés de différents immeubles pouvant être vendus séparément.

Mechelen Business Tower, représentant environ 4 % du portefeuille, est la principale entité séparée dans l'ensemble du portefeuille de la sicalf immobilière.

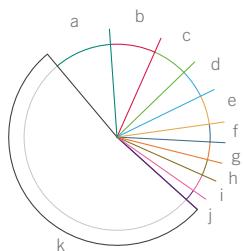
**INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES**  
A 17 EMPLACEMENTS DE BUREAUX ET  
21 EMPLACEMENTS LOGISTIQUES EN  
PORTEFEUILLE

Krekelenberg - 24.363 m<sup>2</sup> - Boom



## Répartition des risques selon les locataires<sup>14</sup>

PricewaterhouseCoopers	10%	a
Deloitte	8%	b
Hewlett-Packard Belgium (EDS Belgium)	6%	c
Nike Europe	5%	d
Fiége	5%	e
UTi Belgium	3%	f
PGZ Retail Concept	3%	g
Pharma Logistics	3%	h
Ceva Logistics	3%	i
Neovia Logistics	2%	j
Services International		
Autres	52%	k



Les locataires a, b et c (24 %) font partie du segment de bureaux. Les locataires d jusqu'à j (24 %) font partie du segment logistique.

Etant donné que le nouveau contrat de bail avec PwC ne prend cours qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la part de PwC dans ce graphique s'élève encore à 10 %. Après l'entrée en vigueur du nouveau contrat la part de ce locataire atteindra 8 %.

Les revenus locatifs d'Intervest Offices & Warehouses sont répartis sur presque 180 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 48 % des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de compagnies internationales.

<sup>13</sup> Classification selon la valeur des immeubles.

<sup>14</sup> Classification selon le loyer annuel.

## Durée moyenne du portefeuille de bureaux - contrôle des risques

Bien que la plupart des contrats soient du type 3/6/9, il est à noter qu'un nombre de contrats de bail importants a une durée effective plus longue.

Plus spécifiquement pour 2012, 26 contrats de bail ont atteint une première échéance. Seulement 24 % de ces contrats ont été résiliés (notamment 6 locataires pour un total de 26 locataires). Ceci correspond aux chiffres de 2011 (6 pour un total de 27 locataires ou 22 %).

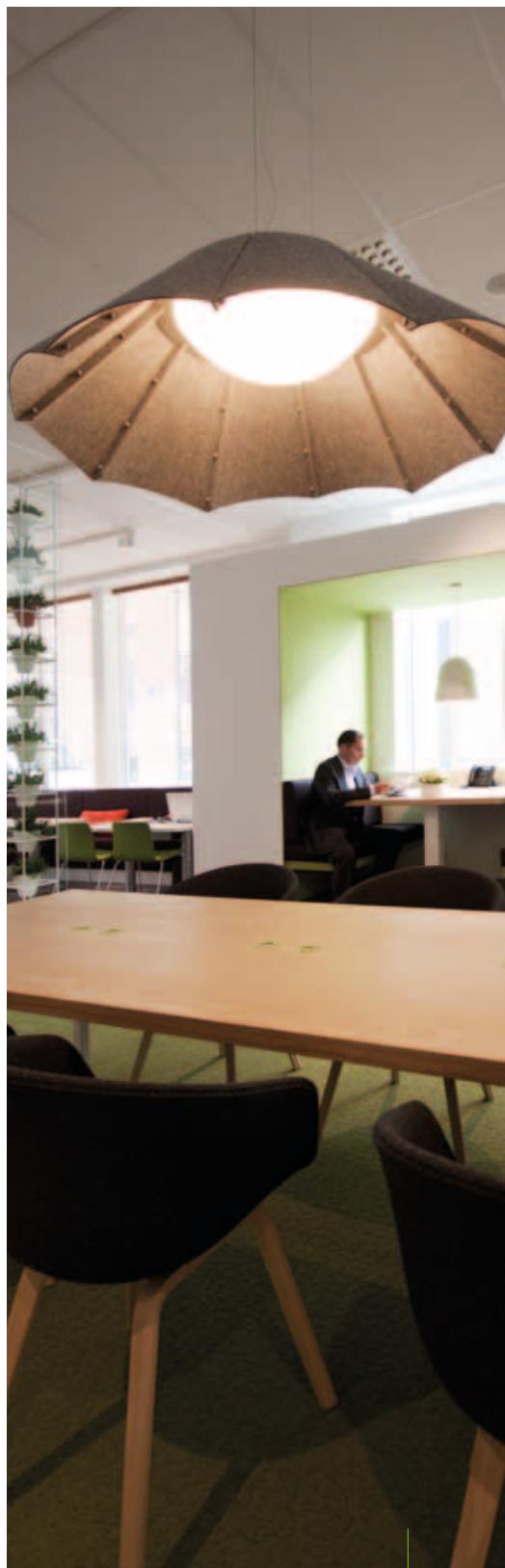
En 2012, 68 contrats de bail au total sont venus à échéance (fin de contrats de bail ou résiliation intermédiaire). 46 contrats de bail ont été prolongés (68 %), ce qui représente une légère baisse par rapport à 2011 (76 %).

Les chiffres mentionnés ci-dessus démontrent qu'en 2012 le marché est resté plus ou moins stable par rapport à 2011, mais que les chiffres ne se situent pas encore au même niveau que celui d'avant la crise financière de 2008.

Dans les circonstances actuelles, un certain nombre de locataires profitent encore des opportunités qui se présentent actuellement sur le marché, où certains propriétaires sont disposés à louer leur immeuble à n'importe quel prix, dans certains cas même à des prix qui d'un point de vue économique ne sont pas en rapport aux coûts de construction. Intervest Offices & Warehouses désire offrir des loyers d'un niveau compétitif et adapte ainsi sa politique de location aux circonstances de marché.

D'autre part, Intervest Offices & Warehouses constate toutefois, comme les années précédentes, qu'à cause de l'incertitude économique permanente, les entreprises hésitent souvent à déménager, à moins que les frais élevés du déménagement (aussi bien directs qu'indirects) soient compensés par un loyer nettement inférieur, comme mentionné ci-dessus.

En outre, Intervest Offices & Warehouses a assisté en 2012 de nouveaux locataires et de locataires existants lors de l'aménagement total de leurs bureaux (les projets d'investissement clé en main). Intervest Offices & Warehouses veut jouer un rôle plus large que celui d'être simplement propriétaire-bailleur d'immeubles de bureaux ou d'espaces logistiques. Offrir des solutions relatives à la location, ne pas louer uniquement des surfaces mais fournir également une assistance globale par une équipe spécialisée d'une quinzaine de personnes, est le but principal.



RE:flex - Tour - Mechelen Campus

# Aperçu du portefeuille

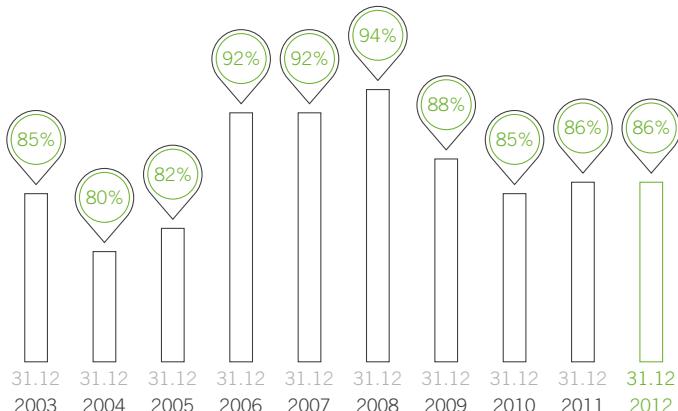
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	595.812	595.919	539.929	554.423	586.492
Loyers actuels (€ 000)	45.359	43.651	39.453	42.043	45.983
Rendement (%)	7,6 %	7,3 %	7,3 %	7,6 %	7,8 %
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	52.674	50.576	46.586	47.835	48.962
Rendement en cas d'occupation totale (%)	8,8%	8,5 %	8,6 %	8,6 %	8,3 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	614.308	627.096	535.420	540.770	539.373
Taux d'occupation (%)	86%	86 %	85 %	88 %	94 %

Le graphique ci-dessus est un flash au 31 décembre de chaque exercice comptable. Au 31 décembre 2012 le nouveau contrat de bail avec PwC au Woluwe Garden est repris dans la valeur d'investissement des immeubles de placement, toutefois pas encore dans les loyers actuels étant donné que le contrat de bail ne prend cours qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Les loyers actuels, adaptés au nouveau contrat, s'élèveraient à € 44,0 millions portant le rendement du portefeuille immobilier à 7,4 %. Les loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés, s'élèveraient après l'adaptation du nouveau contrat à € 51,3 millions, générant un rendement de 8,6 % en cas de location totale.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses est inchangé par rapport au 31 décembre 2011 et s'élève à 86 %. Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève sur une période de 10 années de 2003 à 2012 à 87 % avec un taux maximum de 94 % (au 31 décembre 2008) et un taux minimum de 80 % (au 31 décembre 2004).

### Taux d'occupation au 31 décembre 2012



## Analyse de sensibilité

Dans le cas d'une adaptation hypothétique négative du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de l'évaluation du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière (rendement ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,6 % à 8,6 % en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers diminuerait de € 67 millions ou 12 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière augmenterait ainsi de 7 % et s'élèverait à 58 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation hypothétique positive de ce rendement utilisé de 1 % (de 7,6 % à 6,6 % en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 88 millions ou 15 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière baisserait ainsi de 7 % et s'élèverait à 44 %.

AU 31 DECEMBRE 2012, LE RENDEMENT LOCATIF DU PORTEFEUILLE S'ELEVE A 7,6 %

# Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Au 31 décembre 2012, l'évaluation du portefeuille immobilier actuel d'Intervest Offices & Warehouses a été réalisée par les experts immobiliers suivants:

- ✓ Cushman & Wakefield, représentée par Matthias Gerits
- ✓ Jones Lang LaSalle, représentée par Frank Weyers

Expert immobilier	Immeubles évalués	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	Immeubles de bureaux	351.854	360.650
Jones Lang LaSalle	Immeubles logistiques	229.426	235.162
<b>TOTAL</b>		<b>581.280</b>	<b>595.812</b>

Les experts immobiliers analysent sur une base permanente les locations, les transactions de vente et d'achat. Cela permet d'estimer correctement les tendances immobilières sur base des prix réellement pratiqués et de procéder à l'établissement de statistiques du marché.

Pour l'évaluation des biens immobiliers, plusieurs facteurs entrent en considération:

#### ✓ **Marché:**

- offre et demande des preneurs et acheteurs de biens immobiliers comparables
- évolution des rendements
- prévision d'inflation
- taux d'intérêt actuels et prévisions concernant l'évolution des taux d'intérêt

#### ✓ **Emplacement:**

- facteurs environnementaux
- possibilités de parking
- infrastructure
- accessibilité par moyen propre et transports publics
- établissements tels que bâtiments publics, magasins, horeca, banques, écoles, etc.
- développements (de construction) de biens immobiliers comparables

#### ✓ **Biens immobiliers:**

- charges d'utilisation et autres
- nature de la construction et niveau de qualité
- état d'entretien
- âge
- emplacement et représentation
- possibilités d'utilisation actuelles et éventuelles



Mechelen Business Tower  
12.917 m<sup>2</sup>

Trois méthodes d'évaluation importantes sont ensuite appliquées:

✓ **Actualisation des revenus locatifs estimés**

La valeur d'investissement résulte du rendement appliqué (yield ou taux de capitalisation, qui représente un rendement brut exigé par un acheteur) sur la valeur locative estimée (ERV), corrigée de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel en vigueur et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce, pour la période allant jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail en cours.

Pour les immeubles partiellement ou complètement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais de location, frais de publicité, etc.) pour les parties inoccupées.

Les immeubles à rénover, en cours de rénovation ou les projets envisagés sont évalués sur base de la valeur après rénovation ou fin des travaux, moins le montant des travaux restants, les honoraires des architectes et ingénieurs, les intérêts intermédiaires, l'inoccupation estimée et une prime de risque.

✓ **Prix unitaires**

La valeur d'investissement est déterminée sur la base des prix unitaires du bien au m<sup>2</sup> pour les espaces de bureaux, le stockage, les archives, le nombre d'emplacements de parking, etc. et ce, sur base de l'analyse de marché et de l'immeuble.

✓ **Analyse Discounted cash-flow**

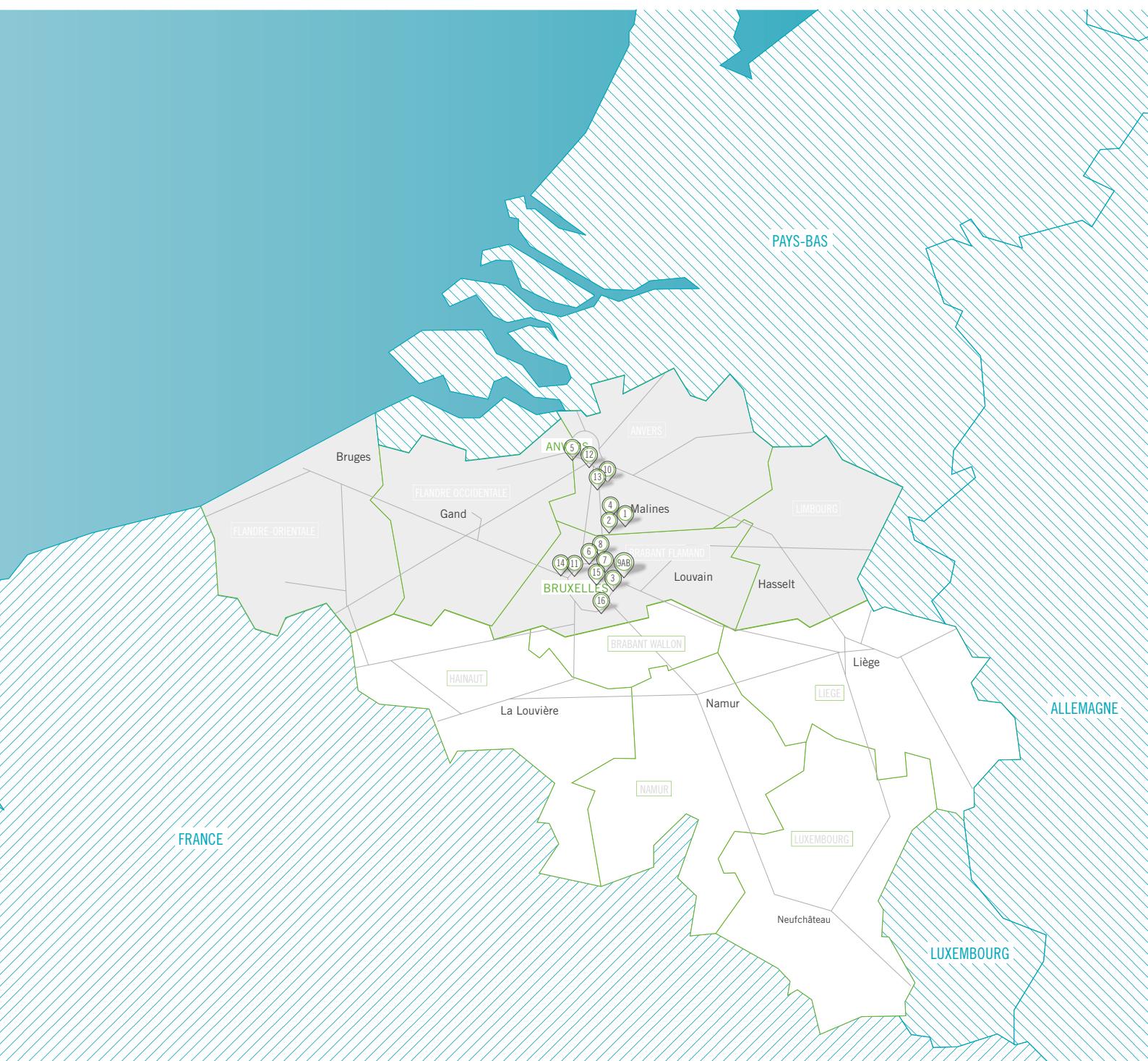
Cette méthode est principalement utilisée pour déterminer la valeur de biens soumis à des contrats de leasing ou de longue durée. La valeur d'investissement est déterminée sur base des conditions stipulées dans le contrat de bail. Cette valeur est égale à la somme de la NPV des divers flux de trésorerie pour la durée du contrat.

Les flux de trésorerie se composent des paiements annuels (avec décompte selon un taux d'intérêt financier) et également de la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu au terme du contrat (sur la base de la valeur libre du marché à ce moment et escompté du taux de capitalisation) au cas où le preneur de leasing (ou locataire) dispose d'une option d'achat au terme du contrat.

La valeur libre du marché au terme du contrat de location-financement est calculée sur base de la première méthode citée (actualisation des revenus locatifs estimés).

# Description du portefeuille de bureaux<sup>15</sup>

## Emplacement des bureaux en Belgique



<sup>15</sup> Classification selon la superficie des immeubles.

## Emplacement des bureaux dans la périphérie bruxelloise\*



- |                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| 1 Mechelen Campus         | 9B* Deloitte Campus 2 |
| 2 Intercity Business Park | 10 De Arend           |
| 3* Woluwe Garden          | 11* Inter Access Park |
| 4 Mechelen Business Tower | 12 Sky Building       |
| 5 Gateway House           | 13 Aartselaar         |
| 6* Brussels 7             | 14* Exiten            |
| 7* Park Station           | 15* Hermes Hills      |
| 8* 3T Estate              | 16* Park Rozendaal    |
| 9A* Deloitte Campus 1     |                       |

1

## Mechelen Campus

Schaliënhoevedreef 20 A - J et T  
2800 Malines

Superficie 60.768 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2000 - 2007

### Principaux locataires

Borealis Polymers, Cochlear, Viabuild, ON Semiconductor Belgium, Endemol België, MC-Square Belgium, Imperial Tobacco Belgium, HealthCity België, Sungard Benelux, Haskoning Belgium, LBC Belgium Holding, Arkelis, Meeza Mechelen, Quares, Prosource, AFAS Belgium, Winx Capital House, Planon, M\*Modal





2

## Intercity Business Park

Generaal De Wittelaan 9 - 21  
2800 Malines

Superficie 42.112 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1993 - 2000

Principaux locataires  
Biocartis, SGS Belgium, Galapagos, LabCorp, Fanuc Robotics Benelux, Electro Rent Europe, PAB Benelux, Logins, SMA Benelux, LXE Belgium, Trilux, Trisoft, Info Support, Intersafe Groeneveld Belgium, c-Equilibrium (E-Spot), Oldelft Benelux, KBC Bank, De'Longhi Benelux, Keyence International, MC-Bauchemie, Van Gansewinkel, CEWE Color, Batavus België

3

## Woluwe Garden

Woluwedal 18 - 22  
1932 Sint-Stevens-Woluwe

Superficie 25.074 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2000

Locataire  
PricewaterhouseCoopers

4

## Mechelen Business Tower

Blarenberglaan 2 C  
2800 Malines

Superficie 12.917 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2001

Leasing immobilier avec Hewlett-Packard Belgium (précédemment EDS) jusqu'au 31 mars 2016

5

## Gateway House

Brusselsestraat 59  
2018 Anvers

Superficie 11.318 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1993-1994  
Année de rénovation 2003

Locataires  
Kuwait Petroleum, DLA Piper, Elegis, Apcoa Belgium, Thenergo, CRH Belgium, Huber & Crommen Advocaten



6

## Brussels 7

Nijverheidslaan 1 - 3  
1853 Strombeek - Bever

Superficie 10.343 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1999 - 2002

Locataires  
Whirlpool, Staples, Keyrus, Exertum, Thalia Retail Management

7

## Park Station

Woluwelaan 148 - 150  
1831 Diegem

Superficie 8.903 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2000

Locataires  
EURid, CED International, RAM Mobile Data, Belgische Krijgsmacht F16

8

## 3T Estate

Luchthavenlaan 25  
1800 Vilvorde

Superficie 8.757 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1998

Locataires  
Ingram Micro, Fleet Logistics Belgium, Tempo-Team Projects, INC Research, SD Worx

9A

## Deloitte Campus 1

Berkenlaan 8 B  
1831 Diegem

Superficie 8.729 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2001 - 2002

Leasing immobilier avec Deloitte jusqu'au 31 décembre 2016



9B

## Deloitte Campus 2

Berkenlaan 8 A  
1831 Diegem

Superficie 7.787 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2000

Leasing immobilier avec Deloitte jusqu'au 31 décembre 2015

10

## De Arend

Prins Boudewijnlaan 45 - 49  
2650 Edegem

Superficie 7.424 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1997

Locataires  
Technicolor, Euromex, Cheops Technology, Nedelko Belgium

11

## Inter Access Park

Pontbeekstraat 2 & 4  
1700 Dilbeek (Groot- Bijgaarden)

Superficie 6.869 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2000

Locataires  
Sharp Electronics Belgium, Edwards Lifesciences, Mitiska Ventures, KBC Bank, Commercial Finance Group, Phadia, Ingersoll Rand Security Technologies, Systech, Rooryck & Co, Vendis Management, Amplifon (à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013).

12

## Sky Building

Uitbreidingstraat 66  
2600 Berchem

Superficie 5.700 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1988  
Année de rénovation 2006

Locataires  
BDO Services, Givi, LeasePlan Fleet Management, Nationale Borg Maatschappij, Carlson Wagonlit Belgium, VTG Benelux, RSA Global, SKS, Hugo Ceusters, Motmans-Van Havermaet



13

## Aartselaar

Kontichsesteenweg 54  
2630 Aartselaar

Superficie 4.000 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2000

Leasing immobilier avec Invensys Systems  
jusqu'au 30 novembre 2015

14

## Exiten

Zuiderlaan 91  
1731 Zellik

Superficie 3.943 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2002

Locataires  
Gras Savoye Belgium, Rexel Belgium IFM  
Electronic Belgium

15

## Hermes Hills

Berkenlaan 6  
1831 Diegem

Superficie 3.664 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1990

Locataire  
Deloitte

16

## Park Rozendaal

Terhulpssteenweg 6 A  
1560 Hoeilaart

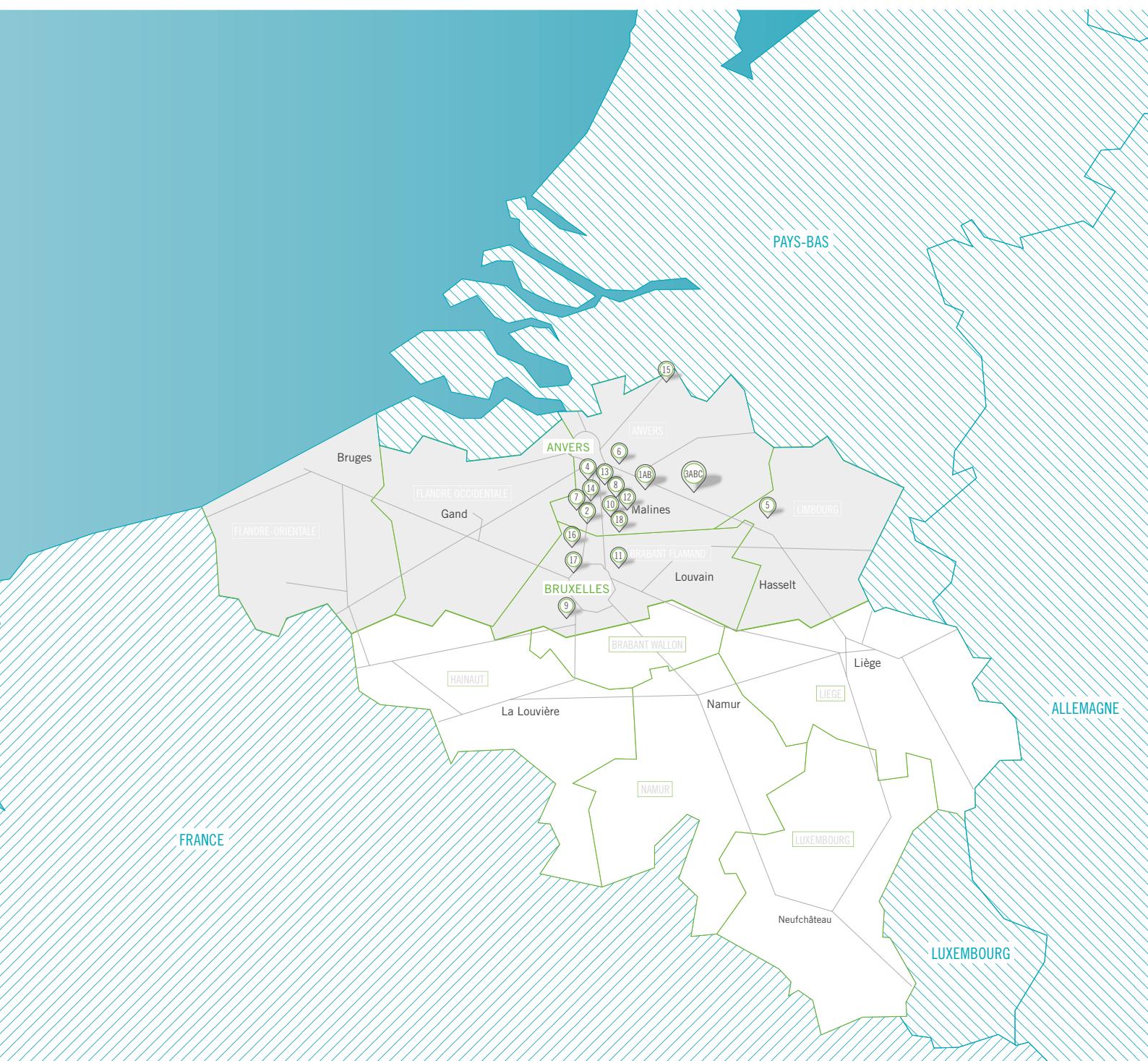
Superficie 2.801 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1994  
Année de rénovation 2006

Locataires  
Mylan, Sysmex, Quality Business



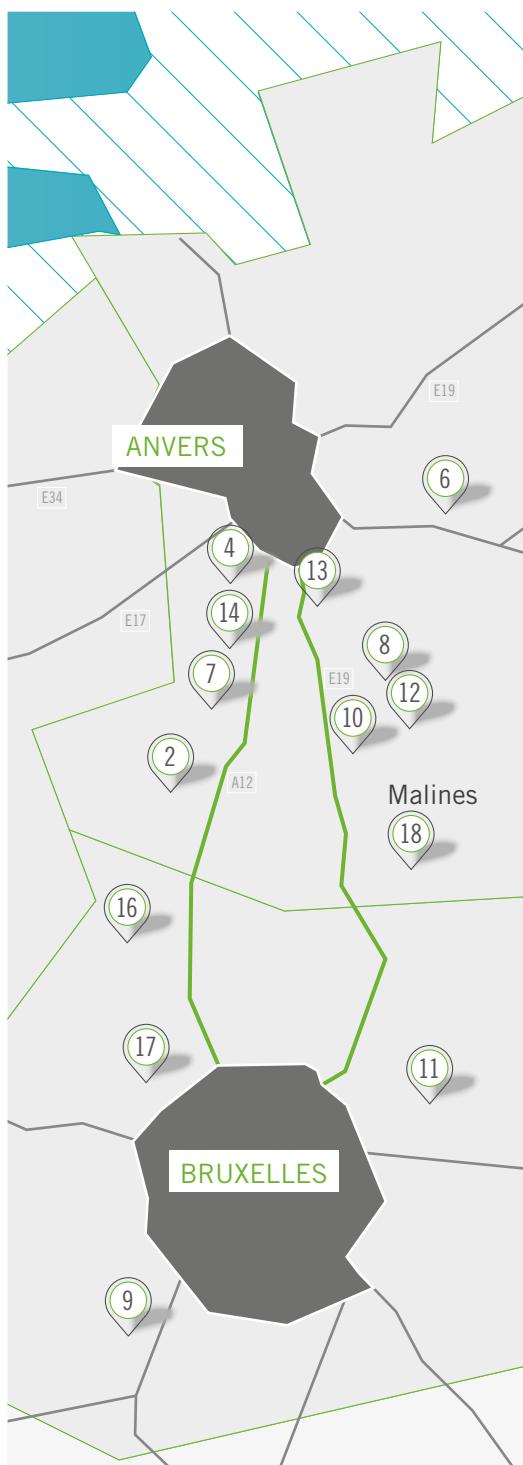
# Description de l'immobilier logistique<sup>16</sup>

## Emplacement de l'immobilier logistique en Belgique



<sup>16</sup> Classification selon la superficie des immeubles.

## Emplacement de l'immobilier logistique sur l'axe Anvers-Bruxelles\*



- 1A Herentals Logistics 2
- 1B Herentals Logistics 1
- 2\* Puurs Logistic Center
- 3A Oevel 1
- 3B Oevel 2
- 3C Oevel 3
- 4\* Wilrijk Neerland 1 et 2
- 5 Houthalen
- 6\* Koralenhoeve
- 7\* Krekelenberg
- 8\* Duffel Stocletlaan
- 9\* Huizingen
- 10\* Intercity Industrial Park
- 11\* Guldendelle
- 12\* Duffel Notmeir
- 13\* Aartselaar
- 14\* Schelle
- 15 Transportzone Meer
- 16\* Merchtem Cargo Center
- 17\* Sint-Agatha-Berchem Technology Center
- 18\* Ragheno

## Herentals Logistics 2

1A

Atealaan 34 C  
2200 Herentals

Locataire  
Nike Europe

Superficie bureaux                    2.206 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage        40.540 m<sup>2</sup>  
    + 8.248 m<sup>2</sup>  
    (mezzanine)  
Année de construction                2008 et 2011





## Herentals Logistics 1

1B

Atealaan 34  
2200 Herentals

Locataires  
Yusen Logistics, Kreate

Superficie bureaux 2.309 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 15.011 m<sup>2</sup>  
Terrains de réserve 32.100 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1977  
Année de rénovation 2010 - 2012

## Puurs Logistic Center

2

Veurtstraat 91  
2870 Puurs

Locataire  
Fiege

Superficie bureaux 1.600 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 41.890 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2001

## Oevel 1

3A

Nijverheidsstraat 11  
2260 Oevel

Locataires  
UTi Belgium, Berry Plastics

Superficie bureaux 1.711 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 27.548 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2007

## Oevel 2

3B

Nijverheidsstraat 9  
2260 Oevel

Locataire  
Estée Lauder

Superficie bureaux 2.810 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 8.811 m<sup>2</sup>  
Année de rénovation 2004



## Oevel 3 (à partir d'octobre 2013)

3C

Nijverheidsstraat 9 A  
2260 Oevel

Locataire  
UTi Belgium

Superficie hall d'entreposage 5.036 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2012 - 2013

## Wilrijk Neerland 1 et 2

4

Boomsesteenweg 801 - 803,  
Kernenergiestraat 70 / Geleegweg 1 - 7  
2610 Wilrijk

Locataires  
Peugeot (à partir du quatrième trimestre 2013),  
TNT Post Pakketservice, VPD Transport, Transport  
Cordier

Superficie bureaux 632 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 28.536 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1986 et 1989

## Houthalen

5

Europark 1026  
3530 Houthalen

Locataire  
Neovia Logistic Services International

Superficie bureaux 740 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 26.255 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2001

## Koralenhoeve

6

Koralenhoeve 25  
2160 Wommelgem

Locataire  
PGZ Retail Concept

Superficie bureaux 1.770 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 22.949 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1998



## Krekelenberg

7

Industrieweg 18  
2850 Boom

Locataire  
CEVA Logistics

Superficie bureaux 700 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 23.663 m<sup>2</sup>  
Année de construction 2000

## Duffel Stocletlaan

8

Stocletlaan 23  
2570 Duffel

Locataire  
Iron Mountain Belgium

Superficie bureaux 240 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 23.435 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1998

## Huizingen

9

Gustave Demeurslaan 69 / 71  
1654 Huizingen

Locataire  
Pharma Logistics (DHL)

Superficie bureaux 1.899 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 15.902 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1987 - 1993  
(ultérieurement rénovations)

## Intercity Industrial Park

10

Oude Baan 14  
2800 Malines

Locataire  
Pharma Logistics (DHL)

Superficie bureaux 252 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage 15.000 m<sup>2</sup>  
Année de construction 1999



## Guldendelle

11

Jan-Baptist Vinkstraat 2  
3070 Kortenberg

Locataire  
Commission Européenne

Superficie bureaux      780 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage      10.172 m<sup>2</sup>  
Année de construction      2001 - 2002

## Duffel Notmeir

12

Walemstraat 94  
2570 Duffel

Superficie bureaux      250 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage      8.861 m<sup>2</sup>  
Année de construction      1995

## Aartselaar

13

Dijkstraat 1 A  
2630 Aartselaar

Locataire  
Party Rent/Expo Rent

Superficie bureaux      793 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage      7.269 m<sup>2</sup>  
Année de construction      1994

## Schelle

14

Molenberglei 8  
2627 Schelle

Locataires  
Meiko, Trafuco, Vereniging voor Verkeersveiligheid,  
SD Worx

Superficie bureaux      1.600 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage      6.400 m<sup>2</sup>  
Année de construction      1993



## Transportzone Meer

15

Riyadhstraat  
2321 Meer

Locataire  
VPK Packaging

Superficie bureaux      271 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage      7.348 m<sup>2</sup>  
Année de construction      1990

## Merchtem Cargo Center

16

Preenakker 20  
1785 Merchtem

Locataire  
ZEB (à partir du 1<sup>er</sup> février 2013)

Superficie bureaux      1.210 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage      6.075 m<sup>2</sup>  
Année de construction      1992

## Berchem-Sainte-Agathe Technology Center 17

Technologiestraat 11, 15, 51, 55, 61 et 65  
1082 Berchem-Sainte-Agathe

Locataires  
Brico Belgium, Vlaamse Gemeenschapscommissie,  
Galy Sport

Superficie bureaux      2.760 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage      3.703 m<sup>2</sup>  
Année de construction      1992

## Ragheno

18

Dellingstraat 57  
2800 Malines

Locataire  
ThyssenKrupp Otto Wolff

Superficie bureaux      603 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage      5.408 m<sup>2</sup>  
Année de construction      1998





5



# RAPPORT FINANCIER

## Index

Compte de résultats consolidés	116
Résultat global consolidé	117
Bilan consolidé	118
Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	120
Aperçu des flux de trésorerie consolidés	122
 Notes aux comptes annuels consolidés	123
 Note 1. Schéma des comptes annuels pour les sicaf immobilières	123
Note 2. Principes de reporting financier	123
Note 3. Information segmentée	131
Note 4. Résultat immobilier	132
Note 5. Charges immobilières	136
Note 6. Frais généraux	138
Note 7. Rémunerations du personnel	139
Note 8. Résultat sur ventes des immeubles de placement	140
Note 9. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	141
Note 10. Autre résultat sur portefeuille	142
Note 11. Charges d'intérêt nettes	142
Note 12. Impôts	143
Note 13. Nombre d'actions et résultat par action	144
 Note 14. Actifs non courants: immeubles de placement	147
Note 15. Actifs courant	148
Note 16. Capitaux propres	150
Note 17. Provisions	154
Note 18. Passifs courants	154
Note 19. Dettes financières non courantes et courantes	156
Note 20. Dérivés financiers	159
Note 21. Calcul du taux d'endettement consolidé	161
Note 22. Parties liées	161
Note 23. Liste des entreprises consolidées	162
Note 24. Honoraire du commissaire et des entités liées au commissaire	162
Note 25. Passifs conditionnels	163
Note 26. Evénements postérieurs à la période du reporting	164
 Rapport du commissaire	166
Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses sa	168

## Compte de résultats consolidés

en milliers €	Note	2012	2011
Revenus locatifs	4	41.207	38.587
Charges relatives à la location	4	49	-76
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>41.256</b>	<b>38.511</b>
Récupération de charges immobilières	4	1.408	1.261
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	8.992	6.700
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état		-652	-142
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-8.992	-6.680
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	341	1.296
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>42.353</b>	<b>40.946</b>
Frais techniques	5	-840	-940
Frais commerciaux	5	-286	-263
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-981	-1.404
Frais de gestion immobilière	5	-2.293	-2.184
Autres charges immobilières	5	-359	-354
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>-4.759</b>	<b>-5.145</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>37.594</b>	<b>35.801</b>
Frais généraux	6	-1.628	-1.274
Autres revenus et charges d'exploitation		51	30
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>36.017</b>	<b>34.557</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	140	64
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	-13.953	2.294
Autre résultat sur portefeuille	10	-730	-2.478
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>21.474</b>	<b>34.437</b>
Revenus financiers		20	72
Charges d'intérêt nettes	11	-11.165	-12.070
Autres charges financières		-11	-20
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	20	-3.128	-4.175
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-14.284</b>	<b>-16.193</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>7.190</b>	<b>18.244</b>
Impôts	12	-35	-227
<b>RESULTAT NET</b>		<b>7.155</b>	<b>18.017</b>

(suite) en milliers €	Note	2012	2011
<b>RESULTAT NET</b>		<b>7.155</b>	<b>18.017</b>

**Note:**

Résultat d'exploitation distribuable	13	24.826	21.707
Résultat sur portefeuille	8-10	-14.543	-120
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	20	-3.128	-4.175
Autres éléments non distribuables (filiales)		0	605

**Attribuable aux:**

Actionnaires de la société mère		<b>7.156</b>	18.018
Intérêts minoritaires		-1	-1

RESULTAT PAR ACTION	Note	2012	2011
Nombre d'actions copartageantes	13	<b>14.199.858</b>	13.907.267
Résultat net (€)	13	<b>0,51</b>	1,30
Résultat net dilué (€)	13	<b>0,51</b>	1,30
Résultat d'exploitation distribuable (€)	13	<b>1,75</b>	1,56

## Résultat global consolidé

en milliers €	Note	2012	2011
<b>RESULTAT NET</b>		<b>7.155</b>	<b>18.017</b>

Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	20	<b>32</b>	2.561
<b>RESULTAT GLOBAL</b>		<b>7.187</b>	<b>20.578</b>

**Attribuable aux:**

Actionnaires de la société mère		<b>7.188</b>	20.579
Intérêts minoritaires		-1	-1

## Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2012	31.12.2011
<b>Actifs non courants</b>		<b>581.588</b>	<b>581.672</b>
Immobilisations incorporelles		45	37
Immeubles de placement	14	581.280	581.305
Autres immobilisations corporelles		248	316
Créances commerciales et autres actifs non courants		15	14
<b>Actifs courants</b>		<b>12.489</b>	<b>12.462</b>
Actifs détenus en vue de la vente	15	1.225	4.005
Créances commerciales	15	4.860	1.687
Créances fiscales et autres actifs courants	15	3.211	4.520
Trésorerie et équivalents de trésorerie		753	407
Comptes de régularisation	15	2.440	1.843
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>594.077</b>	<b>594.134</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €		Note	31.12.2012	31.12.2011
<b>Capitaux propres</b>			<b>272.356</b>	<b>284.018</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère			<b>272.318</b>	283.978
Capital	16		129.395	126.729
Primes d'émission	16		63.378	60.833
Réserves			72.389	78.398
Résultat net de l'exercice			7.156	18.018
Intérêts minoritaires	23		<b>38</b>	40
<b>Passif</b>			<b>321.721</b>	<b>310.116</b>
<b>Passifs non courants</b>			<b>260.659</b>	<b>264.426</b>
Dettes financières non courantes	19		252.253	259.143
<i>Etablissements de crédit</i>			177.617	184.650
<i>Emprunt obligataire</i>			74.625	74.475
<i>Location-financement</i>			11	18
Autres passifs financiers non courants	20		7.780	4.685
Autres passifs non courants			626	598
<b>Passifs courants</b>			<b>61.062</b>	<b>45.690</b>
Provisions	17		172	172
Dettes financières courantes	19		48.018	34.018
<i>Etablissements de crédit</i>			48.012	34.012
<i>Location-financement</i>			6	6
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18		2.822	2.641
Autres passifs courants	18		354	399
Comptes de régularisation	18		9.696	8.460
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>			<b>594.077</b>	<b>594.134</b>

TAUX D'ENDETTEMENT		Note	31.12.2012	31.12.2011
Taux d'endettement (max. 65 %)	21		51,2 %	49,9 %

VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION en €		31.12.2012	31.12.2011
Valeur active nette par action (juste valeur)		19,18	20,42
Valeur active nette par action (valeur d'investissement)		20,21	21,37
Valeur active nette par action EPRA		19,73	20,76

## Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves légales	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	
				Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	Réserve de l'impact sur la juste valeur *
<b>Bilan au 31 décembre 2010</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>	<b>94.594</b>	<b>-13.606</b>
<hr/>					
Résultat global 2011					
Transferts par l'affectation du résultat 2010:					
Transfert aux réserves				-8.675	
Transfert de l'impact sur la juste valeur*				-193	193
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers					
Autres mutations				-142	165
Allocation du résultat supplémentaire 2010 par la modification des règles d'évaluation au résultat reporté					
Dividende de l'exercice 2010					
<b>Bilan au 31 décembre 2011</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>90</b>	<b>85.584</b>	<b>-13.248</b>
<hr/>					
Résultat global 2012					
Transferts par l'affectation du résultat 2011:					
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				1.245	
Transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					-1.365
Transfert de la variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers à la réserve pour le solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée					
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents					
Transfert aux autres réserves et intérêts minoritaires					
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2011	2.666	2.545			
Dividende de l'exercice 2011					
<b>Bilan au 31 décembre 2012</b>	<b>129.395</b>	<b>63.378</b>	<b>90</b>	<b>86.829</b>	<b>-14.613</b>

\* des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

Réserves							
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Total réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
-3.486	-240	650	3.287	81.289			288.869
2.561				2.561	18.018	-1	20.578
				-8.675	8.675		0
				0			0
655				655	-655		0
				23	-2		21
			2.545	2.545	-2.545		0
					-25.450		-25.450
-925	415	650	5.832	78.398	18.018	40	284.018
32				32	7.156	-1	7.187
				1.245	-1.245		0
				-1.365	1.365		0
-4.175				-4.175	4.175		0
605				605	-605		0
13				13	-12	-1	0
							5.211
			-2.364	-2.364	-21.696		-24.060
-893	-3.760	650	4.086	72.389	7.156	38	272.356

## Aperçu des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	Note	2012	2011
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>407</b>	<b>816</b>
<b>1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>		<b>23.151</b>	<b>16.913</b>
Résultat d'exploitation		<b>21.474</b>	34.437
Intérêts payés		<b>-10.433</b>	-12.079
Autres éléments non opérationnels		<b>-3.154</b>	-4.349
<b>Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow:</b>		<b>17.100</b>	<b>1.814</b>
✓ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		<b>159</b>	170
✓ Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	<b>-140</b>	-64
✓ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	<b>13.953</b>	-2.294
✓ Etalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	10	<b>-730</b>	-476
✓ Autre résultat sur portefeuille	10	<b>730</b>	2.478
✓ Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	20	<b>3.128</b>	4.175
✓ Autres transactions de nature non cash-flow		<b>0</b>	-2.175
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>		<b>-1.836</b>	<b>-2.910</b>
<b>Mouvement de l'actif</b>			
✓ Créances commerciales		<b>-28</b>	448
✓ Créances fiscales et autres actifs courants		<b>-6</b>	-2.180
✓ Comptes de régularisation		<b>-597</b>	-468
<b>Mouvement du passif</b>			
✓ Dettes commerciales et autres dettes courantes		<b>181</b>	421
✓ Autres passifs courants		<b>-209</b>	-239
✓ Comptes de régularisation		<b>-1.177</b>	-892
<b>2. Flux de trésorerie des activités d'investissements</b>		<b>-11.108</b>	<b>-51.648</b>
Acquisitions des immeubles de placement	14	<b>-7.966</b>	-7.736
Investissements dans des immeubles de placement existants	14	<b>-5.198</b>	-5.038
Extensions des immeubles de placement existants	14	<b>-1.849</b>	-8.610
Acquisition d'actions de sociétés immobilières		<b>0</b>	-26.775
Exit tax payée lors de la fusion avec des sociétés immobilières		<b>0</b>	-3.219
Revenus/frais de la vente des immeubles de placement	8	<b>4.005</b>	-12
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		<b>-100</b>	-258
<b>3. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>-11.697</b>	<b>34.326</b>
Remboursement d'emprunts	19	<b>-38.033</b>	-57.992
Retrait d'emprunts	19	<b>45.000</b>	117.917
Remboursement/retrait de passifs de location-financement	19	<b>-6</b>	6
Passifs non courants reçus comme garantie		<b>191</b>	-155
Paiement de dividendes	13	<b>-18.849</b>	-25.450
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>753</b>	<b>407</b>

## Notes aux comptes annuels consolidés

### 01

Note

#### Schéma des comptes annuels pour les sicaf immobilières

Intervest Offices & Warehouses sa a, en tant que sicaf immobilière publique de droit belge cotée en bourse, rédigé ses comptes annuels consolidés conformément aux “International Financial Reporting Standards” (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne. Dans l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, un schéma pour les comptes annuels des sicaf immobilières a été publié.

Le schéma implique principalement que dans le compte des résultats, le résultat sur portefeuille est présenté séparément. Ce résultat sur portefeuille comprend tous les mouvements du portefeuille immobilier et se compose de:

- ✓ plus-values et moins-values réalisées sur les ventes d'immeubles
- ✓ variations de la juste valeur des immeubles suite à l'évaluation des experts immobiliers, étant selon le cas des plus-values et/ou des moins-values non réalisées.

Le résultat sur le portefeuille n'est pas distribué aux actionnaires mais transféré vers ou déduit des réserves.

### 02

Note

#### Principes de reporting financier

##### Déclaration de conformité

Intervest Offices & Warehouses est une sicaf immobilière publique dont le siège social est en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2012 comprennent la société et ses filiales (le “Groupe”). Les comptes annuels d'Intervest Offices & Warehouses ont été approuvés et libérés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 4 mars 2013 et seront proposés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2013.

Les comptes annuels consolidés sont rédigés conformément aux “International Financial Reporting Standards” (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne, conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. Ces normes comprennent toutes les normes nouvelles et révisées et les interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board ('IASB') et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), pour autant qu'elles soient d'application pour les activités du Groupe et effectives pour les exercices comptables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur en 2012

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations publiées par l'IFRIC sont d'application pour la période actuelle mais n'ont pas d'impact sur la présentation, les notes ou les résultats du Groupe: IFRS 7 - Instruments financiers: Procuration d'information (1/7/2011).

## Nouvelles normes et interprétations ou modifications qui ne sont pas encore en vigueur en 2012

IFRS 13 - Fair Value Measurement s'applique aux exercices comptables prenant cours le 1 janvier 2013 ou ultérieurement. Cette norme modifiera les obligations des notes de la sicaf immobilière en fonction de la classification d'immeubles de placement en niveau 1, 2 ou 3. Ces notes seront reprises dans le rapport annuel de l'exercice 2013.

Les modifications suivantes qui seront d'application à partir de l'année prochaine ou ultérieurement n'auront pas d'impact sur la présentation, les notes ou les résultats du Groupe: IAS 1 - Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); Modification IAS 19 - Employee Benefits (1/1/2013); IAS 27 - Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 - Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); Modifications à IFRS 7 - Disclosures - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Modification IAS 32 - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014); Modification IFRS 1 - Government loans (1/1/2013); IFRS 9 - Financial instruments (1/1/2015); IFRS 10 - Consolidated Financial Statements (1/1/2013); IFRS 11 - Joint Arrangements (1/1/2013); IFRS 12 - Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2013); Amélioration d'IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 suite au projet d'amélioration annuel (1/1/2013); IFRIC 20 - Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013).

## Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers d'€, arrondis au millier le plus proche. Les comptes annuels consolidés sont rédigés avant la répartition du bénéfice.

Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente.

## Principes de consolidation

### a. Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par une autre entité (exclusivement ou conjointement). Le contrôle est le pouvoir de diriger la gestion financière et opérationnelle d'une entité pour obtenir des avantages de ses opérations. Les comptes annuels d'une filiale sont repris aux comptes annuels consolidés selon la méthode de consolidation intégrale depuis l'apparition jusqu'à la disparition du contrôle. Au besoin, les principes de reporting financier des filiales ont été modifiés afin d'aboutir à des principes cohérents au sein du Groupe. L'exercice de la filiale correspond à celui de la société mère.

### b. Transactions éliminées

Toutes les transactions entre les entreprises du Groupe, tous les soldes ainsi que tous les profits et pertes non réalisés sur les transactions entre les entreprises du Groupe sont, lors de la rédaction des comptes annuels consolidés, éliminés. La liste des filiales est reprise à la note 23.

## Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque le Groupe acquiert la direction d'un regroupement intégré d'activités et d'actifs qui correspondent à la définition d'entreprise conformément à IFRS 3 - Regroupements d'entreprises, les actifs, passifs et tous les passifs conditionnels de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à la juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la variation positive entre, d'une part, la somme de la valeur d'acquisition, l'intérêt détenu antérieurement dans l'entité qui n'avait pas été contrôlée précédemment (si d'application) et les intérêts minoritaires (si d'application) et, d'autre part, la juste valeur des actifs nets acquis. Si cette différence est négative ("goodwill négatif"), elle est immédiatement comptabilisée dans le résultat après confirmation des valeurs. Tous les frais de transaction sont immédiatement pris à charge et ne forment pas un élément de la détermination de la valeur d'acquisition.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être déterminé sur une base provisoire à la date d'acquisition et adapté dans les 12 prochains mois.

Après sa comptabilisation initiale le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation (impairment test) qui doit être effectué au moins

annuellement pour les entités génératrice de flux de trésorerie auxquelles le goodwill avait été affecté. Si la valeur comptable de l'entité génératrice de flux de trésorerie dépasse la valeur d'utilité, la dépréciation qui en découle est comptabilisée dans le résultat et affecté en premier lieu comme réduction du goodwill éventuel et affecté ensuite aux autres actifs de l'entité, en relation à leur valeur comptable. Une perte de valeur comptabilisée sur le goodwill n'est pas comptabilisée à nouveau au cours de l'année suivante

En cas de vente ou de perte de contrôle lors d'une vente partielle d'une filiale, le montant du goodwill affecté à cette entité est inclus dans la détermination du résultat de la vente.

Lorsque le Groupe acquiert un intérêt supplémentaire dans une filiale qui était déjà contrôlée précédemment ou lorsque le Groupe vend une part d'une participation dans une filiale sans perdre le contrôle, le goodwill reconnu au moment de l'acquisition du contrôle n'est pas influencé. La transaction avec les intérêts minoritaires influence les résultats reportés du Groupe.

## Devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont comptabilisées au taux de change d'application à la date de transaction. Les actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont évalués au cours de clôture d'application à la date du bilan. Les fluctuations des taux de change qui résultent de transactions en devises étrangères et de la conversion d'actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période au cours de laquelle ces fluctuations ont lieu. Les actifs et passifs non monétaires en devises étrangères sont convertis au taux de change d'application à la date de transaction.

## Résultats immobiliers

Les revenus sont évalués à la juste valeur du montant perçu ou pour lequel un droit a été obtenu. Les revenus ne sont comptabilisés que s'il est probable que les avantages économiques seront affectés à l'entité et pourront être définis avec suffisamment de certitude.

Les revenus locatifs, les paiements reçus dans le cadre de leasings opérationnels et les autres revenus et charges sont comptabilisés de façon linéaire dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles ils se rapportent.

Les réductions et avantages locatifs (incentives) sont répartis sur la période allant de la prise d'effet du contrat de location à la première possibilité de résiliation d'un contrat.

Les indemnités payées par les locataires pour la rupture anticipée d'un contrat de bail sont comptabilisées immédiatement en résultat dans la période au cours de laquelle elles sont acquises définitivement.

## Charges immobilières et frais généraux

Les charges sont évaluées à la juste valeur du montant versé ou dû et sont comptabilisées dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles elles se rapportent.

## Résultats de la vente et variations de la juste valeur des immeubles de placement

Le résultat de la vente des immeubles de placement correspond à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable (c'est-à-dire la juste valeur déterminée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent), après déduction des frais de vente.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement correspondent à la différence entre la valeur comptable actuelle et la juste valeur précédente (telle qu'évaluée par l'expert immobilier indépendant). Telle comparaison est effectuée au moins quatre fois par an pour l'ensemble du portefeuille des immeubles de placement. Les mouvements de la juste valeur du bien immobilier sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils apparaissent.

## Résultat financier

Le résultat financier se compose des charges d'intérêt sur les prêts et les frais de financement additionnels, après déduction des produits des placements.

## Impôts

Les impôts sur le résultat de l'exercice comprennent les impôts exigibles et différés relatifs à l'exercice et aux exercices précédents ainsi que l'exit tax due. La charge fiscale est comptabilisée dans le compte de résultats sauf si elle a trait à des éléments comptabilisés immédiatement dans les capitaux propres. Dans ce cas, l'impôt est également imputé dans les capitaux propres.

Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice imposable de l'exercice, les taux de l'impôt en vigueur lors de la clôture sont utilisés.

Les précomptes sur le dividende sont comptabilisés dans les capitaux propres comme une partie du dividende jusqu'au moment où il est mis en paiement.

L'exit tax, due par les sociétés reprises par la sicaf immobilière, vient en déduction de la plus-value de réévaluation constatée lors de la fusion et est comptabilisée au passif.

Les créances et obligations fiscales sont évaluées au taux de l'impôt d'application pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les créances et obligations fiscales différées sont comptabilisées sur la base de la méthode de dette ('liability method') pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce tant pour les actifs que pour les passifs. Les créances fiscales différées ne sont reconnues que si des bénéfices imposables sont attendus, contre lesquels la créance fiscale différée peut être écoulée.

## Résultat ordinaire net et résultat net dilué par action

Le résultat ordinaire net par action est calculé en divisant le résultat net qui résulte du compte de résultats par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires émises (autrement dit le nombre total d'actions émises diminué des actions propres) pendant l'exercice.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le résultat net qui revient aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions émises sont adaptés en fonction de l'impact des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

## Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût, moins le cumul éventuel des amortissements et des pertes de valeur particulières, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entité et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leur durée d'utilité attendue. Les périodes d'amortissement sont réexaminées au moins à la clôture de chaque exercice.

## Immeubles de placement

### a. Définition

Les immeubles de placement comprennent tous immeubles et terrains prêts à être loués et qui génèrent (entièrement ou partiellement) des revenus locatifs, y compris les immeubles dont une partie limitée est utilisée pour utilisation personnelle.

### b. Comptabilisation initiale et évaluation

La comptabilisation initiale au bilan s'effectue à la valeur d'acquisition y compris les coûts de transaction tels que les honoraires professionnels, les services légaux, les droits d'enregistrement et autres taxes de transfert. L'exit tax, due par les sociétés absorbées par la sicaf immobilière, fait également partie de la valeur d'acquisition.

Les commissions relatives aux achats d'immeubles sont considérées comme des frais supplémentaires de ces achats, et ajoutées à la valeur d'acquisition.

Si l'immobilier est obtenu par l'acquisition des actions d'une société immobilière, par l'apport en nature d'un immeuble contre l'émission d'actions nouvelles ou la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais de l'acte, les frais d'audit et de conseil, les indemnités de remplacement, les frais de levée des financements des sociétés absorbées et les autres frais de fusion sont également portés à l'actif.

### c. Dépenses ultérieures

Les dépenses pour travaux à des immeubles de placement sont à charge du profit ou de la perte de l'exercice si les dépenses n'ont aucun effet positif sur les avantages économiques futurs attendus et sont portées à l'actif si les avantages économiques attendus qui en résultent pour l'entité augmentent.

On distingue quatre types de dépenses ultérieures relatives aux immeubles de placement:

1. **les frais d'entretien et de réparation:** ce sont les dépenses qui n'augmentent pas les avantages économiques futurs attendus de l'immeuble et sont par conséquent intégralement à charge du compte de résultat à la rubrique "frais techniques".
2. **les frais de remise en état:** ce sont les dépenses entraînées par le départ d'un locataire (par exemple la suppression de cloisons, le renouvellement de moquettes, etc.). Ces frais viennent à charge du compte de résultats à la rubrique "Frais incomptant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état". Le locataire qui quitte les lieux a souvent payé une indemnité afin de remettre (partiellement) l'immeuble dans son état initial.
3. **les travaux de rénovation:** ce sont les dépenses résultant de travaux occasionnels qui augmentent sensiblement les avantages économiques attendus de l'immeuble (par exemple: l'installation d'une climatisation ou la création de places de parking supplémentaires). Les coûts directement attribuables à ces travaux, tels que les matériaux, les travaux d'entrepreneurs, les études techniques et les honoraires d'architectes, sont par conséquent portés à l'actif.
4. **les avantages locatifs:** ceux-ci ont trait aux interventions que le propriétaire consent en faveur du locataire au niveau des travaux d'aménagement visant à convaincre le locataire de louer des espaces existants ou supplémentaires. A titre d'exemple, l'aménagement de bureaux, une publicité sur le toit, la création d'espaces sociaux supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui s'étend du début du contrat de bail jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation du contrat de bail et sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs.

#### d. Evaluation après comptabilisation initiale

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués par les experts immobiliers indépendants à la valeur d'investissement. Les immeubles de placement sont évalués trimestriellement sur base de la valeur au comptant des loyers sur le marché et/ou des revenus locatifs effectifs, le cas échéant après déduction de charges liées conformément aux International Valuation Standards 2001, rédigés par l'International Valuation Standards Committee.

Les évaluations sont effectuées en actualisant le loyer annuel net reçu des locataires en déduisant les frais y afférents. L'actualisation est effectuée sur la base du facteur de rendement, qui varie en fonction du risque inhérent à l'immeuble concerné.

Les immeubles de placement sont, conformément à IAS 40, repris au bilan à la juste valeur. Cette valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

L'Association belge des Assets Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 un communiqué concernant l'importance de ces droits d'enregistrement. (voir [www.beama.be](http://www.beama.be) - publications - communiqués de presse : "Première application des règles comptables IFRS").

Un groupe d'experts immobiliers indépendants, qui procède à la détermination périodique de la valeur des immeubles des sicalf immobilières, a jugé que pour les transactions concernant des immeubles situés en Belgique ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il fallait tenir compte de droits d'enregistrement allant de 10,0 % à 12,5 % en fonction de la région où se trouve l'immeuble.

Pour les transactions concernant des immeubles d'une valeur globale supérieure à € 2,5 millions et vu l'éventail des méthodes de transfert de propriété utilisées en Belgique, les mêmes experts ont estimé - à partir d'un échantillon représentatif de 220 transactions réalisées sur le marché entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards - la moyenne pondérée de ces droits à 2,5 %.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

La différence entre la juste valeur de l'immobilier et la valeur d'investissement de l'immobilier telle que fixée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans le poste "Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" dans les capitaux propres.

Les pertes ou profits qui résultent d'une modification de la juste valeur d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans le compte de résultats relatif à la période au cours de laquelle elles/ils apparaissent et sont lors de l'affectation des bénéfices reportés aux réserves.

Les immeubles à usage personnel sont comptabilisés dans le bilan à la juste valeur si une partie limitée seulement est occupée par l'entité, à des fins d'utilisation personnelle. Dans le cas contraire, l'immeuble est classé dans la rubrique "autres immobilisations corporelles".

#### e. Sortie d'un immeuble de placement

Les commissions payées à des courtiers dans le cadre d'un mandat de vente sont à charge de la perte ou du profit réalisés sur la vente.

Les pertes ou profits réalisés sur la vente d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans le compte de résultats pour la période sous revue, sous la rubrique 'résultat sur vente des immeubles de placement' et sont, lors de la distribution du résultat, imputés aux réserves.

#### f. Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente se rapportent à des biens immobiliers dont la valeur comptable sera réalisée lors de transaction de vente et non par son utilisation prolongée. Les immeubles détenus en vue de la vente sont évalués conformément IAS 40 à la juste valeur.

### Autres immobilisations corporelles

#### a. Définition

Les actifs non courants sous contrôle de l'entité qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement sont classés comme "autres immobilisations corporelles".

#### b. Evaluation

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées initialement à leur coût, et évaluées ensuite conformément au modèle du coût.

Les frais accessoires sont uniquement inscrits à l'actif lorsque les avantages économiques futurs relatifs à l'immobilisation corporelle augmentent.

#### c. Amortissements et pertes de valeur particulières

Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur base du mode linéaire. L'amortissement prend cours lorsque l'actif est prêt à l'usage, tel que prévu par la direction. Les pourcentages suivants sont applicables sur base annuelle:

✓ Installations, machines et outillage	20 %
✓ Mobilier et matériel roulant	25 %
✓ Matériel informatique	33 %
✓ biens immeubles à usage personnel:	
- terrains	0%
- immeubles	5%
✓ autres immobilisations corporelles	16%

S'il existe des indications montrant qu'un actif a subi une perte de valeur particulière, la valeur comptable est comparée à la valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur particulière est comptabilisée.

#### d. Sortie et mise hors service

Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles, la valeur comptable n'est plus comptabilisée dans le bilan, et le profit ou la perte est comptabilisé(e) dans le compte de résultats.

### Pertes de valeur

La valeur comptable des actifs de l'entreprise est analysée périodiquement afin d'examiner si des dépréciations sont à envisager. Les pertes de valeur particulières sont comptabilisées dans le compte de résultats si la valeur comptable de l'actif est supérieure à la valeur recouvrable.

### Instruments financiers

#### a. Créances commerciales

Les créances commerciales sont comptabilisées initialement à la juste valeur, et sont ensuite évaluées au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Les pertes de valeur particulières adaptées sont comptabilisées dans le compte de résultats pour les montants estimés non réalisables s'il y a des indications objectives qu'une perte de valeur particulière est apparue. Le montant de la perte est déterminé comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur au comptant des flux de trésorerie futurs estimés, rendus liquides au taux d'intérêt effectif d'origine après comptabilisation initiale.

### b. Investissements

Les investissements sont comptabilisés ou ne sont plus comptabilisés à la date de transaction si l'achat ou la vente de l'investissement est lié à un contrat dont les modalités imposent la livraison de l'actif dans le délai défini généralement par la réglementation ou par une convention sur le marché concerné. Ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur, augmentée des frais de transactions directement attribuables.

Les titres de créances dont le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à la fin de l'échéance sont évalués au coût amorti à l'aide de la méthode de taux d'intérêt effectif et diminués de comptabilisations éventuelles suite aux pertes de valeur particulières afin de tenir compte des montants non réalisables. Telles pertes de valeur particulières sont reprises dans le compte de résultats uniquement s'il y a des indications objectives de pertes de valeur particulières. Les pertes de valeur particulières sont reprises dans les périodes ultérieures lorsque la hausse de la valeur réalisable peut être objectivement liée à un événement qui a eu lieu après la comptabilisation. La reprise ne peut être supérieure au coût amorti qui aurait été obtenu si la dépréciation particulière n'avait pas été comptabilisée.

### c. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les dépôts comptants exigibles directement et les placements courants extrêmement liquides qui peuvent être convertis en moyens financiers dont le montant est connu et qui ne présentent aucun risque matériel de perte de valeur.

### d. Passifs financiers et capitaux propres

Les passifs financiers et les instruments de capitaux propres émis par le Groupe sont classés sur base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un passif financier en d'un instrument de capitaux propres. Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend un intérêt résiduel dans l'actif du Groupe, après déduction de tous les passifs. Les principes de reporting financier relatifs aux passifs financiers spécifiques et les instruments de capitaux propres sont décrits ci-dessous.

### e. Prêts porteurs d'intérêt

Les prêts bancaires porteurs d'intérêt et les dépasses-ments de crédit sont évalués initialement à la juste valeur et sont évalués ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effec-tif. Toute différence entre les rentrées (après frais de

transaction) et le règlement et le remboursement d'un prêt est comptabilisée pour la durée du prêt selon les principes de reporting financier relatifs aux frais de financement qui sont appliqués par le Groupe.

### f. Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont évaluées initialement à la juste valeur et sont évaluées ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif.

### g. Instruments de capitaux propres

Les instruments de capitaux propres émis par l'en-treprise sont comptabilisés pour le montant des sommes reçues (après déduction des frais d'émission pouvant être affectés directement).

### h. Dérivés

Les instruments de capitaux propres émis par l'en-treprise sont comptabilisés pour le montant des sommes reçues (après déduction des frais d'émission pouvant être affectés directement).

Les dérivés sont comptabilisés initialement au coût et sont, après comptabilisation initiale, évalués à la juste valeur.

#### ✓ Dérivés qui ne peuvent être classés comme couverture

Certains dérivés ne se qualifient pas comme transactions de couverture. Les changements de la juste valeur de chaque dérivé qui ne se qualifie pas comme transaction de couverture sont comptabilisés directement dans le compte de résultats.

#### ✓ Comptabilité de couverture

Le Groupe a désigné certains instruments de couverture comme de flux de trésorerie.

La part effective des variations de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie sont comptabilisés dans le résultat global. La part non effective est comp-tabilisée dans le compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)". Les montants qui étaient comptabilisés pré-cédemment dans le résultat global et cumulés dans les capitaux propres sont reclassés vers le compte de résultats lorsque l'élément couvert est comptabilisé dans le compte de résultats à la même ligne que l'élément de couverture comptabilisé. Si la couverture de flux de tréso-rierie d'un engagement fixe ou d'une transaction

future prévue mène à la comptabilisation d'un actif non financier ou d'un passif non financier, quand l'actif ou le passif est comptabilisé, les profits et pertes de l'instrument financier dérivé qui étaient traités précédemment comme capitaux propres, sont comptabilisés dans l'évaluation initiale de l'actif ou du passif.

La comptabilité de couverture est arrêtée lorsque le Groupe annule la relation de couverture, vend ou met fin ou exerce l'instrument de couverture, ou lorsque la relation de couverture ne remplit plus les conditions de comptabilité de couverture. Les profits et pertes cumulés en capitaux propres restent dans les capitaux propres tant que la future transaction est probable et sont repris au compte de résultats lorsque la future transaction est finalement réalisée. Lorsque la future transaction n'est plus attendue, le profit ou la perte sont cumulés en capitaux propres et comptabilisés immédiatement dans le compte de résultats.

#### i. Actions propres

Si les actions propres sont rachetées, ce montant, y compris les frais imputables directement, est comptabilisé en déduction des capitaux propres

## Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Le montant comptabilisé dans la provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date de clôture.

Les provisions sont uniquement comptabilisées lorsqu'un passif existant (juridiquement exécutoire ou implicite) apparaît, résultant d'événements passés, qui mènera probablement à une sortie de ressources et duquel le montant du passif peut être évalué de façon fiable.

## Indemnité de départ

Les contributions au contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" sont comptabilisées comme charge de la période de reporting au cours de laquelle les prestations y afférentes sont effectuées par les employés.

## Distribution de dividende

Les dividendes font parties des réserves jusqu'à ce l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes. Par conséquent, les dividendes sont comptabilisés comme passif dans les comptes annuels de la période au cours de laquelle la distribution de dividendes est approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

## Événements postérieurs à la période du reporting

Les événements postérieurs à la période du reporting sont les faits, favorables et défavorables, qui se produisent entre la date du bilan et la date à laquelle les comptes annuels sont approuvés pour publication. Pour les événements procurant des informations sur la situation réelle à la date du bilan, le résultat est traité au compte de résultats.

# 03

## Note

## Information segmentée

### Par segment d'activité

Les deux segments d'activités comprennent les activités suivantes:

- ✓ La catégorie “bureaux” comprend les biens immobiliers loués à des fins professionnelles aux entreprises en tant qu'espaces de bureaux.
- ✓ La catégorie “immeubles logistiques” concerne les immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et les immeubles high-tech.

La catégorie “corporate” comprend tous les frais fixes non attribuables à un segment qui sont supportés au niveau du Groupe.

### Compte de résultats par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Bureaux		Immeubles logistiques		Corporate		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
en milliers €								
Revenus locatifs	26.099	26.132	15.108	12.455			41.207	38.587
Charges relatives à la location	-44	11	93	-87			49	-76
<b>Résultat locatif net</b>	<b>26.055</b>	<b>26.143</b>	<b>15.201</b>	<b>12.368</b>			<b>41.256</b>	<b>38.511</b>
Revenus et charges relatifs à la gestion immobilière	801	2.342	296	93			1.097	2.435
<b>Résultat immobilier</b>	<b>26.856</b>	<b>28.485</b>	<b>15.497</b>	<b>12.461</b>			<b>42.353</b>	<b>40.946</b>
 Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	 <b>25.478</b>	 26.829	 <b>14.502</b>	 11.316	 <b>-3.963</b>	 -3.588	 <b>36.017</b>	 34.557
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0	140	64			140	64
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-21.788	6.000	7.835	-3.706			-13.953	2.294
Autre résultat sur portefeuille	-631	-89	-99	-2.389			-730	-2.478
 <b>Résultat d'exploitation du segment</b>	 <b>3.059</b>	 32.740	 <b>22.378</b>	 5.285	 <b>-3.963</b>	 -3.588	 <b>21.474</b>	 34.437
Résultat financier					-14.284	-16.193	-14.284	-16.193
Impôts					-35	-227	-35	-227
 <b>RESULTAT NET</b>	 <b>3.059</b>	 32.740	 <b>22.378</b>	 5.285	 <b>-18.282</b>	 -20.008	 <b>7.155</b>	 18.017

Pour la description de la répartition des risques selon les locataires par segment il est référencé au Rapport immobilier.

## Chiffres clés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Bureaux		Immeubles logistiques		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
en milliers €						
Juste valeur des biens immobiliers	351.854	370.410	229.426	210.895	581.280	581.305
Investissements au cours de l'exercice (juste valeur)	3.342	1.058	11.671	55.202	15.013	56.260
Désinvestissements au cours de l'exercice (juste valeur)	0	0	1.085	3.929	1.085	3.929
Valeur d'investissement des biens immobiliers	360.650	379.670	235.162	216.249	595.812	595.919
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	231.109	231.109	383.199	395.987	614.308	627.096
Taux d'occupation (%)	85 %	84 %	89 %	91 %	86 %	86 %

# 04

Note

## Résultat immobilier

### Revenus locatifs

en milliers €	2012	2011
Loyers	43.772	39.271
Revenus garantis	0	-74
Réductions de loyer	-1.907	-1.384
Périodes de location gratuite	-821	-658
Avantages locatifs ('incentives')	-156	-194
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	319	1.626
<b>Total des revenus locatifs</b>	<b>41.207</b>	<b>38.587</b>

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les revenus des contrats de leasing opérationnel et les revenus qui s'y rapportent directement, comme les garanties locatives octroyées par des promoteurs et les indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail, moins les réductions de loyer et les avantages locatifs octroyés (incentives). Les réductions de loyer et les avantages locatifs sont répartis sur la période allant de l'entrée en vigueur du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail par le locataire.

Les revenus locatifs d'Intervest Offices & Warehouses sont répartis sur presque 180 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires qui représentent 48 % (45 % en 2011) des revenus locatifs sont souvent des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font souvent partie de compagnies internationales. Le locataire principal, appartenant au segment des bureaux, représente 10 % des revenus locatifs au 31 décembre 2012 (10 % en 2011). En 2012, il y a 5 locataires dont les revenus locatifs sur base individuelle représentent plus de 5 % de la totalité des revenus locatifs d'Intervest Offices & Warehouses (4 locataires en 2011).

L'augmentation des revenus locatifs en 2012 de € 2,6 millions ou environ 7 % par rapport à l'exercice 2011 (€ 38,6 millions) provient principalement de l'effet combiné:

- ✓ des investissements dans les sites logistiques de Huizingen, Houthalen et Oevel réalisés en 2011, qui ont donné lieu à une augmentation des revenus locatifs de € 1,4 million en 2012
- ✓ de la construction de Herentals Logistics 2 au cours de 2011 et 2012, loué à Nike Europe, ayant un effet positif sur les revenus locatifs de 2012 à concurrence de € 1,6 million
- ✓ de l'investissement en mai 2012 dans les droits d'emphytéose d'un deuxième centre de distribution à Oevel, générant des revenus locatifs de € 0,4 million en 2012
- ✓ de la baisse des revenus locatifs dans le portefeuille logistique existant de € 0,6 million suite principalement au départ d'un locataire d'un immeuble logistique à Duffel
- ✓ des revenus locatifs stables dans le portefeuille de bureaux
- ✓ de la vente d'un immeuble non stratégique à Sint-Niklaas en janvier 2012 entraînant une baisse des revenus de € 0,2 million.

Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail au cours de l'exercice 2012 une période de location gratuite n'a été accordée en moyenne que pour 7 % de la valeur contractuelle. Cette période de location gratuite s'élève dans ce cas à 1,3 mois en moyenne par an pour la durée de contrat de bail. Pour l'exercice 2011 cela s'élevait à 36 % de la valeur contractuelle (suite principalement aux contrats avec Biocartis à l'Intercity Business Park à Malines) et à une période de location gratuite de 1,8 mois.

En outre, il est souvent négocié que le locataire rembourse intégralement ou en partie la période de location gratuite s'il devait résilier le contrat lors de la première échéance intermédiaire du contrat.

Lors de l'extension et/ou la prolongation d'un contrat de bail durant l'exercice 2012, une période de location gratuite a été accordée pour 7 % en moyenne de la valeur contractuelle (exercice 2011: 4 %). Cette période de location gratuite s'élève dans ce cas à 2,5 mois en moyenne par an pour la durée du contrat de bail (exercice 2011: 1,0 mois).

### Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs minimaux jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants:

en milliers €	2012	2011
Créances avec une échéance restante de:		
Echéant dans l'année	37.186	36.023
Entre un et cinq ans	80.322	70.552
A plus de cinq ans	31.157	7.595
<b>Total des futurs revenus locatifs minimaux</b>	<b>148.665</b>	<b>114.170</b>

## Charges relatives à la location

en milliers €	2012	2011
Loyers à payer sur actifs loués et indemnités des baux emphytéotiques	-16	-33
Réductions de valeur sur créances commerciales	-54	-76
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	119	33
<b>Total des charges relatives à la location</b>	<b>49</b>	<b>-76</b>

Les charges relatives à la location se rapportent principalement aux réductions de valeur et reprises de réductions de valeur sur les créances commerciales qui sont comptabilisées dans le résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée. Cette rubrique comprend également les charges pour la location de terrains et immeubles offerts à la location aux locataires par la sicaf immobilière.

## Récupération des charges immobilières

en milliers €	2012	2011
Indemnités reçues pour dégâts locatifs	805	705
Montants reçus des locataires pour la gestion des immeubles loués	603	556
<b>Total de la récupération des charges immobilières</b>	<b>1.408</b>	<b>1.261</b>

La récupération des charges immobilières se rapporte essentiellement à la prise en résultat des indemnités reçues des locataires pour les dégâts locatifs lorsqu'ils quittent les espaces loués, ainsi qu'aux montants que le Groupe reçoit des locataires pour la gestion des immeubles loués et à la facturation des charges locatives aux locataires, comme démontré dans les tableaux suivants.

## Facturation des charges locatives et taxes

### Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2012	2011
Facturation de charges locatives assumées par le propriétaire	5.648	3.412
Facturation des précomptes et taxes sur immeubles loués	3.344	3.288
<b>Total de la récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués</b>	<b>8.992</b>	<b>6.700</b>

### Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2012	2011
Charges locatives assumées par le propriétaire	-5.648	-3.391
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.344	-3.289
<b>Total des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués</b>	<b>-8.992</b>	<b>-6.680</b>
<b>Solde total des charges locatives et taxes récupérées</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

Les charges locatives et les taxes sur les immeubles loués et la récupération de ces charges se rapportent aux charges qui, selon la loi ou les usages, sont à charge du locataire ou du lessé.

Ces charges comprennent essentiellement le précompte immobilier, l'électricité, l'eau, le nettoyage, le lavage des vitres, la maintenance technique, l'entretien des espaces verts, etc. La gestion des immeubles (immeubles de bureaux) est prise en charge par le propriétaire lui-même ou est donnée en sous-traitance à des gestionnaires immobiliers externes (immeubles logistiques jusqu'au 30 juin 2012 et Mechelen Campus).

Le propriétaire portera en compte ou non ces charges selon les clauses du contrat conclu avec le locataire. Le décompte se fait sur base annuelle (à l'exception de quelques immeubles de bureaux dont le décompte se fait sur base trimestrielle). Au cours de l'exercice des acomptes sont facturés aux locataires.

## Autres revenus et dépenses relatifs à la location

en milliers €	2012	2011
Indemnités des charges locatives et autres frais reçus des locataires	119	943
Autres revenus divers	222	353
<b>Total des autres revenus et dépenses relatifs à la location</b>	<b>341</b>	<b>1.296</b>

Les autres revenus et dépenses relatifs à la location comprennent en 2012 un revenu de € 0,1 million (€ 0,9 million en 2011) provenant de la prise en résultat des indemnités pour les charges locatives (reçues de Tibotec-Virco) suite à la location supplémentaire à Biocartis, réalisée en 2012 à l'Intercity Business Park.

# 05

## Note

## Charges immobilières

### Frais techniques

en milliers €	2012	2011
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>-834</b>	<b>-920</b>
Entretien	-797	-891
Primes d'assurance	-37	-29
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>-6</b>	<b>-20</b>
Sinistres	-69	-45
Indemnisations des sinistres par les assureurs	63	25
<b>Total des frais techniques</b>	<b>-840</b>	<b>-940</b>

Les frais techniques comprennent, entre autres, les frais d'entretien et les primes d'assurance. Les frais d'entretien qui peuvent être considérés comme rénovation d'un immeuble existant parce qu'ils impliquent une amélioration du rendement ou du loyer, ne sont pas comptabilisés comme frais, mais sont activés.

### Frais commerciaux

en milliers €	2012	2011
Commissions des agents immobiliers	-3	-6
Publicité	-167	-85
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-116	-172
<b>Total des frais commerciaux</b>	<b>-286</b>	<b>-263</b>

Les frais commerciaux comprennent, entre autres, les commissions des agents immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont activées, étant donné que les experts immobiliers, après une période d'inoccupation, réduisent les commissions estimées de la valeur estimée des biens immobiliers. Les commissions payées aux agents après une relocation immédiate, sans période d'inoccupation, ne sont pas activées et sont à charge du résultat étant donné que les experts immobiliers ne tiennent pas compte de ces commissions lors de leur évaluation.

## Charges et taxes sur immeubles non loués

en milliers €	2012	2011
Frais d'inoccupation de l'exercice	-958	-1.246
Frais d'inoccupation de l'exercice précédent	113	-14
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-697	-770
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation	561	626
<b>Total des charges et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-981</b>	<b>-1.404</b>

Les charges et taxes sur immeubles non loués baissent au cours de l'exercice d'environ € 0,4 million, essentiellement en raison de la diminution de l'inoccupation à Herentals Logistics 1 et à Mechelen Campus Toren. Les frais d'inoccupation représentent pour l'exercice 2012 environ 2,4 % de l'ensemble des revenus locatifs de la sicaf immobilière (exercice 2011: 3,6 %).

Intervest Offices & Warehouses récupère en grande partie le précompte immobilier payé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des impôts.

## Frais de gestion immobilière

en milliers €	2012	2011
Honoraires versés aux gérants externes	-84	-75
Frais de gestion interne du patrimoine	-2.209	-2.109
<i>Rémunération du personnel</i>	<i>-1.421</i>	<i>-1.262</i>
<i>Expert immobilier</i>	<i>-169</i>	<i>-142</i>
Autres frais	-619	-705
<b>Total des frais de gestion immobilière</b>	<b>-2.293</b>	<b>-2.184</b>

Les frais de gestion immobilière désignent les frais qui se rapportent à la gestion des immeubles. Ceux-ci comprennent les frais de personnel et les frais indirects de la direction et du personnel (tels que les frais de bureaux, les frais de fonctionnement, etc.) qui assument la gestion du portefeuille et des locations, ainsi que les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation pouvant être affectées à la gestion des biens immobiliers.

En 2012, l'augmentation des frais de gestion immobilière résulte principalement de l'augmentation de l'effectif du personnel.

## Autres charges immobilières

en milliers €	2012	2011
Charges incombant au propriétaire	-305	-318
Autres charges immobilières	-54	-36
<b>Total des autres charges immobilières</b>	<b>-359</b>	<b>-354</b>

Les charges incombant au propriétaire se rapportent aux dépenses qui sur base d'accords contractuels ou commerciaux avec les locataires sont à charge du Groupe. Ce sont en majeure partie des réductions pour le paiement des charges communes. Pour l'exercice 2012 ces interventions commerciales s'élèvent à environ € 300.000 sur base annuelle ou 0,7 % de l'ensemble des revenus locatifs de la sicaf immobilière, suite principalement à un problème spécifique concernant un immeuble logistique en particulier (exercice 2011: 0,8 % de l'ensemble des revenus locatifs).

## 06

Note

### Frais généraux

en milliers €	2012	2011
Impôt OPC	-227	-229
Honoraires du commissaire	-95	-87
Rémunération des administrateurs	-29	-25
Pourvoyeur de liquidité	-15	-15
Service financier	-28	-33
Rémunérations du personnel	-635	-558
Frais de conseil	-291	-36
Autres frais	-308	-291
<b>Total des frais généraux</b>	<b>-1.628</b>	<b>-1.274</b>

Les frais généraux désignent tous les frais liés à la gestion de la sicaf immobilière, ainsi que les frais qui ne peuvent être imputés à la gestion des biens immobiliers. Ces charges d'exploitation incluent notamment les frais généraux administratifs, les coûts liés au personnel assumant la gestion de la société, les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation.

Les frais généraux s'élèvent à € 1,6 million et ont augmenté de € 0,4 million par rapport à 2011 (€ 1,2 million) principalement en raison de l'augmentation des frais de personnel et de conseil.

# 07

## Note

## Rémunérations du personnel

	en milliers €	2012			2011		
		Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion du fonds	TOTAL	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion du fonds	TOTAL
<b>Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants</b>							
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	865	213	1.078	821	254	1.075	
Pensions et rémunérations après départ	29	9	38	26	7	33	
Sécurité sociale	195	58	253	172	50	222	
Rémunérations variables	63	19	82	55	16	71	
Indemnités de rupture	0	71	71	0	0	0	
Autres charges	84	25	109	97	29	126	
<b>Rémunérations du comité de direction</b>							
Président comité de direction	185	240	425	91	202	293	
Rémunération fixe	95	95	190	91	92	183	
Rémunération variable	89	89	178	85	86	171	
Autres membres du comité de direction	6	6	12	6	6	12	
Rémunération fixe	90	145	235	0	110	110	
Rémunération variable	90	116	206	0	87	87	
Obligations de pension	0	12	12	0	10	10	
<b>Total rémunérations du personnel</b>	<b>1.421</b>	<b>635</b>	<b>2.056</b>	<b>1.262</b>	<b>558</b>	<b>1.820</b>	

Le nombre d'employés et de collaborateurs indépendants à la fin de l'année 2012, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 15 membres du personnel pour la gestion interne du patrimoine (2011: 14) et à 5 membres du personnel pour la gestion du fonds (2011: 6). Le nombre de membres de la direction s'élève à 4, dont 1 non rémunéré. En ce qui concerne le personnel fixe, les rémunérations, les gratifications supplémentaires, les indemnités de départ, les indemnités de licenciement et les indemnités de rupture sont régies par la Loi sur les contrats de travail du 4 juillet 1978, la Loi sur les congés annuels du 28 juin 1971, la commission paritaire de laquelle ressort l'entreprise et les CCT d'application comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les pensions et rémunérations après la fin des prestations comprennent les pensions, les cotisations pour les assurances de groupe, les assurances vie et d'invalidité et les assurances hospitalisation. Intervest Offices & Warehouses a conclu pour son personnel fixe un contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" (defined contribution plan) auprès d'une compagnie d'assurances externe. La société verse des cotisations à ce fonds qui est indépendant de la société. Un plan d'épargne pension avec règlement de cotisations définies est un plan dans le cadre duquel la société paie des primes fixes et n'est pas tenue par une obligation légale ou effective de verser des cotisations supplémentaires si le fonds devait disposer d'actifs insuffisants. Les cotisations du plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance de groupe respecte la Loi Vandebroucke sur les pensions. Les obligations en matière de cotisations sont comptabilisées dans le compte de résultats au cours de la période concernée. Pour l'exercice 2012 ces cotisations s'élèvent à € 55.000 (2011: € 46.000).

# 08

## Note

### Résultat sur ventes des immeubles de placement

en milliers €	2012	2011
Valeur d'acquisition	1.300	3.278
Plus-values accumulées et réductions de valeur particulières	-215	651
<b>Valeur comptable (juste valeur)</b>	<b>1.085</b>	<b>3.929</b>
 Prix de vente	 1.300	 4.100
Frais de vente	-75	-107
<b>Revenu net de la vente</b>	<b>1.225</b>	<b>3.993</b>
 Total du résultat sur ventes des immeubles de placement	 <b>140</b>	 <b>64</b>

En 2012, Intervest Offices & Warehouses a signé un acte sous seing privé relatif à la vente d'un immeuble logistique non stratégique, bâti en 1997, situé à Anvers, Kaaien 218-220. Le résultat sur ventes des immeubles de placement se compose en 2012 d'une plus-value réalisée lors de cette transaction. Au 31 décembre 2012 cette transaction est comptabilisée dans les actifs détenus en vue de la vente.

Le prix de vente s'élève à € 1,2 million et l'acheteur est un propriétaire-utilisateur. Le prix de vente se situe environ 10 % au-dessus de la valeur comptable au 31 décembre 2011 qui s'élevait à € 1,1 million (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la sicaf immobilière).

# 09

## Note

### Variations de la juste valeur des immeubles de placement

en milliers €	2012	2011
Variations positives des immeubles de placement	12.732	14.787
Variations négatives des immeubles de placement	-26.685	-12.493
<b>Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>-13.953</b>	<b>2.294</b>

En 2012, les variations de la juste valeur des immeubles de placement sont négatives et s'élèvent à - € 14,0 millions en comparaison aux variations positives de € 2,3 millions en 2011. Les variations négatives en 2012 sont l'effet combiné:

- ✓ de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 21,9 millions ou 5,9 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2011, suite principalement au contrat de bail signé en octobre 2012 avec PwC au Woluwe Garden (jusque fin 2021), au départ annoncé du locataire Deloitte à Diegem en 2016 et à l'adaptation générale des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise.
- ✓ de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 7,9 millions ou 3,8 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2011, suite principalement à la prolongation des contrats de bail avec Estée Lauder et UTi Belgium sur le site à Oevel jusqu'au 31 décembre 2023, au contrat pour des panneaux solaires sur l'immeuble situé Stocletlaan à Duffel et à la plus-value partielle pour les projets existants de rénovation, redéveloppement et extension de Herentals Logistics 1, Neerland 1 et Oevel.

# 10

Note

## Autre résultat sur portefeuille

en milliers €	2012	2011
Variations également des réductions locatives et concessions aux locataires	-730	-476
Définitions de prix sur l'acquisition des actions des sociétés immobilières	0	-2.002
<b>Total de l'autre résultat sur portefeuille</b>	<b>-730</b>	<b>-2.478</b>

En 2011, l'autre résultat sur portefeuille comprenait essentiellement la prise en résultat unique de la différence de prix de - € 2,0 millions suite à l'acquisition des actions des sociétés MGMF Limburg sa (propriétaire du site logistique à Houthalen) et West-Logistics sa (propriétaire du site logistique à Oevel) le 1 juillet 2011. IRFS 3 ne s'applique pas à ces acquisitions.

# 11

Note

## Charges d'intérêt nettes

en milliers €	2012	2011
Charges d'intérêt nettes à taux d'intérêt fixe	-7.141	-9.203
Charges d'intérêt nettes à taux d'intérêt variable	-4.024	-2.867
<b>Total des charges d'intérêt nettes</b>	<b>-11.165</b>	<b>-12.070</b>

L'utilisation moyenne des crédits de la sicaf immobilière sur base annuelle a augmenté d'environ € 36 millions en 2012 par rapport à 2011 en raison du financement des acquisitions réalisées en 2011 et 2012 dans des immeubles de placement. Malgré cette utilisation plus élevée des crédits les charges d'intérêt nettes de la sicaf immobilière ont baissé de € 0,9 million suite à l'entrée en vigueur des nouveaux swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés, et du fait que les taux d'intérêt continuent à baisser sur le marché financier.

## Charges d'intérêt nettes réparties selon la date d'échéance de la ligne de crédit

en milliers €	2012	2011
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières non courantes	-10.325	-11.488
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières courantes	-840	-582
<b>Total des charges d'intérêt nettes</b>	<b>-11.165</b>	<b>-12.070</b>

Le taux d'intérêt moyen total s'élève en 2012 à 3,7 % y compris les marges bancaires en comparaison à 4,6 % en 2011. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2012 à 4,0 % y compris les marges bancaires (2011: 4,8 %). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève en 2012 à 2,0 % y compris les marges bancaires (2011: 2,5 %).

Le futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt pour 2012 des prêts utilisés au 31 décembre 2012 à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable au 31 décembre 2012 s'élève à € 10,7 millions (2011: € 9,2 millions).

Pour l'exercice 2012 l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une augmentation (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1 %, comprend environ € 0,8 million en négatif (2011: € 1 million).

## 12

### Note

### Impôts

en milliers €	2012	2011
Impôt des sociétés	-35	-227
<b>Total des impôts</b>	<b>35</b>	<b>-227</b>

Par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 (anciennement l'Arrêté Royal du 10 avril 1995), le législateur a donné un statut fiscal favorable aux sicaf immobilières. Si une société adopte le statut de sicaf immobilière, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une sicaf immobilière, elle doit payer un impôt unique (exit tax). Ensuite la sicaf immobilière est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les "dépenses rejetées". Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur les ventes des immeubles de placement, aucun impôt des sociétés n'est payé.

Les impôts de l'exercice 2011 se rapportaient à l'impôt des sociétés sur le résultat fiscal des filiales MGMF Limburg sa et West-Logistics sa pour la période du 1 juillet 2011 au 27 octobre 2011.

# 13

## Note

## Nombre d'actions et résultat par action

### Mouvement du nombre d'actions

	2012	2011
Nombre d'actions au début de l'exercice	13.907.267	13.907.267
Nombre d'actions émises	292.591	0
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	14.199.858	13.907.267
Nombre d'actions copartageantes	14.199.858	13.907.267
Adaptations pour le calcul du résultat dilué par action	-115.433	0
Moyenne pondérée du nombre d'actions pour le calcul du résultat dilué par action	14.084.425	13.907.267

### Détermination du montant de la distribution obligatoire du dividende

Le montant qui peut être distribué est déterminé conformément à l'article 27 § 1 et au Chapitre 3 de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

en milliers €	2012	2011
<b>Résultat net selon les comptes annuels statutaires</b>	<b>7.155</b>	<b>17.794</b>
Transactions de nature non cash-flow à adapter, comprises dans le résultat net:		
Amortissements et reprises d'amortissements et réductions de valeur	159	170
Réductions de valeur et reprises sur créances commerciales	-65	43
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	3.128	4.175
Résultat sur portefeuille	14.543	-485
<b>Résultat corrigé pour la distribution obligatoire</b>	<b>24.920</b>	<b>21.697</b>
<b>Distribution obligatoire: 80 %</b>	<b>19.935</b>	<b>17.358</b>
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels statutaires)	24.826	21.707
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels consolidés)	24.826	21.707

Le résultat corrigé ne doit pas subir des adaptations pour d'éventuelles plus-values non exonérées sur les ventes des immeubles de placement ou pour les réductions des dettes. Par conséquent, le résultat corrigé est égal au montant applicable pour la distribution obligatoire de 80 %.

Suite à la modification des règles d'évaluation de la sicaf immobilière au cours de l'exercice 2011 et en raison du climat économique actuel, Intervest Offices & Warehouses a décidé en 2012 d'adapter sa politique de distribution du dividende de sorte que le taux de distribution se situe entre 80 % et 100 % du résultat d'exploitation distribuable, en fonction des indemnités reçues pour les contrats de bail résiliés par anticipation et autres indemnités pour dommages locatifs.

Intervest Offices & Warehouses choisit de distribuer à ses actionnaires 100 % du résultat d'exploitation distribuable statutaire.

## Calcul du résultat par action

in €	2012	2011
Résultat net ordinaire par action	0,51	1,30
Résultat net dilué par action	0,51	1,30
Résultat d'exploitation distribuable par action	1,75	1,56

## Proposition dividende par action

Au cours de l'exercice 2011 une modification de la règle d'évaluation relative à résiliation anticipée de contrats de bail a eu lieu. Un résultat d'exploitation distribuable supplémentaire de € 0,18 par action a été ajouté aux réserves de la sicaf immobilière au 31 décembre 2010. Ce résultat d'exploitation distribuable supplémentaire est conformément à la méthode comptable originale attribué au dividende des années 2011-2014.

En relouant les espaces libérés réalisés par Intervest Offices & Warehouses en 2011, la sicaf immobilière a déjà pu distribuer pour l'exercice 2011 un dividende supplémentaire de € 0,17 par action.

Par les locations supplémentaires des espaces libérés en 2012, le montant restant de € 0,01 par action peut être distribué pour l'exercice 2012.

Après la révision du résultat d'exploitation distribuable tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires de la sicaf immobilière cela signifie pour 2012 un dividende brut de € 1,76 par rapport à € 1,73 pour 2011.

Après clôture de l'exercice, la distribution de dividendes ci-dessous a été proposée par le conseil d'administration. Elle sera présentée à l'assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2013. La distribution de dividendes n'a pas été reprise en tant que passif, conformément IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

	2012	2011
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,75	1,56
Adaptation du dividende suite à la modification de la règle d'évaluation (€)	0,01	0,17
<b>Dividende par action (€)</b>	<b>1,76</b>	<b>1,73</b>
Rémunération du capital (€ 000)	24.992	24.060
Distribution de dividendes exprimée en pourcentage du résultat d'exploitation distribuable consolidé (%)	101 %	111 %

## Détermination du montant conformément à l'article 617 du Code des Sociétés

Le montant tel que stipulé à l'article 617 du Code des Sociétés, du capital libéré ou si ce montant est supérieur du capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées, est déterminé au Chapitre 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

en milliers €	2012	2011
<b>Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat</b>		
Capital libéré	129.395	126.729
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	63.378	60.833
Réserve du solde positif des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	86.177	84.329
Réserve de l'impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-14.389	-13.026
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-893	-925
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-3.760	415
Réserves légales	90	90
 <b>Résultat de l'exercice qui conformément au Chapitre I de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 doit être attribué aux réserves non distribuables</b>		
Résultat sur portefeuille	-14.543	485
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couverture non effective - IAS 39)	-3.128	-4.175
 <b>Total des capitaux propres non distribuables</b>	<b>242.327</b>	<b>254.755</b>
 <b>Capitaux propres statutaires</b>		
Distribution du dividende envisagé	24.992	24.060
Nombre d'actions	14.199.858	13.907.267
Résultat d'exploitation distribuable par action	1,76	1,73
 <b>Capitaux propres après distribution du dividende</b>	<b>247.364</b>	<b>259.958</b>
 <b>RESERVE SUBSISTANT APRES DISTRIBUTION</b>	<b>5.037</b>	<b>5.203</b>

# 14

Note

## Actifs non courants: immeubles de placement

Tableau des investissements et des revalorisations

en milliers €	2012	2011
<b>Solde au terme de l'exercice précédent</b>	<b>581.305</b>	<b>526.680</b>
Achats des immeubles de placement	7.966	42.612
Investissements dans des immeubles de placement existants	5.198	5.038
Extensions des immeubles de placement existants	1.849	8.610
Ventes des immeubles de placement	-1.085	-3.929
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13.953	2.294
<b>Solde au terme de l'exercice</b>	<b>581.280</b>	<b>581.305</b>

### AUTRES INFORMATIONS

Valeur d'investissement des biens immobiliers	595.812	595.919
---	---------	---------

Au 31 décembre 2012, la **juste valeur du portefeuille immobilier** reste stable et s'élève à € 581 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2011). En 2012, il est sous-entendu que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante:

- ✓ d'une part, l'augmentation de la juste valeur du **portefeuille logistique** de € 18 millions ou 9 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2011, qui provient principalement de:
  - € 8,0 million dû à l'achat des droits d'emphytéose du second centre de distribution à Oevel
  - € 3,5 millions en raison de la prolongation jusqu'au 31 décembre 2023 des contrats de bail avec Estée Lauder et UTi Belgium sur le site de Oevel
  - € 1,8 million suite à la réception à Nike Europe du second bloc de bureaux et dépendances à Herentals Logistics 2
  - € 5,5 millions provenant de la plus-value partielle pour les projets existants de rénovation, redéveloppement et d'extension pour Herentals Logistics 1, Neerland 1 et Oevel
  - € 0,9 million résultant du contrat pour des panneaux solaires sur l'immeuble situé Stocletlaan à Duffel
  - - € 1,1 million suite à la vente d'un immeuble logistique non stratégique situé Kaaien 218-220 à Anvers
- ✓ d'autre part, la baisse de la juste valeur du **portefeuille de bureaux** de € 18 millions ou 5 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2011, suite principalement au contrat de bail conclu en octobre 2012 avec PwC au Woluwe Garden (jusque fin 2021), au départ annoncé du locataire Deloitte à Diegem en 2016 et à l'adaptation générale des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise.

Il est référé à la note 9 pour l'explication concernant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Pour l'analyse de sensibilité de l'évaluation des biens immobiliers, il est référé à la description des principaux facteurs de risques et des systèmes internes de contrôle et de gestion des risques.

# 15

## Note

## Actifs courants

### Actifs détenus en vue de la vente

en milliers €	2012	2011
Anvers, Kaaien 218-220	1.225	0
Eigenlo, complexe semi-industriel à Sint-Niklaas	0	4.005
<b>Total des actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>1.225</b>	<b>4.005</b>

### Créances commerciales

en milliers €	2012	2011
Créances commerciales	1.284	1.282
Facturations anticipées des loyers	3.145	38
Factures à établir	400	359
Débiteurs douteux	382	388
Provision débiteurs douteux	-382	-388
Autres créances commerciales	31	8
<b>Total des créances commerciales</b>	<b>4.860</b>	<b>1.687</b>

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 8 jours.

### Analyse d'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2012	2011
Créances < 30 jours	328	662
Créances 30-90 jours	485	226
Créances > 90 jours	471	394
<b>Total des créances commerciales dues</b>	<b>1.284</b>	<b>1.282</b>

Pour le suivi des risques débiteurs utilisé par Intervest Offices & Warehouses, il est référencé à la description des principaux facteurs de risques et des systèmes internes de contrôle et de gestion des risques.

## Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2012	2011
Impôts des sociétés à récupérer	215	215
Exit tax à récupérer	248	248
Précompte mobilier à récupérer sur les bonus de liquidation suite aux fusions	2.652	2.652
Autres créances	96	1.405
<b>Total des créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>3.211</b>	<b>4.520</b>

Il est référé à la note 25 pour le commentaire sur la situation fiscale du Groupe.

## Comptes de régularisation

en milliers €	2012	2011
Précompte immobilier à récupérer	1.580	1.109
Autres frais à reporter	627	635
<i>Frais relatifs aux emprunts</i>	<i>416</i>	<i>534</i>
<i>Autres frais à reporter</i>	<i>211</i>	<i>101</i>
Autres revenus à attribuer	233	99
<b>Total des comptes de régularisation</b>	<b>2.440</b>	<b>1.843</b>

Intervest Offices & Warehouses récupère en grande partie le précompte immobilier facturé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des impôts.

# 16

## Note

## Capitaux propres

### Capital

Evolution du capital		Mouvement du capital	Total capital investi après l'opération	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
Date	Opération	en milliers €	en milliers €	en unités	en unités
08.08.1996	Constitution	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Augmentation de capital par rapport en nature (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission et réserves et réduction de capital par incorporation des pertes reportées	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Division des actions	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusion par absorption des sociétés anonymes Catian, Innotech, Greenhill Campus et Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusion par absorption des sociétés appartenant au groupe VastNed	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Augmentation de capital par apport en nature (De Arend, Sky Building et Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre d'une offre	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusion avec Siref sa; échange de 111.384 actions Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusion par absorption des sociétés anonymes Apibi, Pakobi, PLC, MCC et Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 et Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 3 et Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusion par absorption de la société anonyme Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.666	<b>129.395</b>	292.591	<b>14.199.858</b>

Au 31 décembre 2012, le capital social s'élève à € 129.395.212 et est réparti en 14.199.858 actions libérées sans mention de la valeur nominale.

## Capital autorisé

Il est expressément permis au conseil d'administration d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant de € 126.718.826,79 par apport en numéraire ou en nature, le cas échéant, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, par l'article 7 des statuts et par l'article 13 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes du moniteur Belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 7 avril 2010, c'est-à-dire à compter du 28 avril 2010. Cette autorisation est valable jusqu'au 28 avril 2015. L'autorisation pour faire usage du capital autorisé comme moyen de défense lors d'une offre de reprise n'est, conformément à l'article 607, deuxième paragraphe du Code des Sociétés, valable que trois ans et expire le 28 avril 2013. Cette autorisation est renouvelable.

A chaque augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles à moins que l'assemblée générale ne prenne elle-même ces décisions. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le conseil d'administration à la suite de la présente autorisation, contiennent une prime d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être placé sur un compte indisponible spécial, appelé "primes d'émission", qui constitue comme le capital la garantie pour les tiers et qui ne pourra être réduit ou supprimé sauf décision de l'assemblée générale qui se réunit conformément aux conditions de présence et de majorité prévues pour une diminution de capital, sous réserve de transformation en capital comme prévu ci-dessus.

En 2012, le conseil d'administration a utilisé le pouvoir qui lui est conféré d'exploiter les montants du capital autorisé pour l'émission d'actions dans le cadre du dividende optionnel par apport en nature en application de l'article 602 du Code des Sociétés.

## Rachat d'actions propres

Conformément à l'article 9 des statuts, le conseil d'administration peut procéder au rachat d'actions propres par le biais de l'achat ou d'échange dans le cadre des limites légales autorisées, lorsque cet achat est nécessaire pour éviter à la société un grave et sérieux désavantage.

Cette autorisation est valable pour une période trois ans, à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 7 avril 2010, i.e. à partir du 28 avril 2010. Cette autorisation est valable jusqu'au 28 avril 2013 et est renouvelable.

## Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera exécutée conformément aux articles 581 à 607 du Code des Sociétés, sous réserve de ce qui est mentionné ci-après concernant le droit de préemption.

En outre, la société devra se tenir aux dispositions relatives à l'émission publique d'actions prévues à l'article 87 de la Loi 3 août relatif à certains formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et aux articles 20 et suivants de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes:

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique; et
4. la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux dispositions des articles 601 et 602 du Code des Sociétés. En outre, conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, les conditions suivantes doivent être respectées:

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, ou selon le cas, du gérant, visé à l'article 602 du Code des Sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la sicaf immobilière publique, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date;
3. sauf si le prix d'émission ou le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et
4. le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ce qui précède ne s'applique pas lors de l'apport du droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

## Primes d'émission

Evolution des primes d'émission en milliers €		Augmentation de capital	Apport en numéraire	Valeur d'apport	Primes d'émission
Date	Opération				
05.02.99	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	0	20.501	<b>19.462</b>
21.12.01	Règlement des pertes comptables suite à la fusion par absorption des sociétés appartenant au Groupe VastNed	0	0	0	<b>-13.747</b>
31.01.02	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	1.104	27.422	<b>16.087</b>
08.05.02	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre de l'offre	24.824	2.678	66.533	<b>39.031</b>
25.05.12	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.666	0	5.211	<b>2.545</b>
<b>Total des primes d'émission</b>					<b>63.378</b>

## Réserves

Réserve de l'impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

en milliers €	2012	2011
Solde au terme de l'exercice précédent	-13.248	-13.606
Variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement	-187	193
Acquisitions des immeubles de placement de l'exercice précédent	-1.276	0
Vente des immeubles de placement de l'exercice précédent	98	165
<b>Total de la réserve de l'impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</b>	<b>-14.613</b>	<b>-13.248</b>

La différence entre la juste valeur des biens immobiliers (conformément IAS 40) et la valeur d'investissement des biens immobiliers, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans cette rubrique.

Le transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement n'est plus effectué à partir de l'exercice 2010 au cours de l'exercice mais uniquement après l'approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant). Etant donné qu'il s'agit d'un transfert au sein de deux postes des capitaux propres, cela n'a pas d'impact sur les capitaux propres de la sicaf immobilière.

Pour le mouvement des réserves au cours de l'exercice 2012, il est référencé au bilan de mutation des capitaux propres.

# 17

Note

## Provisions

en milliers €	2012	2011
<b>Provisions courantes</b>	<b>172</b>	<b>172</b>
Provision garanties locatives de la vente des immeubles de placement	172	172
<b>Total des provisions</b>	<b>172</b>	<b>172</b>

Les garanties locatives restantes provenant de la vente des immeubles de placement en 2006 sont comptabilisées dans les provisions courantes.

# 18

Note

## Passifs courants

### Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2012	2011
Dettes commerciales	297	197
Acomptes reçus de locataires	402	490
Factures à recevoir	1.368	1.225
TVA à payer	309	349
Autres dettes courantes	446	380
<b>Total des dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>2.822</b>	<b>2.641</b>

### Autres passifs courants

en milliers €	2012	2011
Dividendes à payer	354	399
<b>Total des autres passifs courants</b>	<b>354</b>	<b>399</b>

## Comptes de régularisation

en milliers €	2012	2011
Indemnités reçues pour remise en état	1.027	2.471
Passifs liés aux indemnités provenant de la rupture anticipée de contrats de bail	1.200	1.807
Autres charges à attribuer	2.984	2.629
Revenus locatifs facturés par anticipation	3.148	508
Autres revenus à reporter	1.337	1.045
<b>Total des comptes de régularisation</b>	<b>9.696</b>	<b>8.460</b>

Les indemnités reçues pour la remise en état ont baissé de € 1,4 million en 2012 suite aux travaux exécutés pour relouer certains espaces de bureaux.

Au 31 décembre 2012, les comptes de régularisation comprennent € 1,2 million de passifs liés aux indemnités reçues suite à la rupture anticipée de contrats de bail. La baisse de ces passifs en 2012 provient des locations supplémentaires à Biocartis à l'Intercity Business Park à Malines d'une partie des espaces de bureaux et des laboratoires abandonnés par Tibotec-Virco en 2010.

Afin d'accélérer le recouvrement des créances commerciales les locataires des immeubles logistiques reçoivent depuis le premier trimestre 2012 des factures à payer par anticipation.

Les autres charges à attribuer comprennent les intérêts de l'emprunt obligataire qui sont dus le 29 juin 2013.

# 19

## Note

## Dettes financières non courantes et courantes

Il est référé au rapport du comité de direction pour la description de la structure financière de la sicaf immobilière.

### Répartition selon l'échéance des crédits utilisés

en milliers €	2012						2011					
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage		
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans				
Etablissements de crédit: crédits utilisés	48.012	169.950	7.667	225.629	75 %	34.012	176.450	8.200	218.662	75 %		
Emprunt obligataire	0	74.625	0	74.625	25 %	0	74.475	0	74.475	25 %		
Location-financement	6	11	0	17	0 %	6	18	0	24	0 %		
<b>TOTAL</b>	<b>48.018</b>	<b>244.586</b>	<b>7.667</b>	<b>300.271</b>	<b>100 %</b>	<b>34.018</b>	<b>250.943</b>	<b>8.200</b>	<b>293.161</b>	<b>100 %</b>		
Pourcentage	16 %	82 %	2 %	100 %		12 %	85 %	3 %	100 %			

Les conventions de crédit bancaires d'Intervest Offices & Warehouses sont, en plus de l'exigence du maintien du statut de sicaf immobilière, soumises au respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées de la sicaf immobilière ou à sa charge d'intérêt, à l'interdiction d'hypothéquer ou de donner en gage des immeubles de placement et au traitement pari passu des créanciers. Les ratios financiers limitent le montant qu'Intervest Offices & Warehouses pourrait encore emprunter.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2012. Si Intervest Offices & Warehouses ne devait plus respecter ces ratios, les institutions financières pourraient exiger l'annulation, la renégociation, la résiliation ou le remboursement anticipé des conventions de financement de la sicaf immobilière.

## Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

en milliers €	2012					2011				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Etablissements de crédit: crédits utilisés	48.012	169.950	7.667	225.629	70 %	34.012	176.450	8.200	218.662	67 %
Lignes de crédit non utilisées	10.000	13.700	0	23.700	7 %	14.000	17.200	0	31.200	10 %
Emprunt obligataire	0	74.625	0	74.625	23 %	0	74.475	0	74.475	23 %
<b>TOTAL</b>	<b>58.012</b>	<b>258.275</b>	<b>7.667</b>	<b>323.954</b>	<b>100 %</b>	<b>48.012</b>	<b>268.125</b>	<b>8.200</b>	<b>324.337</b>	<b>100 %</b>
Pourcentage	18 %	80 %	2 %	100 %		15 %	83 %	2 %	100 %	

Le tableau ci-dessus “Répartition selon l'échéance des lignes de crédit” comprend un montant de € 24 millions de lignes de crédit non utilisées (€ 31 millions au 31 décembre 2011). Celles-ci ne représentent pas une dette effective à la date de clôture mais sont uniquement une dette potentielle sous forme d'une ligne de crédit disponible. Le pourcentage est calculé comme la relation de chaque composant par rapport à la somme des lignes de crédit utilisées, non-utilisées et l'emprunt obligataire.

## Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire

en milliers €	2012		2011	
	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Crédits à taux d'intérêt variable	105.629	35 %	98.662	34 %
Crédits à taux d'intérêt fixe ou couverts par des swaps de taux d'intérêt	194.625	65 %	194.475	66 %
<b>TOTAL</b>	<b>300.254</b>	<b>100 %</b>	<b>293.137</b>	<b>100 %</b>

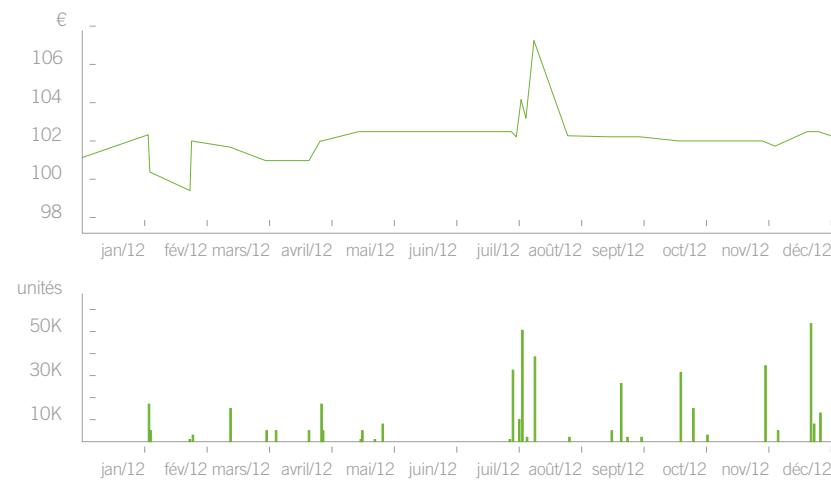
Dans le tableau ci-dessus “Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire” le pourcentage est calculé comme la relation de chaque composant par rapport au montant des lignes de crédits et des contrats de location-financement.

## Caractéristiques de l'emprunt obligataire

En juin 2010, Intervest Offices & Warehouses a émis un emprunt obligataire sur le marché belge d'un montant de € 75 millions et d'une durée de 5 ans. Le prix d'émission a été fixé à 100,875 % de la valeur nominale des obligations assorti d'un coupon de 5,10 % brut payable annuellement le 29 juin. Le rendement actuel s'élève à 4,90 % brut (sur le prix d'émission de 100,875 %). L'emprunt obligataire est coté sur NYSE Euronext Brussels. L'emprunt obligataire est remboursable en juin 2015 à la valeur nominale de € 75 millions.

ISIN BE0002175413 (INTOFF15,1%29JUN15)	2012	2011
<b>Cours boursier (%)</b>		
Cours boursier à la date de clôture	102,51	100,00
Cours boursier moyen	102,21	100,03
Cours boursier le plus élevé	107,27	100,50
Cours boursier le plus bas	99,37	100,00
<b>Nombre de titres</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
Nombre de titres négociés	425	38

## Cours boursier emprunt obligataire



# 20

## Note

## Dérivés financiers

Intervest Offices & Warehouses utilise des swaps de taux d'intérêt pour couvrir d'éventuelles modifications des charges d'intérêt d'une partie des dettes financières ayant un taux d'intérêt variable (Euribor à court terme). Intervest Offices & Warehouses classe les swaps de taux d'intérêts comme une couverture des flux de trésorerie où il est constaté si ces couvertures sont effectives ou non.

- ✓ La partie effective des changements de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie est reprise dans le résultat global à la ligne "Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture de flux de trésorerie". Sur ces swaps de taux d'intérêt, la comptabilité de couverture a par conséquent été appliquée, sur base de laquelle les mutations de valeur de ces swaps de taux d'intérêt sont reprises directement dans les capitaux propres et non comptabilisées dans le compte de résultats.
- ✓ La partie non effective est comptabilisée dans le compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)" dans le résultat financier.

### Juste valeur des dérivés financiers

Au 31 décembre 2012 la société possède les dérivés financiers suivants:

en milliers €	Début	Echéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur	
						Oui/Non	2012
1. IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Oui	-446	-462
2. IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Oui	-446	-462
3. IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Non	-327	-366
4. IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Non	-327	-366
5. IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350 %	50.000	Non	-3.815	-1.985
6. IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400 %	10.000	Non	-684	-302
7. IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775 %	10.000	Non	-886	-383
8. IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425 %	10.000	Non	-849	-357
<b>Autres passifs financiers non courants</b>						<b>-7.780</b>	<b>-4.685</b>

### Traitement comptable au 31 décembre:

✓ Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-893	-925
✓ Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-3.760	415
✓ Dans le compte de résultats: Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-3.128	-4.175
<b>Total de la juste valeur des dérivés financiers</b>	<b>-7.780</b>	<b>-4.685</b>

Au 31 décembre 2012, ces swaps de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de - € 7,8 millions (montant notionnel contractuel € 120 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

La juste valeur des dérivés est déterminée uniquement au moyen des données qui ont un caractère observable pour le dérivé (soit directement ou indirectement) mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif et par conséquent les contrats IRS appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que déterminée par IFRS 7.

Au 31 décembre 2012, Intervest Offices & Warehouses classe les swaps de taux d'intérêt 1 et 2 comme une couverture de flux de trésorerie, où il est constaté que ces swaps de taux d'intérêt sont effectifs. Les variations de valeur des swaps de taux d'intérêt 3 à 8 sont comptabilisées immédiatement dans le compte de résultats.

Pour la description des risques financiers liés aux dérivés financiers il est référé aux principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques.

### Juste valeur des obligations bancaires

en milliers €	2012		2011	
	Valeur nominale	Juste valeur	Valeur nominale	Juste valeur
Dettes financières	300.254	305.357	293.137	297.858

Lors du calcul de la juste valeur des dettes financières, les dettes financières à taux d'intérêt fixe sont prises en considération. Les dettes financières à taux d'intérêt variable ou couvertes par un dérivé financier ne sont pas prises en considération.

# 21

Note

## Calcul du taux d'endettement consolidé

en milliers €	Note	2012	2011
Dettes financières non courantes	19	252.253	259.143
Autres passifs non courants		626	598
Dettes financières courantes	19	48.018	34.018
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	2.822	2.641
Autres passifs courants	18	354	399
<b>Total du passif pour le calcul du taux d'endettement</b>		<b>304.073</b>	<b>296.799</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>594.077</b>	<b>594.134</b>
<b>Taux d'endettement</b>		<b>51,2 %</b>	<b>49,9 %</b>

Pour plus d'informations concernant l'évolution du taux d'endettement il est référencé au commentaire relatif à la structure financière dans le rapport du comité de direction.

# 22

Note

## Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont ses actionnaires NSI sa et les entreprises liées, ainsi que ses filiales (voir note 23) et ses administrateurs et membres de la direction.

### Relation avec les entreprises liées de NSI sa

en milliers €	2012	2011
Intérêts payés sur le compte courant	4	5

### Administrateurs et membres de la direction

La rémunération des administrateurs et des membres de la direction est reprise dans les rubriques "Frais de gestion immobilière" et "Frais généraux" (voir notes 5 et 6).

en milliers €	2012	2011
Administrateurs	57	49
Membres de la direction	424	293
<b>Total</b>	<b>481</b>	<b>342</b>

Les administrateurs et membres de la direction ne reçoivent pas des avantages supplémentaires à charge de la société.

# 23

Note

## Liste des entreprises consolidées

Les sociétés mentionnées ci-dessous sont consolidées selon la méthode de la consolidation intégrale:

Nom de l'entreprise	Adresse	Numéro d'entreprise	Part détenue du capital (en %)	Intérêts minoritaires en milliers €	
				2012	2011
ABC sa	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00 %	1	1
MBC sa	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00 %	36	38
MRP sa	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0465.087.680	99,90 %	1	1
DRE sa	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0464.415.115	99,90 %	0	0
<b>Total des intérêts minoritaires</b>				<b>38</b>	<b>40</b>

# 24

Note

## Honoraire du commissaire et des entités liées au commissaire

en milliers €	2012	2011
<i>Y compris la TVA non déductible</i>		
Rémunération du commissaire pour le mandat d'audit	95	87
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions particulières exécutés au sein de la société par le commissaire et qui ont trait à d'autres missions de contrôle	18	24
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions particulières exécutées au sein de la société par des personnes liées au commissaire et qui ont trait aux conseils fiscaux	0	24
<b>Total des honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire</b>	<b>113</b>	<b>135</b>

## Impositions contestées

Par l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 le législateur a accordé un statut fiscal favorable aux sicaf immobilières. Si une société passe du statut de sicaf immobilière ou si une société (ordinaire) fusionne avec une sicaf immobilière, elle doit payer une taxe unique (exit tax). Ensuite la sicaf immobilière a uniquement une imposition sur des parties très spécifiques, telles que "dépenses rejetées". Sur la majeure partie du bénéfice qui provient des locations et des plus-values des ventes sur des biens immobiliers aucun impôt de société n'est payé. Le tarif de cette exit tax s'élève depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 à 16,995 % (16,5 % + 3 % d'impôt de crise).

Selon la législation fiscale la base imposable doit être calculée comme la différence entre la valeur effective du patrimoine social et la valeur comptable (fiscale). Le Ministère des Finances a décidé par une circulaire (du 23 décembre 2004) que lors de la détermination de la valeur effective il ne faut pas tenir compte des frais de transferts relatifs à la transaction, mais stipule que les primes de titrisation restent soumises à l'impôt des sociétés. Les impositions sur base d'une prime de titrisation seraient donc bien redevables. Intervest Offices & Warehouses conteste cette interprétation et a encore des requêtes d'opposition d'un montant d'environ € 4 millions.

Actuellement l'impôt à payer et les intérêts de retard s'élèvent à environ € 6,7 millions conformément aux avis d'imposition. En effet, un allègement n'a pas encore été accordé concernant la disposition qui stipule (depuis la circulaire du 23 décembre 2004) que pour le calcul de l'exit tax la valeur hors frais de transfert doit être utilisée au lieu de la valeur d'investissement. Le véritable litige fiscal se rapporte selon Intervest Offices & Warehouses uniquement à l'avis que la prime de titrisation doit également être prise en considération lors de la détermination de l'exit tax (la dette fiscale totale s'élève à environ € 4 millions au lieu d'environ € 6,7 millions).

Lors d'un procès entre une autre sicaf immobilière publique belge et l'Etat belge au sujet de cette problématique, le Tribunal de Première Instance de Louvain a jugé le 2 avril 2010 qu'il n'y a pas de raison "pourquoi la valeur effective du patrimoine social à la date de l'agrément comme sicaf immobilière par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) ne puisse pas être inférieure aux prix des actions présentées au public."

Ces dettes fiscales supplémentaires d'un montant d'environ € 4 millions sont garanties par les deux anciens promoteurs de Siref qui suite à l'agrément de cette sicaf immobilière, ainsi que dans le cadre de l'approbation du prospectus de la sicaf immobilière Siref en vue de l'admission à la cotation en bourse, ont remis une déclaration unilatérale dans laquelle ils déclarent qu'ils payeront l'exit tax, redevable lors d'une modification éventuelle de la déclaration. Il est vrai qu'actuellement un des promoteurs conteste par courrier du 24 mai 2012 qu'Intervest Offices & Warehouses puisse faire valoir ses droits à propos de cette déclaration.

Intervest Offices & Warehouses attend momentanément que ses requêtes soient traitées par l'administration fiscale et s'attend que le Directeur Régional prenne une décision concernant la demande légitime d'Intervest Offices & Warehouses qu'au moins un allègement soit accordé concernant la disposition qui stipule (depuis la circulaire du 23 décembre 2004) que pour le calcul de l'exit tax la valeur hors frais de transfert doit être utilisée au lieu de la valeur d'investissement, de sorte qu'à l'avenir le litige avec le fisc ne se rapporte qu'à l'avis concernant la prime de titrisation qui doit être prise en considération pour la détermination de l'exit tax.

En 2008, l'administration fiscale 5 (Receveur des impôts directs) a pris une inscription hypothécaire légale pour garantir la dette fiscale due, sur un immeuble logistique à Aartselaar, Dijkstraat. Aucune provision n'a été constituée pour ces impositions contestées.

## Conventions d'extension ou redéveloppement de sites logistiques

Au 31 décembre 2012, la sicaf immobilière a conclu les conventions d'extension ou de redéveloppement de sites logistiques ci-dessous:

- ✓ la convention avec Peugeot conclue en juillet 2012 pour le redéveloppement d'une partie du site Neerland 1 à Wilrijk en showroom, par laquelle la sicaf immobilière a contracté un passif conditionnel d'environ € 3,3 millions
- ✓ la convention avec Estée Lauder et UTi Belgium conclue en juillet 2012 pour l'extension du site logistique à Oevel, par laquelle la sicaf immobilière a contracté un passif conditionnel se situant entre environ € 3,3 millions et € 3,8 millions.

## Garanties en matière de financement

Au 31 décembre 2012, aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni aucun mandat hypothécaire accordé pour le financement de la sicaf immobilière. La plupart des institutions financières exigent toutefois que la sicaf immobilière satisfasse au moins aux ratios financiers tels qu'imposé par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatifs aux sicaf immobilières. Pour la plupart des financements les établissements de crédit exigent un ratio de couverture des intérêts supérieure à 2 (voir description de la structure financière du rapport du comité de direction).

## Sol

Au 31 décembre 2012, Intervest Offices & Warehouses n'a aucune obligation d'assainissement du sol.

Intervest Offices & Warehouses a moyennant la fusion avec Herentals Logistic Center sa en 2007, l'obligation de procéder à un projet d'assainissement du sol pour la pollution historique du sol qui forme une sérieuse menace. Pour le projet d'assainissement du sol qui a été introduit auprès d'Ovam le 13 juin 2005, Ovam a délivré une attestation de conformité le 9 septembre 2005. A l'égard d'Ovam l'engagement a été pris d'exécuter les travaux d'assainissement et des assurances financières ont été établies. Cet engagement et les sécurités financières sont garantis par le vendeur dans le cadre du transfert des actions de Herentals Logistic Center en novembre 2007. L'assainissement qui a entre-temps été réalisé se trouve dans une phase de monitoring. Il n'y a ainsi plus de passifs conditionnels pour Intervest Offices & Warehouses.

# 26

## Note

## Evénements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurs à la clôture du bilan au 31 décembre 2012.



Park Station - 8.903 m<sup>2</sup>  
Diegem

# Rapport du commissaire

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,  
SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS  
SUR L'EXERCICE CLÔTURE LE 31 DECEMBRE 2012  
PRÉSENTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

## Rapport sur les comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA, Sicaf immobilière publique de droit belge (la "société") et de ses filiales (conjointement le "groupe"), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent la situation financière consolidée clôturée le 31 décembre 2012, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 594.077 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 7.156 (000) EUR.

## *Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes consolidés*

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

## *Responsabilité du commissaire*

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne du

groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### *Opinion sans réserve*

A notre avis, les comptes consolidés de la société Intervest Offices & Warehouses SA, Sicaf immobilière publique de droit belge donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2012, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- ✓ Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 4 mars 2013

Le commissaire,

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

# Comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses sa

Les comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses sont rédigés sur base des normes IFRS et conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. La version complète des comptes statutaires d'Intervest Offices & Warehouses sa, de même que le rapport annuel et le rapport du commissaire, seront déposés dans les délais légaux auprès de la Banque Nationale de Belgique et peuvent être obtenus gratuitement sur le site web de la société ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)) ou sur demande au siège social.

Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses sa.

## Compte de résultats

en milliers €	2012	2011
Revenus locatifs	41.207	37.747
Charges relatives à la location	49	-76
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>41.256</b>	<b>37.671</b>
Récupération de charges immobilières	1.408	1.261
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.992	6.667
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-652	-142
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8.992	-6.656
Autres revenus et charges relatifs à la location	341	1.296
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>42.353</b>	<b>40.097</b>
Frais techniques	-840	-934
Frais commerciaux	-286	-262
Charges et taxes sur immeubles non loués	-981	-1.404
Frais de gestion immobilière	-2.293	-2.179
Autres charges immobilières	-358	-352
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-4.758</b>	<b>-5.131</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>37.595</b>	<b>34.966</b>
Frais généraux	-1.624	-1.268
Autres revenus et charges d'exploitation	51	30
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>36.022</b>	<b>33.728</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	140	64
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13.953	2.216
Autre résultat sur portefeuille	-730	-1.795
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>21.479</b>	<b>34.213</b>

(suite) en milliers €	2012	2011
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>21.479</b>	<b>34.213</b>
Revenus financiers	193	232
Charges d'intérêt nettes	-11.165	-12.006
Autres charges financières	-11	-19
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-3.128	-4.175
Variations de la juste valeur d'actifs financiers non courants	-178	-393
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-14.289</b>	<b>-16.361</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>7.190</b>	<b>17.852</b>
Impôts	-35	-58
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7.155</b>	<b>17.794</b>
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	24.826	21.707
Résultat sur portefeuille	-14.543	485
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments	-3.128	-4.398
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nombre d'actions copartageantes	14.199.858	13.907.267
Résultat net (€)	0,51	1,28
Résultat net dilué (€)	0,51	1,28
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,75	1,56
<b>Résultat global</b>		
en milliers €	2012	2011
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7.155</b>	<b>17.794</b>
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	32	2.561
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>7.187</b>	<b>20.355</b>

Affectation du résultat (selon le schéma de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010)

en milliers €	2012	2011
<b>A. RESULTAT NET</b>	<b>7.155</b>	<b>17.794</b>
<b>B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES</b>		
✓ Transfert aux / des réserves du solde des variations de la juste valeur <sup>17</sup> des biens immobiliers:		
- Exercice comptable	14.656	-1.882
- Réalisations de biens immobiliers	-31	34
✓ Transfert aux / des réserves des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-82	1.363
✓ Transfert de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	3.128	4.175
✓ Transfert des autres réserves	0	223
✓ Transfert des résultats reportés des exercices comptables antérieurs	166	2.353
<b>C. REMUNERATION DU CAPITAL CONFORMEMENT A L'ARTICLE LE 27, § 1, ALINEA 1</b>	<b>24.992</b>	<b>24.060</b>

Bilan

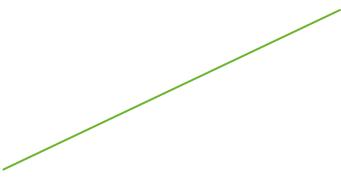
ACTIF en milliers €	31.12.2012	31.12.2011
<b>Actifs non courants</b>	<b>581.590</b>	<b>581.674</b>
Immobilisations incorporelles	45	37
Immeubles de placement	572.354	572.378
Autres immobilisations corporelles	248	316
Actifs financiers non courants	8.928	8.929
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	14
<b>Actifs courants</b>	<b>12.486</b>	<b>12.460</b>
Actifs détenus en vue de la vente	1.225	4.005
Créances commerciales	4.860	1.687
Créances fiscales et autres actifs courants	3.211	4.520
Trésorerie et équivalents de trésorerie	750	405
Comptes de régularisation	2.440	1.843
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.076</b>	<b>594.134</b>

<sup>17</sup> Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

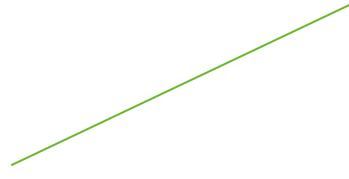
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €		31.12.2012	31.12.2011
<b>Capitaux propres</b>		<b>272.356</b>	<b>284.018</b>
Capital		129.395	126.729
Primes d'émission		63.378	60.833
Réserves		72.428	78.662
Résultat net de l'exercice		7.155	17.794
<b>Passif</b>		<b>321.720</b>	<b>310.116</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>260.659</b>	<b>264.426</b>
Dettes financières non courantes		252.253	259.143
<i>Etablissements de crédit</i>		177.617	184.650
<i>Emprunt obligataire</i>		74.625	74.475
<i>Location-financement</i>		11	18
Autres passifs financiers non courants		7.780	4.685
Autres passifs non courants		626	598
<b>Passifs courants</b>		<b>61.061</b>	<b>45.690</b>
Provisions		172	172
Dettes financières courantes		48.018	34.018
<i>Etablissements de crédit</i>		48.012	34.012
<i>Location-financement</i>		6	6
Dettes commerciales et autres dettes courantes		2.821	2.640
Autres passifs courants		354	399
Comptes de régularisation		9.696	8.461
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>594.076</b>	<b>594.134</b>
TAUX D'ENDETTEMENT		31.12.2012	31.12.2011
Taux d'endettement (max. 65 %)		51,2 %	49,9 %
VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION en €		31.12.2012	31.12.2011
Valeur active nette par action (juste valeur)		19,18	20,42
Valeur active nette par action (valeur d'investissement)		20,19	21,36
Valeur active nette EPRA		19,73	20,76



6



# INFORMATIONS GENERALES



## Identification

### Dénomination

Intervest Offices & Warehouses sa, société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge ou sicaf immobilière de droit belge. Le 27 octobre 2011, la dénomination de la société "Intervest Offices" a été changé en "Intervest Offices & Warehouses".

### Siège social

Uitbreidingstraat 18, 2600 Anvers-Berchem.

### Numéro d'entreprise (RPM Anvers)

La société est inscrite à la Banque-carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.623.918.

### Forme juridique, constitution, publication

Intervest Offices & Warehouses sa a été constituée comme société anonyme sous la dénomination "Immo-Airway" le 8 août 1996 par acte passé devant Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 22 août 1996 sous le numéro BBS 960822-361.

Par acte passé le 5 février 1999 devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles et Maître Max Bleeckx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 24 février 1999 sous le numéro BBS 990224-79, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société anonyme, a été transformée en société en commandite par actions et la dénomination a été changée en "PeriFund".

Par acte passé le 29 juin 2001 devant Maître Eric De Bie, notaire à Ekeren - Antwerpen, avec l'intervention de Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 24 juillet 2001 sous le numéro BBS 20010724-935, la forme juridique de la société, qui était auparavant une

société en commandite par actions, a été transformée en société anonyme et la dénomination a été changée en "Intervest Offices".

Depuis le 15 mars 1999, Intervest Offices & Warehouses est agréée comme "société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge", en abrégé sicaf immobilière de droit belge, inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Elle est soumise au système légal de l'institution de placement collectif avec un nombre fixe de droits de participation, in casu une société de placement à capital fixe visée à l'article 6, 2° de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

La société a opté pour la catégorie d'investissements déterminée à l'article 7, §1, 5° de la Loi du 3 août 2012.

La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

Les dernières modifications des statuts en raison de l'acte passé le 24 mai 2012 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, ont été publiées aux annexes du Moniteur belge du 12 juin 2012 sous le numéro 2012-06-12/0103978.

## Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

## Exercice

L'exercice débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

## Consultation de documents

- ✓ Les statuts d'Intervest Offices & Warehouses sa peuvent être consultés au greffe du Tribunal de Commerce d'Anvers et au siège social.
- ✓ Les comptes annuels sont déposés à la centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique.
- ✓ Les comptes annuels et les rapports annexes sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande.

- ✓ Les décisions portant sur la nomination et démission des membres des organes sont publiées aux annexes du Moniteur belge.
- ✓ Les communications financières ainsi que les convocations aux assemblées générales sont publiées dans la presse financière.
- ✓ Les documents de la société qui sont importants pour le public sont disponibles sur le site web [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la société.

## Objet social

### Article 4 des statuts<sup>18</sup>

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis auprès du public dans la catégorie 'biens immobiliers', visée à l'article 7,5° de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles de placement.

Par biens immobiliers, il faut entendre:

1. les immeubles tels que visés aux articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur les biens immobiliers
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, qui sont contrôlées exclusivement ou collectivement par la société
3. les droits d'option sur de immeubles
4. les actions de sicaf immobilières publiques ou institutionnelles, à condition qu'elles soient soumises dans ce dernier cas, à un contrôle collectif ou exclusif
5. les droits de participation dans d'autres organismes de placement collectif en biens immobiliers étrangers inscrits sur la liste visée à article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement
6. les droits de participations dans des organismes de placement collectif en biens immobiliers qui sont établis dans un autre état membre de l'Espace Economique Européen et qui ne sont pas inscrits sur la liste visée à l'article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles immobiliers, pour autant qu'ils soient soumis à un contrôle similaire que les sicaf immobilières publiques

<sup>18</sup> L'agenda de l'assemblée générale extraordinaire d'Intervest Offices & Warehouses du 24 avril 2013 comprend, entre autres, la modification des statuts de sorte que toute référence à la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement soit modifiée par la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. Moyennant l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire précitée du 24 avril 2013, l'article 4 sera modifié à cet égard.

7. les certificats immobiliers tels que décrits à l'article 5, §4 de la Loi du 16 juin 2006 relative à l'offre publique d'instruments de placement et à l'autorisation d'instruments de placement négociables sur un marché réglementé
8. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en leasing immobilier à la société, ou des droits d'usage analogues sont accordés
9. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits qui sont définis comme biens immobiliers par les Arrêtés Royaux pris en exécution de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement et d'application aux institutions de placement collectif investissant en immobiliers.

Dans les limites de la politique d'investissement décrite aux articles 4-5 des statuts et conformément à la législation en vigueur sur les sicaf immobilières, la société peut toutefois:

- ✓ acquérir, rénover, aménager, louer, sous-louer, gérer, échanger, vendre, lotir, mettre sous le régime de copropriété un bien immobilier comme décrit ci-dessus
- ✓ acquérir et prêter des instruments financiers conformément à l'article 52 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières
- ✓ conclure un contrat de location-financement pour des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 36 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières
- ✓ donner à titre accessoire des biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 37 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières
- ✓ conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières la société ne peut pas agir comme promoteur immobilier, à l'exception toutefois d'opérations occasionnelles.

Dans les limites de la législation applicable à la sicaf immobilière, la société peut également:

- ✓ investir à titre accessoire ou temporaire dans des valeurs mobilières autres que des actifs immobilisés et détenir des liquidités conformément à l'article 34, § 2, et l'article 35 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique d'investissement décrite à l'article 5 des statuts. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés
- ✓ consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties uniquement dans le cadre du financement d'un immeuble conformément à l'article 57 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières
- ✓ acheter ou vendre des instruments de couverture, à l'exception d'opérations spéculatives, conformément à l'article 34, §3, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières
- ✓ octroyer des crédits et constituer des sûretés ou donner des garanties au bénéfice d'une filiale de la société conformément à l'article 56 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et l'exploitation de tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de sicaf immobilière, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, souscription, participation, intervention financière ou d'une autre façon, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

# Extraits des statuts<sup>19</sup>

## Capital - Actions

### Article 7 - Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant de € 126.728.870,79; pour une période de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du pouvoir de décision de l'assemblée générale. Ce pouvoir peut être renouvelé.

Le conseil d'administration est habilité à procéder à une augmentation du capital par apport en numéraire ou par apport en nature, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, par l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, dans le respect des règles prescrites par le Code des Sociétés, par les présents statuts et par l'article 13 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. Cette autorisation se rapporte uniquement au montant du capital social et non à la prime d'émission.

Lors de chaque augmentation du capital le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale en décide autrement.

### Article 8 - Nature des titres

Les actions sont au porteur ou nominatives ou sous forme de titres dématérialisés. Les actions déjà émises au sens de l'article 460, premier alinéa du Code des Sociétés, qui sont au porteur et qui se trouvent sur un compte de titrisation, sont sous forme dématérialisées.

Les actions au porteur sont signées par deux administrateurs. Ces signatures peuvent être remplacées par des griffes.

Les actions au porteur peuvent être émises en titres simples ou collectifs. Les titres collectifs représentent plusieurs titres simples selon la forme à déterminer par le conseil d'administration. Ils peuvent par simple décision du conseil d'administration être

scindés en sous-actions qui, en nombre suffisant, même sous concordance de numérotation, donnent les mêmes droits qu'une action simple.

Chaque détenteur d'actions simples peut obtenir de la société l'échange de ses actions contre une ou plusieurs actions collectives au porteur qui représentent des titres simples et cela selon son choix; chaque détenteur d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de ces titres contre un nombre d'actions simples qu'ils représentent. Ces échanges sont au frais du détenteur.

Chaque titre au porteur peut être échangé en titre nominatif ou sous forme dématérialisée et vice-versa aux frais de l'actionnaire.

Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de décès, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

### Article 11 - Règlement de transparence

Conformément aux réglementations légales en la matière toute personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5 %) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

En plus des seuils légaux mentionnés au paragraphe précédent, la société prévoit également un seuil statutaire de trois pour cent (3 %).

Cette déclaration est également obligatoire lors du transfert d'actions, lorsque suite à ce transfert le nombre de droits de vote dépasse ou tombe en dessous du seuil déterminé au premier ou second alinéa.

<sup>19</sup>

Ces articles ne sont pas la reproduction complète, ni la reproduction littérale des statuts. Les statuts complets sont à consulter au siège de la société et sur le site web [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be).

## Administration et représentation

### Article 12 - Nomination - démission - vacance

La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins trois administrateurs, actionnaires ou non, nommés pour six ans au maximum par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. En cas d'inoccupation d'un ou plusieurs mandats d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 9, §1, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le conseil d'administration de la société est composé de telle sorte que la société peut être gérée de façon autonome et uniquement dans l'intérêt des actionnaires.

Trois administrateurs indépendants doivent donc siéger au conseil d'administration de la société, au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme administrateur ou membre du comité de direction, elle désignera parmi ses associés, gérants, administrateurs ou employés un représentant permanent qui sera chargé de l'exécution de cette tâche au nom et pour le compte de la personne morale concernée. Ce représentant doit répondre aux mêmes conditions et est civilement et pénalement responsable comme s'il accomplissait la tâche en son nom et pour son propre compte, sous réserve de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'elle représente. Cette dernière ne peut licencier son représentant sans avoir nommé en même temps un successeur.

Tous administrateurs et leurs représentants doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions, comme stipulé à l'article 4 §1, 6° et à l'article 11 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. Ils ne peuvent également pas tomber sous le coup des cas d'interdiction prévus par l'article 19 de la Loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

### Article 15 - Transfert de compétences

Le conseil d'administration peut, en application de l'article 524bis du Code des Sociétés, constituer un comité de direction dont les membres sont élus au sein ou hors du conseil. Les compétences à transférer au comité de direction sont toutes les compétences d'administration à l'exception des compétences administratives susceptibles d'être liées à la politique générale de la société, des actions qui sont réservées au conseil d'administration sur la base de dispositions légales ou des actions et mesures qui pourraient entraîner l'application de l'article 524 du Code des Sociétés. Lorsqu'un comité de direction est nommé, le conseil d'administration est chargé de la surveillance dudit comité.

Le conseil d'administration détermine les conditions de nomination des membres du comité de direction, de leur licenciement, de leur rémunération, de leurs éventuelles indemnités de licenciement, de la durée de leur mandat et de la méthode de travail.

Si un comité de direction a été nommé, ce dernier ne peut déléguer l'administration quotidienne de la société qu'à deux personnes au minimum qui doivent naturellement être administrateurs. Si aucun comité de direction n'a été nommé, le conseil d'administration peut déléguer l'administration quotidienne de la société à minimum deux personnes, qui doivent naturellement être administrateurs.

Le conseil, le comité de direction ainsi que les administrateurs délégués chargés de l'administration quotidienne dans le cadre de cette administration quotidienne, peuvent également déléguer certaines compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix, dans les limites de leurs compétences respectives.

Le conseil d'administration peut fixer l'indemnité de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été attribuées et ce, conformément à la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles de placement, et ses décisions d'exécution.

## Article 17 - Conflits d'intérêt

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et par le Code des Sociétés, telles qu'elles peuvent être modifiées, le cas échéant.

## Article 18 - Contrôle

Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs commissaires, nommés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises pour un terme renouvelable de trois ans. La rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de sa nomination.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. À la demande de l'Autorité des Services et Marchés Financiers, il(s) certifie(nt) l'exactitude des données transmises à l'Autorité des Services et Marchés Financiers par la société à cette dernière, conformément à l'article 96 de la Loi du 3 août 2012.

## Assemblée générale

### Article 19 - Assemblée générale ordinaire, spéciale et extraordinaire

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le dernier mercredi du mois d'avril à seize heures trente minutes.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le jour ouvrable suivant.

A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée pour débattre et statuer de toute question appartenant à sa compétence et n'impliquant pas de modification des statuts. A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée devant le notaire pour se concerter et prendre des décisions concernant une modification des statuts.

Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

### Article 22 - Participation à l'assemblée

Le droit d'être admis à l'assemblée générale et d'y exercer un droit de vote, est subordonné à l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire le quatorzième jour avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (nommé ci-après la 'date d'enregistrement'), soit par leur inscription dans le registre des actionnaires des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la transmission des actions au porteur à un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Les titulaires d'actions dématérialisées ou d'actions au porteur désirant participer à l'assemblée générale doivent déposer une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans leurs comptes à la date de l'enregistrement ou le nombre d'actions au porteur qui ont été déposées à la date de l'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale de la société. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée générale au siège social ou auprès des institutions mentionnées dans la convocation.

Les titulaires d'actions nominatives désirant assister à l'assemblée générale doivent informer la société de leur intention par simple lettre, fax ou email au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

## Article 26 - Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourra être exercé que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'usufruitier sauf si le nu-propriétaire s'y oppose.

## Documents sociaux - répartition du bénéfice

### Article 29 - Affectation du bénéfice

La société distribue annuellement à titre de rémunération du capital 80 % au moins du montant déterminé conformément au Chapitre III de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. Cette obligation est sans préjudice de l'application de l'article 617 du Code des Sociétés. En outre, les dispositions telles que visées à l'article 27 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières doivent être prises en considération.

## Commissaire

Le 7 avril 2010, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Kathleen De Brabander et Frank Verhaegen, dont les bureaux sont sis à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, est renommée commissaire d'Interwest Offices & Warehouses. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle en 2013.

La rémunération du commissaire s'élève à € 67.150 (hors TVA, frais inclus) pour l'exercice qui a pris cours le 1er janvier 2012 pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés.

## Pourvoyeur de liquidité

En 2003 un accord de liquidité a été conclu avec la Banque ING, Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles afin de stimuler la négociabilité des actions. En pratique ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

La rémunération correspondante s'élève à un montant fixe de € 10.000 par an.

## Experts immobiliers

Au 31 décembre 2012, les experts immobiliers de la sicaf immobilière sont:

- ✓ Cushman & Wakefield, domiciliée à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 56. La société est représentée par Matthias Gerits
- ✓ Jones Lang LaSalle Belgium, domiciliée à 1000 Bruxelles, rue Montoyer 10. La société est représentée par Frank Weyers.

Conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an. Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble.

## Gestionnaires immobiliers

En 2012, les immeubles logistiques (jusque 30 juin 2012) et Mechelen Campus sont gérés par le gestionnaire externe Quares Asset Management.

# Sicaf immobilière - cadre légal

Le régime des sicaf immobilières est réglementé par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières pour promouvoir les investissements collectifs en immobilier. Le concept ressemble fort à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA) et des organismes de placement fiscaux (FBI - Pays-Bas).

L'intention du législateur est qu'une sicaf immobilière garantisse une transparence optimale des investissements immobiliers et assure la distribution d'un cash-flow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La sicaf immobilière est placée sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- ✓ adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.200.000
- ✓ une société à capital fixe et un nombre fixe d'actions
- ✓ cotation boursière obligatoire avec une dispersion d'au moins 30 % des actions auprès du public
- ✓ possibilité limitée de prendre des hypothèques
- ✓ un taux d'endettement limité à 65 % du total de l'actif; si le taux d'endettement consolidés dépasse 50 %, un plan financier doit être rédigé
- ✓ les charges d'intérêt financières annuelles provenant de l'endettement ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil de 80 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté des revenus financiers de la sicaf immobilière
- ✓ règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- ✓ une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissements
- ✓ une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants
- ✓ une répartition du risque: 20 % au maximum du total de l'actif sur base consolidée peut être investi dans un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- ✓ une sicaf immobilière ne peut s'engager dans des "activités de développement"; ceci signifie que la sicaf immobilière ne peut agir comme promoteur immobilier dans le but de construire des immeubles pour les revendre et d'encaisser le bénéfice du développement
- ✓ une exonération de l'impôt de société à condition de distribuer au moins 80 % du résultat d'exploitation distribuable
- ✓ un précompte immobilier de 25 % à retenir lors du paiement du dividende (sauf certaines exonérations). Suite à la Loi programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe pour l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations).
- ✓ la possibilité de créer des filiales qui prennent la forme d'un "sicaf immobilière institutionnelle" qui est doit sous le contrôle exclusif ou conjoint d'une sicaf immobilière publique, en vue de réaliser des projets spécifiques avec un tiers (investisseur institutionnel ou professionnel)
- ✓ au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des Sociétés siègent au conseil d'administration
- ✓ la rémunération fixe des administrateurs et des dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la sicaf immobilière publique ou ses filiales: il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur base du chiffre d'affaires. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Si une rémunération variable est définie en fonction du résultat, elle peut uniquement provenir du résultat d'exploitation distribuable consolidé.

Toutes ces règles ont pour but de limiter le risque pour les actionnaires.

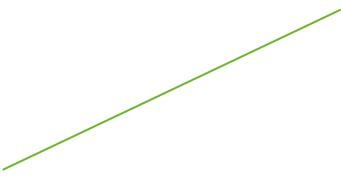
Les sociétés qui fusionnent avec une sicaf immobilière sont soumises à un impôt (exit tax) de 16,995 % sur les plus-values latentes et les réserves immunisées.

# Déclaration relative au rapport annuel

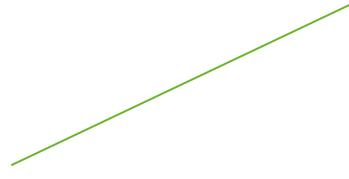
Conformément à l'article 13 § 2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 le conseil d'administration, composé de Paul Christiaens (président), Jean-Pierre Blumberg, Nick van Ommen, Thomas Dijksman, Johan Buijs et Daniel van Dongen, déclare qu'à sa connaissance:

- a) les comptes annuels qui sont rédigés conformément au "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'acceptés par l'Union Européenne et selon l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses et des entreprises reprises dans la consolidation
- b) le rapport annuel donne une analyse fidèle du développement et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses au cours de l'exercice courant et de la position de la sicaf immobilière et des entreprises reprises dans la consolidation, ainsi que des principaux risques et incertitudes auxquels Intervest Offices & Warehouses est confrontée.





# LISTE DE TERMINOLOGIE



## Dividende brut

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribuable divisé par le nombre d'actions.

## Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 25 % de précompte mobilier (à partir de l'année d'imposition 2013).

## Gouvernance d'entreprise

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la sicaf immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

## Juste valeur d'un immeuble de placement (conformément l'interprétation Beama d'IAS 40)

Cette valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des condi-

tions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

## Liquidité de l'action

La relation entre le nombre d'actions traitées quotidiennement et le nombre d'actions de capital.

## Loyers actuels

Loyer annuel sur base de la situation locative à un certain moment dans le temps.

## Marge libre

La marge libre est le nombre d'actions qui circulent librement en bourse et qui ne sont par conséquent pas en mains fixes.

## Rendement

Le rendement (yield) est la relation entre les revenus locatifs (augmentés ou non de la valeur locative estimée des emplacements non occupés) et de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

## Rendement brut du dividende

Le rendement brut du dividende est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

## Rendement du dividende net

Le rendement net du dividende est le dividende net divisé par le cours boursier à la date de clôture.

## Résultat d'exploitation distribuable

Le résultat d'exploitation distribuable est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et impôts, et hors la variation de la juste valeur des dérivés financiers (qui sont considérés comme couverture non effective conformément à IAS 39) et les autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses.

## Revenus locatifs commerciaux

Les revenus locatifs commerciaux sont les revenus locatifs contractuels des contrats de bail déjà signés relatifs aux espaces qui sont contractuellement vides à la date du bilan.

## Résultat net dilué

Le résultat net dilué par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par le nombre moyen pondéré d'actions diluées adaptées à cet effet aux actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

## Résultat net par action

Le résultat par action est le résultat net, tel qu'il apparaît au compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) au cours de l'exercice.

## Taux d'endettement

Le taux d'endettement représente la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. La méthode de calcul est conforme à l'article 27 §1 - 2° de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. Moyennant cet Arrêté Royal le taux d'endettement maximal pour les sicaf immobilières est de 65 %.

## Taux d'occupation

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 emplacements non occupés.

## Valeur active nette EPRA

Total des capitaux propres, corrigé pour la juste valeur des instruments financiers et des impôts différenciés, divisé par le nombre d'actions.

## Valeur active nette (valeur d'investissement)

Total des capitaux propres augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions.

## Valeur active nette (juste valeur)

Total des capitaux propres divisés par le nombre d'actions.

## Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat. Si des frais de mutation ont été payés ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

## Valeur d'investissement d'un bien immobilier

C'est la valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de "valeur d'investissement".

INTERVEST OFFICES  
& WAREHOUSES  
Uitbreidingsstraat 18  
2600 Berchem  
T + 32 3 287 67 67  
F + 32 3 287 67 69  
[intervest@intervest.be](mailto:intervest@intervest.be)  
[www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)

