

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



ANVERS, LE 8 FÉVRIER 2013

## Résultats annuels 2012

Le dividende brut d'Intervest Offices & Warehouses augmente en 2012 et atteint € 1,76 par action (€ 1,73 en 2011).

La durée moyenne restante des contrats de bail de la sicaf immobilière est passée en 2012 de 3,7 ans à 4,5 ans suite à la prolongation des contrats de bail avec, entre autres, PwC, Estée Lauder et UTi Belgium.

Le taux d'occupation total d'Intervest Offices & Warehouses est resté stable en 2012 et s'élève à 86 %. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a augmenté de 1 % jusqu'au 85 % en 2012.

En 2012, Intervest Offices & Warehouses a élargi 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>1</sup> ou 2,4 %, principalement dans le segment des bureaux.

<sup>1</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2011.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012

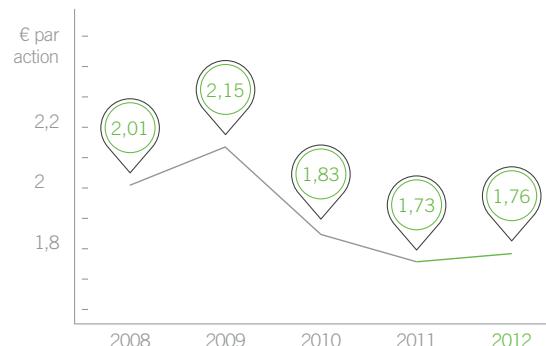


## 1. Activité d'exploitation de 2012

Malgré la crise économique persistante, Intervest Offices & Warehouses a réussi à clôturer l'année 2012 avec un meilleur résultat d'exploitation distribuable qu'en 2011. En plus d'une augmentation des revenus locatifs résultant des acquisitions et des charges immobilières moins élevées, la baisse des chages d'intérêt de la sicaf immobilière, suite à l'entrée en vigueur des nouveaux swaps de taux d'intérêt à des taux d'intérêt moins élevés, a contribué largement à l'amélioration du résultat par rapport à 2011. Pour l'exercice 2012 la sicaf immobilière peut ainsi offrir à ses actionnaires un dividende brut de € 1,76 par rapport à € 1,73 pour l'exercice 2011, ou une augmentation de 2 %. En outre, grâce à quelques locations et prolongations importantes, aussi bien dans le portefeuille logistique que celui des 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.

✓ EN 2012, LE DIVIDENDE BRUT D'INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES S'ELEVE A € 1,76 PAR ACTION (€ 1,73 EN 2011) ✓

Evolution distribution du dividende



### Portefeuille de l'immobilier logistique

En 2012, Intervest Offices & Warehouses a de nouveau renforcé sa position dans l'immobilier logistique. Entre-temps, le portefeuille immobilier se compose déjà pour 39 % de biens immobiliers logistiques de qualité situés à de bons emplacements. Intervest Offices & Warehouses est ainsi devenu le deuxième plus important 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 Intervest Offices & Warehouses a 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>, le contrat de bail avec Estée Lauder ainsi que celui avec UTi Belgium a été prolongé de respectivement 4,5 et 6 ans jusqu'en 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.

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.

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

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Portefeuille de bureaux

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 transaction la plus importante 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 le cash-flow de la sicaf immobilière est assuré pour neuf 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 de 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. Il y a quelques scénarios concrets pour compenser le départ de Deloitte. 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.

La réduction de valeur des biens immobiliers résultant de ce nouveau contrat de bail avec PwC à un loyer inférieur et le départ annoncé du locataire Deloitte est déjà comptabilisée dans les chiffres au 31 décembre 2012.

LA DUREE MOYENNE  
RESTANTE DES CONTRATS DE BAIL  
DE LA SICAF IMMOBILIÈRE  
EST PASSEE EN 2012 DE 3,7 ANS  
A 4,5 ANS



Deloitte Campus 2 - Diegem

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012

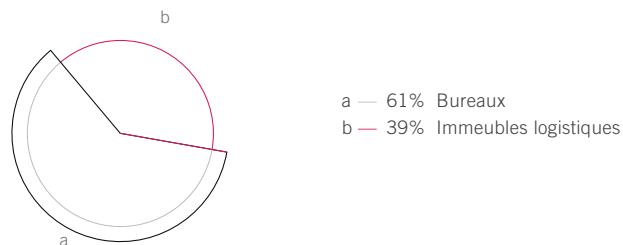


## Evolution du portefeuille immobilier

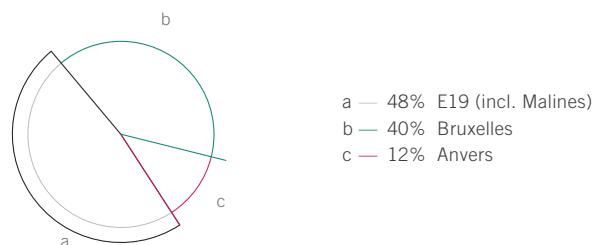
Intervest Offices & Warehouses est orientée en matière de politique d'investissement vers un immobilier professionnel de qualité, en respectant les critères de répartition des risques du portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble que la situation géographique et la nature des locataires.

Au 31 décembre 2012 cette répartition des risques est la suivante:

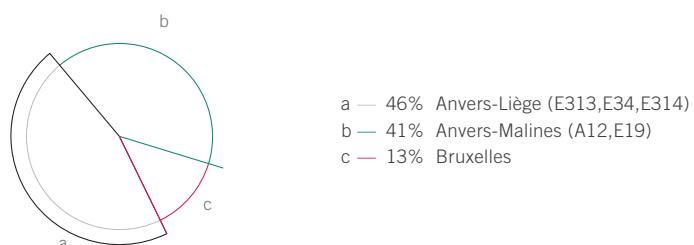
### Nature du portefeuille



### Répartition géographique des bureaux



### Répartition géographique de l'immobilier logistique

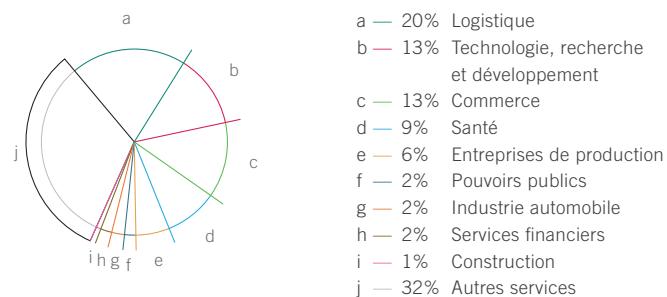


# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2012



### Répartition sectorielle des locataires



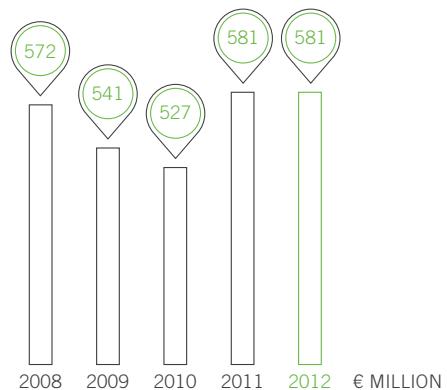
PATRIMOINE IMMOBILIER		31.12.2012	31.12.2011
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)		581.280	581.305
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)		595.812	595.919
Taux d'occupation (%)		86 %	86 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )		614.308	627.096

En 2012, la **juste valeur du portefeuille immobilier** de la sicaf immobilière est restée stable et s'élève à € 581 millions au 31 décembre 2012 (€ 581 millions au 31 décembre 2011).

La juste valeur du **portefeuille logistique** augmente de € 18 millions suite principalement à l'acquisition des droits d'emphytéose et à l'extension du deuxième centre de distribution à Oevel, à la réception à Nike Europe du second bloc de bureaux à Herentals Logistics 2, aux projets de rénovation, redéveloppement et d'extension de Herentals Logistics 1 et de Neerland 1 à Wilrijk et à la prolongation jusqu'en 31 décembre 2023 des contrats de bail avec Estée Lauder et UTi Belgium sur le site à Oevel.

La juste valeur du **portefeuille de bureaux** baisse de € 18 millions suite principalement au contrat de bail conclu en octobre 2012 avec PwC au Woluwe Garden (jusque fin 2021), le départ annoncé du locataire Deloitte à Diegem en 2016 et l'adaptation générale des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise.

Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



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

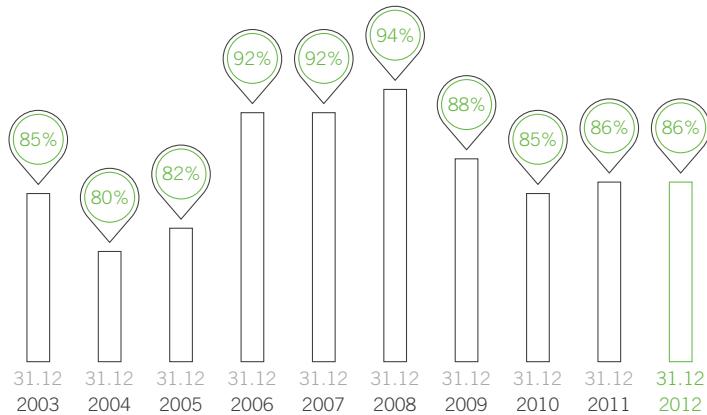
# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



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 et atteint 85 % (84 % au 31 décembre 2011). Cela 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 et atteint 89 % au 31 décembre 2012. Cette baisse résulte principalement du départ d'un locataire d'un immeuble à Duffel (Stocletlaan).

## Taux d'occupation au 31 décembre



✓ LE TAUX D'OCCUPATION TOTAL  
D'INTERVEST OFFICES &  
WAREHOUSES EST RESTE STABLE  
EN 2012 ET S'ELEVE A 86 %

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Activité locative en 2012

Le nombre de nouvelles locations de bureaux ainsi que de biens immobiliers logistiques a sensiblement baissé par rapport à 2011 et 2010. 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.

### 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>



3T Estate - Vilvorde

#### 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 PricewaterhouseCoopers 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>

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## 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 environ 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

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 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>

Wilrijk Nederland 1&2 - Wilrijk



# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2012



### Prolongation du contrat de bail de PwC jusqu'au 31 décembre 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 1er 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.

### 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>3</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 relocation, Intervest Offices & Warehouses a pris une partie des indemnités reçues en 2010 de Tibotec-Virco en résultat au cours du premier trimestre 2012 pour un montant de € 0,5 million.

En outre, au cours du premier trimestre 2012 un contrat de bail a été conclu avec 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.

Par 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>).

<sup>3</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).

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## 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. 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.

### Solutions clé en main

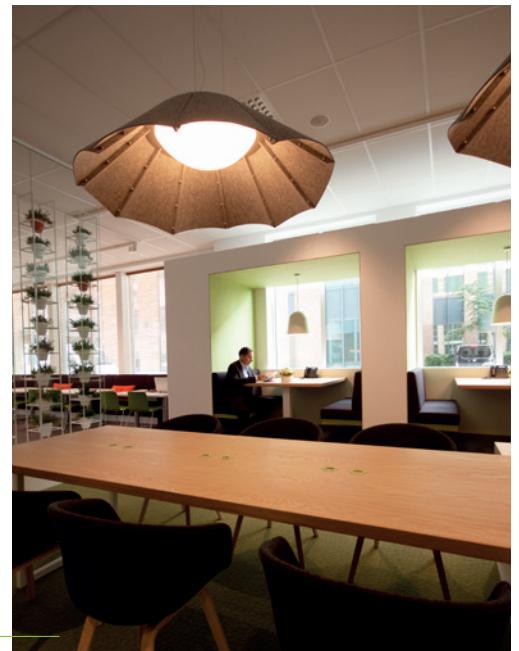
Intervest Offices & Warehouses a continué d'offrir des solutions de bureaux clé en main. Divers projets ont été réalisés, le principal étant l'aménagement réussi de A à Z du 5ième étage (1.630 m<sup>2</sup>) au Gateway House à Anvers du nouveau bureau anversois de DLA Piper.

### 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.

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.

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



RE:flex - Malines

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Investissements en 2012

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

Au moment de l'acquisition l'immeuble était entièrement loué jusqu'en 2019 au groupe de cosmétiques Estée Lauder. 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.

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 à Oevel. Les immeubles de West-Logistics et le centre de distribution d'Estée Lauder s'intégreront complément. Un immeuble logistique supplémentaire d'environ 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 1er juillet 2013) jusqu'au 31 décembre 2023 moyennant un contrat de mise à disposition.

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

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 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, en principe 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.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## 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  
Herentals

## Désinvestissements en 2012

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'entreposage ne représente que 0,9 % de la surface locative totale de la sicaf immobilière.

## 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'environ 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.

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.

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).

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## 2. Résultats financiers annuels<sup>4</sup>

### Compte de résultats consolidés

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 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 la vente 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>
RESULTAT D'EXPLOITATION DISTRIBUABLE	24.826	21.707
RESULTAT 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 ELEMENTS NON DISTRIBUABLES (FILIALES)	0	605

<sup>4</sup> Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2011.

# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2012



### 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 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 baisse d'environ 4 % ou € 1,4 million du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** qui atteint € 36,0 millions (€ 34,6 millions).



Woluwe Garden - Sint-Stevens-Woluwe

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



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 MGMF 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

Oevel 2 - Oevel



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).

# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2012



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 rapportent au résultat d'exploitation des filiales MGMF 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.

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.

RESULTAT PAR ACTION	2012	2011
Nombre d'actions copartageantes	14.199.858	13.907.267
Résultat net (€)	0,51	1,44
Résultat d'exploitation distribuable	1,75	2,01
Adaptation dividende par la règle d'évaluation modifiée	0,01	-0,18
Dividende brut (€)	1,76	1,83
Dividende net <sup>5</sup> (€)	1,32	1,56

<sup>5</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).

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2012	31.12.2011
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants	581.588	581.672
Actifs courants	12.489	12.462
<b>Total de l'actif</b>		
	<b>594.077</b>	<b>594.134</b>

### CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

<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	72.389	78.398
Résultat net de l'exercice	7.156	18.018
Intérêts minoritaires	38	40
<b>Passifs non courants</b>	<b>260.659</b>	<b>264.426</b>
Passifs courants	61.062	45.690
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>		
	<b>594.077</b>	<b>594.134</b>

Données du bilan par action	31.12.2012	31.12.2011
Nombre d'actions copartageantes	14.199.858	13.907.267
Valeur active nette (juste valeur) (€)	19,18	20,42
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	20,21	21,37
Valeur active nette EPRA (€)	19,73	20,76
Cours boursier à la date de clôture (€)	20,12	18,15
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	5 %	-11 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	51,2 %	49,9 %

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Actifs

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

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest Offices & Warehouses. Au 31 décembre 2012, la **juste valeur de ces immeubles de placement** 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.

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

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.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Passifs

Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s'élèvent au 31 décembre 2012 à € 272 millions (€ 284 millions). Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 14.199.858 unités au 31 décembre 2012 (13.907.267 unités). En 2012, le **capital social** de la sicaf immobilière a augmenté de € 2,7 millions, atteignant € 129 millions (€ 127 millions), dans le cadre du dividende optionnel de l'exercice 2011. Les **primes d'émission** ont augmenté de € 2,5 millions et atteignent € 63 millions (€ 61 millions). Les **réserves** de la société s'élèvent à € 72 millions (€ 78 millions).

Au 31 décembre 2012, la **valeur active nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,18 (€ 20,42). Etant donné qu'au 31 décembre 2012 le cours boursier d'Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'élève à € 20,12, l'action à la date de clôture est cotée avec une prime de 5 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

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 (des financements à court terme progressant chaque fois et d'une ligne de crédit de € 10 millions venant à échéance en décembre 2013), de € 3 millions de dettes commerciales et de € 10 millions de comptes de régularisation.

Herentals Logistics 2 - Herentals



# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



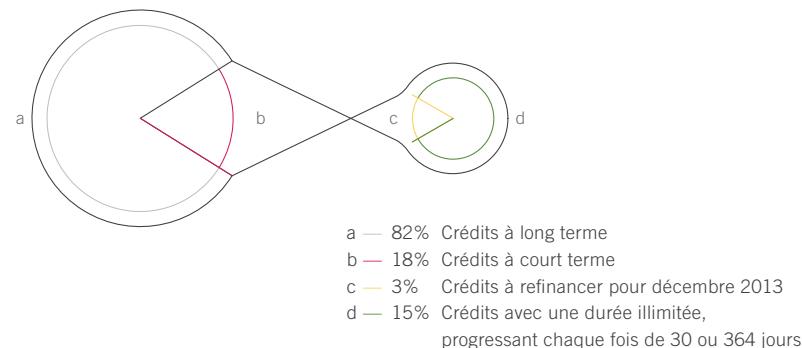
## Structure financière

A la fin de l'année 2012, les principales caractéristiques de la structure financière d'Intervest Offices & Warehouses sont:

- ✓ montant des dettes financières: € 300 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- ✓ 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)

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 sur un crédit d'investissement.

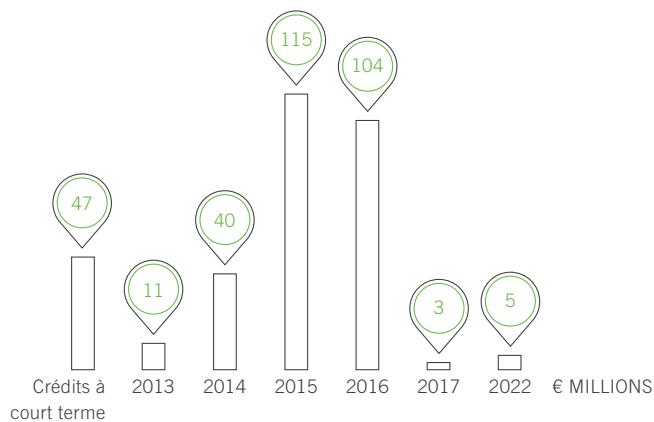
### Durée des financements



# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Calendrier d'échéances des lignes de crédit disponibles



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 ci-dessus. 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 s'élève à 2,8 ans au 31 décembre 2012.

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES  
NE DOIT PAS EFFECTUER D'IMPORTANTS REFINANCEMENTS  
DE CES CREDITS EN 2013

Le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière s'élève au 31 décembre 2012 à 51,2 % et a augmenté de 1,3 % par rapport au 31 décembre 2011 (49,9 %) suite principalement à l'acquisition des droits d'emphytéose d'un second centre de distribution à Oevel au moyen de capitaux étrangers et à la dévaluation du portefeuille de bureaux.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## 3. Prévisions

### 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 limité 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 importants, 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 la 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/ 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 %, pour l'instant il n'y aura pas de nouvelles acquisitions, à part les engagements actuels relatifs à l'extension du portefeuille immobilier existant.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## 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. 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 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 à celui de 2012.



## 4. Calendrier financier



Le rapport annuel de l'exercice 2012 sera disponible à partir du 25 mars 2013 sur le site web de la société ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)).

Note à la rédaction: pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, sical immobilière publique de droit belge,  
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012 Annexes



## Etats financiers<sup>6</sup>

### Compte de résultats consolidés

en milliers €	2012	2011
Revenus locatifs	41.207	38.587
Charges relatives à la location	49	-76
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>41.256</b>	<b>38.511</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	6.700
Frais incomptes aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-652	-142
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8.992	-6.680
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	341	1.296
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>42.353</b>	<b>40.946</b>
Frais techniques	-840	-940
Frais commerciaux	-286	-263
Charges et taxes sur immeubles non loués	-981	-1.404
Frais de gestion immobilière	-2.293	-2.184
Autres charges immobilières	-359	-354
<b>CHARGES IMMOBILIERES</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	-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	140	64
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13.953	2.294
Autre résultat sur portefeuille	-730	-2.478
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>21.474</b>	<b>34.437</b>

<sup>6</sup> Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Compte de résultats consolidés (suite)

en milliers €	2012	2011
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>21.474</b>	<b>34.437</b>
Revenus financiers	20	72
Charges d'intérêt nettes	-11.165	-12.070
Autres charges financières	-11	-20
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-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	-35	-227
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7.155</b>	<b>18.017</b>
Note:		
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
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.156	18.018
Intérêts minoritaires	-1	-1
<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	1,30
Résultat net dilué (€)	0,51	1,30
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,75	1,56

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Résultat global consolidé

en milliers €	2012	2011
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7.155</b>	<b>18.017</b>
Variations de la partie 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>20.578</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.188	20.579
Intérêts minoritaires	-1	-1

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	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	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	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	753	407
Comptes de régularisation	2.440	1.843
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.077</b>	<b>594.134</b>

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012



## Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €		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>	<b>283.978</b>
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		<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		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>61.062</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		2.822	2.641
Autres passifs courants		354	399
Comptes de régularisation		9.696	8.460
 <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		 <b>594.077</b>	 <b>594.134</b>

## Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

# Communiqué de presse Résultats annuels 2012

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Bilan au 31 décembre 2010</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>81.289</b>	<b>19.977</b>	<b>41</b>	<b>288.869</b>
Résultat global 2011		2.561	18.018	-1		20.578
Transferts par l'affectation du résultat 2010:						
Transfert à la réserve pour le solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers		-8.675	8.675			0
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		655	-655			0
Autres mutations		23	-2			21
Allocation du résultat supplémentaire 2010 suite à la modification des règles d'évaluation au résultat reporté		2.545	-2.545			0
Dividende exercice 2010			-25.450			-25.450
<b>Bilan au 31 décembre 2011</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>78.398</b>	<b>18.018</b>	<b>40</b>	<b>284.018</b>
Résultat global 2012		32	7.156	-1		7.187
Transferts par l'affectation du résultat 2011:						
Transfert à la réserve pour le solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers		1.245	-1.245			0
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	1.365			0
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		-4.175	4.175			0
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents		605	-605			0
Transfert aux autres réserves et intérêts minoritaires		13	-12	-1		0
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2011	2.666	2.545		-21.696		5.211
Dividende exercice 2011			-2.364			-24.060
<b>Bilan au 31 décembre 2012</b>	<b>129.395</b>	<b>63.378</b>	<b>72.389</b>	<b>7.156</b>	<b>38</b>	<b>272.356</b>