

Oeuv. 3 - 5.000 m²

Rapport financier semestriel

du conseil
d'administration
pour la période du
01.01.2013
au
30.06.2013

iow INTERVEST
OFFICES &
WAREHOUSES

Rapport financier semestriel



ANVERS, LE 30 JUILLET 2013

Vente immeuble non stratégique avec plus-value de 15 %

Extension du site logistique à Oevel réceptionnée en juin 2013

Augmentation de l'activité locative au premier semestre 2013 et pipeline actif

Taux d'occupation stable: 86% au 30 juin 2013
(86 % au 31 décembre 2012)

Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de 1 %¹ au premier semestre 2013

Résultat d'exploitation distribuable par action: € 0,85 au premier semestre 2013 (- 5 %²)

Taux de distribution du dividende adapté à 90 %

Dividende brut attendu pour 2013 entre € 1,44 et € 1,53 par action (distribution à 90 %) (€ 1,76 pour l'exercice 2012 distribution à 100 %)

¹ Par rapport à la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2012, sur base d'une composition constante du portefeuille.
² Par rapport au résultat d'exploitation distribuable du premier semestre 2012 qui s'élevait à € 0,90 par action.

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1 Activités d'exploitation

Au premier semestre 2013 le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Offices & Warehouses a diminué, atteignant € 12,2 millions ou une baisse de 5 % en comparaison au € 12,8 millions au premier semestre 2012. Ce résultat provient principalement de la baisse de revenus locatifs suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013 du nouveau contrat de bail avec PwC au Woluwe Garden à des loyers moins élevés (d'une durée fixe de 9 ans).

Par action cela représente pour le premier semestre 2013 un résultat d'exploitation distribuable de € 0,85 en comparaison à € 0,90 au premier semestre 2012. Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2013 le dividende brut de l'exercice 2013 sera moins élevé que celui de l'année dernière.

La sicaf immobilière estime que la résultat d'exploitation pour l'exercice 2013 se situera entre € 1,60 et € 1,70 par action. Dans la situation compétitive actuelle, il est essentiel qu'Intervest Offices &

Warehouses puisse continuer à poursuivre sa stratégie. Investir dans de la qualité et améliorer ainsi la location des immeubles est fondamental pour l'exploitation à long terme du potentiel de valeur de la sicaf immobilière. Intervest Offices & Warehouses estime qu'il est essentiel de baisser le taux de distribution de 100 % de sorte qu'il reste suffisamment de liquidités provenant des activités d'exploitation afin de continuer à investir dans le portefeuille. Pour cette raison les dédommagements et indemnités de remises en état, reçus pour la résiliation de contrats de bail, ne seront pas distribués mais conservés pour effectuer des travaux de remise en état ultérieurs ainsi que des investissements futurs dans le portefeuille immobilier. Compte tenu d'un taux de distribution de 90 % un dividende brut par action qui se situe entre € 1,44 et € 1,53 sera offert aux actionnaires (€ 1,76 pour l'exercice 2012). Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2013 (€ 17,89) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 8,0% et 8,6 %.

Au premier semestre 2013 Intervest Offices & Warehouses a poursuivi le **développement des projets** au sein de son portefeuille logistique existant:

- ✓ A **Oevel** la construction de l'extension d'environ 5.000 m² du centre de distribution d'Estée Lauder et de son prestataire de service UTi Belgium est terminée. Le site a été réceptionné le 26 juin 2013 et pris en location par UTi Belgium à partir le 1er juillet 2013 jusqu'au 31 décembre 2023 moyennant une convention de mise à disposition. Le budget total de l'extension s'élève à € 3,0 millions. Cette extension génère pour la sicaf immobilière des revenus locatifs supplémentaires annuels d'environ € 0,3 million. Le financement de cet investissement est réalisé au moyen des lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.
- ✓ A Herentals, à l'emplacement de la partie non rénovée de **Herentals Logistics 1**, des préparatifs sont entrepris pour la construction éventuelle d'un hall d'entreposage logistique de haute qualité d'une superficie d'environ 20.000 m² (y compris mezzanine et bureaux) pouvant être scindée. Le permis de bâtir a été obtenu au deuxième trimestre 2013.
- ✓ Le permis de bâtir pour l'immeuble logistique **Neerland 1** à **Wilrijk** a été obtenu pour la transformation/rénovation en showroom et en atelier de la partie avant de l'immeuble (situé Boomsesteenweg à côté d'Ikea) pour le constructeur automobile français Peugeot (groupe PSA). La transaction comprend une superficie bâtie d'approximativement 5.000 m² sur un terrain d'environ 11.000 m² (y compris les emplacements de parking). Entre-temps les travaux ont commencé. Le budget total estimé pour la transformation/rénovation s'élève à environ € 3,3 millions. Cette transaction générera pour la sicaf immobilière à partir du quatrième trimestre 2013 des revenus locatifs annuels d'environ € 0,6 million (durant 15 ans). Le financement de cet investissement sera réalisé au moyen des lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.



Oevel 3 - 5.000 m²

1.2 Activités locatives du premier semestre 2013

Au 30 juin 2013 le taux d'occupation³ d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à 86 % et reste inchangé par rapport au 31 décembre 2012:

- ✓ Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux s'élève à 82 %, une baisse de 3 % par rapport au 31 décembre 2012 suite au départ de quelques locataires (dont BDO au Sky Building).
- ✓ Le taux d'occupation du portefeuille logistique s'élève à 93 % ce qui représente une augmentation de 4 % par rapport à la situation au 31 décembre 2012, lorsque le taux d'occupation s'élevait à 89 %. Cette augmentation provient essentiellement de la location à Sofidel à Duffel Stocletlaan et de l'extension de Pharma Logistics à l'Intercity Industrial Park à Malines.



Intercity Industrial Park - 15.252 m²

³ Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des espaces non loués. Les revenus locatifs commerciaux sont les revenus locatifs contractuels et les revenus locatifs des contrats de bail déjà signés relatifs aux espaces qui sont contractuellement vides à la date du bilan.

Au premier semestre 2013, 27 transactions ont déjà été conclues avec de nouveaux locataires ou des locataires existants ce qui est une hausse par rapport au premier semestre 2012. Il y a toujours un pipeline très actif, notamment en ce qui concerne l'extension des locataires existants. Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux reste toutefois sous pression en raison de la situation difficile qui persiste sur le marché de bureaux belge.

Activité locative dans le portefeuille de bureaux

Nouveaux contrats de bail

Au premier semestre 2013, des nouveaux contrats de bail ont été conclus pour une superficie de 2.511 m² lors de 7 transactions, par rapport à 3.200 m² au premier semestre 2012.

En 2013 les principales transactions sont:

- ✓ location à Hammer Belgium au Mechelen Intercity Business Park de 880 m²
- ✓ location à Kofax à Mechelen Campus de 405 m²

Renouvellements ou extensions des contrats de bail existants

Dans le portefeuille de bureaux, des contrats de bail existants ont été renégociés ou prolongés au premier semestre 2013 lors de 16 transactions, pour une superficie de 10.187 m² (pour une superficie totale du portefeuille de bureaux d'environ 231.000 m²). Au cours de la même période de 2012, une superficie de 14.571 m² avait été renégociée lors de 18 transactions.

En 2013 les principales transactions sont:

- ✓ prolongation et extension de Cochlear à Mechelen Campus de 4.013 m² (bureaux et espace d'archives)
- ✓ prolongation d'Euromex à De Arend à Edegem de 1.903 m²
- ✓ prolongation de Haskoning à Mechelen Campus de 1.047 m²
- ✓ prolongation et extension de Mitiska à Dilbeek Inter Access Park de 584 m²
- ✓ prolongation et extension de Crossroad Consulting à Mechelen Campus de 528 m²



De Arend - 7.424 m²

Rapport financier semestriel



✓ VU LA CROISSANCE DE COCHLEAR NOUS AVIONS BESOIN D'UN ESPACE SUPPLEMENTAIRE DANS NOTRE BUREAU A MECHELEN CAMPUS. ETANT DONNE LE PARTENARIAT AVEC INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NOUS AVONS DECIDE D'AGRANDIR NOTRE SUPERFICIE D'ENVIRON 1.000 M² ET DE PROLONGER NOTRE CONTRAT DANS SA TOTALITE. INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NOUS A ASSISTES, OFFRANT AINSI UNE IMPORTANTE VALEUR AJOUTEE GRACE A L'ELABORATION PROFESSIONNELLE DE L'AMENAGEMENT GLOBAL DE L'EXTENSION ✓

CARL VAN HIMBEECK, GENERAL MANAGER, COCHLEAR
TECHNOLOGY CENTER BELGIUM



Mechelen Campus - 60.768 m²

Activité locative du portefeuille logistique

Nouveaux contrats de bail

Dans le portefeuille logistique 3 nouveaux contrats de bail ont été conclus au premier semestre 2013 pour une superficie de 16.885 m². Au cours de la même période en 2012 seulement 1 transaction avait été conclue pour une superficie de 1.482 m².

En 2013 ces transactions sont:

- ✓ location de 15.232 m² à Sofidel à Duffel Stocletlaan
- ✓ location de 976 m² à Jiholabo à Berchem-Sainte-Agathe
- ✓ location de 677 m² à Point Conseil Eco-Habitat à Berchem-Sainte-Agathem

Renouvellements ou extensions de contrats de bail existants

Dans le portefeuille logistique une prolongation de 7.088 m² a été réalisée avec ThyssenKrupp Otto Wolff pour l'immeuble Raghenno situé Dellingsstraat à Malines. Au premier semestre 2012 des extensions avaient été conclues pour une superficie de 9.517 m² lors de 2 transactions.

LA POSITION FLEXIBLE
D'INTERVEST OFFICES &
WAREHOUSES NOUS A PERMIS
DE GARANTIR NOS ACTIVITES A
MALINES A LONG TERME

PETER SWINKELS, ADMINISTRATEUR DELEGUE,
THYSSENKRUPP OTTO WOLFF



Raghenno - 7.088 m²

1.3 Désinvestissements des immeubles de placement

Intervest Offices & Warehouses a vendu en 2013 son immeuble semi-industriel Guldendelle situé à **Kortenbergh**, Jan-Baptist Vinkstraat 2 pour un montant de € 14,2 millions.

Il s'agit d'un immeuble semi-industriel composé d'un dépôt d'archives (8.297 m² au niveau du sol, comprenant une mezzanine sur 2 étages d'une superficie totale de 11.419 m²) ayant une superficie de bureaux restreinte (724 m²). La totalité de l'immeuble est loué à la Commission Européenne pour une période fixe jusqu' mi-2022 à un loyer indexé de € 1,1 million par an.

Etant donné que l'immeuble n'est pas destiné à des activités logistiques à grande échelle, il correspond insuffisamment à la politique de la sicaf immobilière d'investir dans des immeubles logistiques modernes. En raison de sa fonction spécifique de dépôt d'archives, l'immeuble peut plutôt être considéré comme immeuble semi-industriel et n'est par conséquent pas stratégique pour la sicaf immobilière. En outre, il est supposé que la valeur de l'immeuble évoluera probablement de façon négative dans les prochaines années vu le loyer élevé en combinaison avec une période de location restante en régression.

La transaction offre une opportunité à la sicaf immobilière de vendre l'immeuble à un prix attrayant. Le prix de vente se situe notamment 15 % au-dessus de la valeur comptable au 31 décembre 2012, qui s'élevait à € 12,4 millions. L'immeuble représente environ 2 % de la juste valeur totale du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière au 31 décembre 2012.

Il s'agit d'une transaction soumise aux droits d'enregistrement. La vente a ainsi été effectuée à un rendement initial brut de 7,1 %. Le transfert définitif a eu lieu fin mai 2013.



Guldendelle - 11.419 m²

1.4 Portefeuille immobilier au 30 juin 2013

Composition du portefeuille

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	577.895	581.280	594.824
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	592.215	595.812	609.773
Taux d'occupation (%)	86 %	86 %	86 %
Surface locative totale (m²)	603.356	614.308	638.720

La juste valeur du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière a baissé au premier semestre 2013 de € 3 millions et s'élève au 30 juin 2013 à € 578 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2012). Cette baisse est essentiellement l'effet combiné de:

- ✓ La baisse du portefeuille de bureaux de € 14,2 millions suite de l'adaptation générale des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise (principalement ceux loués à Deloitte).
- ✓ L'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 23,0 millions qui se compose de € 2,6 millions d'investissements dans des projets logistiques et de € 20,4 millions d'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique existant en raison de la demande accrue d'immobilier d'investissement de qualité.
- ✓ La vente d'un immeuble semi-industriel à Kortenbergh dont la juste valeur s'élevait à € 12,4 millions au 31 décembre 2012.

Au deuxième trimestre 2013, la sicaf immobilière a changé d'expert immobilier pour l'évaluation de son portefeuille logistique et a nommé Stadim comme nouvel expert au lieu de Jones Lang LaSalle. Le changement est dû à la fin du contrat actuel avec Jones Lang LaSalle. Le choix de Stadim provient de leur vaste expertise et position importante dans le domaine de l'évaluation d'immobilier logistique⁴.

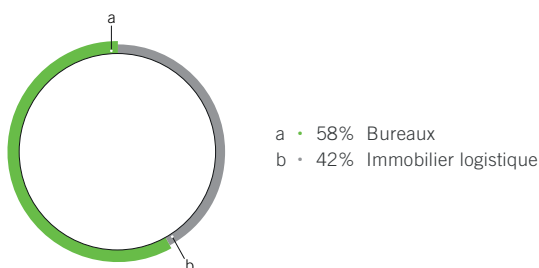
⁴ Source: Annexe d' Expertise News 458 du 14 juin 2013.

Répartition des risques dans le portefeuille

Interinvest 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. Au 30 juin 2013 cette répartition des risques est la suivante.

Nature du portefeuille

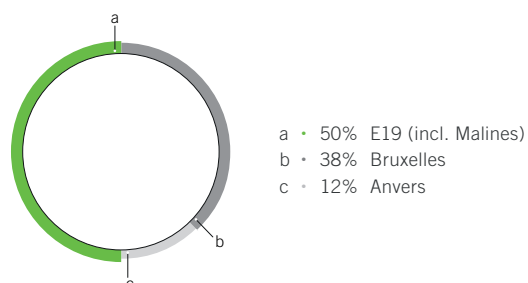
Au 30 juin 2013 le portefeuille d'Interinvest Offices & Warehouses se compose de 58 % de bureaux et de 42 % d'immeubles logistiques (au 31 décembre 2012: 61 % de bureaux et 39 % d'immeubles logistiques).



Répartition géographique du portefeuille

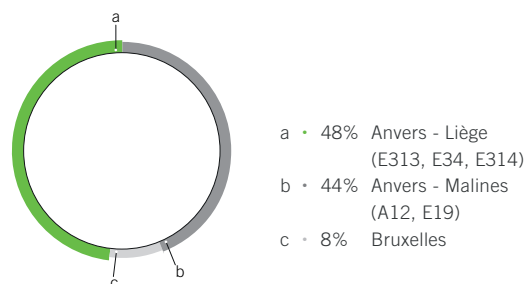
Bureaux

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



Immobilier logistique

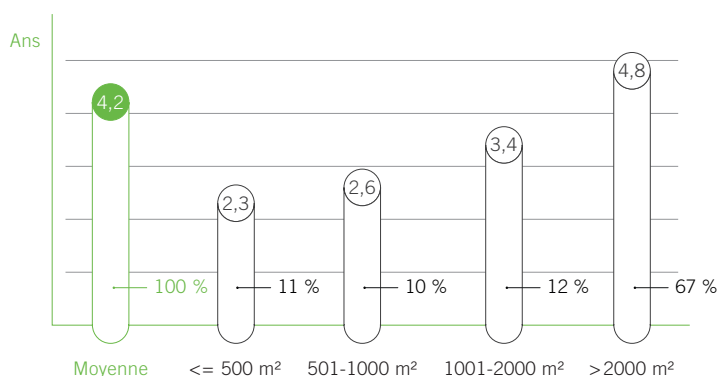
92 % du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Malines (notamment E19 et A12) et Anvers-Liège (notamment E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. Seulement 8 % des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles.



Evolution du portefeuille

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

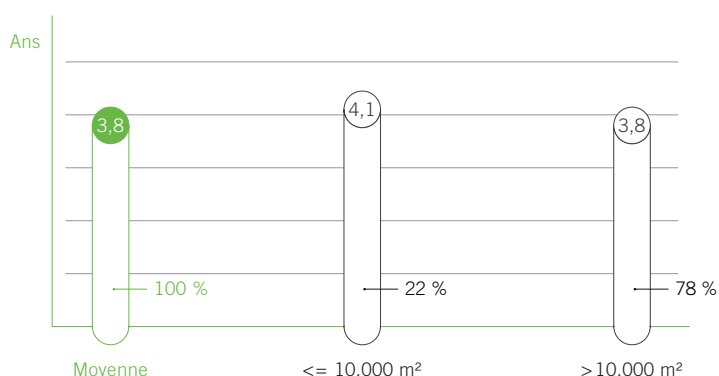
✓ AU 30 JUIN 2013, LA DUREE MOYENNE RESTANTE DES CONTRATS DE BAIL DU PORTEFEUILLE DE BUREAUX S'ELEVE A 4,2 ANS, CE QUI EST QUASIMENT STABLE PAR RAPPORT A LA SITUATION AU 31 DECEMBRE 2012 (4,3 ANS). POUR LES SUPERFICIES SUPERIEURES A 2.000 M² CELLE-CI S'ELEVE A 4,8 ANS (5,0 ANS AU 31 DECEMBRE 2012) ✓



Pour les bureaux la durée de location moyenne (à compter à partir du 1 juillet 2013) jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,2 ans par rapport aux 4,3 ans au 31 décembre 2012. 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 juillet 2013) ne se situe en moyenne que dans 4,8 ans (5,0 ans au 31 décembre 2012). 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

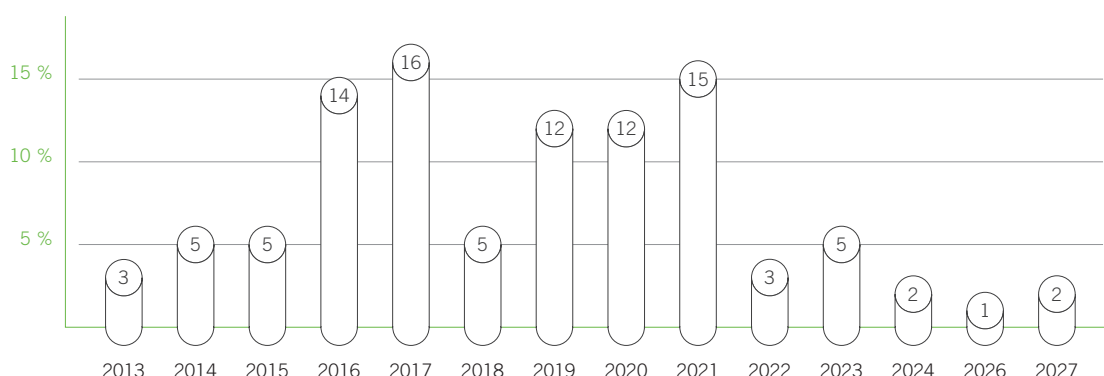
✓ POUR LE PORTEFEUILLE LOGISTIQUE LA DUREE MOYENNE RESTANTE DES CONTRATS DE BAIL D'UNE SUPERFICIE SUPERIEURE A 10.000 M² S'ELEVE A 3,8 ANS ✓



Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 3,8 ans au 30 juin 2013, ce qui est une baisse par rapport au 31 décembre 2012 lorsqu'elle s'élevait à 4,7 ans. Cette baisse provient principalement de la vente de l'immeuble à Kortenbeg dont le contrat de bail avait une durée restante jusqu'en 2022. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 10.000 m² de hall d'entrepasse) la prochaine échéance ne se situe que dans 3,8 ans (4,9 ans au 31 décembre 2012).

Rapport financier semestriel

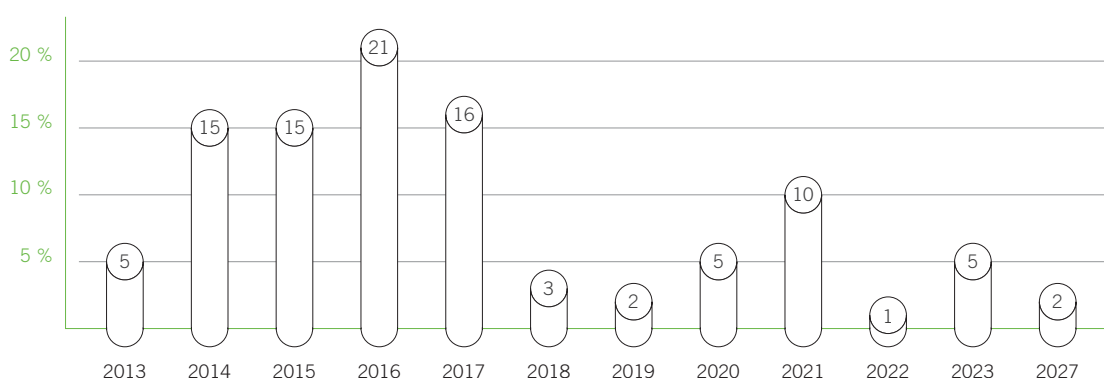
Echéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille



Les échéances finales sont bien réparties sur les prochaines années. Au 30 juin 2013 le nombre de contrats de bail dont l'échéance finale se situe en 2013 représente 3 %. Seulement 13 % des contrats ont une échéance finale dans les 3 prochaines années.

Le sommet de 7 % pour l'année 2016 a trait au 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. 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. Ce graphique donne la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire) et montre le scénario hypothétique au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire.

Au 31 décembre 2012 environ 13 % des contrats avaient leur prochaine échéance en 2013. Au 30 juin 2013 celle-ci ne s'élève qu'à 5 % suite à la prolongation d'un nombre de contrats de bail. Sur base des contacts avec les locataires, la sica immobilière s'attend qu'au moins la moitié prolonge le contrat de bail après l'échéance intermédiaire.

Rapport financier semestriel



Evaluation du portefeuille

Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers au 30 juin 2013:

Expert immobilier	Immeuble évalué	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	Immeubles de bureaux	337.825	346.270
Stadim	Immeubles logistiques	240.070	245.945
TOTAL		577.895	592.215



Intercity Business Park - 42.112 m²

1.5 Situation de marché de l'immobilier professionnel en 2013⁵

Le marché de bureaux

Au premier semestre 2013 le take-up des bureaux sur le marché de bureaux belge s'élève à environ 271.000 m² (dont environ 199.000 m² à Bruxelles (y compris la périphérie)). C'est légèrement inférieur à la moyenne des cinq dernières années.

Actuellement les loyers de premier ordre sont stables. Les loyers nets, notamment dans la périphérie bruxelloise, sont encore sous pression principalement aux emplacements secondaires. Les propriétaires sont obligés d'accorder d'importants avantages locatifs, réductions et/ou périodes de location gratuite afin d'attirer de nouveaux locataires. D'autre part, en raison de l'incertitude économique la décision de déménager est souvent reportée.

Les investissements dans l'immobilier de bureaux atteignent déjà € 900 millions au premier semestre 2013, ce qui est nettement supérieur à la moyenne du total des quatre années précédentes. Les rendements 'top' restent en grande partie stables. Etant donné qu'au deuxième semestre 2013 moins de ventes importantes sont projetées une baisse du volume des transactions de bureaux est attendue.

Le marché de l'immobilier logistique

Les performances du marché de la location logistique et semi-industrielle ont été convenables au premier semestre 2013. Le take-up total s'élève au premier semestre à environ 626.000 m², ce qui est un niveau raisonnable étant donné la situation fragile de l'économie et la croissance économique restreinte. L'activité se situe principalement sur l'axe Anvers-Bruxelles. Les loyers de premier ordre montrent une légère tendance à la hausse en raison de l'inoccupation limitée et l'absence de développements spéculatifs. Il est supposé que cette tendance se poursuivra au cours des prochains trimestres étant donné que la demande d'immobilier logistique de qualité ne diminuera pas.

Le marché de l'investissement du segment logistique et semi-industriel a atteint un volume de € 153 millions au premier semestre 2013. La principale transaction est l'achat de WDP du centre de distribution de 75.000 m² à Cargovil Vilvorde pour € 46,1 millions. Les rendements 'top' s'améliorent légèrement en raison de l'offre réduite et de l'intérêt croissant d'investisseurs pour ce segment.

⁵ Source: Belgium Q2 2013 Marketbeat Country Snapshot Belgium - Cushman & Wakefield.

1.6 Analyse des résultats⁶

Au premier semestre 2013, les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses s'élèvent à € 19,9 millions. Cette baisse de € 0,5 million ou 2 % par rapport au premier semestre 2012 (€ 20,4 millions) provient principalement du nouveau contrat de bail avec PwC à des loyers moins élevés dont la durée est fixe jusqu'à fin 2021 dans l'immeuble de bureaux Woluwe Garden.

La **récupération des charges immobilières** présente au premier semestre 2013 un revenu de € 0,8 million (€ 0,9 million) et comprend la prise en résultat de € 0,5 million des indemnités de remises en état reçus des locataires quittant les lieux.

Au 30 juin 2013, les **charges immobilières** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 2,1 millions (€ 2,3 millions). Cette baisse de € 0,2 million provient principalement de la diminution des frais d'inoccupation et de la réduction d'autres charges immobilières.

Les **frais généraux** s'élèvent au premier semestre 2013 à € 0,6 million et ont ainsi légèrement baissé par rapport au premier semestre 2012 (€ 0,7 million).

La baisse des revenus locatifs donne une diminution de 3 % ou € 0,5 million du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** qui atteint € 17,7 millions (€ 18,3 millions).

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** comprend au premier semestre 2013 la plus-value de € 1,5 million réalisée sur la vente de l'immeuble semi-industriel situé à Kortenberg (après déduction des frais de vente et de la révision de la TVA) et la plus-value de € 0,6 million sur la vente d'une parcelle de terrain située à Merchtem.

Au premier semestre 2013, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 6,2 millions (- € 0,2 million). Cette augmentation de la juste valeur est l'effet combiné:

- ✓ De la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 14,2 millions ou 4 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2012, suite principalement à l'adaptation des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise (principalement ceux loués à Deloitte).
- ✓ De l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 20,4 millions ou 9 % par rapport à la juste valeur du portefeuille logistique au 31 décembre 2012, suite principalement à la demande accrue d'immobilier d'investissement de qualité.

Le **résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)** s'élève au premier semestre 2013 à - € 5,5 millions et reste ainsi stable par rapport au premier semestre 2012 (- € 5,5 millions). Au premier semestre 2013, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève à environ 3,8 % y compris les marges bancaires (3,8 %).

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

⁶ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au premier semestre 2012.

Rapport financier semestriel



Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses pour le premier semestre 2013 s'élève à € 22,8 millions (€ 10,4 millions) et peut être réparti comme suit :

- ✓ Le **résultat d'exploitation distribuable** de € 12,2 millions (€ 12,8 millions) ou une baisse de € 0,6 million ou 5 %. Ce résultat provient essentiellement de la baisse des revenus locatifs.
- ✓ Le **résultat sur portefeuille** de € 8,6 millions (- € 0,5 million) comprenant la plus-value sur les ventes des immeubles de placement et l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier.
- ✓ Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de € 1,9 million (- € 1,9 million).

Cela représente par action un **résultat d'exploitation distribuable** pour le premier semestre 2013 de € 0,85 (€ 0,90).

Dans le bilan consolidé les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement de la sicaf immobilière. Au 30 juin 2013, la juste valeur de ces immeubles de placement s'élève à € 578 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2012).

Les **actifs courants** s'élèvent à € 11 millions (€ 12 millions au 31 décembre 2012) et se composent de € 4 millions de créances commerciales, principalement la facturation anticipée des loyers du troisième trimestre 2013 et le décompte des charges et la facturation du précompte immobilier aux locataires, effectuée en juin 2013, de € 3 millions de créances fiscales et autres actifs courants et de € 2 millions de comptes de régularisation.

CHIFFRES CLES PAR ACTION	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2012
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858	14.199.858
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,58	0,51	0,73
Résultat d'exploitation distribuable (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,85	1,75	0,90
Valeur active nette (juste valeur) (€)	19,02	19,18	19,40
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	20,02	20,21	20,43
Valeur active nette EPRA (€)	19,40	19,73	19,87
Cours boursier à la date de clôture (€)	17,89	20,12	19,40
Prime(+)/décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	-6 %	5 %	0 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	51,1 %	51,2 %	52,1 %

Au 30 juin 2013, après paiement du dividende 2012, la **valeur active nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,02 (€ 19,18 au 31 décembre 2012). Le cours boursier de l'action Intervest Offices & Warehouses

(INTO) s'élève au 30 juin 2013 à € 17,89 de sorte que l'action cote avec une décote de 6 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Rapport financier semestriel



Pour la distribution du dividende de l'exercice 2012 les actionnaires d'Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 20,6 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividende en échange d'actions nouvelles au lieu du paiement du dividende en espèces. Ceci a donné lieu le 23 mai 2013 à un renforcement des **capitaux propres** d'Intervest Offices & Warehouses de € 3,9 millions (augmentation de capital et prime d'émission) par la création de 225.124 actions nouvelles, de sorte que le nombre total des actions Intervest Offices & Warehouses s'élève à 14.424.982 unités depuis le 23 mai 2013. Les actions nouvelles créées sont copartageantes dans le résultat de la sicaf immobilière depuis le 1 janvier 2013.

Les **passifs non courants** comprennent principalement les dettes financières non courantes d'un montant de € 234 millions (€ 252 millions au 31 décembre 2012). Ceux-ci se composent des financements bancaires à long terme d'un montant de € 160 millions, dont l'échéance se situe après le 30 juin 2014 et de l'emprunt obligataire émis en juin 2010 d'un montant de € 75 millions.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 74 millions (€ 61 millions au 31 décembre 2012) et se composent principalement de € 62 millions de dettes financières courantes (prêts bancaires échéant avant le 30 juin 2014), de € 4 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes et de € 8 millions de comptes de régularisation.

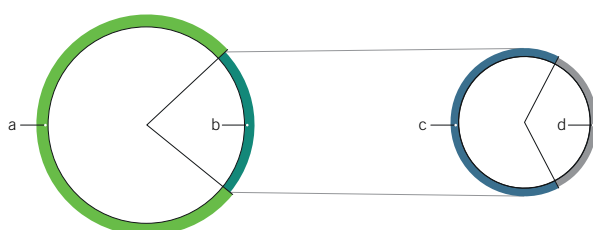
Au 30 juin 2013, le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière est resté quasiment constant par rapport au 31 décembre 2012 et s'élève à 51,1⁷ % (calculé conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010).

⁷ Pour plus d'information concernant l'évolution du taux d'endettement il est référé au point 1.7 Structure financière au 30 juin 2013.

1.7 Structure financière au 30 juin 2013

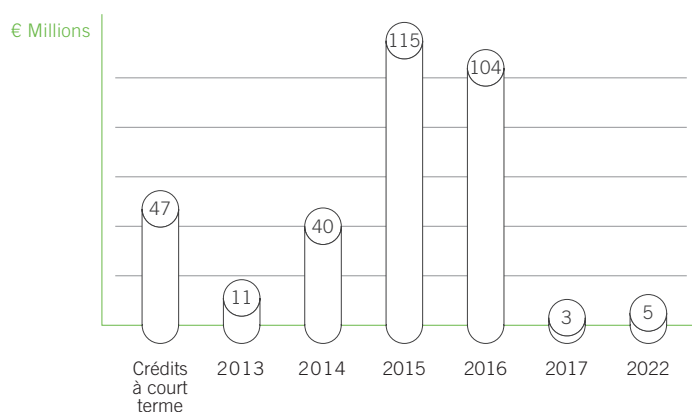
Au 30 juin 2013, les principales caractéristiques de la structure financière d'Interinvest Offices & Warehouses sont:

- ✓ Montant des dettes financières: € 296 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers).
- ✓ 77 % de financements à long terme avec une durée moyenne restante de 2,4 ans.
- ✓ 23 % de financements à court terme se composant de financements à durée indéterminée et de deux crédits d'un montant total de € 25 millions échéant dans l'année (décembre 2013 et janvier 2014) et qui doivent être refinancés.
- ✓ Répartition des dettes financières auprès de 5 institutions financières européennes et les obligataires.
- ✓ 60 % des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe, 40 % un taux d'intérêt variable. Au 30 juin 2013, 66 % des financements utilisés a un taux fixe ou est fixé par des swaps de taux d'intérêt un taux d'intérêt fixe et 34 % a un taux d'intérêt variable.
- ✓ Les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 2,5 ans en moyenne.
- ✓ Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2013: 3,8 % y compris les marges bancaires (3,8 % pour le premier semestre 2012).
- ✓ Valeur des dérivés financiers: € 5,5 millions en négatif.
- ✓ Taux d'endettement de 51,1 % (maximum légal: 65 %) (51,2 % au 31 décembre 2012).
- ✓ Au premier semestre 2013, il n'y a pas eu de modifications des covenants existants qui ont été conclus et au 30 juin 2013 la sicaf immobilière remplit les conditions de ces covenants.



- | | | |
|---|-------|--|
| a | • 77% | Crédits à long terme |
| b | • 23% | Crédits à court terme |
| c | • 15% | Crédits avec une durée illimitée |
| d | • 8% | Crédits échéant dans l'année ou devant être refinancés |

- ✓ € 28 millions de lignes de crédit non utilisées auprès des institutions financières pour compenser les fluctuations des besoins de liquidité de la sicaf immobilière.
- ✓ Dates d'échéance des crédits réparties entre 2013 et 2022.



Note à l'évolution du taux d'endettement

Afin de garantir une politique proactive du taux d'endettement, une sicaif 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 sicaif 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 30 juin 2013, le taux d'endettement consolidé d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 51,1 % 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 %.

La baisse du taux d'endettement passant de 51,2 % au 31 décembre 2012 à 51,1 % au 30 juin 2013 résulte de la vente d'un immeuble semi-industriel à Kortenberg, de la réévaluation du portefeuille au premier semestre 2013 et du paiement du dividende pour l'exercice 2012 en mai 2013. Les capitaux

propres de la sicaif immobilière ont été renforcés au moment de la distribution du dividende d'environ € 3,9 millions étant donné que 20,6 % des actionnaires ont à nouveau investi dans des actions nouvelles en optant pour le dividende optionnel.

Sur base du taux d'endettement actuel de 51,1 % au 30 juin 2013, Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 235 millions⁸, sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximum de 65 %. Il est encore possible d'investir environ € 131 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 € 126 millions ou 22 % par rapport au portefeuille immobilier de € 578 millions au 30 juin 2013. Sur base d'une évolution constante des loyers actuels cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour l'évaluation des biens immobiliers, de 2,1 % en moyenne (de 7,4 % en moyenne à 9,4 % en moyenne). Sur base d'un rendement constant, utilisé pour l'évaluation des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers actuels de € 9,5 millions ou 22 %.

Wilrijk Neerland 1 et 2
29.168 m²



⁸ 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 potentiellement effectués.

Rapport financier semestriel

Herentals Logistics 1
17.320 m²



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 et en 2014 entre 49 % et 52 %, et ceci par rapport au 51,1 % au 30 juin 2013.

Cette estimation tient compte des éléments suivants:

- ✓ La réalisation de la partie restante du programme d'investissements en cours pour environ € 6 millions au deuxième semestre 2013 (extension à Oevel et redéveloppement de Neerland 1 à Wilrijk et investissements dans le portefeuille existant).
- ✓ Pas d'investissement ou de désinvestissements planifiés au deuxième semestre 2013, ni en 2014.
- ✓ Réservation du bénéfice qui tient compte d'une prévision de bénéfice pour l'exercice 2013 et du paiement du dividende pour l'exercice 2013.
- ✓ 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" dans le Rapport du conseil d'administration du Rapport Annuel 2012.

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.

1.8 Risques pour les mois restants de 2013

Intervest Offices & Warehouses estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2013 sont les suivants:

- ✓ **Risques liés à la location:** Etant donné la nature des immeubles qui sont principalement loués à des entreprises nationales et internationales, le portefeuille immobilier est en certaine mesure sensible à la conjoncture. A court terme aucun risque n'est toutefois identifié pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2013. En outre, il existe au sein de la sicaf immobilière au niveau des risques débiteurs des procédures de contrôle internes claires et efficaces pour limiter ce risque.
- ✓ **Evolution de la valeur du portefeuille:** Etant donné que l'évolution de la valeur des immeubles dépend en grande partie de la situation locative des immeubles (taux d'occupation, revenus locatifs), des circonstances économiques difficiles persistantes pourraient avoir une influence de manière négative sur l'évaluation des immeubles sur le marché de l'immobilier belge.
- ✓ **Evolution des taux d'intérêt:** Suite au financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement de la sicaf immobilière dépend de l'évolution du taux d'intérêt. Afin de limiter ce risque une relation adéquate entre les capitaux d'emprunt à taux d'intérêt variable et les capitaux d'emprunt à taux d'intérêt fixe est recherchée lors de la composition du portefeuille de prêts. Au 30 juin 2013, 66 % des crédits utilisés se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. Seulement 34 % du portefeuille de crédits a un taux d'intérêt variable qui est sujet à des hausses imprévues des taux d'intérêt qui sont actuellement bas.

1.9 Prévisions pour 2013

Comme mentionné dans son Rapport Annuel 2012 la prolongation anticipée en 2012 d'un nombre de contrats de bail importants a résulté en une garantie accrue des revenus locatifs à long terme. La plupart du temps ces prolongations ont toutefois été accompagnées d'une baisse des loyers.

En 2013, la sicaf immobilière continuera à mettre l'accent sur le maintien du taux d'occupation (86 % au 31 décembre 2012) en prolongeant les contrats de bail existants et en attirant de nouveaux locataires, bien cela reste difficile vu le climat économique précaire. Etant donné l'excès de l'offre sur le marché des bureaux (certainement dans la périphérie bruxelloise) le nombre de transactions est très limité et les loyers restent encore sous pression, entraînant une baisse du taux d'occupation du segment de bureaux de la sicaf immobilière qui s'élève à 82 % au 30 juin 2013. Ces derniers mois une amélioration quant au nombre de demandes et visites est constatée. Dans le segment logistique l'offre de produits de qualité est plus restreinte et cela se reflète dans le taux d'occupation qui atteint 93 % au 30 juin 2013.

En plus du taux d'occupation la sicaf immobilière met l'accent sur les développements logistiques au sein du portefeuille existant. Le projet d'extension à Oevel a été réceptionné au deuxième trimestre 2013, les travaux à Wilrijk pour le groupe PSA ont commencé après l'obtention du permis de bâtir au deuxième trimestre 2013 et seront normalement terminés au quatrième trimestre 2013. La commercialisation de l'éventuelle nouvelle construction à Herentals a commencé, pour laquelle un permis de bâtir a été obtenu au deuxième trimestre 2013.

En plus, la sicaf immobilière analyse également des opportunités d'investissements en vue d'étendre de son portefeuille logistique et la vente de quelques immeubles non stratégiques notamment au sein du portefeuille de bureaux.

Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2013 le dividende brut de l'exercice 2013 sera probablement moins élevé que celui de l'année dernière.

Dans la situation compétitive actuelle, il est essentiel qu'Intervest Offices & Warehouses puisse continuer à poursuivre sa stratégie. Investir dans de la qualité et améliorer ainsi la location des immeubles est fondamental pour l'exploitation à long terme du potentiel de valeur de la sicaf immobilière. Intervest Offices & Warehouses estime qu'il est essentiel de baisser le taux de distribution de 100 % de sorte qu'il reste suffisamment de liquidités provenant des activités d'exploitation afin de continuer à investir dans le portefeuille. Pour cette raison les dédommagements et indemnités de remises en état, reçus pour la résiliation de contrats de bail, ne seront pas distribués mais conservés pour effectuer des travaux de remise en état ultérieurs ainsi que des investissements futurs dans le portefeuille immobilier. Compte tenu d'un taux de distribution de 90 % un dividende brut par action qui se situe entre € 1,44 et € 1,53 (€ 1,76 pour l'exercice 2012) sera offert aux actionnaires. Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2013 (€ 17,89) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 8,0% et 8,6 %.

2. Chiffres semestriels consolidés résumés

2.1 Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
Revenus locatifs	19.882	20.367
Charges relatives à la location	-31	-29
RESULTAT LOCATIF NET	19.851	20.338
Récupération de charges immobilières	848	856
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.241	4.513
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-262	-221
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.241	-4.514
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	43	244
RESULTAT IMMOBILIER	20.480	21.216
Frais techniques	-392	-293
Frais commerciaux	-82	-136
Charges et taxes sur immeubles non loués	-383	-507
Frais de gestion immobilière	-1.214	-1.174
Autres charges immobilières	-56	-152
RESULTAT IMMOBILIER	-2.127	-2.262
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	18.353	18.954
Frais généraux	-630	-700
Autres revenus et charges d'exploitation	23	27
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.746	18.281
Résultat sur ventes des immeubles de placement	2.115	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.245	-165
Autre résultat sur portefeuille	257	-314
RESULTAT D'EXPLOITATION	26.363	17.802

2.1 Compte de résultats consolidés résumés (suite)

en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
RESULTAT D'EXPLOITATION	26.363	17.802
Revenus financiers	100	5
Charges d'intérêt nettes	-5.612	-5.472
Autres charges financières	-2	-7
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.937	-1.945
RESULTAT FINANCIER	-3.577	-7.419
RESULTAT AVANT IMPOTS	22.786	10.383
IMPOTS	-9	-9
RESULTAT NET	22.777	10.374
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	12.223	12.798
Résultat sur portefeuille	8.617	-479
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.937	-1.945
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	22.778	10.375
Intérêts minoritaires	-1	-1
RESULTAT PAR ACTION	30.06.2013	30.06.2012
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858
Résultat net (€)	1,58	0,73
Résultat net dilué (€)	1,60	0,74

2.2 Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
RESULTAT NET	22.777	10.374
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	293	-58
RESULTAT GLOBAL	23.070	10.316
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	23.071	10.317
Intérêts minoritaires	-1	-1

2.3 Bilan consolidé résumé

ACTIF en milliers €	30.06.2013	31.12.2012
Actifs non courants	578.232	581.588
Immobilisations incorporelles	40	45
Immeubles de placement	577.895	581.280
Autres immobilisations corporelles	282	248
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	15
Actifs courants	10.761	12.489
Actifs détenus en vue de la vente	312	1.225
Créances commerciales	3.941	4.860
Créances fiscales et autres actifs courants	3.427	3.211
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.133	753
Comptes de régularisation	1.948	2.440
TOTAL DE L'ACTIF	588.993	594.077

2.3 Bilan consolidé résumé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2013	31.12.2012
Capitaux propres	274.298	272.356
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	274.261	272.318
Capital	131.447	129.395
Primes d'émission	65.190	63.378
Réserves	54.846	72.389
Résultat net de l'exercice	22.778	7.156
Intérêts minoritaires	37	38
Passif	314.695	321.721
Passifs non courants	240.520	260.659
Dettes financières non courantes	234.417	252.253
<i>Etablissements de crédit</i>	159.709	177.617
<i>Emprunt obligataire</i>	74.700	74.625
<i>Location-financement</i>	8	11
Autres passifs financiers non courants	5.549	7.780
Autres passifs non courants	554	626
Passifs courants	74.175	61.062
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	61.719	48.018
<i>Etablissements de crédit</i>	61.713	48.012
<i>Location-financement</i>	6	6
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.853	2.822
Autres passifs courants	190	354
Comptes de régularisation	8.241	9.696
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	588.993	594.077

2.4 Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	753	407
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation	13.244	10.458
Résultat d'exploitation	26.363	17.802
Intérêts payés	-7.391	-6.814
Autres éléments non opérationnels	2.025	-1.956
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow	-10.216	2.186
✓ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	81	77
✓ Résultat sur ventes des immeubles de placement	-2.115	0
✓ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6.245	165
✓ Autre résultat sur portefeuille	-257	314
✓ Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-1.937	1.946
✓ Etalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	257	-314
✓ Autres transactions de nature non cash-flow	0	-2
Variation du besoin en fonds de roulement	2.463	-760
Mouvement de l'actif	1.195	-3.609
Mouvement du passif	1.268	2.849
2. Flux de trésorerie des activités d'investissements	12.548	-9.657
Acquisitions des immeubles de placement	0	-7.966
Investissements dans des immeubles de placement existants	-6	-5.718
Extensions des immeubles de placement existants	-2.766	0
Revenus de la vente des immeubles de placement	15.430	4.005
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-110	22
3. Flux de trésorerie des activités de financement	-25.412	-804
Remboursement d'emprunts	-4.208	-27.042
Retrait d'emprunts	0	45.000
Remboursement de passifs de location-financement	-3	-3
Passifs non courants reçus/remboursés comme garantie	-72	90
Païement de dividendes	-21.129	-18.849
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DU SEMESTRE	1.133	404

2.5 Bilan de mutation résumé des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2011	126.729	60.833	78.398	18.018	40	284.018
Résultat global du premier semestre 2012			-58	10.375	-1	10.316
Transferts par l'affectation du résultat 2011:						
Transfert aux réserves du 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				5.211
Dividende de l'exercice 2011			-2.364	-21.696		-24.060
Bilan au 30 juin 2012	129.395	63.378	72.299	10.375	38	275.485
Bilan au 31 décembre 2012	129.395	63.378	72.389	7.156	38	272.356
Résultat global du premier semestre 2013			293	22.778	-1	23.070
Transferts par l'affectation du résultat 2012:						
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers			-14.625	14.625		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			82	-82		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			-3.128	3.128		0
Transfert aux autres réserves et intérêts minoritaires			-23	23		0
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2012	2.051	1.812				3.863
Dividende de l'exercice 2012			-142	-24.850		-24.992
Bilan au 30 juin 2013	131.447	65.190	54.846	22.778	37	274.298

Rapport financier semestriel

2.6 Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

Compte de résultats consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE en milliers €							Total	
	Bureaux		Immeubles logistiques		Corporate			
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012
Revenus locatifs	12.352	13.041	7.530	7.326			19.882	20.367
Charges relatives à la location	-13	1	-18	-30			-31	-29
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	449	505	180	373			629	878
RESULTAT IMMOBILIER	12.788	13.547	7.692	7.669			20.480	21.216
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.151	12.922	7.457	7.262	-1.862	-1.903	17.746	18.281
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0	2.115	0			2.115	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-14.193	-3.162	20.438	2.997			6.245	-165
Autre résultat sur portefeuille	-60	-123	317	-191			257	-314
RESULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	-2.102	9.637	30.327	10.068	-1.862	-1.903	26.363	17.802
Résultat financier					-3.577	-7.419	-3.577	-7.419
Impôts					-9	-9	-9	-9
RESULTAT NET	-2.102	9.637	30.327	10.068	-5.448	-9.331	22.777	10.374

SEGMENTATION D'ACTIVITE: CHIFFRES CLES en milliers €							Total	
	Bureaux		Immeubles logistiques					
	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2012		
Juste valeur des immeubles de placement	337.825	370.459	240.070	224.365	577.895	594.824		
Valeur d'investissement des immeubles de placement	346.270	379.720	245.945	230.053	592.215	609.773		
Surface locative totale (m²)	231.109	231.109	372.247	407.611	603.356	638.720		
Taux d'occupation des immeubles de placement (%)	82 %	85 %	93 %	88 %	86 %	86 %		

Rapport financier semestriel

Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés résumés sont rédigés sur base des principes d'information financière conformément à IAS 34 "Informations financières intermédiaires". Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que ceux utilisés pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 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. IFRS 9 - Financial instruments s'applique aux exercices comptables prenant cours le 1 janvier 2015 et requerra des notes supplémentaires dans le rapport annuel de l'exercice 2015.

Evolution des immeubles de placement

	Immeubles de placement	
en milliers €	30.06.2013	30.06.2012
Solde au terme de l'exercice précédent	581.280	581.305
Extensions des immeubles de placement existants	2.766	0
Acquisitions des immeubles de placement	0	7.966
Investissements dans des immeubles de placement existants	6	5.718
Ventes des immeubles de placement	-12.402	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6.245	-165
Solde au terme du semestre	577.895	594.824

Au premier semestre 2013, les extensions des immeubles de placement existants se rapportent principalement à l'extension du site logistique à Oevel (€ 2,4 millions).

Les ventes des immeubles de placement comprennent au premier semestre 2013 la vente de l'immeuble semi-industriel situé à Kortenbergh, Jan-Baptist Vinkstraat 2.

Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

Pour une mise à jour des futurs revenus locatifs minimaux au 30 juin 2013 il est référé au commentaire de l'évolution du portefeuille au paragraphe 1.1 et 1.4 (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière d'Interinvest Offices & Warehouses au 30 juin 2013 est mentionnée au paragraphe 1.7 (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

Au premier semestre 2013 il n'y a pas eu de nouvelles conventions de crédit ni de nouvelles conventions d'instruments de couverture/nouveaux swaps de taux d'intérêt.

Passifs conditionnels

Au premier semestre 2013, il n'y a pas eu de changements dans les passifs conditionnels de la sicaf immobilière tels que décrits à la note 25 du Rapport Financier du Rapport annuel 2012. Dans l'affaire des impositions contestées relatives à la redevance de l'exit tax sur les primes de titrisation, l'administration fiscale a rejeté une des réclamations et la sicaf immobilière se prépare à introduire une requête auprès du Tribunal de Première Instance. Il est supposé que ce dossier pourra être plaidé dans le courant de 2014. En ce qui concerne les autres réclamations Intervest Offices & Warehouses attend le traitement de celles-ci par l'administration fiscale.

Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la date de reporting au 30 juin 2013.

2.7 Rapport du commissaire

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA,
SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE
RAPPORT DE REVUE LIMITÉE SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE
CONSOLIDÉE POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2013

Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives (conjointement les «informations financières intermédiaires») de Intervest Offices & Warehouses SA, Sicafe immobilière publique de droit belge ("la société") et ses filiales (conjointement "le groupe") pour le semestre clôturé le 30 juin 2013.

Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 - Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 - Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 juin 2013 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Anvers, le 29 juillet 2013

Le commissaire,

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par



Kathleen De Brabander

3. Déclaration relative au rapport financier semestriel

Conformément à l'article 13 § 2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007, le conseil d'administration composé de Paul Christiaens (président), Nick van Ommen, EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, Johan Buijs, Daniel van Dongen et Thomas Dijkman, déclare qu'à sa connaissance,

- a) les chiffres semestriels résumés, rédigés sur base des principes d'informations financières conformément à l'IFRS et conformément à IAS 34 "Informations financières intermédiaires" tels qu'acceptés par l'Union européenne, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses sa et des entreprises reprises dans la consolidation
- b) le rapport de gestion intermédiaire donne une analyse fidèle des principaux événements qui se sont produits au cours des six premiers mois de l'exercice actuel, leur influence sur les chiffres semestriels résumés, les principaux facteurs de risques et incertitudes par rapport aux prochains mois de l'exercice, ainsi que les principales transactions entre les parties liées et leur éventuel effet sur les chiffres semestriels résumés si ces transactions représentent un intérêt significatif et ne sont pas conclues à des conditions de marché normales.

Ces chiffres semestriels résumés sont approuvés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 29 juillet 2013.

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

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, sicaef immobilière publique de droit belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, tel. 03/287.67.87, www.intervestoffices.be