

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



ANVERS, LE 25 OCTOBRE 2013

Redéveloppement du site logistique Neerland 1 à Wilrijk pour Peugeot

Résultat d'exploitation distribuable par action pour les neuf premiers mois de 2013: € 1,26 (€ 1,31 pour les neuf premiers mois de 2012); résultat d'exploitation distribuable par action stable au troisième trimestre 2013¹

Evolution positive de la juste valeur du portefeuille immobilier:
+ 1 % pour les neuf premiers mois de 2013² (quasiment stable au troisième trimestre 2013³)

Taux d'occupation quasiment stable: 85 % (86 % au 31 décembre 2012)

Taux d'endettement en-dessous de 50 %

Résultat d'exploitation distribuable attendu pour l'exercice 2013:
entre € 1,65 et € 1,70 par action

Dividende brut attendu pour l'exercice 2013: entre € 1,48 et € 1,53
par action

1. Activités d'exploitation du troisième trimestre 2013

Redéveloppement du site logistique Neerland 1 à Wilrijk

Au troisième trimestre 2013 le redéveloppement partiel du site **Neerland 1 à Wilrijk** (Boomsesteenweg) en showroom et atelier pour le concessionnaire anversois de Peugeot est dans une phase avancée. La transaction comprend une surface bâtie de 5.000 m² sur un terrain d'environ 11.000 m² (y compris les emplacements de parking). Au cours de ce trimestre l'ensemble de l'enveloppe extérieure du bâtiment (parement de façade, vitrage, portes, etc.) est terminée et tous les

travaux structurels à l'intérieur ont été réalisés. Les installations techniques et la finition intérieure du projet sont actuellement en cours de réalisation et les travaux d'aménagement du terrain commenceront bientôt. Selon toute attente le redéveloppement total sera comme planifié achevé mi-décembre 2013, de sorte que l'ouverture officielle du concessionnaire pourra encore avoir lieu avant la fin de l'année.

¹ Par rapport au troisième trimestre 2012.

² Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2012.

³ Sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier au 30 juin 2013.

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



Peugeot - Neerland 1 - Wilrijk - 5.000 m²

Immeubles de placement

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.09.2013	30.06.2013	31.12.2012	30.09.2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	578.724	577.895	581.280	593.980
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	593.192	592.215	595.812	608.829
Taux d'occupation ⁴ (%)	85 %	86 %	86 %	85 %
Surface locative totale (m ²)	603.356	603.356	614.308	638.720

Au troisième trimestre 2013 la **juste valeur des immeubles de placement** d'Interinvest Offices & Warehouses a augmenté de € 0,8 millions par rapport à la juste valeur au 30 juin 2013 et s'élève au 30 septembre 2013 à € 579 millions (€ 578 millions au 30 juin 2013), suite aux investissements dans le portefeuille logistique.

Au 30 septembre 2013 le **taux d'occupation** total du portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à 85 % (86 % au 30 juin 2013).

⁴ 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.

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



2. Résultats financiers

2.1 Chiffres cumulatifs pour les neuf premiers mois de 2013

RESULTATS en milliers €	30.09.2013	30.09.2012
Résultat d'exploitation distribuable	18.192	18.574
Résultat sur portefeuille	7.994	-991
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.143	-2.938
Résultat net	28.329	14.645
RESULTAT PAR ACTION		
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858
Résultat net (€)	1,96	1,03
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,26	1,31
Pourcentage de distribution	90 %	100 %

Pour les neuf premiers mois de 2013 le **résultat d'exploitation distribuable** d'Interinvest Offices & Warehouses baisse de 2 % ou € 0,4 million, atteignant € 18,2 millions (€ 18,6 millions pour les neuf premiers mois de 2012). Ce résultat provient principalement de la baisse des revenus locatifs en raison du nouveau contrat de bail avec PwC au Woluwe Garden à des loyers moins élevés et de la vente d'un immeuble semi-industriel à Kortenberg, compensée partiellement par des charges immobilières moins élevées et une diminution des frais généraux. Pour les neuf premiers mois de 2013 cela représente un **résultat d'exploitation distribuable** par action de € 1,26 par rapport à € 1,31 pour la même période de l'année précédente.

Le **résultat sur portefeuille** s'élève pour les neuf premiers mois de 2013 à € 8,0 millions en comparaison à - € 1,0 million pour les neuf premiers mois de 2012. Le résultat positif de 2013 provient essentiellement de la plus-value de € 2,1 millions réalisée sur la vente d'immeubles de placement et de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 5,4 millions.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** de la sicaf immobilière a baissé pour les neuf premiers mois de 2013 de € 2,6 millions en raison de l'effet combiné de la vente d'un immeuble semi-industriel à Kortenberg, ayant une juste valeur de € 12,4 millions, d'investissements d'un montant de € 4,4 millions dans le portefeuille (principalement les projets logistiques à Oevel et Neerland 1 à Wilrijk) et de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier existant de € 5,4 millions.

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



CHIFFRES CLES PAR ACTION	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2012
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858	14.199.858
Valeur active nette (juste valeur) (€)	19,41	19,18	19,70
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	20,42	20,21	20,73
Valeur active nette EPRA (€)	19,77	19,73	20,24
Cours boursier à la date de clôture (€)	18,25	20,12	17,55
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	-6 %	5 %	-11 %

Au 30 septembre 2013, la **valeur active nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,41. Le cours boursier de l'action Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'élève au 30 septembre 2013 à € 18,25 de sorte que l'action cote avec une décote de 6 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière s'élève à 49,9 % au 30 septembre 2013 en comparaison à 51,1 % au 30 juin 2013 (calculé conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010).

Au 30 septembre 2013, 74 % des **lignes de crédit** disponibles de la sicaf immobilière sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 2,3 ans. 26 % des lignes de crédit disponibles sont des financements à court terme dont 15 % se compose de financements à durée indéterminée et 11 % de crédits échéant dans l'année ou qui doivent être refinancés. Au 30 septembre 2013, Intervest Offices & Warehouses dispose encore de € 35 millions de lignes de crédit non utilisées auprès des institutions financières pour faire face au besoin de liquidités de la sicaf immobilière. Au 30 septembre 2013, 67 % des lignes de crédit utilisées ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixées au moyen de swaps de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt pour les crédits de la sicaf immobilière sont fixés pour une période restante de 2,3 ans en moyenne.



Gateway House - Anvers
11.171 m²

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



2.2 Résultat du troisième trimestre 2013

en milliers €	01.07 - 30.09 2013	01.07 - 30.09 2012
Revenus locatifs	9.808	10.294
Charges relatives à la location	34	-30
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	205	-64
Résultat immobilier	10.047	10.200
Charges immobilières	-998	-1.154
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-309	-402
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8.740	8.644
Résultat sur ventes des immeubles de placement	16	140
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-820	-318
Autre résultat sur portefeuille	181	-335
Résultat d'exploitation	8.117	8.131
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-2.764	-2.850
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	206	-993
Impôts	-7	-18
Résultat net	5.552	4.270
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	5.969	5.776
Résultat sur portefeuille	-623	-513
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	206	-993



Oevel 1 - 33.955 m²

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



Analyse des résultats du troisième trimestre 2013⁵

Au troisième trimestre 2013 les **revenus locatifs** d'Interinvest Offices & Warehouses ont baissé de € 0,5 million, atteignant € 9,8 millions (€ 10,3 millions) suite principalement au nouveau contrat de bail avec PwC à des loyers moins élevés et à la vente d'un immeuble semi-industriel à Kortenberg en mai 2013.

Au troisième trimestre 2013, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** s'élèvent à € 0,2 million (- € 0,1 million) en raison de la baisse des frais de remise en état en fin de bail.

Les **charges immobilières** de la sicaf immobilière baissent au troisième trimestre 2013 de € 0,2 million, atteignant € 1,0 million (€ 1,2 million) en raison de la baisse des frais pour les travaux de réparation et d'entretien.

Les **frais généraux** s'élèvent au troisième trimestre 2013 à € 0,3 million (€ 0,4 million). La baisse de € 0,1 million résulte des frais de conseil moins élevés.

Au troisième trimestre 2013, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à - € 0,8 million (- € 0,3 million).

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'élève à - € 2,8 millions (- € 2,9 millions). Suite à la vente des immeubles semi-industriels à Kortenberg et Anvers les emprunts de la sicaf immobilière ont baissé au troisième trimestre 2013 d'environ € 17 millions par rapport à la même période de 2012 entraînant une baisse des charges d'intérêt nettes. Au troisième trimestre 2013, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève à environ 3,7 % y compris les marges bancaires (3,7 %).

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 € 0,2 million (- € 1,0 million).

Le **résultat d'exploitation distribuable** pour le troisième trimestre 2013 s'élève à € 6,0 millions (€ 5,8 millions) et augmente ainsi de € 0,2 million ou 3 % par rapport au troisième trimestre 2012. Ce résultat provient essentiellement du fait que la baisse des revenus locatifs de la sicaf immobilière pour ce trimestre est compensée par la diminution des frais de remise en état, des charges immobilières, de frais généraux et des frais de financement. Cela signifie par action suite à l'émission de 225.124 actions lors du dividende optionnel en mai 2013, que le **résultat d'exploitation distribuable par action** se maintient à € 0,41 (€ 0,41) pour le troisième trimestre 2013.

⁵ Entre parenthèses les chiffres comparatifs du troisième trimestre 2012 (01.07.2012 - 30.09.2012).

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



3. Prévisions pour 2013

Excepté des évolutions inattendues, telles que d'importantes faillites de locataires ou des hausses imprévues du taux d'intérêt, Intervest Offices & Warehouses estime que le résultat d'exploitation pour l'exercice 2013 se situera entre € 1,65 et € 1,70 par action. Dans la situation compétitive actuelle, il est essentiel qu'Intervest Offices & Warehouses puisse 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 % appliqué jusqu'à présent de sorte qu'il reste suffisamment de liquidités provenant des activités d'exploitation pour 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 € 1,48 et € 1,53 (€ 1,76 pour l'exercice 2012) sera offert aux actionnaires. Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2013 (€ 18,25) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 8,1% et 8,4 %.



Herentals Logistics 1 - 17.346 m²

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

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

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



Annexes

Compte de résultats consolidés (9 mois)

en milliers €	30.09.2013	30.09.2012
Revenus locatifs	29.689	30.661
Charges relatives à la location	3	-59
RESULTAT LOCATIF NET	29.692	30.602
Produits et revenus relatifs à la gestion immobilière	835	814
RESULTAT IMMOBILIER	30.527	31.416
Frais techniques	-581	-611
Frais commerciaux	-142	-208
Charges et taxes sur immeubles non loués	-598	-706
Frais de gestion immobilière	-1.784	-1.707
Autres charges immobilières	-20	-184
CHARGES IMMOBILIERES	-3.125	-3.416
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.402	28.000
Frais généraux	-951	-1.112
Autres revenus et charges d'exploitation	35	37
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	26.486	26.925
Résultat sur ventes des immeubles de placement	2.132	140
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.425	-482
Autre résultat sur portefeuille	437	-649
RESULTAT D'EXPLOITATION	34.480	25.934

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



Compte de résultats consolidés (9 mois) (suite)

en milliers €	30.09.2013	30.09.2012
RESULTAT D'EXPLOITATION	34.480	25.934
Revenus financiers	141	18
Charges d'intérêt nettes	-8.414	-8.333
Autres charges financières	-5	-9
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.143	-2.938
RESULTAT FINANCIER	-6.135	-11.262
RESULTAT AVANT IMPOTS	28.345	14.672
Impôts	-16	-27
RESULTAT NET	28.329	14.645
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	18.192	18.574
Résultat sur portefeuille	7.994	-991
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.143	-2.938
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	28.330	14.646
Intérêts minoritaires	-1	-1
RESULTAT PAR ACTION	30.09.2013	30.09.2012
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858
Résultat net (€)	1,96	1,03
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,26	1,31

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers €	30.09.2013	30.09.2012
RESULTAT NET	28.329	14.645
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	410	-76
RESULTAT GLOBAL	28.739	14.569
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	28.740	14.570
Intérêts minoritaires	-1	-1

Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	30.09.2013	31.12.2012
Actifs non courants	579.028	581.588
Immobilisations incorporelles	33	45
Immeubles de placement	578.724	581.280
Autres immobilisations corporelles	256	248
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	15
Actifs courants	9.098	12.489
Actifs détenus en vue de la vente	0	1.225
Créances commerciales	4.288	4.860
Créances fiscales et autres actifs courants	1.653	3.211
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.026	753
Comptes de régularisation	2.131	2.440
TOTAL DE L'ACTIF	588.126	594.077

Déclaration intermédiaire

du troisième trimestre 2013
du conseil d'administration
pour la période du
01.07.2013 au 30.09.2013



Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2013	31.12.2012
Capitaux propres	279.967	272.356
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	279.930	272.318
Capital	131.447	129.395
Primes d'émission	65.190	63.378
Réserves	54.963	72.389
Résultat net de l'exercice	28.330	7.156
Intérêts minoritaires	37	38
Passif	308.159	321.721
Passifs non courants	222.218	260.659
Dettes financières non courantes	217.199	252.253
<i>Etablissements de crédit</i>	142.450	177.617
<i>Emprunt obligataire</i>	74.738	74.625
<i>Location-financement</i>	11	11
Autres passifs financiers non courants	4.466	7.780
Autres passifs non courants	553	626
Passifs courants	85.941	61.062
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	71.719	48.018
<i>Etablissements de crédit</i>	71.712	48.012
<i>Location-financement</i>	7	6
Autres passifs financiers courants	761	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.121	2.822
Autres passifs courants	183	354
Comptes de régularisation	8.985	9.696
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	588.126	594.077