

# Communiqué de presse

Information réglementée –  
embargo jusqu'au 28.10.2014, 8h00

Déclaration intermédiaire  
du conseil d'administration  
au 30 septembre 2014 pour  
le troisième trimestre de  
l'exercice 2014



ANVERS, LE 28 OCTOBRE 2014

Dans le segment logistique 7 % des contrats de bail du portefeuille a été prolongé prématurément au cours du troisième trimestre 2014, représentant un volume locatif d'environ € 1,3 million.

Légère augmentation des revenus locatifs de 0,5 % pour les neuf premiers mois de 2014 par rapport aux neuf premiers mois de 2013.

Taux d'occupation quasiment stable: 85 % (86 % au 31 décembre 2013).

Résultat d'exploitation distribuable pour les neuf premiers mois de 2014: € 1,15 (€ 1,26 pour les neuf premiers mois de 2013).

Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier au cours des neuf premiers mois de 2014 de 0,8 %<sup>1</sup>.

Taux d'endettement: 49,0 %.

Optimisation de la répartition des échéances des lignes de crédit en raison du refinancement de 20 % des lignes de crédit (€ 59 millions).

Dividende brut attendu par action pour l'exercice 2014: entre € 1,37 et € 1,42 (€ 1,53 pour l'exercice 2013) ce qui revient à un rendement brut du dividende d'environ 6,5 % sur base du cours de clôture au 30 septembre 2014 (€ 21,49).

Changement de statut en société immobilière réglementée (SIR) approuvé par l'assemblée générale des actionnaires du 27 octobre 2014.

<sup>1</sup> Sur base d'une composition constante de l'ensemble du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2013.

# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire  
du conseil d'administration  
au 30 septembre 2014 pour  
le troisième trimestre de  
l'exercice 2014



## 1. Activités d'exploitation au troisième trimestre 2014

### Transactions locatives

Au troisième trimestre 2014 Intervest Offices & Warehouses a réalisé un nombre de transactions locatives dans le **segment logistique**. Ces transactions locatives comprennent 5 prolongations de conventions de mise à disposition pour une superficie de 33.154 m<sup>2</sup> avec un volume locatif d'environ € 1,3 million sur base annuelle, ce qui représente 7 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels du portefeuille logistique d'Intervest Offices & Warehouses. Une de ces prolongations se rapporte à la convention de mise à disposition à long terme avec Sofidel à Duffel, où le locataire intégrera l'ensemble de son site de production au hall d'entreposage d'Intervest Offices & Warehouses (15.232 m<sup>2</sup>). La convention se termine en 2026, avec une échéance intermédiaire en 2022.



DUFFEL  
23.386 m<sup>2</sup>

En outre, 2 transactions locatives, représentant un volume locatif annuel d'environ € 0,4 million ont été conclues au mois d'octobre 2014 avec des nouveaux locataires dans le secteur logistique. Ces nouvelles locations se rapportent à des espaces inoccupés et auront par conséquent un effet positif sur le taux d'occupation au quatrième trimestre 2014.

Au troisième trimestre 2014 Intervest Offices & Warehouses a réalisé un nombre de transactions locatives dans le **portefeuille de bureaux**. Il s'agit de 2 prolongations de contrats de bail pour une superficie de 2.069 m<sup>2</sup> et un volume locatif d'environ € 0,3 million sur base annuelle. Au mois d'octobre 2014 encore 6 transactions supplémentaires ont été conclues avec des locataires existants pour une superficie d'environ 9.000 m<sup>2</sup>.



STROMBEEK-BEVER  
11.182 m<sup>2</sup>

# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire  
du conseil d'administration  
au 30 septembre 2014 pour  
le troisième trimestre de  
l'exercice 2014



## Immeubles de placement

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.09.2014	30.06.2014	31.12.2013	30.09.2013
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	575.828	577.803	580.709	578.724
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	590.224	592.248	595.226	593.192
Taux d'occupation <sup>2</sup> (%)	85 %	85 %	86 %	85 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	596.714	596.714	604.428	603.356
Rendement sur valeur d'investissement (%)	7,3 %	7,3 %	7,3 %	7,3 %
Rendement sur valeur d'investissement en cas d'occupation totale (%)	8,6 %	8,6 %	8,5 %	8,5 %

Pour les neuf premiers mois de 2014 la **juste valeur des immeubles de placement** d'Interinvest Offices & Warehouses a baissé de € 5 millions par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2013 et s'élève au 30 septembre 2014 à € 576 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2013). Cette baisse résulte essentiellement de la vente d'un immeuble semi-industriel situé à Meer (ayant une juste valeur de € 2,6 millions au 31 décembre 2013) au premier trimestre 2014 et de l'adaptation des valeurs

locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise.

Au 30 septembre 2014 le **taux d'occupation** total du portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à 85 % (86 % au 31 décembre 2013).



OEVEL  
33.955 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 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.

# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire  
du conseil d'administration  
au 30 septembre 2014 pour  
le troisième trimestre de  
l'exercice 2014



## Changement de sicaf immobilière en société immobilière réglementée (SIR)

L'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 27 octobre 2014 a approuvé à une majorité de 99,99 % les modifications des statuts d'Intervest Offices & Warehouses en vue d'un changement de statut de sicaf immobilière publique en statut de société immobilière réglementée publique ("SIR").

Étant donné qu'aucun droit de retrait n'a été exercé et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts était soumise, sont réalisées, Intervest Offices & Warehouses obtient immédiatement dès le 27 octobre 2014 le statut de SIR publique.

Intervest Offices & Warehouses est ravie d'obtenir ce nouveau statut, qui répond mieux à la réalité économique et qui offre un cadre juridique adéquat convenant à la qualité d'Intervest Offices & Warehouses en tant que société immobilière opérationnelle et commerciale. Ce statut permet à Intervest Offices & Warehouses de poursuivre ses activités actuelles dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et d'autres parties prenantes.

## EPRA Award pour le Rapport annuel 2013

A la conférence EPRA 2014 Intervest Offices & Warehouses a reçu un 'EPRA BPR Silver Award' et un 'Most Improved Award' (prix pour la meilleure amélioration du rapport annuel) pour son rapport annuel 2013 comme reconnaissance pour le reporting transparent et consistant relatif aux développements de la société.



# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire  
du conseil d'administration  
au 30 septembre 2014 pour  
le troisième trimestre de  
l'exercice 2014



## 2. Résultats financiers des trois premiers trimestres 2014<sup>3</sup>

Pour les neuf premiers mois de 2014, les **revenus locatifs** de la société immobilière s'élèvent à € 29,8 millions et ont ainsi légèrement augmenté par rapport aux neuf premiers mois de 2013 (€ 29,7 millions) en raison d'une hausse des revenus locatifs dans le portefeuille logistique.

La **récupération des charges immobilières** présente pour les neuf premiers mois de 2014 un revenu de € 0,5 million en comparaison à € 1,0 million au cours de la même période de l'année précédente. En 2013 la récupération des charges immobilières comprenait les indemnités de remises en état reçues des locataires qui étaient partis. En 2013 quelques locataires de la société immobilière avaient quitté les lieux et payé environ € 0,6 million d'indemnités.

Les **charges immobilières** s'élèvent au 30 septembre 2014 à € 3,3 millions (€ 3,1 millions). L'augmentation provient principalement du plus vaste programme d'entretien pour les immeubles logistiques de la société.

Les **frais généraux** s'élèvent pour les neuf premiers mois de 2014 à € 1,2 million et ont ainsi augmenté par rapport aux neuf premiers mois de 2013 (€ 1,0 million) en raison des frais de conseils et de publication plus élevés suite au changement de statut de la société de sicaif immobilière en société immobilière réglementée.

La baisse des indemnités reçues des locataires qui partent entraîne une baisse du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de 2 % ou € 0,7 million qui s'élève à € 25,8 millions (€ 26,5 millions).

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** comprend pour les neuf premiers mois de 2014 la moins-value de € 0,6 million réalisée sur la vente de l'immeuble semi-industriel non stratégique à Meer.

Pour les neuf premiers mois de 2014, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à - € 4,6 millions (€ 5,4 millions). Cette baisse de la juste valeur en 2014 provient essentiellement de l'adaptation des valeurs locatives estimées pour les bureaux ainsi que des travaux d'adaptation aux installations HVAC dans les immeubles de bureaux en vue du remplacement des fluides réfrigérants polluants telles que le R22, étant donné que la loi restreint fortement leur utilisation à partir de 2015 (simultanément les prestations de rendement des installations concernées sont optimisées).

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'élève pour les neuf premiers mois de 2014 à - € 8,8 millions par rapport - € 8,3 millions pour les neuf premiers mois de 2013. Le taux d'intérêt moyen de la société s'élève pour les neuf premiers mois de 2014 à environ 4,1 % y compris les marges bancaires (3,7 %). L'augmentation des frais de financement de la société immobilière résulte principalement de l'émission d'un emprunt obligataire en mars 2014 de € 60 millions pour le refinancement de l'emprunt obligataire existant de € 75 millions qui vient à échéance en juin 2015 et qui doit être remboursé.

Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent l'augmentation 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 - € 0,7 million (€ 2,1 millions).

<sup>3</sup> Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 septembre 2013.

# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2014 pour le troisième trimestre de l'exercice 2014



Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève pour les neuf premiers mois de 2014 à € 11,5 millions (€ 28,3 millions) et peut être réparti comme suit:

- Le **résultat d'exploitation distribuable** de € 17,0 millions (€ 18,2 millions) ou une baisse de € 1,2 million ou 7 %, résultant principalement de la baisse des indemnités reçues des locataires qui partent et de l'augmentation des frais généraux et des frais de financement de la société.

- Le **résultat sur portefeuille** d'un montant de - € 4,8 millions (€ 8,0 millions).

- Les **variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de - € 0,7 million (€ 2,1 millions).

Par action cela représente pour les neuf premiers mois de 2014 un **résultat d'exploitation distribuable** de € 1,15 (€ 1,26).

CHIFFRES CLES PAR ACTION	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2013
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982	14.424.982
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.586.209	14.335.677	14.305.359
Résultat net (9 mois/1 an/9 mois) (€)	0,79	2,41	1,98
Résultat d'exploitation distribuable (9 mois/1 an/9 mois) (€)	1,15	1,70	1,26
Valeur active nette (juste valeur) (€)	19,16	19,86	19,41
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	20,14	20,87	20,42
Valeur active nette EPRA (€)	19,53	20,20	19,77
Capitalisation boursière (millions €)	289	281	263
Cours boursier à la date de clôture (€)	21,49	19,48	18,25
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	12 %	-2 %	-6 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	49,0 %	48,7 %	49,9 %

Au 30 septembre 2014 la **valeur active nette (juste valeur)** de l'action s'élève à € 19,16. Le cours boursier de l'action Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'élève au 30 septembre 2014 à € 21,49 de sorte que l'action cote avec une prime de 12 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Le **taux d'endettement** de la société immobilière s'élève à 49,0 % au 30 septembre 2014 par rapport à 48,7 % au 31 décembre 2013.

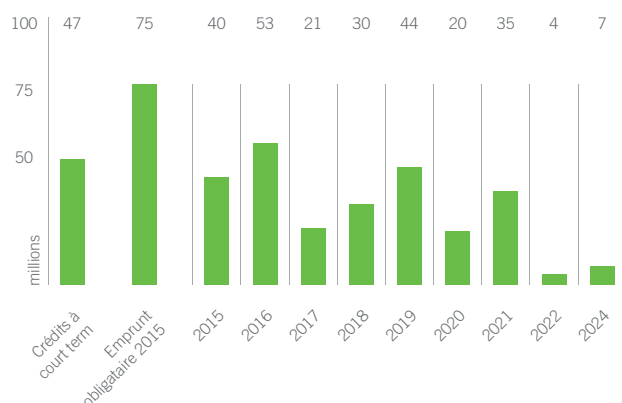
Au troisième trimestre 2014 Intervest Offices & Warehouses a poursuivi l'optimisation de la répartition des échéances de ses lignes de crédit et a conclu avec un de ses financiers existants le refinancement des lignes de crédit d'un montant de € 59 millions qui seraient venues à échéance en 2016. Les nouveaux financements ont actuellement une durée jusqu'en 2018, 2019 et 2020 et sont conclus à des conditions conformes au marché auprès de la même institution financière. Après ce refinancement au 30 septembre 2014, 57 % des **lignes de crédit** disponibles de la société sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 4,1 ans. 43 % des lignes de crédit disponibles sont de financements à court terme, dont 13 % se compose de financements à durée indéterminée (€ 47 millions), 20 % de l'emprunt obligataire qui vient à échéance en 29 juin 2015 (€ 75 millions) et 11 % d'un crédit qui vient à échéance début 2015 (€ 40 millions).

# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration au 30 septembre 2014 pour le troisième trimestre de l'exercice 2014



Le calendrier des échéances des lignes de crédit donne au 30 septembre 2014 l'image suivante:



*Calendrier des échéances des lignes de crédit au 30 septembre 2014.*

Au 30 septembre 2014 Intervest Offices & Warehouses dispose de € 92 millions de lignes de crédit non-utilisées auprès des institutions financières pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité et pour le remboursement de l'emprunt obligataire de € 75 millions en juin 2015.

Au 30 septembre 2014, 85 % 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 des crédits de la société sont fixés pour une durée moyenne restante de 3,1 ans.



MALINES  
58.109 m<sup>2</sup>

# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire  
du conseil d'administration  
au 30 septembre 2014 pour  
le troisième trimestre de  
l'exercice 2014



## 3. Prévisions pour 2014

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 distribuable pour l'exercice 2014 se situera entre € 1,53 et € 1,58. Compte tenu d'un taux de distribution de 90 % un dividende brut par action qui se situe entre € 1,37 et € 1,42 (€ 1,53 pour l'exercice 2013) sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2014. Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2014 (€ 21,49) ceci revient à un rendement brut du dividende d'environ 6,5 %.

Au quatrième trimestre de 2014 et en 2015, Intervest Offices & Warehouses poursuivra sans relâche sa stratégie d'investissement dont le but est d'accroître la part de l'immobilier logistique dans le portefeuille. Intervest Offices & Warehouses étudie des transactions immobilières potentielles dans le secteur logistique où des financements au moyen de fonds empruntés ainsi que des paiements partielles en actions sont envisagés. Si les circonstances de marché le permettent la société envisagera le désinvestissement de quelques immeubles non stratégiques dans le segment de bureaux.



HERENTALS  
17.346 m<sup>2</sup>

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

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, société immobilière réglementée publique de droit belge,  
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, tel. +32 3 287 87 67 87, <http://corporate.intervest.be/fr/offices>



# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire  
du conseil d'administration  
au 30 septembre 2014 pour  
le troisième trimestre de  
l'exercice 2014



## Annexes

### Compte de résultats consolidés (9 mois)

en milliers €	30.09.2014	30.09.2013
Revenus locatifs	29.843	29.689
Charges relatives à la location	-20	3
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>29.823</b>	<b>29.692</b>
Récupération de charges immobilières	541	1.037
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.390	7.889
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-170	-319
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8.390	-7.889
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	81	117
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>30.275</b>	<b>30.527</b>
Frais techniques	-734	-581
Frais commerciaux	-111	-142
Charges et taxes sur immeubles non loués	-584	-598
Frais de gestion immobilière	-1.782	-1.784
Autres charges immobilières	-42	-20
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-3.253</b>	<b>-3.125</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>27.022</b>	<b>27.402</b>
Frais généraux	-1.230	-951
Autres revenus et charges d'exploitation	48	35
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>25.840</b>	<b>26.486</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	-589	2.132
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.599	5.425
Autre résultat sur portefeuille	355	437
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>21.007</b>	<b>34.480</b>
Revenus financiers	54	141
Charges d'intérêt nettes	-8.869	-8.414
Autres charges financières	-7	-5
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-697	2.143
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-9.519</b>	<b>-6.135</b>

# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire  
du conseil d'administration  
au 30 septembre 2014 pour  
le troisième trimestre de  
l'exercice 2014



en milliers €	30.09.2014	30.09.2013
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	11.488	28.345
<b>IMPOTS</b>	-27	-16
<b>RESULTAT NET</b>	11.461	28.329
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	16.991	18.192
Résultat sur portefeuille	-4.833	7.994
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-697	2.143
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	11.462	28.330
Intérêts minoritaires	-1	-1

RESULTAT PAR ACTION	30.09.2014	30.09.2013
Nombre d'actions copartageantes	14.777.342	14.424.982
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.586.209	14.305.359
Résultat net (€)	0,79	1,98
Résultat net dilué (€)	0,79	1,98
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,15	1,26

# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire  
du conseil d'administration  
au 30 septembre 2014 pour  
le troisième trimestre de  
l'exercice 2014



## Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers €	30.09.2014	30.09.2013
<b>RESULTAT NET</b>	<b>11.461</b>	<b>28.329</b>
<b>Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)</b>		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	180	410
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>11.641</b>	<b>28.739</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	11.642	28.740
Intérêts minoritaires	-1	-1

## Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	30.09.2014	31.12.2013
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>576.008</b>	<b>580.986</b>
Immobilisations incorporelles	20	34
Immeubles de placement	575.828	580.709
Autres immobilisations corporelles	145	228
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	15
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>9.152</b>	<b>7.876</b>
Créances commerciales	4.243	3.800
Créances fiscales et autres actifs courants	1.654	1.654
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.142	691
Comptes de régularisation	2.113	1.731
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>585.160</b>	<b>588.862</b>

# Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire  
du conseil d'administration  
au 30 septembre 2014 pour  
le troisième trimestre de  
l'exercice 2014



CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2014	31.12.2013
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>283.155</b>	<b>286.521</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>283.119</b>	<b>286.484</b>
Capital	134.657	131.447
Primes d'émission	69.054	65.190
Réserves	67.946	55.265
Résultat net de l'exercice	11.462	34.582
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	<b>36</b>	<b>37</b>
<b>PASSIF</b>	<b>302.005</b>	<b>302.341</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>177.553</b>	<b>226.171</b>
Dettes financières non courantes	171.578	221.251
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>112.317</i>	<i>146.467</i>
<i>Emprunt obligataire</i>	<i>59.257</i>	<i>74.775</i>
<i>Location-financement</i>	<i>4</i>	<i>9</i>
Autres passifs financiers non courants	5.419	4.384
Autres passifs non courants	556	536
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>124.452</b>	<b>76.170</b>
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	111.028	61.720
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>36.133</i>	<i>61.712</i>
<i>Emprunt obligataire</i>	<i>74.887</i>	<i>0</i>
<i>Location-financement</i>	<i>8</i>	<i>8</i>
Autres passifs financiers courants	0	517
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.550	2.921
Autres passifs courants	168	173
Comptes de régularisation	9.534	10.667
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>585.160</b>	<b>588.862</b>