

# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2013



ANVERS, LE 11 FÉVRIER 2014

### RESULTATS ANNUELS 2013

En 2013 Interinvest Offices & Warehouses a agrandi son portefeuille immobilier logistique de € 6 millions ou 3 %<sup>1</sup>.

L'extension du site logistique à Oevel pour Estée Lauder/UTi Belgium a été réceptionnée en juin 2013.

Le redéveloppement d'une partie du site logistique Neerland 1 à Wilrijk pour Peugeot a été achevé en décembre 2013.

La sicaf immobilière a vendu en 2013 un immeuble non stratégique avec une plus-value de 11 %<sup>2</sup> (5 % du portefeuille logistique).

Le taux d'occupation total est resté stable en 2013 et s'élève à 86%. Le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté en 2013 de 2 % et s'élève 91 %, celui du portefeuille de bureaux s'élève à 82 %.

La juste valeur des immeubles de placement a augmenté en 2013 de € 5 millions ou 1 %<sup>3</sup>. L'augmentation de valeur du segment logistique s'est élevée à € 20 millions ou 9 %<sup>4</sup>. Les bureaux ont été dévalués de € 15 millions ou 4 %<sup>5</sup>.

L'aménagement de plus de 8.000 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 8 projets a été réalisé grâce au concept "solutions clés en main".

Le résultat d'exploitation distribuable s'élève en 2013 à € 1,70 par action (€ 1,75 en 2012).

Le taux de distribution du dividende est porté à 90 % en 2013.

Le dividende brut s'élève en 2013 à € 1,53 par action (€ 1,76 en 2012) ou un rendement brut du dividende de 7,9 % sur base du cours de clôture au 31 décembre 2013.

Le taux d'endettement passe en-dessous de 50 % et s'élève à 48,7 %.

<sup>1</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2012.

<sup>2</sup> Par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2012.

<sup>3</sup> Sur base d'une composition constante de l'ensemble du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2012.

<sup>4</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille logistique par rapport au 31 décembre 2012.

<sup>5</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille de bureaux par rapport au 31 décembre 2012.

## 1. Activités d'exploitation en 2013

### Evolution générale

En 2013, la sicaf immobilière a agrandi son portefeuille logistique de € 6 millions et renforce ainsi sa position d'acteur important sur le marché de l'immobilier logistique. Entre-temps, 42 % du portefeuille se compose d'immobilier logistique de haute qualité. Intervest Offices & Warehouses a l'ambition d'accroître la part d'immobilier logistique dans le portefeuille pour la porter à au moins 50 % du portefeuille immobilier.

L'année dernière, les projets logistiques, dont les fondements ont été posés en 2012, ont été réalisés avec succès. Il y a eu, d'une part, la prise en location en juin 2013 de l'extension du projet pour UTi Belgium/Estée Lauder à Oevel et d'autre part l'achèvement du nouveau showroom et atelier pour Peugeot à Wilrijk fin 2013. Les deux projets ont été conclus sur base de contrats de bail à long terme qui se terminent respectivement fin 2023 et 2028.

En plus des investissements en immobilier logistique un immeuble logistique atypique a été vendu à Kortenberg dans la zone PME Guldenelle. Lors de la vente de

l'immeuble une plus-value intéressante de 11 % a été réalisée par rapport à la juste valeur.

En 2013, la juste valeur du portefeuille immobilier existant a augmenté d'environ € 5 millions. La valeur du segment logistique a augmenté de € 20 millions en raison de la demande croissante d'immobilier de haute qualité sur le marché de l'investissement. Par contre, les bureaux ont été dévalués de € 15 millions suite principalement au départ annoncé du locataire Deloitte à Diegem en 2016/2017. Compte tenu du désinvestissement de l'immeuble à Kortenberg, la juste valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier est restée stable à € 581 millions au 31 décembre 2013. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière atteint 48,7 % et est à nouveau passé en-dessous de 50 % au 31 décembre 2013.

Les performances du marché de la location ont à nouveau été assez médiocres. La stagnation de la croissance économique entraîne une réduction des nouvelles locations et extensions. Cela s'applique aussi bien au marché des



Herentals Logistics 2  
50.912 m<sup>2</sup>



# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2013



bureaux qu'au marché logistique où l'impact de la stagnation économique est également manifeste. Interinvest Offices & Warehouses a cependant réussi à attirer 13 nouveaux locataires dans le portefeuille de bureaux pour une superficie de 4.572 m<sup>2</sup>. Le principal niveau d'activité se concentre à Malines, ce qui confirme, en outre, que beaucoup d'entreprises considèrent Malines comme une alternative intéressante à Anvers ou Bruxelles. Entre-temps, la majorité des entreprises tiennent compte des problèmes de mobilité persistants autour d'Anvers lors du choix de l'emplacement de leurs bureaux. En outre, des contrats de bail ont été prolongés ou étendus dans le portefeuille de bureau pour une superficie de 14.076 m<sup>2</sup>. Il est frappant que ce sont principalement les entreprises du secteur médical, telles que Cochlear, SGS, Biocartis et Galapagos qui ont loué des espaces supplémentaires.

Le taux d'occupation du portefeuille se maintient à 86 % (86 % au 31 décembre 2012). Le taux d'occupation du portefeuille logistique augmente et passe de 89 % à 91 %, tandis que celui des bureaux baisse et passe de 85 % à 82 %. Les nouvelles locations et extensions qui ont été réalisées ne compensent pas le départ de quelques locataires importants tels que BDO et Elegis.

L'inoccupation sur le marché bruxellois des bureaux baisse progressivement. Cela provient toutefois essentiellement des transformations de bureaux dans le centre de Bruxelles où l'inoccupation s'établit à un niveau acceptable de 6 %. Depuis 2008 plus de 500.000 m<sup>2</sup> de bureaux ont reçu une fonction résidentielle. Dans la périphérie bruxelloise l'excès d'offre qui subsiste pour les bureaux résulte en une inoccupation d'environ 20 %. Des initiatives telles que la réaffectation de bureaux dans le centre des villes, mais également une politique restrictive relative à l'octroi de permis pour des bureaux supplémentaires sont souhaitables. Celles-ci doivent former la base de la reprise du marché de bureaux dès que les conditions économiques et le marché de l'emploi connaîtront une amélioration durable.

Afin d'être compétitif sur un marché de la location compétitif, il est important d'approcher le marché de la location d'une façon innovatrice et basée sur des prestations de service. Lors de la location d'immeubles logistiques, outre

Intercity Business Park  
Malines  
42.542 m<sup>2</sup>



# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2013



la qualité de l'emplacement et de l'immeuble, la flexibilité concernant les échéances du contrat de bail reste très importante.

Le service "solutions clé en main" qui offre aux locataires à la recherche de bureaux dans une phase initiale la possibilité de se faire assister pour l'aménagement et les transformations de leurs bureaux, porte visiblement ses fruits. Entre-temps plus de 8.000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux répartis sur 8 projets ont été réalisés.

Etant donné que l'évolution sur le marché de l'emploi est marquée par le "Nouveau Travail" (travail à domicile, desk sharing, bureaux satellites) l'offre des bureaux s'adapte à cette évolution. Le RE: flex center qui est installé à un emplacement central à Malines et qui offre au moyen d'abonnements la possibilité d'utiliser les commodités innovatrices de bureaux et les salles de réunion, répond nettement à ce besoin sur le marché.

En plus des diverses améliorations réalisées en vue d'une location optimale des immeubles et afin de maintenir les immeubles en parfait état d'un point de vue technique, Intervest Offices & Warehouses a élaboré en 2013 un planning afin que les installations de refroidissement et de chauffage soient en 2015 en conformité avec la législation qui limite l'usage du fluide réfrigérant R22 à partir de 2015. Ce programme date déjà de 2011 et entre-temps les transformations nécessaires ont été effectuées dans environ 56 % des immeubles de bureaux. Les transformations résultent toujours en une amélioration considérable de l'efficacité.

Dans l'environnement compétitif actuel il est essentiel qu'Intervest Offices & Warehouses puisse réaliser sa stratégie. Investir dans de la qualité et améliorer ainsi la location de ses immeubles est fondamental pour l'exploitation à long terme du potentiel de valeur de la sicaf immobilière. Intervest Offices & Warehouses a donc conclu qu'il est nécessaire de porter le taux de distribution de 100 % à 90 % de sorte qu'il reste suffisamment de liquidités provenant des activités d'exploitation afin de continuer à investir dans le portefeuille.

Comme prévu le résultat d'exploitation distribuable baisse en 2013 par rapport à 2012 en raison de la baisse des revenus locatifs suite au nouveau contrat avec PwC à des loyers moins élevés et à la vente d'un immeuble semi-

industriel à Kortenberg. Cette baisse est compensée en grande partie par des charges immobilières moins élevées, une baisse des frais généraux et des frais de financements. Pour l'exercice 2013, le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 24,6 millions en comparaison à € 24,8 millions pour l'exercice 2012. Compte tenu des 14.424.982 actions, cela représente € 1,70 par action en comparaison à € 1,75 l'année dernière.

### Evolution résultat d'exploitation distribuable



Sur base du pourcentage de distribution de 90 % la sicaf immobilière peut ainsi offrir à ses actionnaires pour l'exercice 2013 un dividende brut de € 1,53 par rapport à € 1,76 pour 2012. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la sicaf immobilière un rendement brut du dividende de 7,9 % sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2013.

En 2013, le dividende brut d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 1,53 par action (€ 1,76 en 2012).

# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2013

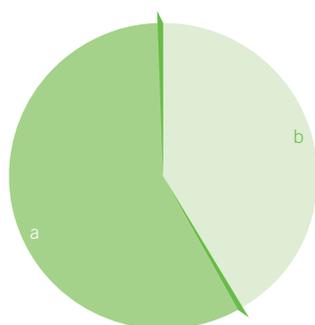


### Evolution du portefeuille immobilier

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, que le secteur des locataires.

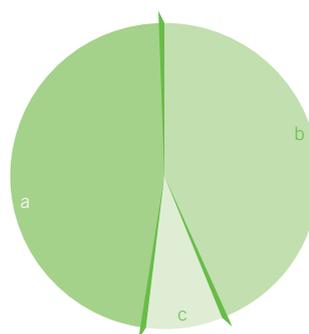
Au 31 décembre 2013 cette répartition des risques est la suivante:

#### Nature du portefeuille



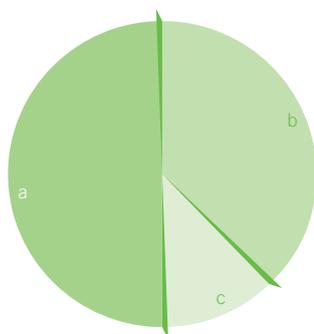
- a ● 58 % Bureaux
- b ● 42 % Immeubles logistiques

#### Répartition géographique de l'immobilier logistique



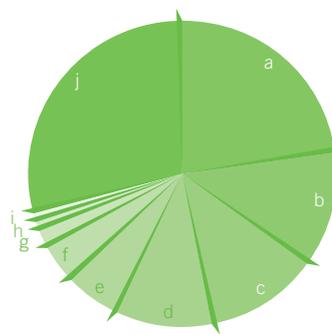
- a ● 48% Anvers-Liège (E313, E34, E314)
- b ● 44% Anvers-Malines (A12-E19)
- c ● 8% Bruxelles

#### Répartition géographique des bureaux



- a ● 50 % E19 (incl. Malines)
- b ● 38 % Bruxelles
- c ● 12 % Anvers

#### Répartition sectorielle des locataires



- a ● 23 % Logistique
- b ● 12 % Technologie, recherche & développement
- c ● 12 % Santé
- d ● 10 % Commerce
- e ● 6 % Production
- f ● 4 % Industrie automobile
- g ● 2 % Services financiers
- h ● 1 % Construction
- i ● 1 % Mail & Télécommunication
- j ● 29 % Autres services

# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2013

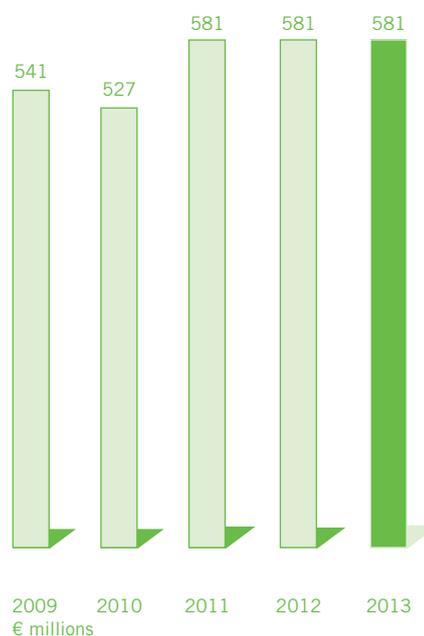


PATRIMOINE IMMOBILIER	2013	2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	580.709	581.280
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	595.226	595.812
Taux d'occupation (%)	86 %	86 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	604.428	614.308

La juste valeur du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière est restée stable en 2013 et s'élève au 31 décembre 2013 à € 581 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2012). En 2013, il est sous-entendu que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante:

- d'une part, l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 13,8 millions ou 6 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2012, qui provient essentiellement de:
  - € 20,5 millions ou 9 % résultant de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant suite à la demande croissante d'immobilier d'investissement de qualité
  - € 5,6 millions de l'extension de 5.036 m<sup>2</sup> du centre de distribution Estée Lauder et de son prestataire de service logistique UTi Belgium à Oevel et du projet de redéveloppement à Neerland 1 à Wilrijk pour la transformation/rénovation en showroom et atelier de la partie avant de l'immeuble pour le constructeur automobile français Peugeot
  - - € 12,4 millions suite à la vente de l'immeuble semi-industriel non stratégique situé Guldendelle à Kortenberg
- d'autre part, la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 14,3 millions ou 4 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2012, qui provient principalement de:
  - - € 15,0 millions suite à la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux en raison du départ annoncé du locataire Deloitte à Diegem en 2016/2017 (baisse de la juste valeur de ces immeubles de € 12,0 millions en 2013), de l'adaptation générale des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise et de l'augmentation de l'inoccupation dans les immeubles à Anvers
  - € 0,7 million d'investissements dans le portefeuille existant.

### Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2013 à € 581 millions.

# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2013

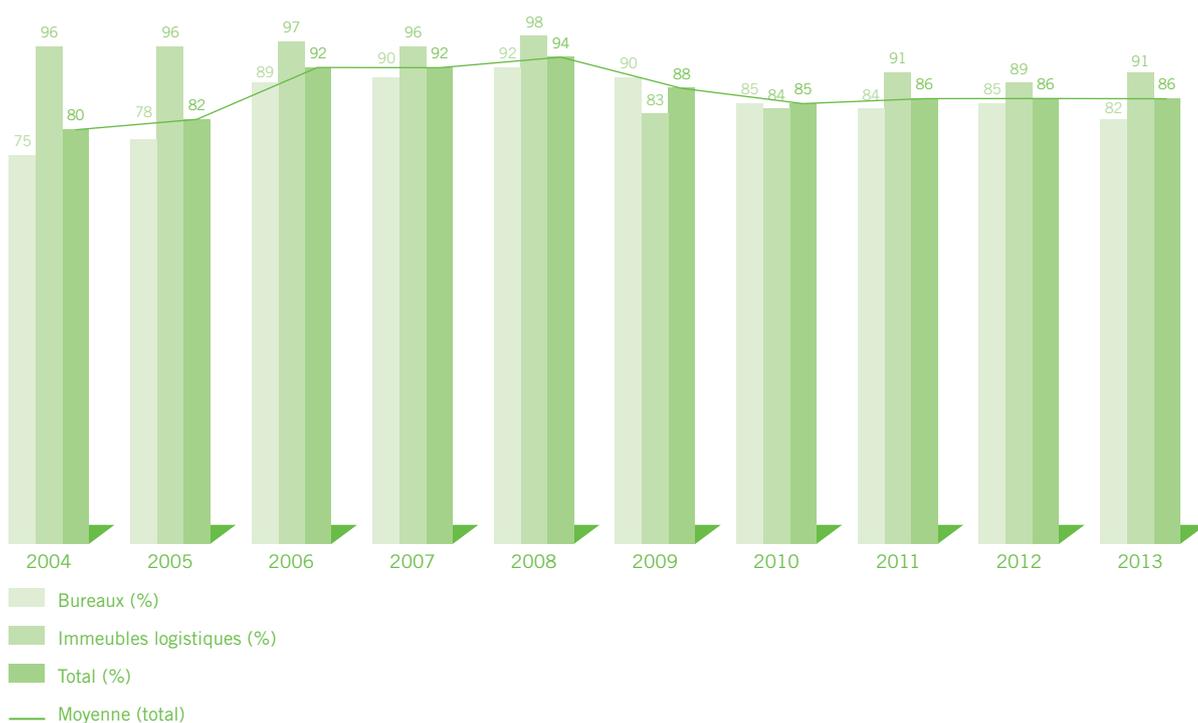


Au 31 décembre 2013 le taux d'occupation totale du portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à 86 % (86 % au 31 décembre 2012):

- le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a légèrement baissé par rapport au 31 décembre 2012 et atteint 82 % (85 % au 31 décembre 2012) suite au départ de quelques locataires (dont BDO au Sky Building à Berchem et Elegis au Gateway House à Anvers), partiellement neutralisé par le nombre de nouvelles locations et extensions, principalement à Malines.
- le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 2 % par rapport au 31 décembre 2012 et atteint 91 % au 31 décembre 2013. Cette augmentation résulte principalement de la location à Sofidel à Duffel Stocletlaan et de l'extension de Pharma Logistics à l'Intercity Industrial Park à Malines.

Le taux d'occupation total d'Interinvest Offices & Warehouses est resté stable en 2013 et s'élève à 86 %.

Taux d'occupation au 31 décembre



## Activité locative en 2013

Comparé à 2012 la sicaf immobilière a réalisé de meilleures performances pour les nouvelles locations de bureaux, aussi bien en ce qui concerne le nombre de transactions que la surface locative totale. Pour l'immobilier logistique, environ le même nombre de mètres carrés a été loué en comparaison à 2012. Le nombre de mètres carrés des prolongations a baissé par rapport à 2012 qui était une année exceptionnelle avec entre autres les prolongations de PwC (Woluwe Garden) dans le segment des bureaux et

UTi (Oevel) et Fiege (Puurs) dans le segment logistique. En outre, un nombre moins élevé de contrats est venu à échéance en comparaison à 2012, où un grand nombre de contrats avait déjà été prolongé. La tendance positive pour les bureaux provient des extensions qui ont été réalisées avec certains locataires et ce notamment à Malines, pour un total de plus de 4.000 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation des bureaux reste sous pression étant donné que la situation difficile sur le marché belge persiste.

### Activité locative dans le portefeuille de bureaux

#### o Nouveaux locataires

En 2013, des nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 4.572 m<sup>2</sup>, attirant ainsi 13 nouveaux locataires, principalement à Malines, dans le portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 230.000 m<sup>2</sup>). C'est une hausse par rapport aux nouvelles locations de l'année 2012 où 6 nouveaux locataires avaient été attirés pour une superficie totale de 3.200 m<sup>2</sup>.

En 2013, les principales transactions sont:

- location de 919 m<sup>2</sup> à Hammer Belgium au Mechelen Intercity Business Park
- location de 658 m<sup>2</sup> au Karel de Grote Hogeschool au Gateway House à Anvers
- location de 417 m<sup>2</sup> à Rens Accountants à Mechelen Campus
- location de 405 m<sup>2</sup> à Kofax à Mechelen Campus
- location de 347 m<sup>2</sup> à Xperthis au Mechelen Intercity Business Park
- location de 318 m<sup>2</sup> à Manpower à Mechelen Campus
- location de 308 m<sup>2</sup> à Medical Sportlab à Mechelen Campus

En raison des travaux de rénovation considérables dans nos immeubles la Karel de Grote Hogeschool recherchait une solution externe pour 2 ans. Grâce à Intervest Offices & Warehouses nous avons trouvé rapidement une solution appropriée et flexible tout près de notre propre emplacement.

Paul Deckers - Directeur infrastructure & ICT - KdG

Lors de notre recherche de nouveaux bureaux dans les environs de Malines nous avons accepté la proposition d'Intervest Offices & Warehouses et avons aménagé à Mechelen Campus, entre autres, en raison de l'accessibilité facile, le bon service et les commodités supplémentaires offertes par Intervest Offices & Warehouses et les conditions intéressantes pour des bureaux modernes situés dans un environnement vert et reposant.

Karen Windelen - Assistante administrative - Kofax Benelux SA

# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2013



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

Dans le portefeuille de bureaux de la sicaf immobilière, des contrats de bail existants pour une superficie de 14.076 m<sup>2</sup> ont été renégociés ou prolongés en 2013 lors de 22 transactions. En 2012, 30 transactions avaient été réalisées pour une superficie de 45.761 m<sup>2</sup>, y compris la prolongation de PwC au Woluwe Garden.

En 2013, les principales transactions sont:

- prolongation et extension de Cochlear à Mechelen Campus de 4.013 m<sup>2</sup> (bureaux et espace d'archives)
- prolongation d'Euromex à De Arend à Edegem de 1.903 m<sup>2</sup>
- extension de SGS à Mechelen Intercity Business Park de 1.205 m<sup>2</sup>
- prolongation de Haskoning à Mechelen Campus de 1.047 m<sup>2</sup>
- extension de Biocartis à Mechelen Intercity Business Park de 717 m<sup>2</sup>
- prolongation et extension de Mitiska à Dilbeek Inter Access Park de 584 m<sup>2</sup>
- extension de Galapagos à Mechelen Intercity Business Park de 554 m<sup>2</sup>
- prolongation et extension de Crossroad Consulting à Mechelen Campus de 528 m<sup>2</sup>

Etant donné la bonne collaboration avec Intervest Offices & Warehouses dans nos anciens bureaux à Dilbeek, et en raison de la proposition intéressante, nous avons décidé de déménager nos bureaux vers Mechelen Campus, l'emplacement idéal, facilement accessible et pourvu de toutes les commodités nécessaires.

Carel Gaasbeek - Operations Manager - Sharp Electronics Belgium



✓  
Mechelen Campus Toren  
58.107 m<sup>2</sup>

# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



## Activité locative dans le portefeuille logistique

### ○ Nouveaux locataires

Dans le portefeuille logistique de la sicaf immobilière des contrats de bail ont été conclus en 2013 pour une superficie de 16.208 m<sup>2</sup> lors de 2 transactions. En 2012 des contrats de bail avaient été conclus pour une superficie de 16.552 m<sup>2</sup> lors de 4 transactions.

En 2013 ces transactions sont:

- location de 15.232 m<sup>2</sup> à Sofidel à Duffel Stocletlaan
- location de 976 m<sup>2</sup> à Jiholabo à Berchem-Sainte-Agathe

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

Dans le portefeuille logistique des contrats de bail ont été renouvelés, étendus ou prolongés en 2013 pour une superficie de 10.268 m<sup>2</sup> lors de 3 transactions. C'est nettement moins élevé qu'en 2012, où 12 transactions avaient été réalisées pour une superficie de 82.487 m<sup>2</sup>, se rapportant aux prolongations à Oevel et Puurs.

En 2013 ces transactions sont:

- prolongation de ThyssenKrupp Otto Wolf au Ragheno Park à Malines de 7.088 m<sup>2</sup>
- prolongation de Transport Cordier à Neerland 2 à Wilrijk de 2.966 m<sup>2</sup>
- extension de WAMO à Merchtem Cargo Center de 214 m<sup>2</sup>



L'attitude flexible d'Interinvest Offices & Warehouses nous a permis de garantir à long terme nos activités à Malines.

Peter Swinkels - Administrateur délégué - ThyssenKrupp OttoWolff

✓  
Ragheno Park  
Malines  
5.969 m<sup>2</sup>

# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2013



### Départ futur du locataire Deloitte à Diegem

En décembre 2012 le locataire Deloitte a informé la sicaf immobilière qu'il avait l'intention de quitter à terme les immeubles à Diegem (Deloitte Campus 1 et 2 et Hermes Hills, représentant au total environ 20.000 m<sup>2</sup>). Les conventions (leasing immobilier et loyer) avec Deloitte sont en vigueur jusqu'en 2016 et 2017.

Etant donné l'emplacement de ce site à proximité de la gare de Diegem et la qualité des immeubles (BREEAM-Very Good), ces immeubles offrent une excellente opportunité pour répondre à une demande éventuelle d'une grande superficie de bureaux.

Etant donné que les immeubles ne seront pas libérés à court terme, la sicaf immobilière vise en premier lieu à les relouer dans leur totalité ou pour une superficie considérable. Les entreprises planifient de tels déménagements de grande envergure d'avance et sont donc des candidats-locataires potentiels pour ces immeubles. Les initiatives nécessaires sont prises pour informer bien à temps les agences immobilières importantes des opportunités de ce campus.

Les immeubles pourraient être redéveloppés en campus à locataires multiples, offrant un large éventail de services, en analogie à ce qui a été réalisé à Malines avec RE:flex. Un autre scénario est de relier les trois immeubles en vue d'attirer un seul locataire. Des plans concrets ont déjà été dessinés. La sicaf immobilière ne souhaite toutefois que réaliser l'élaboration concrète de tel scénario en deuxième instance.

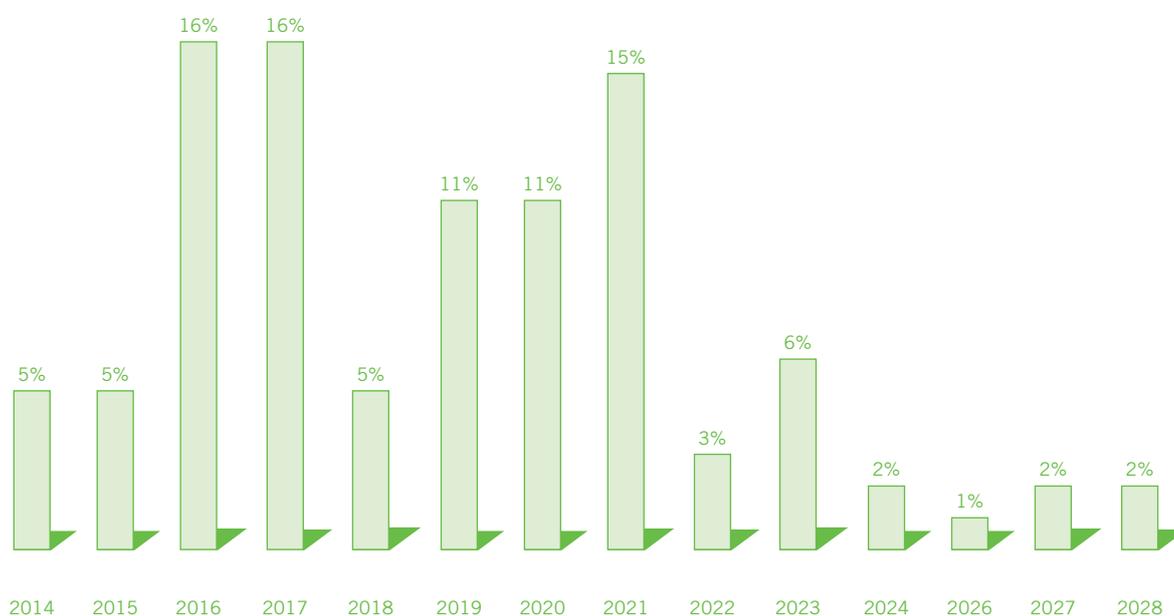


Diegem Campus 1 et 2  
17.632 m<sup>2</sup> <



### Evolution des contrats dans le portefeuille

Echéance finale des contrats dans l'ensemble du portefeuille



Les dates d'échéance sont bien réparties sur les prochaines années. Seulement 10 % des contrats ont une date d'échéance dans les 2 prochaines années. En 2016, 16 % des contrats viennent à échéance, principalement en raison de la fin d'un des contrats de Deloitte à Diegem (4 %), de la fin de Hewlett Packard à Malines (6 %) et de

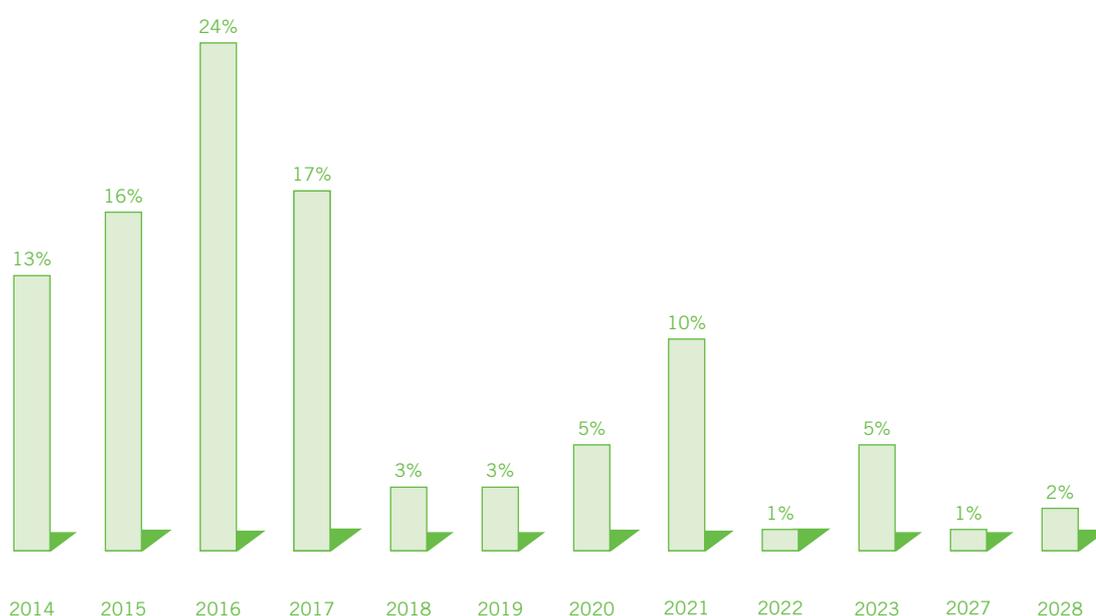
la fin de Neovia à Houthalen (3 %). En 2017, également 16 % des contrats viennent à échéance en raison de la fin du deuxième contrat de Deloitte à Diegem (4 %) et de la fin de Fiege à Puurs (5 %) et PGZ à Wommelgem (3 %). Avec la plupart de ces locataires des entretiens et négociations sont en cours pour la prolongation des contrats de bail.

# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



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



Etant donné que la plupart des contrats sont du type 3/6/9, les locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). 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 montre le scénario hypothétique au cas où tous les locataires résilieraient leur contrat de bail à la prochaine échéance intermédiaire. C'est le pire des scénarios qui est analysé et commenté dans les graphiques ci-après.

# Communiqué de presse

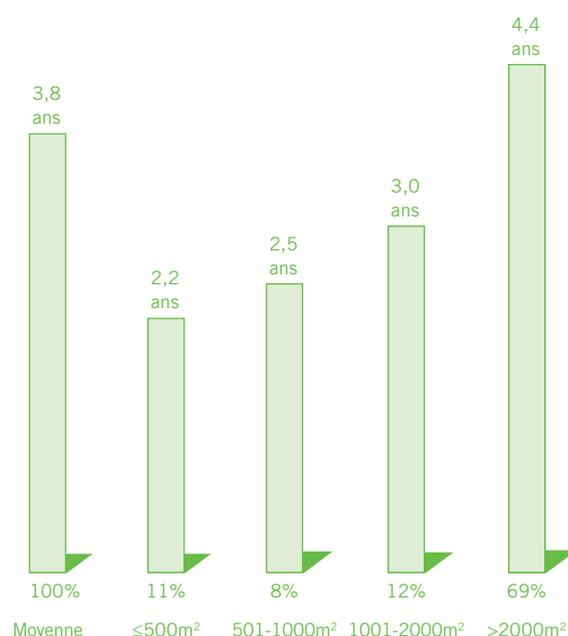
## Résultats annuels 2013



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

Au 31 décembre 2013, la durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille de bureaux s'élève à 3,8 ans par rapport à 4,3 ans au 31 décembre 2012. Pour les superficies supérieures à 2.000 m<sup>2</sup> celle-ci s'élève à 4,4 ans (par rapport à 5,0 ans au 31 décembre 2012).

Pour les bureaux la durée de location moyenne (à compter à partir du 1 janvier 2014) jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 3,8 ans par rapport à 4,3 ans l'exercice précédent. Du graphique ressort clairement que la période de location moyenne augmente à mesure que le locataire occupe une plus grande superficie. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m<sup>2</sup>) qui représentent 69 % du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance (au 1 janvier 2014) ne se situe en moyenne que dans 4,4 ans.

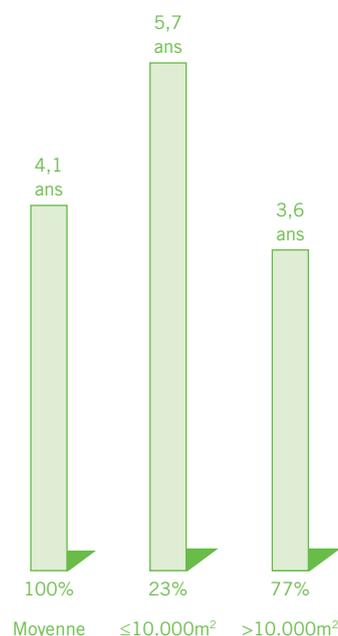


### Durée moyenne des contrats logistiques jusqu'à la prochaine date de résiliation

Pour le portefeuille logistique la durée moyenne restante des contrats de bail s'élève à 4,1 ans.

Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,1 ans au 31 décembre 2013, par rapport à 4,7 ans au 31 décembre 2012. Cette baisse provient essentiellement de la vente de l'immeuble à Kortenbergh.

Pour les locataires importants (ceux au-dessus de 10.000 m<sup>2</sup> de hall d'entreposage) la prochaine échéance ne se situe que dans 3,6 ans (4,9 ans au 31 décembre 2012). La part des locataires au-dessus de 10.000 m<sup>2</sup> passe de 81 % au 31 décembre 2012 à 77 % au 31 décembre 2013. Ceci se rapporte toutefois à la vente de l'immeuble à Kortenbergh.



# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



## Optimisations commerciales et d'exploitation en 2013

En 2013 Intervest Offices & Warehouses a poursuivi l'optimisation de ses activités commerciales et d'exploitation.

### Travail flexible: RE:flex

Depuis le deuxième trimestre 2013, la sicaf immobilière a pris en charge la gestion de l'exploitation du RE:flex (le business hub flexible à Mechelen Campus). Récemment cette gestion était encore effectuée par une tierce partie. Cela a donné lieu à une meilleure prestation des services et à une hausse du chiffre d'affaires.

Pour mémoire, l'ouverture du "RE:flex, flexible business hub" au rez-de-chaussée du Mechelen Campus Toren date de mi-2012. Ce hub est un concept de bureaux innovant d'un niveau technologique élevé qui a été entièrement conçu et dessiné au sein d'Intervest Offices & Warehouses. Pour le mobilier il a été collaboré au moyen d'un partenariat avec Steelcase, un des principaux fabricants de mobilier de bureaux. Depuis le deuxième trimestre 2013 RE:flex est également le siège belge de Steelcase.

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

D'autre part RE:flex est également équipé de salles de conférence et de réunion 'state of the art' offrant un complément idéal à l'offre existante au centre de Malines. Les espaces conviennent pour des séminaires, des réceptions, des présentations de produits, des réunions d'équipe, etc. La sicaf immobilière dispose déjà à Mechelen Campus Toren d'un business center au 12<sup>ième</sup> et 14<sup>ième</sup> étage où de petits espaces de bureaux bénéficiant d'un service total offert par MC Square sont loués à des entreprises



RE:flex  
Mechelen Campus  
Toren

# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



RE:flex  
Uitreiking Quality label <



débutantes ou à des petites entreprises. Une extension est prévue en 2014.

RE:flex a également été nommé en 2013 pour le Facility Award of the Year, organisé par l'International Facility Management Association (IFMA). RE:flex a obtenu une honorable troisième place lors de la remise du prix du public.

Pour finir RE:flex est un des premiers bureaux en Europe à avoir reçu en 2013 le BioBalance Quality Label. Le label de Qualité a été remis par Maggie De Block, secrétaire d'état à l'Asile et la Migration. La remise du prix, qui a eu lieu dans l'espace pour séminaire de RE:flex, couronne les immeubles et/ou bureaux qui utilisent des

organismes positifs pour nettoyer l'espace intérieur des bureaux ou des immeubles selon le principe BioOrg. Non seulement RE:flex mais également d'autres entreprises telles qu'IBM, Eurocontrol et Brussels Airport Company (Aéroport de Zaventem) ont également reçu ces labels.

Le label BioBalance Quality est une qualification pour les gestionnaires d'immeubles/propriétaires, où moyennant un système de monitoring qui vérifie qu'aucun produit chimique corrosif ne soit utilisé pour le nettoyage/entretien de l'immeuble et que la qualité de l'air ambiant soit optimisée par l'expulsion de particules fines, d'allergènes et autres éléments polluants. Ceci résulte en un respect de la biodiversité dans l'immeuble.

## Solutions clé en main

En 2013, Intervest Offices & Warehouses a continué à offrir des solutions clé en main pour les bureaux. Ce qui a débuté dans le courant de 2011 et s'est entre-temps développé en une prestation de service standard faisant partie intégrale du processus de location des immeubles.

Avec les solutions clé en main la sicaf immobilière répond à la demande croissante des clients/locataires existants et de nouveaux clients/locataires pour l'aménagement personnalisé et global de leurs bureaux. Il est tenu compte des besoins du client et ce pour une rémunération conforme au marché. Les arrangements nécessaires sont convenus avec le client/locataire et des garanties sont données concernant le timing, l'élaboration et les budgets. Etant donné l'ampleur le client/locataire peut également bénéficier des remises que la sicaf immobilière peut obtenir auprès des fournisseurs et fabricants, et ce en toute transparence.

En plus de l'aménagement en soi un large éventail de commodités peut par après être proposé pour la gestion quotidienne du bureau. Il s'agit d'une offre modulaire comprenant, entre autres, le service de nettoyage, de surveillance, de réception, de petits travaux, d'interventions techniques dans les parties privatives, etc.

# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013

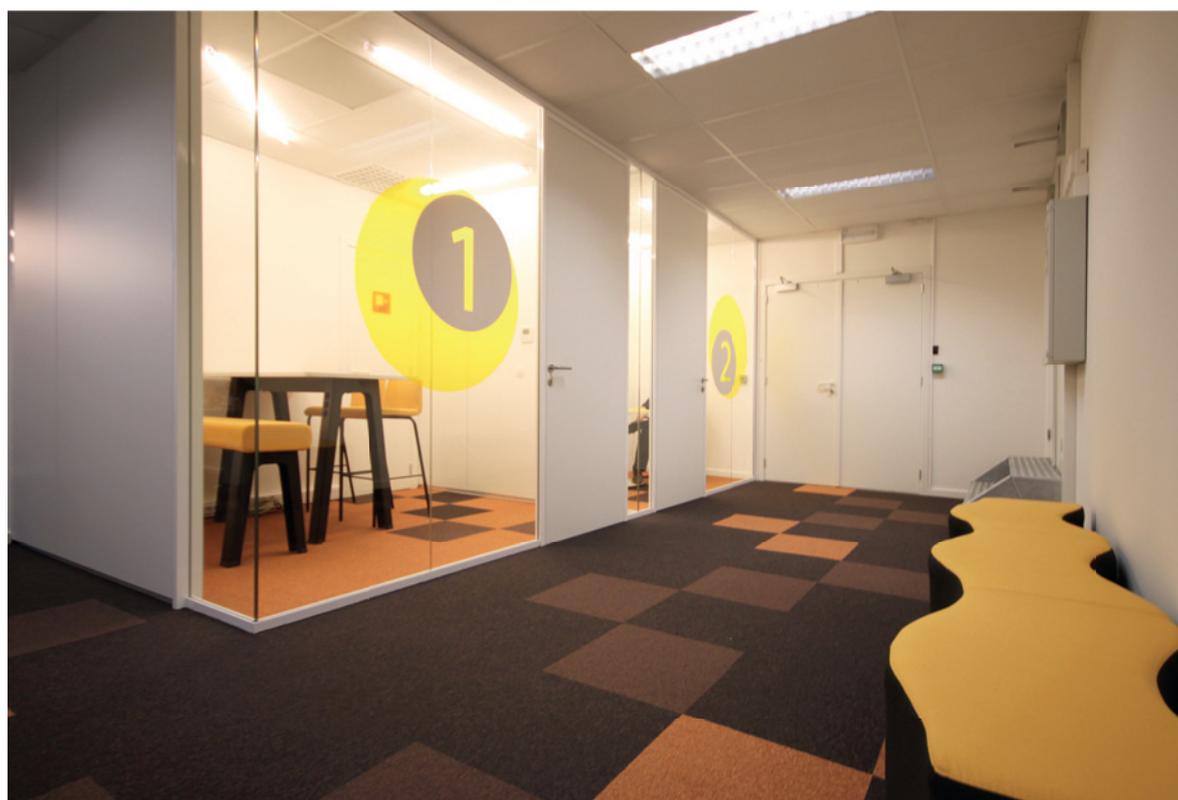


En raison de la croissance de Cochlear nous avons besoin d'un espace supplémentaire dans notre bureau à Mechelen Campus. Etant donné le partenariat constructif avec Intervest Offices & Warehouses nous avons décidé d'agrandir notre superficie d'environ 1.000 m<sup>2</sup> et de prolonger notre contrat dans sa totalité. Intervest Offices & Warehouses nous a assistés, offrant ainsi une importante valeur ajoutée grâce à l'élaboration professionnelle de l'aménagement global de l'extension.

Carl Van Himbeek - General Manager - Cochlear Technology Center Belgium

Une belle reconnaissance du succès des solutions clé en main est le couronnement du jardin d'intérieur de Biocartis à l'Intercity Business Park par la remise du prix de l'European Interior Landscaping Award. L'EILO, European Interior Landscaping Organisation a organisé pour la première fois en 2013 les EILO-awards. Cette remise de prix a couronné les plus beaux projets de l'année écoulée qui ont utilisé des plantes d'intérieur et est répartie en 3 catégories distinctes. Le projet du jardin d'intérieur de Biocartis a été dessiné par l'architecte d'intérieur d'Intervest Offices & Warehouses qui a également choisi les plantes et coordonné l'aménagement du jardin d'intérieur. Le jardin d'intérieur cadre dans une solution clé en main complète et sur mesure pour Biocartis.

Cochlear  
Mechelen Campus



# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



## Optimisation du Helpdesk au moyen du logiciel immobilier Planon

Fin 2012 Intervest Offices & Warehouses a acheté le logiciel Planon pour optimiser la gestion quotidienne. Le logiciel facility management & real estate a été entièrement conçu sur mesure et adapté aux méthodes de travail d'Intervest Offices & Warehouses.

Le coup d'envoi officiel de la première phase de l'optimisation a été donné en janvier 2013. Dans cette phase toutes les interventions, demandes, offres et bons de commande qui sont encore enregistrés par téléphone ou email sont traités par le logiciel. En septembre 2013 la deuxième phase a été lancée et depuis lors les clients/locataires peuvent également utiliser le "Planon self-service". C'est un logiciel en ligne qui permet à chaque client/locataire de se connecter pour demander une intervention.

En offrant la possibilité au client d'entrer directement un appel dans le système, celui-ci peut être suivi plus rapidement et plus efficacement. Le client peut voir via l'outil web le suivi de son intervention et reste ainsi toujours au courant.

Le logiciel permettra à la sicaif immobilière, au moyen d'une automatisation complète, d'obtenir sur simple demande les statistiques relatives aux temps d'intervention, aux problèmes persistants, etc. Ces statistiques donneront à la sicaif immobilière la possibilité de mieux suivre les fournisseurs/partenaires et d'effectuer des corrections si cela s'avère nécessaire.

## Investissements en 2013

Etant donné que les performances du marché de l'immobilier logistique sont meilleures que celles du marché des bureaux qui est encore difficile, Intervest Offices & Warehouses a mis l'accent lors d'investissements sur la valorisation de son portefeuille logistique.

En 2013 Intervest Offices & Warehouses a réalisé 2 développements logistiques dans son portefeuille logistique existant.

Oevel 1 + 2 + 3  
46.134 m<sup>2</sup>



# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



## Extension du centre de distribution à Oevel

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



La réalisation de l'extension à notre magasin existant nous a permis d'augmenter notre capacité de stockage avec environ 5.000 palettes et d'accroître avec notre client sa distribution mondiale depuis Oevel. Etant donné que de surcroît l'extension forme une liaison physique entre le magasin logistique existant et les magasins fine-picking externes, nous avons pu optimiser sensiblement nos processus.

Dirk Liesens - Branch Manager CL&D - UTi Belgium

A Oevel la construction de l'extension de 5.036 m<sup>2</sup> du centre de distribution du groupe de produits cosmétiques Estée Lauder et de son prestataire de service UTi Belgium a été terminée au premier semestre 2013. Ce site logistique est situé dans le corridor logistique important Anvers-Limbourg-Liège et est bien accessible par l'E313 et l'E314. Grâce au nouvel immeuble qui est une extension au centre de distribution européen d'UTi Belgium et forme une liaison physique entre ce centre de distribution et les magasins fine-picking adjacents d'Estée Lauder, l'efficacité est nettement améliorée.

Le site a été réceptionné le 26 juin 2013 et est pris en location par UTi Belgium à partir du 1 juillet 2013 jusqu'au 31 décembre 2023 moyennant un contrat de mise à disposition. L'investissement 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 a été réalisé au moyen des lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.

# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



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

En 2013 le redéveloppement partiel du site Neerland 1 à Wilrijk (Boomsesteenweg) en showroom et atelier pour le concessionnaire anversois de Peugeot a été achevé et remplace l'ancien garage de Peugeot Anvers situé Karel Oomsstraat à Anvers.

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

L'ouverture officielle du concessionnaire Peugeot s'est tenue début janvier 2014 et la réception provisoire du showroom et atelier a également eu lieu.

L'investissement total de la rénovation/transformation s'élève à € 3,3 millions. La transaction génère pour la sicaif immobilière à partir de novembre 2013 un revenu locatif annuel de € 0,6 million (moyennant un leasing immobilier durant 15 ans avec à la fin de la convention une option d'achat pour Peugeot à la valeur de marché). Le financement de cet investissement a été réalisé au moyen des lignes de crédit existantes de la sicaif immobilière.

L'emplacement le long de l'A12 à Wilrijk est idéal pour un grand concessionnaire. Grâce à l'approche créative d'Intervest Offices & Warehouses, nous avons pu réaliser sur cet axe notre nouvelle grande concession Peugeot de la région anversoise dans les immeubles d'Intervest Offices & Warehouses situés au Boomsesteenweg.

Jean-Marc Van Droogenbroeck - Directeur - Peugeot Anvers, Deurne.

Wilrijk - Peugeot  
+/- 5.000 m<sup>2</sup>



## Désinvestissements en 2013

### Guldendelle à Kortenberg

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

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.

Il s'agit d'un immeuble semi-industriel composé d'un dépôt d'archives (8.297 m<sup>2</sup> au niveau du sol, comprenant

une mezzanine sur 2 étages d'une superficie totale de 11.419 m<sup>2</sup>) ayant une superficie de bureaux restreinte (724 m<sup>2</sup>). La totalité de l'immeuble est loué à la Commission Européenne pour une période fixe jusque mi-2022 à un loyer indexé de € 1,1 million par an.

La transaction a été une opportunité pour la sicaf immobilière de vendre l'immeuble à un prix attractif. Le prix de vente (après déduction des frais de vente, des réductions locatives restantes et de la révision de la TVA) se situe notamment 11 % 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 %.

Guldendelle  
Kortenberg  
11.419 m<sup>2</sup>



## 2. Résultats financiers annuels<sup>6</sup>

### Compte de résultats consolidés

en milliers €	2013	2012
Revenus locatifs	39.914	41.207
Charges relatives à la location	4	49
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	1.072	1.097
<b>Résultat immobilier</b>	<b>40.990</b>	<b>42.353</b>
Charges immobilières	-4.189	-4.759
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.196	-1.577
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>35.605</b>	<b>36.017</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	1.947	140
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.465	-13.953
Autre résultat sur portefeuille	429	-730
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>43.446</b>	<b>21.474</b>
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-11.004	-11.156
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.166	-3.128
Impôts	-27	-35
<b>RESULTAT NET</b>	<b>34.581</b>	<b>7.155</b>
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	24.574	24.826
Résultat sur portefeuille	7.841	-14.543
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.166	-3.128

#### Événements qui modifient le périmètre de la société

Au cours de l'exercice 2013 le périmètre de la société a été modifié par les événements suivants:

- la vente de l'immeuble Guldendelle à Kortenberg en mai 2013
- l'extension du site logistique à Oevel mi-2013
- le redéveloppement du site logistique Neerland 1 à Wilrijk qui a généré des revenus locatifs à partir du quatrième trimestre 2013.

La comparaison des données par action est influencée par le fait que la société a émis 225.124 actions nouvelles en mai 2013 dans le cadre du dividende optionnel.

<sup>6</sup> Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2012.

# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



## Analyse des résultats

Pour l'exercice 2013, les revenus locatifs d'Interinvest Offices & Warehouses s'élèvent à € 39,9 millions. La baisse de € 1,3 million ou environ 3 % par rapport à l'exercice 2012 (€ 41,2 millions) provient principalement du nouveau contrat de bail avec PwC à des loyers moins élevés dont la durée est fixe jusque fin 2021 dans l'immeuble de bureaux Woluwe Garden. La baisse des revenus locatifs suite au désinvestissement de l'immeuble semi-industriel à Kortenberg en mai 2013 est compensée par l'investissement et l'extension des immeubles logistiques à Oevel et Wilrijk et également par les indexations dans le portefeuille immobilier existant.

En 2013, les charges et revenus relatifs à la gestion immobilière présentent un revenu de € 1,1 million (€ 1,1 million) et comprennent un montant de € 0,6 million pour la prise en résultat des indemnités reçues des locataires partants (€ 0,8 million).

Les charges immobilières de la sicaf immobilière baissent au cours de l'exercice 2013 d'environ € 12 % ou € 0,6 million, atteignant € 4,2 millions (€ 4,8 millions). Cette baisse provient principalement des frais d'inoccupation moins élevés et de la réduction d'autres charges immobilières à Herentals Logistics 1.

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

La baisse des revenus locatifs est compensée partiellement par la réduction des charges immobilières et des frais généraux de sorte que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille ne baisse que d'environ 1 % ou € 0,4 million, atteignant € 35,6 millions (€ 36,0 millions).

Pour l'exercice 2013 Interinvest Offices & Warehouses a une marge d'exploitation de 89 % (87 %).

Le résultat sur ventes des immeubles de placement s'élève en 2013 à € 1,9 million (€ 0,1 million) et comprend la plus-value de € 1,3 million réalisée sur la vente de l'immeuble semi-industriel situé à Kortenberg (après

déduction des frais de vente, la révision de la TVA et les réductions de loyer restantes), et la plus-value de € 0,6 million sur la vente d'une parcelle de terrain située à Merchtem.

En 2013, les variations de la juste valeur des immeubles de placement sont positives et s'élèvent à € 5,5 millions en comparaison aux variations négatives - € 14,0 millions en 2012. Ces variations sont en 2013 l'effet combiné:

- de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 20,5 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
- de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de - € 15,0 millions ou 4 % par rapport à la juste valeur du portefeuille de bureaux au 31 décembre 2012, suite principalement au départ annoncé du locataire Deloitte à Diegem en 2016/2017 (baisse de la juste valeur de ces immeubles de € 12,0 millions en 2013), à l'adaptation des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise et à l'inoccupation accrue dans les immeubles à Anvers.

En 2013, la juste valeur de l'immobilier logistique a augmenté de € 20 millions ou 9 % et la juste valeur du portefeuille de bureaux a baissé de € 15 millions ou 4 %.

En 2013, le résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)) s'élève à - € 11,0 millions (- € 11,2 millions) et baisse ainsi de € 0,2 million par rapport à 2012, principalement en raison de l'utilisation moins élevée du capital suite à la vente de l'immeuble semi-industriel à Kortenberg en mai 2013.

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 € 2,2 millions (- € 3,1 millions).

# Communiqué de presse

## Résultats annuels 2013



### Le taux d'intérêt moyen des crédits utilisés de la sicaf immobilière s'élève pour l'exercice 2013 à 3,8 % (3,7 %) y compris les marges bancaires.

Le résultat net d'Interinvest Offices & Warehouses pour l'exercice 2013 s'élève à € 34,6 millions (€ 7,2 millions) et peut être réparti comme suit:

- le résultat d'exploitation distribuable de € 24,6 millions (€ 24,8 millions). Ce résultat provient essentiellement de la baisse des revenus locatifs, compensée partiellement par la réduction des charges immobilières, les frais généraux moins élevés et la baisse des frais de financement.
- le résultat sur portefeuille de € 7,8 millions (- € 14,5 millions) 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 € 2,2 millions (- € 3,1 millions).

Pour l'exercice 2013, le résultat d'exploitation distribuable d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à € 24,6 millions (€ 24,8 millions). Compte tenu des 14.424.982 actions cela représente € 1,70 par action en comparaison à € 1,75 l'année dernière.

Dans la situation compétitive actuelle, il est essentiel qu'Interinvest 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. Interinvest Offices & Warehouses a conclu qu'il est essentiel de porter le taux de distribution à 90 % 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.

Sur base d'un taux de distribution de 90 % un dividende brut par action de € 1,53 par rapport à € 1,76 pour l'exercice 2012 sera offert aux actionnaires de la sicaf immobilière. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la sicaf immobilière un rendement brut du dividende de 7,9 % sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2013.

Résultat par action	2013	2012
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.335.677	14.084.425
Résultat net (€)	2,41	0,51
<b>Résultat d'exploitation distribuable (€)</b>	<b>1,70</b>	<b>1,75</b>
Adaptation dividende par la règle d'évaluation modifiée <sup>7</sup> (€)	0,00	0,01
<b>Résultat d'exploitation distribuable après adaptation (€)</b>	<b>1,70</b>	<b>1,76</b>
Pourcentage de distribution (%)	90 %	100 %
<b>Dividende brut (€)</b>	<b>1,53</b>	<b>1,76</b>
Dividende net (€)	1,1475	1,3200

<sup>7</sup> En 2011, le résultat d'exploitation distribuable a été augmenté de € 0,17 par action en raison de la modification de la règle d'évaluation pour la résiliation anticipée de contrats de bail. Pour l'exercice 2012 cette modification de la règle d'évaluation a encore un effet positif limité de € 0,01 par action. Pour l'exercice 2013 telle adaptation n'est plus d'application.

# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



## Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants	580.986	581.588
Actifs courants	7.876	12.489
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>588.862</b>	<b>594.077</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>Capitaux propres</b>	<b>286.521</b>	<b>272.356</b>
Capital	131.447	129.395
Primes d'émission	65.190	63.378
Réserves	55.265	72.389
Résultat net de l'exercice	34.582	7.156
Intérêts minoritaires	37	38
<b>Passifs</b>	<b>302.341</b>	<b>321.721</b>
Passifs non courants	226.171	260.659
Passifs courants	76.170	61.062
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>588.862</b>	<b>594.077</b>

Données du bilan par action	31.12.2013	31.12.2012
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858
Valeur active nette (juste valeur) (€)	19,86	19,18
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	20,87	20,21
Valeur active nette EPRA (€)	20,20	19,73
Cours boursier à la date de clôture (€)	19,48	20,12
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	-2 %	5 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	48,7 %	51,2 %

# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



## Actif

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 581 millions au 31 décembre 2013.

Les actifs non courants se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest Offices & Warehouses. Au 31 décembre 2013, la juste valeur du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière est restée stable et s'élève à € 581 millions (€ 581 millions au 31 décembre 2012). C'est l'effet combiné de (i) l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 13,8 millions ou 6 %<sup>8</sup>, suite à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 20,5 millions, aux extensions et investissements à Oevel et Wilrijk pour € 5,6 millions et la vente d'un immeuble non stratégique semi-industriel à Kortenberg, ayant une juste valeur de € 12,4 millions, et (ii) de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de 14,3 millions ou 4 %<sup>9</sup> en raison de la baisse de € 15,0 millions de la juste valeur du portefeuille de bureaux suite au départ annoncé du locataire Deloitte à Diegem en 2016/2017 (baisse de la juste valeur de ces immeubles de € 12,0 millions en 2013), à l'adaptation générale des valeurs locatives estimées pour les bureaux dans la périphérie bruxelloise et à l'augmentation de l'occupation dans les immeubles à Anvers, et aux investissements de € 0,7 million dans le portefeuille de bureaux existant.

Les actifs courants s'élèvent à € 8 millions et se composent essentiellement de € 4 millions de créances commerciales (dont € 3 millions de facturations anticipées des loyers de l'exercice 2014 pour le portefeuille logistique), de € 2 millions de créances fiscales et autres actifs courants et de € 2 millions de comptes de régularisation.

Par un crédit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 4 jours.

## Passif

Les capitaux propres de la sicaf immobilière s'élèvent au 31 décembre 2013 à € 287 millions (€ 272 millions).

Pour l'exercice 2012, les actionnaires de la sicaf immobilière Intervest Offices & Warehouses ont opté pour 20,6 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits de dividendes en échange d'actions nouvelles, au lieu du paiement des dividendes en espèces. Cela a donné lieu le 23 mai 2013 à un renforcement des capitaux propres d'Intervest Offices & Warehouses de € 3,9 millions (augmentation de capital et prime d'émission) au moyen de la création de 225.124 actions nouvelles, portant le nombre total des actions d'Intervest Offices & Warehouses dès le 23 mai 2013 à 14.424.982. Les actions nouvelles d'Intervest Offices & Warehouses participent aux résultats de la sicaf immobilière depuis le 1 janvier 2013. Le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 14.424.982 unités au 31 décembre 2013 (14.199.858 unités).

Le capital social de la sicaf immobilière a augmenté en 2013 suite à cette augmentation de capital de € 2,1 millions et s'élève à € 131 millions (€ 129 millions) et les primes d'émission ont augmenté de € 1,8 millions et s'élèvent à € 65 millions (€ 63 millions). Les réserves de la société s'élèvent à € 55 millions (€ 72 millions).

Au 31 décembre 2013, la valeur active nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 19,86 (€ 19,18). Etant donné qu'au 31 décembre 2013 le cours boursier d'Intervest Offices & Warehouses (INTO) s'élève à € 19,48, l'action à la date de clôture cote avec une décote de 2 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Les passifs non courants s'élèvent à € 226 millions (€ 261 millions) et comprennent d'une part les dettes financières non courantes d'un montant de € 221 millions (€ 252 millions), se composant de € 146 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2014 et de € 75 millions de l'emprunt obligataire émis en juin 2010. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, qui représente la valeur de marché négative de € 4 millions pour les couvertures de flux de trésorerie que la sicaf immobilière a conclu pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes.

<sup>8</sup> Par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2012, sur base d'une composition constante du portefeuille logistique.

<sup>9</sup> Par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2012, sur base d'une composition constante du portefeuille de bureaux.

# Communiqué de presse

Résultats annuels  
2013



Les passifs courants s'élèvent à € 76 millions (€ 61 millions) et se composent principalement de € 62 millions de dettes financières courantes, de € 3 millions de dettes commerciales et de € 11 millions de comptes de régularisation.

## Structure financière

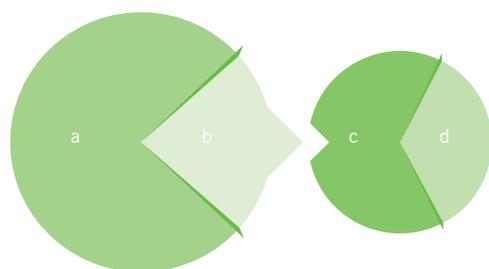
Les principales caractéristiques de la structure financière à la fin de l'année 2013 sont:

- montant des dettes financières: € 283 millions
- 77 % de financements à long terme avec une durée moyenne restante de 2,1 ans
- dates d'échéance des crédits réparties entre 2014 et 2022
- répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes et les obligataires
- € 31 millions de lignes de crédit disponibles, non utilisées
- 62 % des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe, 38 % un taux d'intérêt variable; des crédits utilisés 69 % à un taux d'intérêt fixe et 31 % un taux d'intérêt variable
- les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 2,5 ans en moyenne
- valeur de marché des dérivés financiers: € 5 millions en négatif
- taux d'intérêt moyen pour 2013: 3,8 % y compris les marges bancaires (3,7 % pour 2012)
- taux d'endettement de 48,7 % (maximum légal: 65 %) (51,2 % au 31 décembre 2012)



Inter Access Park  
Dilbeek  
6.391 m<sup>2</sup>

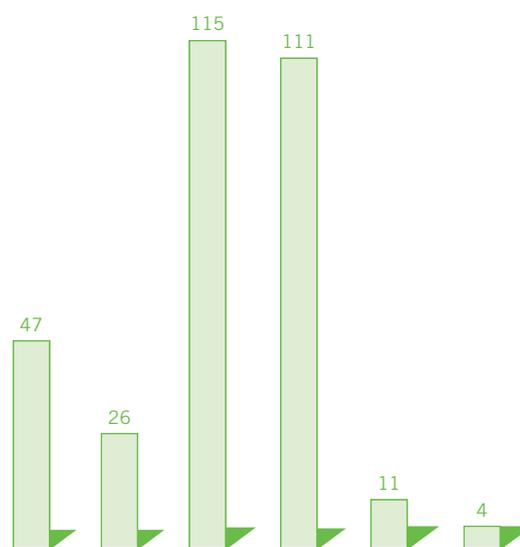
### Rapport entre les financements à long terme et à court terme



- 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

Au 31 décembre 2013, 77 % des lignes de crédit disponibles d'Intervest Offices & Warehouses sont des financements à long terme. 23 % des lignes de crédits sont des financements à court terme, dont 15 % se compose de financements à durée indéterminée (€ 47 millions) et 8 % se compose d'un crédit venant à échéance mi-2014 (€ 25 millions). En outre, il y a encore une tranche de remboursement annuelle de € 0,5 million pour un crédit d'investissement.

### Calendrier d'échéances des lignes de crédit



Crédits à court terme  
€ millions

Au 31 décembre 2013, le calendrier des échéances des lignes de crédit disponibles, y compris l'emprunt obligataire de € 75 millions qui vient à échéance le 29 juin 2015, présente l'image suivante. Le prochain crédit de la sicaf immobilière ne vient à échéance que mi-2014 (€ 25 millions). La durée moyenne pondérée des financements à long terme s'élève ainsi à 2,1 ans au 31 décembre 2013.

Au 31 décembre 2013, le taux d'endettement de la sicaf immobilière s'élève à 48,7 % (51,2 % au 31 décembre 2012). La baisse de 2,5 % par rapport au 31 décembre 2012 provient principalement de la vente de l'immeuble semi-industriel à Kortenberg, de la réévaluation du portefeuille immobilier et du renforcement des capitaux propres suite au dividende optionnel pour l'exercice 2012.

## 3. Prévisions

### Taux d'occupation et asset management

Etant donné que la croissance économique attendue en 2014 est très limitée, Intervest Offices & Warehouses est d'avis que moyennant une approche active du marché, le volume des nouvelles locations et extensions sur le marché des bureaux peut rester similaire à celui de 2013. En outre, il se peut que les quelques entreprises en expansion qu'Intervest Offices & Warehouses a dans son portefeuille, principalement dans le secteur biomédical, soient à nouveau expansive en 2014.

Dans l'ensemble la sicaf immobilière s'attend à ce que le volume des nouvelles locations et extensions corresponde à celui de 2013.

Le regain de confiance des consommateurs et l'augmentation du e-commerce sont une évolution positive pour les transactions locatives dans le segment logistique. La croissance économique est toutefois trop précoce pour s'attendre réellement à une reprise fondamentale du marché de la location. Les immeubles logistiques d'Intervest Offices & Warehouses font partie des meilleurs sur le marché de sorte que la sicaf immobilière est optimiste quant aux possibilités de location dès la reprise du marché.

Intervest Offices & Warehouses vise à maintenir le niveau du taux d'occupation en 2014 et tâchera de renégocier un nombre de contrats de bail importants de façon proactive.

Pour les immeubles situés Berkenlaan à Diegem, loués actuellement par Deloitte et qui seront graduellement abandonnés à partir de 2016, la sicaf immobilière commencera déjà dès 2014 à commercialiser ces immeubles, bien que cela soit encore prématuré.

### Investissements et désinvestissements

Intervest Offices & Warehouses va invariablement poursuivre sa stratégie d'investissement qui consiste à accroître la part de l'immobilier logistique dans le portefeuille immobilier. L'objectif est d'augmenter considérablement la part des immeubles logistiques de haute qualité grâce à de nouvelles acquisitions ou des développements dans le portefeuille existant. Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel considérable de nouveaux développements. Un permis de bâtir a été obtenu pour le développement logistique d'environ 18.000 m<sup>2</sup> sur le site de Herentals Logistics et la sicaf immobilière s'attend à une éventuelle extension des espaces loués sur certains sites logistiques. Intervest Offices & Warehouses ne commencera les travaux de construction que si une partie substantielle de ces espaces est louée d'avance.

Tout comme en 2013 la sicaf immobilière vendra probablement quelques immeubles atypiques dans le segment logistique pour autant que cela puisse être réalisé à des conditions suffisamment intéressantes.

Si les circonstances de marché le permettent, la sicaf immobilière désinvestira quelques immeubles sur le marché de bureaux. Les bureaux restent toutefois un investissement intéressant permettant de réaliser de beaux rendements. Certains immeubles de bureaux seront rénovés et adaptés afin de répondre aux attentes actuelles sur le marché de la location.

### Financements

Le prochain crédit de la sicaf immobilière qui vient à échéance ne se situe qu'en juillet 2014 (€ 25 millions). Compte tenu de la donnée du marché d'où il ressort que les banques souhaitent progressivement mettre un terme aux financements immobiliers, Intervest Offices & Warehouses examinera des sources alternatives de financements. Les possibilités de refinancements de l'emprunt obligataire qui vient à échéance en juin 2015 seront également analysées.



## 4. Calendrier financier

Calendrier financier	
Communication des résultats annuels au 31 décembre 2013	mardi 11 février 2014
Assemblée générale des actionnaires	mercredi 30 avril 2014 à 16h30
Mise en paiement du dividende:	
Ex-date dividende 2013	mardi 6 mai 2014
Record date dividende 2013	jeudi 8 mai 2014
Mise en paiement du dividende 2013	à partir du 2 juin 2014
Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2014:	mardi 6 mai 2014
Rapport financier semestriel au 30 juin 2014:	mardi 29 juillet 2014
Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2014:	mardi 28 octobre 2014

Le rapport annuel de l'exercice 2013 sera disponible à partir du 31 mars 2014 sur le site web de la société ([www.intervest.be](http://www.intervest.be)).

**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.intervest.be](http://www.intervest.be)

## Etats financiers<sup>10</sup>

### Compte de résultats consolidés

en milliers €	2013	2012
Revenus locatifs	39.914	41.207
Charges relatives à la location	4	49
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>39.918</b>	<b>41.256</b>
Récupération de charges immobilières	1.269	1.408
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.880	8.992
Frais incombant au locataire et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état	-379	-652
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-8.880	-8.992
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	182	341
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>40.990</b>	<b>42.353</b>
Frais techniques	-721	-840
Frais commerciaux	-188	-286
Charges et taxes sur immeubles non loués	-777	-981
Frais de gestion immobilière	-2.400	-2.293
Autres charges immobilières	-104	-359
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-4.189</b>	<b>-4.759</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>36.801</b>	<b>37.594</b>
Frais généraux	-1.243	-1.628
Autres revenus et charges d'exploitation	47	51
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>35.605</b>	<b>36.017</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	1.947	140
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.465	-13.953
Autre résultat sur portefeuille	429	-730
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>43.446</b>	<b>21.474</b>

<sup>10</sup> Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

### Compte de résultats consolidés (suite)

en milliers €	2013	2012
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>43.446</b>	<b>21.474</b>
Revenus financiers	209	20
Charges d'intérêt nettes	-11.207	-11.165
Autres charges financières	-6	-11
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.166	-3.128
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-8.838</b>	<b>-14.284</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>34.608</b>	<b>7.190</b>
<b>IMPÔTS</b>	<b>-27</b>	<b>-35</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>34.581</b>	<b>7.155</b>
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	24.574	24.826
Résultat sur portefeuille	7.841	-14.543
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.166	-3.128
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	34.582	7.156
Intérêts minoritaires	-1	-1
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.335.677	14.084.425
Résultat net (€)	2,41	0,51
Résultat net dilué (€)	2,41	0,51
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,70	1,75

### Résultat global consolidé

en milliers €	2013	2012
<b>RESULTAT NET</b>	<b>34.581</b>	<b>7.155</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	472	32
Transfert au résultat des instruments de couverture devenus non effectifs	241	0
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>35.294</b>	<b>7.187</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	35.295	7.188
Intérêts minoritaires	-1	-1

### Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>580.986</b>	<b>581.588</b>
Immobilisations incorporelles	34	45
Immeubles de placement	580.709	581.280
Autres immobilisations corporelles	228	248
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	15
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>7.876</b>	<b>12.489</b>
Actifs détenus en vue de la vente	0	1.225
Créances commerciales	3.800	4.860
Créances fiscales et autres actifs courants	1.654	3.211
Trésorerie et équivalents de trésorerie	691	753
Comptes de régularisation	1.731	2.440
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>588.862</b>	<b>594.077</b>

### Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>286.521</b>	<b>272.356</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>286.484</b>	<b>272.318</b>
Capital	131.447	129.395
Primes d'émission	65.190	63.378
Réserves	55.265	72.389
Résultat net de l'exercice	34.582	7.156
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>37</b>	<b>38</b>
<b>PASSIF</b>	<b>302.341</b>	<b>321.721</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>226.171</b>	<b>260.659</b>
Dettes financières non courantes	221.251	252.253
<i>Etablissements de crédit</i>	146.467	177.617
<i>Emprunt obligataire</i>	74.775	74.625
<i>Location-financement</i>	9	11
Autres passifs financiers non courants	4.384	7.780
Autres passifs non courants	536	626
<b>Passifs courants</b>	<b>76.170</b>	<b>61.062</b>
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	61.720	48.018
<i>Etablissements de crédit</i>	61.712	48.012
<i>Location-financement</i>	8	6
Autres passifs financiers courants	517	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.921	2.822
Autres passifs courants	173	354
Comptes de régularisation	10.667	9.696
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>588.862</b>	<b>594.077</b>

## Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Bilan au 31 décembre 2011</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>78.398</b>	<b>18.018</b>	<b>40</b>	<b>284.018</b>
Résultat global 2012			32	7.156	-1	7.187
Transferts par l'affectation du résultat 2011:						
Transfert 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 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
<b>Bilan au 31 décembre 2012</b>	<b>129.395</b>	<b>63.378</b>	<b>72.389</b>	<b>7.156</b>	<b>38</b>	<b>272.356</b>
Résultat global 2013			713	34.582	-1	35.294
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 résultats reportés des exercices précédents			-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
<b>Bilan au 31 décembre 2013</b>	<b>131.447</b>	<b>65.190</b>	<b>55.265</b>	<b>34.582</b>	<b>37</b>	<b>286.521</b>

Communiqué  
de presse

Résultats annuels  
2013