

Persbericht Jaarresultaten 2012



ANTWERPEN, 8 FEBRUARI 2013

Jaarresultaten 2012

Het brutodividend van Interinvest Offices & Warehouses stijgt in 2012 naar € 1,76 per aandeel (€ 1,73 in 2011).

De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van de bevak is in 2012 gestegen van 3,7 jaar naar 4,5 jaar door de verlenging van de huurovereenkomsten met o.a. PwC, Estée Lauder en UTi Belgium.

De totale bezettingsgraad van Interinvest Offices & Warehouses is stabiel gebleven in 2012 en bedraagt 86 %. De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is in 2012 toegenomen met 1 % tot 85 %.

Interinvest Offices & Warehouses heeft in 2012 haar vastgoedportefeuille uitgebreid met € 15 miljoen of 2,6 %, voornamelijk in het logistieke segment.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is in 2012 gedaald met € 14 miljoen¹ of 2,4 %, hoofdzakelijk in het kantoorsegment.

¹ Bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2011.

1. Operationele activiteiten van 2012

Vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses is er ondanks de aanhoudende economische crisis in geslaagd om het jaar 2012 af te sluiten met een beter operationeel uitkeerbaar resultaat dan het jaar 2011. Naast een stijging van de huurinkomsten door acquisities en de lagere vastgoedkosten heeft de verlaging van de interestlasten van de bevak, als gevolg van de inwerkingtreding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten, in belangrijke mate bijgedragen tot de verbetering van het resultaat ten opzichte van 2011. Per aandeel kan de bevak haar aandeelhouders hierdoor voor boekjaar 2012 een brutodividend aanbieden van € 1,76 ten opzichte van € 1,73 voor boekjaar 2011, of een stijging met 2 %. Verder is ook door enkele belangrijke verhuringen en verlengingen, zowel in de logistieke als de kantoorportefeuille, de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van de bevak in 2012 gestegen van 3,7 jaar naar 4,5 jaar.

HET BRUTODIVIDEND VAN
INTERVEST OFFICES &
WAREHOUSES BEDRAAGT
€ 1,76 PER AANDEEL IN 2012
(€ 1,73 IN 2011)

Evolutie dividenduitkering



Logistieke vastgoedportefeuille

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 opnieuw haar positie in logistiek vastgoed verder uitgebreid. Inmiddels bestaat reeds 39 % van de vastgoedportefeuille uit kwalitatief logistiek vastgoed op goede locaties. Intervest Offices & Warehouses is hierdoor ondertussen de 2^e grootste investeerder in logistiek vastgoed in België². De markt van het logistiek vastgoed heeft relatief goed weerstand geboden aan de moeilijke economische omstandigheden. Ondanks de crisis en het afgenomen transactievolume is de belangstelling voor beschikbare ruimtes bevredigend gebleven.

De algemene vraag op de markt is weliswaar lager dan in 2011 maar Intervest Offices & Warehouses heeft enkele mooie transacties weten te realiseren.

Naast de uitbreiding van de logistieke site in Oevel met een oppervlakte van circa 5.000 m² is zowel de huurovereenkomst met Estée Lauder als UTi Belgium verlengd aan gunstige voorwaarden met respectievelijk 4,5 en 6 jaar, tot einde 2023.

Met de groep PSA is een leasingovereenkomst getekend met een duur van 15 jaar om het voorste gedeelte van het gebouw Neerland 1 in Wilrijk, gelegen in de directe omgeving van Ikea, te verbouwen naar de nieuwe Antwerpse showroom en werkplaats voor Peugeot.

Beide transacties zijn belangrijk omwille van de langetermijn cashflow maar tonen ook aan dat Intervest Offices & Warehouses in het logistiek vastgoed erkend wordt als een vastgoedpartner die oplossingen kan bieden in complexere tailormade dossiers.

² Bron: Expertise Top 100 - Investors Directory 2013

Persbericht Jaarresultaten 2012



Kantoorportefeuille

Voor de kantoorportefeuille heeft de focus het afgelopen jaar vooral op de continuïteit van de huurovereenkomsten gelegen. In moeilijke marktomstandigheden en volle economische crisis, waar de vraag naar kantoren het laat afweten is de bevak erin geslaagd om de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille te laten toenemen met 1 % tot 85 %.

De belangrijkste transactie van 2012 is de verlenging van de huurovereenkomst met de grootste huurder PwC in het gebouw Woluwe Garden. Vanaf 1 januari 2013 gaat een nieuwe huurovereenkomst in voor dezelfde oppervlakte (21.272 m², inclusief archiefruimte 23.712 m²) voor een vaste looptijd van 9 jaar. Gezien de moeilijke kantoormarkt zullen hierdoor de huurinkomsten op jaarbasis dalen met circa € 1,4 miljoen, maar daar staat echter tegenover dat de cashflow van de bevak voor negen jaar verzekerd is.

In 2012 is er in de media veel aandacht geweest voor de moeilijke kantoormarkt en het structurele overaanbod aan kantoren. De kantoormarkt is al langer dan vandaag in belangrijke mate een vervangingsmarkt waarbij vaak nog relatief recente kantoren worden verlaten voor nieuwe kantoren die vaak op maat van grote corporates worden ontwikkeld. Zo heeft ook huurder Deloitte besloten om de gebouwen in Diegem op termijn te verlaten en te verhuizen naar een nieuw te ontwikkelen gebouw, enkele kilometers verderop op de luchthaven. De overeenkomsten met Deloitte lopen tot begin 2016 en langer, zodanig dat er ruim tijd is om deze gebouwen opnieuw te commercialiseren. Gezien de locatie van deze site vlakbij het station van Diegem en de kwaliteit van de gebouwen (BREEAM-Very Good), bieden deze gebouwen een uitstekende opportuniteit om tegemoet te komen aan een eventuele vraag naar een grote kantooroppervlakte. Hierbij zijn er enkele concrete scenario's om het vertrek van Deloitte op te vangen. De gebouwen zouden kunnen herontwikkeld worden naar een multitenant campus met een uitgebreide dienstverlening, naar het voorbeeld van wat in Mechelen is gerealiseerd met RE:flex. In het andere scenario

van een single tenant zouden de 3 gebouwen met elkaar verbonden kunnen worden. Een concrete intekening hiervoor is reeds gebeurd.

De waardedaling van het vastgoed ten gevolge van deze nieuwe huurovereenkomst met PwC aan lagere huurinkomsten en het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte is reeds opgenomen in de cijfers per 31 december 2012.

DE GEMIDDELDE RESTERENDE
LOOPTIJD VAN DE
HUURCONTRACTEN VAN DE BEVAK
IS IN 2012 GESTEGEN VAN 3,7 JAAR
NAAR 4,5 JAAR



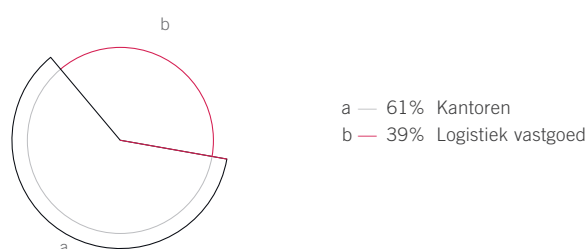
Deloitte Campus 2 - Diegem

Evolutie vastgoedportefeuille

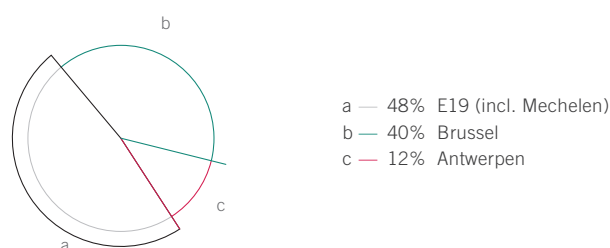
Intervest Offices & Warehouses is wat haar beleggingsbeleid betreft gericht op kwalitatief bedrijfsmatig onroerend goed met respect voor de criteria van risicospreiding in de vastgoedportefeuille, zowel qua type pand, als qua geografische ligging, als qua aard van de huurders.

Op 31 december 2012 is deze risicospreiding als volgt:

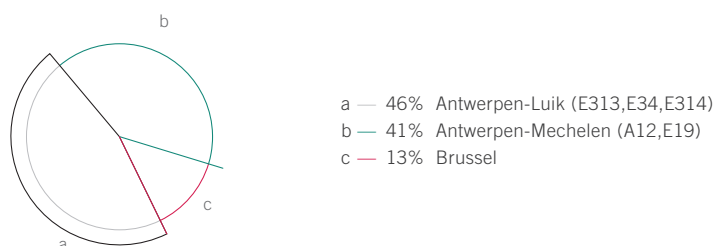
Aard van de portefeuille



Geografische spreiding kantoren



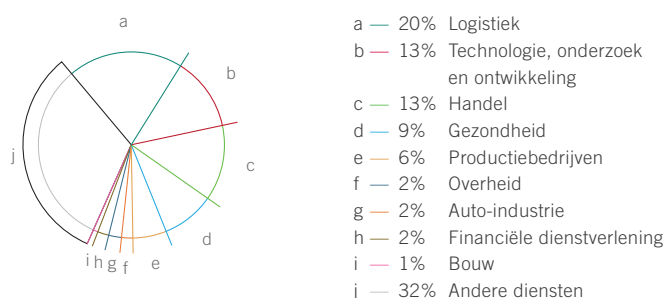
Geografische spreiding logistiek vastgoed



Persbericht Jaarresultaten 2012



Sectoriële spreiding van de huurders



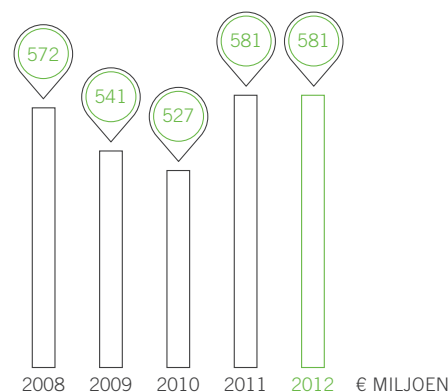
VASTGOEDPATRIMONIUM	31.12.2012	31.12.2011
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	581.280	581.305
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	595.812	595.919
Bezettingsgraad (%)	86 %	86 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	614.308	627.096

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak is in 2012 stabiel gebleven en bedraagt op 31 december 2012 € 581 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2011).

De reële waarde van de **logistieke portefeuille** heeft een toename gekend van € 18 miljoen hoofdzakelijk door de aankoop van de erfpachtrechten en de uitbreiding van het tweede distributiecentrum in Oevel, de oplevering aan Nike Europe van een tweede kantoorblok in Herentals Logistics 2, de lopende renovatie-, herontwikkelings- en uitbreidingsprojecten in Herentals Logistics 1 en Neerland 1 in Wilrijk en de verlenging van de huurovereenkomsten met Estée Lauder en UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023.

De reële waarde van de **kantoorportefeuille** is verminderd met € 18 miljoen voornamelijk door de in oktober 2012 afgesloten huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden (tot eind 2021), het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016 en de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT OP 31 DECEMBER 2012 € 581 MILJOEN

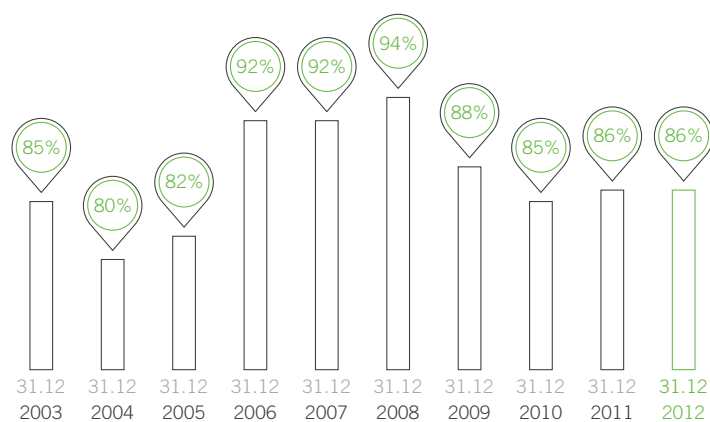
Persbericht Jaarresultaten 2012



Op 31 december 2012 bedraagt de totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest Offices & Warehouses 86 % (86 % op 31 december 2011):

- ✓ de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is ten opzichte van 31 december 2011 licht gestegen tot 85 % (84 % op 31 december 2011). Dit heeft te maken met de verhuring aan Viabuild en de uitbreiding van MC Square, beide op Mechelen Campus, en de uitbreiding van Biocartis in Mechelen Intercity Business Park.
- ✓ voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad ten opzichte van 31 december 2011 gedaald met 2 %, tot 89 % op 31 december 2012. Deze daling is voornamelijk te wijten aan het vertrek van een huurder van een pand in Duffel (Stocletlaan).

Bezettingsgraad op 31 december



DE TOTALE BEZETTINGSGRAAD VAN INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES IS STABIEL GEBLEVEN IN 2012 EN BEDRAAGT 86 %

Verhuuractiviteit in 2012

Zowel voor kantoren als voor logistiek vastgoed is het aantal nieuwe verhuringen gevoelig gedaald ten opzichte van 2011 en 2010. Daarentegen is het aantal succesvol onderhandelde m² bij vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten aanzienlijk gestegen ten aanzien van 2011.

Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

Nieuwe huurders

In 2012 zijn in de kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 3.200 m² nieuwe huurovereenkomsten ingegaan en zijn hiermee 6 nieuwe huurders aange trokken (op een totale kantoorportefeuille van ongeveer 231.000 m²). Dit is minder vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2011, toen nog 13 nieuwe huurders zijn aange trokken voor een totale oppervlakte van 9.755 m².

De belangrijkste transacties in 2012 zijn de volgende:

- ✓ verhuring aan Viabuild in Mechelen Campus voor 2.149 m²
- ✓ verhuring aan Tempo-Team Projects in Vilvoorde 3T Estate voor 636 m²



3T Estate - Vilvoorde

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille van de bevak zijn in 2012 voor een oppervlakte van 45.761 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 30 transacties. In 2011 betrof het een oppervlakte van 26.306 m² in 36 transacties.

De belangrijkste transacties in 2012 zijn:

- ✓ verlenging van PricewaterhouseCoopers in Woluwe Garden voor 23.712 m² kantoren en archiefruimte (vanaf 1 januari 2013)
- ✓ verlenging van Kuwait Petroleum (Q8) in Antwerpen Gateway House voor 4.996 m²
- ✓ verlenging van Technicolor in Edegem De Arend voor 3.578 m²
- ✓ uitbreiding van Biocartis in Mechelen Intercity Business Park voor 2.669 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van MC Square op Mechelen Campus voor 1.583 m²
- ✓ verlenging van Sungard in Mechelen Campus voor 1.050 m²
- ✓ verlenging van Amplifon in Dilbeek Inter Access Park voor 814 m² (vanaf 1 januari 2013)
- ✓ verlenging en uitbreiding van Logins in Mechelen Intercity Business Park voor 756 m²
- ✓ tijdelijke verlenging van Telenet in Mechelen Campus voor 653 m²
- ✓ verlenging en uitbreiding van Info Support in Mechelen Intercity Business Park voor 541 m²

Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille van de bevak zijn in 2012 voor een oppervlakte van 16.552 m² huurovereenkomsten afgesloten in 4 transacties. Dit ligt gevoelig lager dan in 2011, maar dit was dan ook een uitzonderlijk jaar door de transactie met Nike Europe in Herentals voor bijna 51.000 m².

Deze transacties in 2012 zijn:

- ✓ verhuring van 6.895 m² aan ZEB in Merchtem (vanaf 1 februari 2013)
- ✓ onroerende leasing met Peugeot in Wilrijk voor 5.000 m² (vanaf 1 oktober 2013)
- ✓ verhuring van 3.175 m² aan TNT Post Pakket-service in Wilrijk
- ✓ verhuring van 1.482 m² aan Galy Sport op Sint-Agatha-Berchem

Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2012 voor een oppervlakte van 82.487 m² huurovereenkomsten vernieuwd, uitgebreid of verlengd in 12 transacties. Dit is aanzienlijk hoger dan in 2011, met 6 transacties voor een oppervlakte van 26.385 m².

Deze transacties in 2012 zijn:

- ✓ verlenging en uitbreiding van UTi Belgium in Oevel voor een totale oppervlakte van 30.341 m² (vanaf 1 juli 2013)
- ✓ verlenging van Fiege in Puurs voor 16.538 m²
- ✓ verlenging van Estée Lauder in Oevel voor 9.780 m²
- ✓ verlenging van Party Rent / Expo Rent in Aartselaar voor 8.062 m²
- ✓ verlenging van Meiko in Schelle voor 6.849 m²
- ✓ uitbreiding van Yusen Logistics Benelux in Herentals Logistics 1 met 6.200 m²
- ✓ uitbreiding van Pharma Logistics in Mechelen Oude Baan met 4.717 m²

Wilrijk Neerland 1&2 - Wilrijk



Verlenging van de huur- overeenkomst PwC tot eind 2021

In oktober 2012 heeft Interinvest Offices & Warehouses de huurovereenkomst met haar grootste huurder PwC in het kantoorgebouw Woluwe Garden, gelegen in Sint-Stevens-Woluwe, verlengd. De overeenkomst, voor een oppervlakte van 21.272 m² kantoren (23.712 m² inclusief archiefruimte), is afgesloten voor een periode van 9 jaar vast vanaf 1 januari 2013 en eindigend op 31 december 2021. Deze huurder vertegenwoordigt op 31 december 2012 circa 10 % van de huurinkomsten van de bevak.

Deze huurovereenkomst verzekert de bevak van een toekomstige inkomstenstroom op langetermijn in de zeer competitieve Brusselse kantoorregio Diegem-Zaventem waar zich leegstandspieken van 20 % en meer voordoen. De jaarlijkse huurinkomsten van de bevak zullen dalen met circa € 1,4 miljoen of € 0,10 per aandeel vanaf boekjaar 2013. De reële waarde van het pand is hierdoor en door de algemene marktomstandigheden in de Brussels periferie, in 2012 gedaald met € 14 miljoen.

Verdere herverhuring van ex- Tibotec-Virco ruimten in Mechelen aan Biocartis en Viabuild

In maart 2012 heeft Interinvest Offices & Warehouses met biotechnologiebedrijf Biocartis twee bijkomende huurovereenkomsten afgesloten voor de additionele inhuurname van respectievelijk 1.254 m² kantoorruimte en 1.415 m² labo's in Intercity Business Park in Mechelen. Beide huurovereenkomsten hebben een vaste looptijd van 15 jaar, met een breakmogelijkheid na 9 jaar. Deze verdere uitbreiding van Biocartis vertegenwoordigt een brutohuurinkomen van ongeveer € 420.000 op jaarbasis³. Door deze uitbreiding is Biocartis, met een totale oppervlakte van 6.639 m² kantoren en labo's, verhuurd op lange termijn, de grootste huurder van de bevak geworden op Intercity Business Park.

De bevak heeft als gevolg van deze herverhuurings-transactie een gedeelte van de in 2010 van Tibotec-Virco ontvangen schadevergoeding in opbrengst genomen in het eerste kwartaal van 2012 voor een bedrag van € 0,5 miljoen.

Verder is in het eerste kwartaal van 2012 een huurovereenkomst afgesloten met Viabuild (wegenbouw) in Mechelen Campus (gebouw F, voorheen gehuurd door Tibotec-Virco) voor een oppervlakte van 2.149 m² kantoren en opslagruimte. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 9 jaar, met een breakmogelijkheid na 6 jaar.

Door deze hogervermelde transacties met Biocartis en Viabuild was reeds op 31 maart 2012 96 % van de voorheen door Tibotec-Virco gebruikte ruimtes herverhuurd aan huurders binnen of buiten de bestaande portefeuille van de bevak (18.725 m² op een totaal van 19.526 m²).

³ Voor de periode van maart 2012 tot respectievelijk november 2013 en oktober 2014 wordt de helft van de nettohuurinkomsten uit deze huurovereenkomsten gedeeld met Tibotec-Virco, in het kader van het akkoord uit 2010 rond de retrocessie van huurinkomsten (zie persbericht van 3 juni 2010).

Operationele optimalisaties in 2012

In 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses belangrijke stappen gezet in de verdere optimalisatie van haar operationele werking.

Flexibel werken: RE:flex

Op 20 juni 2012 heeft Intervest Offices & Warehouses haar nieuwe “RE:flex, flexible business hub” geopend op het gelijkvloers van Mechelen Campus Toren. Deze hub is een hoogtechnologisch vernieuwend kantoorconcept en is volledig intern uitgetekend en ontworpen door Intervest Offices & Warehouses. Voor het meubilair is via een partnership samengewerkt met Steelcase, één van de grootste producenten van kantoormeubilair. RE:flex speelt enerzijds in op de groeiende behoeften rond flexibiliteit en samenwerking in een professionele omgeving. Met een membership kaart (meerdere formules mogelijk) krijgt men toegang tot een flexibele “(derde) werkplek” en een waaier aan faciliteiten en diensten. Anderzijds is RE:flex tevens voorzien van state of the art conferentieruimten en vergaderfaciliteiten die een goede aanvulling vormen op het bestaande aanbod in het centrum van Mechelen. De ruimtes zijn geschikt voor seminars, recepties, productpresentaties, team meetings, enz.

Turn-key solutions

Intervest Offices & Warehouses heeft zich verder geprofileerd als aanbieder van turn-key huisvestingsoplossingen. Er zijn verschillende projecten gerealiseerd met als belangrijkste de succesvolle inrichting van A tot Z van de 5^{de} verdieping (1.630 m²) van Antwerpen Gateway House voor het nieuwe Antwerps kantoor van DLA Piper.

Officeplanner.be

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 de online module “Officeplanner.be” opgestart voor de verdere commercialisatie van haar beschikbare kantoorruimten. Deze online module voor intekeningplannen van kantoorruimten is gerealiseerd in samenwerking met Kantoorplanner.nl.

Officeplanner.be brengt kandidaat-huurder en verhuurder op unieke wijze bij elkaar. Door het online invoeren van de plaats en het aantal gewenste werkplekken krijgt de kandidaat-huurder onmiddellijk een overzicht van de geschikte panden en ruimten. Zodra de kandidaat-huurder een pand kiest, ziet hij onmiddellijk het toekomstige kantoor in 3D en video waardoor hij een prima beeld krijgt van de inrichtingsmogelijkheden van de kantoorruimte.

www.officeplanner.be



RE:flex - Mechelen

Investerings in 2012

Gezien de markt van het logistiek vastgoed gevoelig beter presteert dan de nog steeds moeilijke kantoormarkt heeft Interinvest Offices & Warehouses zich qua investeringen gefocust op het logistieke segment.

Verwerving van een tweede distributiecentrum in Oevel en overeenkomst tot uitbreiding

Interinvest Offices & Warehouses heeft in mei 2012 haar vastgoedportefeuille uitgebreid met een investering van € 7,9 miljoen voor de verwerving van de erfpachtrechten van een tweede distributiecentrum in Oevel. De site is gelegen in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik en is goed ontsloten via de E313 en de E314. Deze site is een uitbreiding op de reeds in 2011 verworven state of the art logistieke site West Logistics en vormt hiermee één geheel, wat verdere optimalisatie van beide sites mogelijk maakt.

Het gebouw was op het ogenblik van verwerving volledig verhuurd aan het cosmeticaconcern Estée Lauder tot in 2019. Deze verwerving genereert voor de bevak een huurinkomstestroom van € 0,7 miljoen op jaarbasis en draagt onmiddellijk bij aan het uitkeerbaar operationeel resultaat van de bevak.

Vervolgens heeft de bevak een overeenkomst bereikt met zowel Estée Lauder als haar logistieke dienstverlener UTi Belgium om de site verder uit te breiden. De gebouwen van West-Logistics en het distributiecentrum van Estée Lauder zullen volledig met elkaar geïntegreerd worden. Er zal een bijkomend logistiek gebouw van circa 5.000 m² met bijbehorende parkeerfaciliteiten worden gerealiseerd tussen de beide bestaande gebouwen. Deze site zal door UTi Belgium vanaf het moment van oplevering (vermoedelijk 1 juli 2013) in huur worden genomen tot 31 december 2023 middels een terbeschikkingstellingsovereenkomst.

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES HEEFT IN 2012 HAAR VASTGOEDPORTEFEUILLE UITGEBREID MET € 15 MILJOEN OF 2,6 %, VOORNAAMELIJK IN HET LOGISTIEKE SEGMENT

Tegelijk zijn ook de bestaande huurovereenkomsten voor opslagruimten met zowel Estée Lauder als UTi Belgium verlengd tot 31 december 2023, wat een verlenging van respectievelijk 4,5 en 6 jaar van de huidige overeenkomsten impliceert. Deze verlenging heeft in 2012 geleid tot een toename van de reële waarde van deze logistieke site met € 3,5 miljoen of circa 12 %.

Het totale geschatte budget voor de uitbreiding bedraagt € 3,3 tot 3,8 miljoen. De transactie zal voor de bevak vanaf het derde kwartaal van 2013 bijkomende jaarlijkse huurinkomsten genereren ten belope van ongeveer € 0,3 miljoen. De meerwaarde van de totaliteit van deze transacties (uitbreiding van de site en verlenging van de huurovereenkomsten) wordt geschat op circa € 7 miljoen na volledige realisatie. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

Renovatie Herentals Logistics 1

De gedeeltelijke renovatie van de logistieke site Herentals Logistics 1 is in 2012 afgerond. Alle gerenoveerde ruimtes, met uitzondering van een beperkte kantooroppervlakte, zijn inmiddels verhuurd aan Kreate en Yusen Logistics.

Gezien de interesse van een aantal kandidaat-huurders voor kwalitatief nieuw logistiek vastgoed op deze locatie bereidt de bevak momenteel op de plaats van het niet-gerenoveerde gedeelte van Herentals Logistics 1 de nieuwbouw voor van een opsplitsbare logistieke hal voor een oppervlakte van circa 19.000 m². Deze realisatie zal bijdragen aan de verdere uitstraling van Herentals Logistics als logistiek centrum, langs één van de belangrijkste logistieke corridors van het land. Op 31 december 2012 is een oppervlakte van 32.100 m² gewaardeerd als grondreserve.



Herentals Logistics 1
Herentals

Herontwikkeling van een gedeelte van de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk

In 2012 heeft de bevak een onroerende leasing op 15 jaar afgesloten met de Franse autobouwer Peugeot (groep PSA) voor de omvorming/renovatie tot showroom en werkplaats van het voorste deel van het logistiek gebouw Neerland 1 in Wilrijk (gelegen aan de Boomssesteenweg naast Ikea), en dit ter vervanging van de huidige vestiging van Peugeot Antwerpen gelegen aan de Karel Oomsstraat in Antwerpen.

De transactie behelst een bebouwde oppervlakte van ongeveer 5.000 m² op een terrein van bijna 11.000 m² (inclusief parkings). Het resterend gedeelte van het gebouw (achterzijde) en het gebouw Neerland 2 zullen blijvend gebruikt worden voor logistieke activiteiten.

Het totale geschatte budget voor de omvorming/renovatie bedraagt circa € 3,3 miljoen. De transactie zal voor de bevak vanaf het vierde kwartaal van 2013 een jaarlijkse huuropbrengst genereren van circa € 0,6 miljoen. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

De overeenkomst is afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de noodzakelijke vergunningen.

Desinvesteringen in 2012

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2012 een onderhandse akte getekend voor de verkoop van een niet-strategisch logistiek pand dat werd opgericht in 1997, gelegen te Antwerpen, Kaaïen 218-220. De totale oppervlakte van het pand omvat 5.500 m² opslagplaatsen wat slechts 0,9 % van de totale verhuurbare oppervlakte van de vastgoedbevak is.

De verkoopprijs bedraagt € 1,2 miljoen en de koper is een eigenaar-gebruiker. De verkoopprijs is circa 10 % boven de boekwaarde op 31 december 2011 die € 1,1 miljoen bedraagt (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak).

2. Financiële jaarresultaten⁴

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2012	2011
Huurinkomsten	41.207	38.587
Met verhuur verbonden kosten	49	-76
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.097	2.435
Vastgoedresultaat	42.353	40.946
Vastgoedkosten	-4.759	-5.145
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-1.577	-1.244
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	36.017	34.557
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	140	64
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.953	2.294
Ander portefeuilleresultaat	-730	-2.478
Operationeel resultaat	21.474	34.437
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-11.156	-12.018
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-4.175
Belastingen	-35	-227
Nettoresultaat	7.155	18.017
OPERATIONEEL UITKEERBAAR RESULTAAT	24.826	21.707
PORTEFEUILLERESULTAAT	-14.543	-120
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA (NIET-EFFECTIEVE HEDGES - IAS 39)	-3.128	-4.175
ANDERE NIET-UITKEERBARE ELEMENTEN (DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN)	0	605

⁴ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2011.

Analyse van de resultaten

Voor het boekjaar 2012 bedragen de **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses € 41,2 miljoen. De toename met € 2,6 miljoen of circa 7 % ten opzichte van boekjaar 2011 (€ 38,6 miljoen) is voornamelijk het gecombineerd effect van:

- ✓ de investeringen in logistieke sites in Huizingen, Houthalen en Oevel gerealiseerd in 2011 die in 2012 leiden tot € 1,4 miljoen meer huurinkomsten
- ✓ de bouw van Herentals Logistics 2 in de loop van 2011 en 2012, verhuurd aan Nike Europe, met een positief effect op de huurinkomsten van 2012 ten belope van € 1,6 miljoen
- ✓ de investering in mei 2012 in de erfpachten van het tweede distributiecentrum in Oevel wat in 2012 € 0,4 miljoen huurinkomsten gegenereerd heeft
- ✓ de daling van de huurinkomsten in de bestaande logistieke portefeuille met € 0,6 miljoen, voornamelijk door het vertrek van een huurder in een logistiek pand in Duffel
- ✓ stabiele huurinkomsten in de kantoorportefeuille
- ✓ de verkoop van een niet-strategisch pand in Sint-Niklaas in januari 2012 wat leidt tot € 0,2 miljoen minder inkomsten.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** vertonen in 2012 een opbrengst van € 1,1 miljoen (€ 2,4 miljoen). Deze lagere opbrengst in vergelijking met vorig boekjaar is het gevolg van hogere wederinstandstellingskosten voor te verhuren kantoorruimten en een lagere inresultaatname van de vergoedingen voor huurlasten (ontvangen van Tibotec-Virco) naar aanleiding van de bijkomende verhuring aan Biocartis in Intercity Business Park in Mechelen.

De **vastgoedkosten** van de bevak dalen tijdens het boekjaar 2012 met circa € 0,4 miljoen tot € 4,8 miljoen (€ 5,1 miljoen) voornamelijk door lagere leegstandskosten als gevolg van de afname van de leegstand in Herentals Logistics 1 en in Mechelen Campus Toren.

Woluwe Garden - Sint-Stevens-Woluwe

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 1,6 miljoen en zijn daarmee € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar (€ 1,2 miljoen) voornamelijk door toegenomen personeels- en advieskosten.

De toename van de huurinkomsten en de daling van de vastgoedkosten, deels gecompenseerd door een daling van de met beheer verbonden opbrengsten en de toename van de algemene kosten, zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** stijgt met circa 4 % of € 1,4 miljoen tot € 36,0 miljoen (€ 34,6 miljoen).



De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn in 2012 negatief en bedragen - € 14,0 miljoen in vergelijking met positieve variaties van € 2,3 miljoen in 2011. De negatieve variaties in 2012 zijn het gecombineerd effect van:

- ✓ de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 21,9 miljoen of 5,9 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de in oktober 2012 afgesloten huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden (tot eind 2021), het aankondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016 en de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie.
- ✓ de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 7,9 miljoen of 3,8 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de verlenging van de huurovereenkomsten met Estée Lauder en UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023, een contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan en de gedeeltelijke meerwaarde op de lopende renovatie-, herontwikkelings- en uitbreidingsprojecten in Herentals Logistics 1, Neerland 1 en Oevel.



Oevel 2 - Oevel

DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN IS IN 2012 GEDAALD MET € 14 MILJOEN OF 2,4 %, HOOFDZAKELIJK IN HET KANTOORSEGMENT

Het **ander portefeuilleresultaat** bevatte in 2011 hoofdzakelijk de eenmalige inresultaatname van het prijsverschil van - € 2,0 miljoen op de verwerving van de aandelen van de vastgoedvennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv (eigenaars van de logistieke sites in Houthalen en Oevel).

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39))** bedraagt in 2012 - € 11,2 miljoen (- € 12,0 miljoen). De gemiddelde kredietopname van de bevak op jaarbasis is circa € 36 miljoen toegenomen in 2012 ten opzichte van 2011 door de financiering van de in 2011 en 2012 uitgevoerde acquisities in vastgoedbeleggingen. Ondanks deze hogere kredietopname zijn de financieringskosten van de bevak in 2012 met € 0,8 miljoen gedaald als gevolg van de inwerking-treding van nieuwe interest rate swaps aan lagere rentevoeten, alsook door de verdere daling van de rentevoeten op de financiële markt.

DE GEMIDDELDE RENTEVOET VAN DE UITSTAANDE KREDIETEN VAN DE BEVAK BEDRAAGT VOOR HET BOEKJAAR 2012 3,7 % (4,6 %) INCLUSIEF BANKMARGES

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de afname in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van - € 3,1 miljoen (- € 4,2 miljoen).

Persbericht

Jaarresultaten

2012



Het **nettoresultaat** van Intervest Offices & Warehouses van het boekjaar 2012 bedraagt € 7,2 miljoen (€ 18,0 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 24,8 miljoen (€ 21,7 miljoen). Dit verbeterde resultaat is voornamelijk het gevolg van de stijging van de huurinkomsten, de daling van de vastgoedkosten en de vermindering van de financieringskosten van de bevak
- ✓ het **portefeuilleresultaat** van - € 14,5 miljoen (- € 0,1 miljoen) voornamelijk als gevolg van de negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
- ✓ de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van - € 3,1 miljoen (- € 4,2 miljoen)
- ✓ **andere niet-uitkeerbare elementen** voor € 0 miljoen (€ 0,6 miljoen). In 2011 bevatte dit het operationeel resultaat van de dochtervennootschappen MGMF Limburg nv en West-Logistics nv voor de periode van 1 juli 2011 tot 27 oktober 2011. Door de fusie door overneming die heeft plaatsgevonden met de bevak op 27 oktober 2011 zijn de operationele resultaten van deze vennootschappen vanaf die datum uitkeerbaar.

Voor boekjaar 2012 betekent dit voor Intervest Offices & Warehouses een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 24,8 miljoen (€ 21,7 miljoen). Rekening houdend met 14.199.858 aandelen betekent dit per aandeel € 1,75 ten opzichte van € 1,56 vorig jaar.

In 2011 heeft er echter een verhoging van het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,17 per aandeel plaatsgevonden ten gevolge van een wijziging in de waarderingsregel voor vroegtijdig verbroken huurcontracten. Voor boekjaar 2012 heeft deze wijziging in waarderingsregel ook nog een beperkt positief effect van € 0,01 per aandeel.

Na herwerking van het operationeel uitkeerbaar resultaat zoals blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening van de bevak betekent dit voor 2012 een **brutodividend** van € 1,76 ten opzichte van € 1,73 voor 2011. Dit betekent een stijging met 2 % per aandeel. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de bevak een brutodividendrendement van 8,7 % op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2012.

RESULTAAT PER AANDEEL	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Nettoresultaat (€)	0,51	1,30
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,75	1,56
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel (€)	0,01	0,17
Brutodividend (€)	1,76	1,73
Nettodividend ⁵ (€)	1,32	1,37

⁵ Ten gevolge van de Programmawet van 27 december 2012 (B.S. 31 december 2012) is de roerende voorheffing op dividenden van openbare vastgoedbevaks vanaf aanslagjaar 2013 verhoogd van 21 % naar 25 % (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
ACTIVA		
Vaste activa	581.588	581.672
Vlottende activa	12.489	12.462
TOTAAL ACTIVA	594.077	594.134
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen		
Kapitaal	129.395	126.729
Uitgiftepremies	63.378	60.833
Reserves	72.389	78.398
Nettoresultaat van het boekjaar	7.156	18.018
Minderheidsbelangen	38	40
Langlopende verplichtingen	260.659	264.426
Kortlopende verplichtingen	61.062	45.690
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	594.077	594.134
Balansgegevens per aandeel		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,18	20,42
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,21	21,37
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,73	20,76
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	20,12	18,15
Premie (+)/discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	5 %	-11 %
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	51,2 %	49,9 %

Actief

DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE BEDRAAGT € 581 MILJOEN OP 31 DECEMBER 2012

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak is in 2012 stabiel gebleven en bedraagt op 31 december 2012 € 581 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2011). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2012 echter volgende evoluties gekend:

- ✓ enerzijds, de toename van de reële waarde van de **logistieke portefeuille** met € 18 miljoen of 9 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, hoofdzakelijk voor:
 - € 8,0 miljoen door de aankoop van de erfpachten van het tweede distributiecentrum in Oevel
 - € 3,5 miljoen door de verlenging van de huurovereenkomsten met Estée Lauder en UTi Belgium op de site in Oevel tot 31 december 2023
 - € 1,8 miljoen door de oplevering aan Nike Europe van een tweede kantoorblok met aanhorigheden in Herentals Logistics 2
 - € 5,5 miljoen door de gedeeltelijke meerwaarde op de lopende renovatie-, herontwikkelings- en uitbreidingsprojecten in Herentals Logistics 1, Neerland 1 en Oevel
 - € 0,9 miljoen ten gevolge van het contract voor zonnepanelen op het pand Duffel Stocletlaan
 - - € 1,1 miljoen door de verkoop van een niet-strategisch logistiek pand gelegen aan Kaaien 218-220 in Antwerpen
- ✓ anderzijds, de daling van de reële waarde van de **kantoorportefeuille** met € 18 miljoen of 5 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2011, voornamelijk door de in oktober 2012 afgesloten huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden (tot eind 2021), het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016 en de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie.

DOOR DE STRIKTE CREDIT CONTROL
BELOOPT HET AANTAL DAGEN
OPENSTAAND KLANTENKREDIET
SLECHTS 8 DAGEN

De **vlottende activa** bedragen € 12 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 1 miljoen uit activa bestemd voor verkoop (zijnde het logistiek pand gelegen aan Kaaien 218-220 in Antwerpen), € 5 miljoen uit handelsvorderingen (waarvan € 3 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor boekjaar 2013 voor de logistieke portefeuille), € 3 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Passief

Het **eigen vermogen** van de vastgoedbevak bedraagt op 31 december 2012 € 272 miljoen (€ 284 miljoen). Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 14.199.858 stuks op 31 december 2012 (13.907.267 stuks). Het **maatschappelijk kapitaal** van de vastgoedbevak is in 2012 door de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend over boekjaar 2011 gestegen met € 2,7 miljoen tot € 129 miljoen (€ 127 miljoen) en de **uitgiftepremies** met € 2,5 miljoen tot € 63 miljoen (€ 61 miljoen). De **reserves** van de vennootschap bedragen € 72 miljoen (€ 78 miljoen).

Op 31 december 2012 bedraagt de **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,18 (€ 20,42). Aangezien de beurskoers van het Intervest Offices & Warehouses aandeel (INTO) op 31 december 2012 € 20,12 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 5 % ten opzichte van de reële nettoactiefwaarde.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 261 miljoen (€ 264 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 252 miljoen (€ 259 miljoen) die voor € 178 miljoen bestaan uit langetermijn bankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2013 en voor € 75 miljoen uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 8 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de bevak heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 61 miljoen (€ 46 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 48 miljoen uit kortlopende financiële schulden (telkens voortschrijdende korte termijn financieringen en een kredietlijn van € 10 miljoen die in december 2013 op vervaldatum komt), voor € 3 miljoen uit handelsschulden en voor € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

Herentals Logistics 2 - Herentals



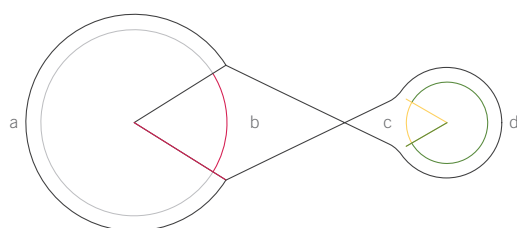
Financiële structuur

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur van Intervest Offices & Warehouses op jaareinde 2012 zijn:

- ✓ bedrag financiële schulden: € 300 miljoen (excl. marktwaarde financiële derivaten)
- ✓ 82 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,8 jaar
- ✓ gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2013 en 2022
- ✓ spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- ✓ € 24 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- ✓ 60 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet, 40 % een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 65 % een vaste rentevoet en 35 % een variabele rentevoet
- ✓ de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 3,0 jaar
- ✓ marktwaarde van de financiële derivaten: € 8 miljoen negatief
- ✓ gemiddelde rentevoet voor 2012: 3,7 % inclusief bankmarges (4,6 % voor 2011)
- ✓ schuldgraad van 51,2 % (wettelijk maximum: 65 %) (49,9 % op 31 december 2011)

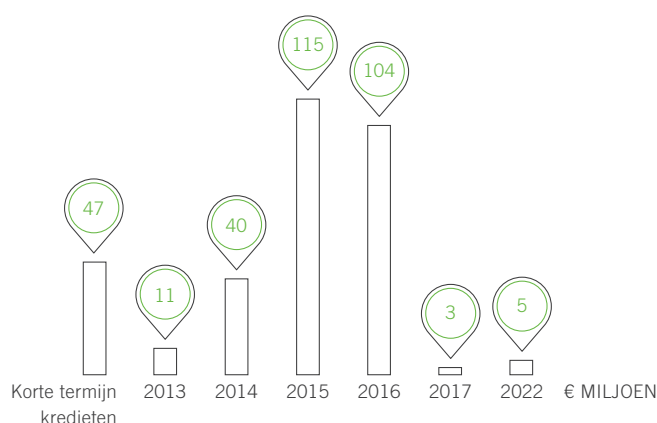
Op 31 december 2012 zijn 82 % van de beschikbare kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses langetermijnfinancieringen. 18 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen, voor 15 % bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend voor 364 of 30 dagen (€ 47 miljoen) en voor 3 % bestaande uit een krediet dat op vervaldatum komt in december 2013 (€ 10 miljoen). Tevens is er nog een jaarlijkse aflossingsschijf van € 0,5 miljoen op een investeringskrediet.

Looptijd financieringen



- a — 82% Langetermijnkrediet
- b — 18% Kortetermijnkrediet
- c — 3% Krediet te herfinancieren tegen december 2013
- d — 15% Krediet met onbeperkte looptijd telkens voortschrijdend op 30 of 364 dagen

Vervaldagenkalender beschikbare kredietlijnen



Op 31 december 2012 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen, inclusief de obligatielening van € 75 miljoen die vervalt op 29 juni 2015, het bovenstaand beeld. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich pas in december 2013 (€ 10 miljoen) waardoor Intervest Offices & Warehouses in 2013 geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten komt op 2,8 jaar op 31 december 2012.

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES HEEFT IN 2013 GEEN BELANGRIJKE HERFINANCIERINGEN VAN HAAR KREDIETEN UIT TE VOEREN

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak bedraagt op 31 december 2012 51,2 % en is met 1,3 % gestegen ten opzichte van 31 december 2011 (49,9 %) voornamelijk als gevolg van de verwerving van de erfpachten van het tweede distributiecentrum in Oevel met vreemd vermogen en de afwaardering van de kantoorportefeuille.

3. Vooruitzichten

Focus op bezettingsgraad

Gezien de huidige moeilijke conjunctuur is de toekomstige vraag naar kantoorruimte en logistiek vastgoed onzeker. In de gegeven marktomstandigheden wordt het een uitdaging om de bezettingsgraad in 2013 stabiel te houden op het actuele niveau van 86 %.

Voor wat betreft de bestaande huurcontracten in de logistieke portefeuille komt slechts een beperkt volume op vervalddag in 2013 wat Intervest Offices & Warehouses een relatief comfortabele uitgangspositie geeft. Naar verwachting zal de vraag naar grotere oppervlaktes, net zoals in 2012, evenwel beperkt zijn. De volledig beschikbare logistieke gebouwen in de portefeuille van de bevak zijn vooral gelegen op de as Antwerpen-Brussel wat op zich een gegeerde huurmarkt is. Het betreft onder meer het gebouw Stocletlaan in Duffel met circa 19.000 m² (verhuurbaar vanaf circa 4.000 m²) en het gebouw Notmeir in Duffel met circa 8.800 m². In deze omgeving is er momenteel relatief weinig opslagruimte van meer dan 10.000 m² beschikbaar, wat de verhuurkansen van Intervest Offices & Warehouses vergroot.

Voor het kantoorsegment verwacht Intervest Offices & Warehouses dat mede door de beëindiging van de huurovereenkomsten met enkele grotere huurders, zoals onder meer BDO in de Sky Building en Elegis in Gateway House, dat de bezettingsgraad van de kantoren wellicht zal dalen in 2013.

Logistieke ontwikkelingen in de bestaande portefeuille

Intervest Offices & Warehouses zal in 2013 verder focussen om het aandeel logistiek vastgoed in haar portefeuille verder te vergroten. In Oevel zal het bestaande logistieke distributiecentrum van Estée Lauder uitgebreid worden met circa 5.000 m². De bouwwerken hiervoor zijn aangevangen begin 2013 en de oplevering is voorzien tegen medio 2013. Verder verwacht Intervest Offices & Warehouses in het eerste kwartaal van 2013 de stedenbouwkundige vergunning te bekomen om de bestaande site Neerland 1 in Wilrijk te verbouwen naar een showroom en werkplaats voor Peugeot. De oplevering van deze werken is voorzien in het najaar van 2013.

Investerings/ desinvesteringen

Indien de marktomstandigheden het toelaten zal Intervest Offices & Warehouses trachten niet-strategische gebouwen te verkopen om zich meer te focussen op investeringen in kwalitatief logistiek vastgoed. Gezien de actuele schuldgraad van 51,2 % zullen, behoudens de lopende engagementen inzake de uitbreiding van de bestaande logistieke gebouwen, er voorsnog geen nieuwe acquisities plaatsvinden.

Financieringen

Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich in december 2013 (€ 10 miljoen) waardoor Interinvest Offices & Warehouses in 2013 geen belangrijke herfinancieringen van haar kredietenportefeuille dient uit te voeren. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten is 2,8 jaar op 31 december 2012. Rekening houdend met het marktgegeven dat banken vastgoedfinancieringen steeds verder wensen af te bouwen zal Interinvest Offices & Warehouses alternatieve bronnen van financiering bestuderen.

Resultaatverwachtingen

De vroegtijdige verlenging van een aantal belangrijke huurovereenkomsten in 2012 resulteert in een toegenomen zekerheid van de huurinkomsten op lange termijn. De gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten is hierdoor verlengd tot circa 4,5 jaar. Veelal zijn deze verlengingen echter gepaard gegaan met het verlagen van de huurprijs. Op korte termijn heeft dit voor gevolg, tezamen met het feit dat de bezettingsgraad onder druk staat, dat het operationeel uitkeerbaar resultaat in 2013 naar verwachting beduidend lager zal liggen dan in 2012.



4. Financiële kalender

- ✓ Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2012: vrijdag 8 februari 2013
- ✓ Algemene vergadering van aandeelhouders: woensdag 24 april 2013 om 16u30
- ✓ Betaalbaarstelling dividend:
 - Ex dividend date 2012 maandag 29 april 2013
 - Record date dividend 2012 donderdag 2 mei 2013
 - Uitbetaling dividend 2012 vanaf vrijdag 24 mei 2013
- ✓ Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2013: dinsdag 7 mei 2013
- ✓ Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2013: dinsdag 30 juli 2013
- ✓ Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2013: vrijdag 25 oktober 2013

Het jaarverslag over het boekjaar 2012 zal vanaf 25 maart 2013 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.intervestoffices.be).

Noot aan de redactie: voor meer informatie gelieve contact op te nemen met:

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES NV, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, Jean-Paul Sols - CEO of Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, www.intervestoffices.be

Financiële staten⁶

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2012	2011
Huurinkomsten	41.207	38.587
Met verhuur verbonden kosten	49	-76
NETTOHUURRESULTAAT	41.256	38.511
Recuperatie van vastgoedkosten	1.408	1.261
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.992	6.700
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-652	-142
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.992	-6.680
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	341	1.296
VASTGOEDRESULTAAT	42.353	40.946
Technische kosten	-840	-940
Commerciële kosten	-286	-263
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-981	-1.404
Beheerskosten van het vastgoed	-2.293	-2.184
Andere vastgoedkosten	-359	-354
VASTGOEDKOSTEN	-4.759	-5.145
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	37.594	35.801
Algemene kosten	-1.628	-1.274
Andere operationele opbrengsten en kosten	51	30
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	36.017	34.557
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	140	64
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.953	2.294
Ander portefeuilleresultaat	-730	-2.478
OPERATIONEEL RESULTAAT	21.474	34.437

⁶ De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2012	2011
OPERATIONEEL RESULTAAT	21.474	34.437
Financiële opbrengsten	20	72
Netto interestkosten	-11.165	-12.070
Andere financiële kosten	-11	-20
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-4.175
FINANCIEEL RESULTAAT	-14.284	-16.193
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	7.190	18.244
Belastingen	-35	-227
NETTORESULTAAT	7.155	18.017
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	24.826	21.707
Portefeuilleresultaat	-14.543	-120
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	-3.128	-4.175
Andere niet-uitkeerbare elementen (dochtervennootschappen)	0	605
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.156	18.018
Minderheidsbelangen	-1	-1
RESULTAAT PER AANDEEL	2012	2011
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Nettoresultaat (€)	0,51	1,30
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,51	1,30
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,75	1,56

Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2012	2011
NETTORESULTAAT	7.155	18.017
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	32	2.561
GLOBAALRESULTAAT	7.187	20.578
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.188	20.579
Minderheidsbelangen	-1	-1

Persbericht Jaarresultaten 2012



Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
Vaste activa	581.588	581.672
Immateriële vaste activa	45	37
Vastgoedbeleggingen	581.280	581.305
Andere materiële vaste activa	248	316
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	14
Vlottende activa	12.489	12.462
Activa bestemd voor verkoop	1.225	4.005
Handelsvorderingen	4.860	1.687
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.211	4.520
Kas en kasequivalenten	753	407
Overlopende rekeningen	2.440	1.843
TOTAAL ACTIVA	594.077	594.134

Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2012	31.12.2011
Eigen vermogen	272.356	284.018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	272.318	283.978
Kapitaal	129.395	126.729
Uitgiftepremies	63.378	60.833
Reserves	72.389	78.398
Nettoresultaat van het boekjaar	7.156	18.018
Minderheidsbelangen	38	40
Verplichtingen	321.721	310.116
Langlopende verplichtingen	260.659	264.426
Langlopende financiële schulden	252.253	259.143
<i>Kredietinstellingen</i>	177.617	184.650
<i>Obligatielening</i>	74.625	74.475
<i>Financiële leasing</i>	11	18
Andere langlopende financiële verplichtingen	7.780	4.685
Andere langlopende verplichtingen	626	598
Kortlopende verplichtingen	61.062	45.690
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	48.018	34.018
<i>Kredietinstellingen</i>	48.012	34.012
<i>Financiële leasing</i>	6	6
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.822	2.641
Andere kortlopende verplichtingen	354	399
Overlopende rekeningen	9.696	8.460
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	594.077	594.134

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Persbericht Jaarresultaten 2012

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepremie	Reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2010	126.729	60.833	81.289	19.977	41	288.869
Globaalresultaat 2011			2.561	18.018	-1	20.578
Overboekingen door resultaatverdeling 2010:						
Overboeking naar reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-8.675	8.675		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			655	-655		0
Overige mutaties			23	-2		21
Toewijzing van extra resultaat 2010 door wijziging waarderingsregels aan overgedragen resultaat			2.545	-2.545		0
Dividend boekjaar 2010			-25.450			-25.450
Balans op 31 december 2011	126.729	60.833	78.398	18.018	40	284.018
Globaalresultaat 2012			32	7.156	-1	7.187
Overboekingen door resultaatverdeling 2011:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			1.245	-1.245		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1.365	1.365		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-4.175	4.175		0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			605	-605		0
Toevoeging aan de andere reserves en minderheidsbelangen			13	-12	-1	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2011	2.666	2.545				5.211
Dividend boekjaar 2011			-2.364	-21.696		-24.060
Balans op 31 december 2012	129.395	63.378	72.389	7.156	38	272.356