

# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



ANTWERPEN, 25 OKTOBER 2013

## Herontwikkeling logistieke site Neerland 1 in Wilrijk voor Peugeot

Operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel in de eerste negen maanden van 2013: € 1,26 (€ 1,31 in eerste negen maanden van 2012); stabiel operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel in het derde kwartaal van 2013<sup>1</sup>

Positieve evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille: + 1 % voor de eerste negen maanden van 2013<sup>2</sup> (quasi stabiel in het derde kwartaal van 2013<sup>3</sup>)

Quasi stabiele bezettingsgraad: 85 % (86 % op 31 december 2012)

Schuldgraad gedaald onder 50 %

Verwacht operationeel uitkeerbaar resultaat voor boekjaar 2013: tussen € 1,65 en € 1,70 per aandeel

Verwacht brutodividend voor boekjaar 2013: tussen € 1,48 en € 1,53 per aandeel

## 1. Operationele activiteiten van het derde kwartaal 2013

### Herontwikkeling logistieke site Neerland 1 in Wilrijk

In het derde kwartaal van 2013 is de gedeeltelijke herontwikkeling van de site **Neerland 1** in **Wilrijk** (Boomsesteenweg) tot showroom en werkplaats voor de Antwerpse Peugeot dealership verder gevorderd. De transactie behelst een bebouwde oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> op een terrein van bijna 11.000 m<sup>2</sup> (inclusief parkings). Gedurende dit kwartaal is de volledige buitenschil van het gebouw (gevelbeplating, beglazing, poorten, enz.) afgewerkt en zijn ook alle

structurele werken aan de binnenzijde uitgevoerd. De technieken en de binnenafwerking van het project zijn momenteel in volle uitvoering en met de terreinwerken zal binnenkort worden aangevangen. Naar verwachting zal volledig volgens planning medio december 2013 de totale herontwikkeling zijn afgerond, zodat de officiële opening van de dealership nog voor het jaareinde zal kunnen doorgaan.

<sup>1</sup> Ten opzichte van het derde kwartaal van 2012.

<sup>2</sup> Bij gelijkblijvende samenstelling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2012.

<sup>3</sup> Op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2013.

# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



Peugeot - Neerland 1 - Wilrijk - 5.000 m<sup>2</sup>

## Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDPATRIMONIUM	30.09.2013	30.06.2013	31.12.2012	30.09.2012
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	578.724	577.895	581.280	593.980
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	593.192	592.215	595.812	608.829
Bezettingsgraad <sup>4</sup> (%)	85 %	86 %	86 %	85 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	603.356	603.356	614.308	638.720

In het derde kwartaal van 2013 is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Interinvest Offices & Warehouses toegenomen met € 0,8 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 30 juni 2013 en bedraagt op 30 september 2013 € 579 miljoen (€ 578 miljoen op 30 juni 2013) als gevolg van investeringen in de logistieke portefeuille.

Op 30 september 2013 bedraagt de totale **bezettingsgraad** van de vastgoedportefeuille van Interinvest Offices & Warehouses 85 % (86 % op 30 juni 2013).

<sup>4</sup> De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de commerciële huurinkomsten en diezelfde huurinkomsten verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties. Commerciële huurinkomsten zijn de contractuele huurinkomsten plus de huurinkomsten van de reeds ondertekende contracten met betrekking tot de ruimten die op balansdatum contractueel leeg zijn.

# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



## 2. Financiële resultaten

### 2.1 Cumulatieve cijfers voor eerste negen maanden van 2013

RESULTATEN in duizenden €	30.09.2013	30.09.2012
Operationeel uitkeerbaar resultaat	18.192	18.574
Portefeuilleresultaat	7.994	-991
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.143	-2.938
<b>Nettoresultaat</b>	<b>28.329</b>	<b>14.645</b>
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Nettoresultaat (€)	1,96	1,03
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,26	1,31
Uitkeringspercentage	90 %	100 %

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices & Warehouses neemt in de eerste negen maanden van 2013 af met 2 % of € 0,4 miljoen tot € 18,2 miljoen (€ 18,6 miljoen voor de eerste negen maanden van 2012). Dit resultaat is voornamelijk te wijten aan de daling van de huurinkomsten door het nieuwe huurcontract met PwC aan lagere huurprijzen en de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenbergh, dit deels gecompenseerd door minder vastgoedkosten en lagere algemene kosten. Voor de eerste negen maanden van 2013 betekent dit een **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** van € 1,26 ten opzichte van € 1,31 over dezelfde periode van vorig jaar.

Het **portefeuilleresultaat** bedraagt voor de eerste negen maanden van 2013 € 8,0 miljoen in vergelijking met - € 1,0 miljoen voor de eerste maanden van 2012. Het positieve resultaat voor 2013 is voornamelijk het gevolg van de meerwaarde gerealiseerd op de verkoop van vastgoedbeleggingen voor € 2,1 miljoen en de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 5,4 miljoen.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak is in de eerste negen maanden van 2013 gedaald met € 2,6 miljoen door het gecombineerde effect van de verkoop van het semi-industrieel pand gelegen in Kortenbergh met een reële waarde van € 12,4 miljoen, € 4,4 miljoen investeringen in de portefeuille (hoofdzakelijk voor de logistieke projecten Oevel en Neerland 1 in Wilrijk) en de waardevermindering van de bestaande vastgoedportefeuille met € 5,4 miljoen.

# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



KERNCIJFERS PER AANDEEL	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858	14.199.858
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,41	19,18	19,70
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,42	20,21	20,73
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	19,77	19,73	20,24
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	18,25	20,12	17,55
Premie (+) / discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	-6 %	5 %	-11 %

Op 30 september 2013 bedraagt de **nettoactiefwaarde (reële waarde)** van het aandeel € 19,41. Aangezien de beurskoers van Intervest Offices & Warehouses (INTO) op 30 september 2013 € 18,25 bedraagt, noteert het aandeel met een discount van 6 % ten opzichte van de nettoactiefwaarde (reële waarde).

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak bedraagt 49,9 % op 30 september 2013 ten opzichte van 51,1 % op 30 juni 2013 (berekend conform het KB van 7 december 2010).

Op 30 september 2013 zijn 74 % van de beschikbare **kredietlijnen** van de bevak langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,3 jaar. 26 % van de beschikbare kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen waarbij 15 % bestaat uit financieringen met een onbeperkte looptijd en 11 % uit kredieten die binnen het jaar vervallen of geherfinancierd dienen te worden. Intervest Offices & Warehouses heeft op 30 september 2013 € 35 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij financiële instellingen om schommelingen in liquiditeitsbehoeften van de bevak op te vangen. Op 30 september 2013 heeft 67 % van de opgenomen kredietlijnen een vaste rentevoet of is gefixeerd door middel van renteswaps. De rentevoeten op de kredieten van de bevak liggen vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 2,3 jaar.



Gateway House - Antwerpen  
11.171 m<sup>2</sup>

# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



## 2.2 Resultaten van het derde kwartaal van 2013

in duizenden €	01.07 - 30.09 2013	01.07 - 30.09 2012
Huurinkomsten	9.808	10.294
Met verhuur verbonden kosten	34	-30
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	205	-64
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>10.047</b>	<b>10.200</b>
Vastgoedkosten	-998	-1.154
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-309	-402
<b>Operationeel vastgoedresultaat vóór resultaat op de portefeuille</b>	<b>8.740</b>	<b>8.644</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	16	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-820	-318
Ander portefeuilleresultaat	181	-335
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>8.117</b>	<b>8.131</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.764	-2.850
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	206	-993
Belastingen	-7	-18
<b>Nettoresultaat</b>	<b>5.552</b>	<b>4.270</b>
<b>Toelichting:</b>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	5.969	5.776
Portefeullieresultaat	-623	-513
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	206	-993



Oevel 1 - 33.955 m<sup>2</sup>

# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



## Analyse van de resultaten van het derde kwartaal van 2013<sup>5</sup>

In het derde kwartaal van 2013 zijn de **huurinkomsten** van Intervest Offices & Warehouses met € 0,5 miljoen gedaald tot € 9,8 miljoen (€ 10,3 miljoen) voornamelijk door het nieuwe huurcontract met PwC aan lagere huurprijzen en de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg in mei 2013.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** bedragen in het derde kwartaal 2013 € 0,2 miljoen (- € 0,1 miljoen) als gevolg van verminderde kosten voor wederinstandstelling op het einde van de huur.

De **vastgoedkosten** van de bevak dalen in het derde kwartaal 2013 met € 0,2 miljoen tot € 1,0 miljoen (€ 1,2 miljoen) door lagere kosten voor onderhouds- en herstellingswerken.

De **algemene kosten** belopen in het derde kwartaal van 2013 € 0,3 miljoen (€ 0,4 miljoen). De afname met € 0,1 miljoen is te danken aan lagere advieskosten.

In het derde kwartaal van 2013 bedragen de **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** - € 0,8 miljoen (- € 0,3 miljoen).

Het **financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde - IAS 39)** bedraagt - € 2,8 miljoen (- € 2,9 miljoen). Door de verkoop van de semi-industriële panden in Kortenberg en Antwerpen is de kredietopname van de bevak in het derde kwartaal van 2013 circa € 17 miljoen lager dan in dezelfde periode van 2012 met een daling van de netto-interestkosten tot gevolg. De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het derde kwartaal van 2013 circa 3,7 % inclusief bankmarges (3,7 %).

De **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de afname van de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,2 miljoen (- € 1,0 miljoen).

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van het derde kwartaal van 2013 bedraagt € 6,0 miljoen (€ 5,8 miljoen) en stijgt daarmee met € 0,2 miljoen of 3 % ten opzichte van het derde kwartaal van 2012. Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit het feit dat de daling van de huurinkomsten van de bevak dit kwartaal gecompenseerd is door de vermindering van de wederinstandstellingskosten, de vastgoedkosten, de algemene kosten en de financieringskosten. Per aandeel betekent dit door de uitgifte van 225.124 aandelen in het keuzedividend in mei 2013, dat voor het derde kwartaal van 2013 het **operationeel uitkeerbaar resultaat per aandeel** stabiel blijft op € 0,41 (€ 0,41).

<sup>5</sup> Tussen haakjes vergelijkbare cijfers van het derde kwartaal 2012 (01.07.2012 - 30.09.2012).

# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



## 3. Vooruitzichten voor 2013

Behoudens onverwachte evoluties, zoals belangrijke faillissementen van huurders of onvoorziene rentestijgingen verwacht Intervest Offices & Warehouses dat het operationeel uitkeerbaar resultaat voor boekjaar 2013 zich zal bevinden tussen € 1,65 en € 1,70 per aandeel. In de huidige competitieve omgeving is het essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het langetermijn waardepotentieel van de bevak te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om het tot nu toe gehanteerde uitkeringspercentage van 100 % te verlagen zodat er voldoende

liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille. De ontvangen schadevergoedingen en wederinstaatstellingsvergoedingen, ontvangen voor verbroken huurcontracten, zullen daarom niet uitgekeerd worden maar behouden worden om latere wederinstaatstellingswerken en toekomstige investeringen in de vastgoedportefeuille uit te voeren. Rekeninghoudend met een uitkeringspercentage van 90 % zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2013 een brutodividend aangeboden worden tussen € 1,48 en € 1,53 per aandeel (€ 1,76 over boekjaar 2012). Op basis van de slotkoers op 30 september 2013 (€ 18,25) komt dit neer op een brutodividendrendement tussen 8,1 % en 8,4 %.



Herentals Logistics 1 - 17.346 m<sup>2</sup>

**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, T + 32 3 287 67 87, [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)

# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



## Bijlagen

### Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2013	30.09.2012
Huurinkomsten	29.689	30.661
Met verhuur verbonden kosten	3	-59
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>29.692</b>	<b>30.602</b>
Met beheer verbonden inkomsten en opbrengsten	835	814
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>30.527</b>	<b>31.416</b>
Technische kosten	-581	-611
Commerciële kosten	-142	-208
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-598	-706
Beheerskosten van het vastgoed	-1.784	-1.707
Andere vastgoedkosten	-20	-184
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.125</b>	<b>-3.416</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>27.402</b>	<b>28.000</b>
Algemene kosten	-951	-1.112
Andere operationele opbrengsten en kosten	35	37
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>26.486</b>	<b>26.925</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	2.132	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.425	-482
Ander portefeuilleresultaat	437	-649
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>34.480</b>	<b>25.934</b>



# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening (9 maanden) (vervolg)

in duizenden €	30.09.2013	30.09.2012
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>34.480</b>	<b>25.934</b>
Financiële opbrengsten	141	18
Netto interestkosten	-8.414	-8.333
Andere financiële kosten	-5	-9
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.143	-2.938
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-6.135</b>	<b>-11.262</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>28.345</b>	<b>14.672</b>
Belastingen	-16	-27
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>28.329</b>	<b>14.645</b>
<b>Toelichting:</b>		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	18.192	18.574
Portefeuilleresultaat	7.994	-991
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.143	-2.938
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	28.330	14.646
Minderheidsbelangen	-1	-1
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Nettoresultaat (€)	1,96	1,03
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,26	1,31

# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



## Geconsolideerd globaalresultaat (9 maanden)

in duizenden €	30.09.2013	30.09.2012
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>28.329</b>	<b>14.645</b>
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	410	-76
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>28.739</b>	<b>14.569</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	28.740	14.570
Minderheidsbelangen	-1	-1

## Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	30.09.2013	31.12.2012
<b>Vaste activa</b>	<b>579.028</b>	<b>581.588</b>
Immateriële vaste activa	33	45
Vastgoedbeleggingen	578.724	581.280
Andere materiële vaste activa	256	248
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	15
<b>Vlottende activa</b>	<b>9.098</b>	<b>12.489</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	1.225
Handelsvorderingen	4.288	4.860
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.653	3.211
Kas en kasequivalenten	1.026	753
Overlopende rekeningen	2.131	2.440
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>588.126</b>	<b>594.077</b>

# Tussentijdse verklaring

over het derde kwartaal 2013  
van de raad van bestuur  
over de periode 01.07.2013  
tot 30.09.2013



## Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	30.09.2013	31.12.2012
<b>Eigen vermogen</b>	<b>279.967</b>	<b>272.356</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>279.930</b>	<b>272.318</b>
Kapitaal	131.447	129.395
Uitgiftepremies	65.190	63.378
Reserves	54.963	72.389
Nettoresultaat van het boekjaar	28.330	7.156
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>37</b>	<b>38</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>308.159</b>	<b>321.721</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>222.218</b>	<b>260.659</b>
Langlopende financiële schulden	217.199	252.253
<i>Kredietinstellingen</i>	142.450	177.617
<i>Obligatielening</i>	74.738	74.625
<i>Financiële leasing</i>	11	11
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.466	7.780
Andere langlopende verplichtingen	553	626
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>85.941</b>	<b>61.062</b>
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	71.719	48.018
<i>Kredietinstellingen</i>	71.712	48.012
<i>Financiële leasing</i>	7	6
Andere kortlopende financiële verplichtingen	761	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.121	2.822
Andere kortlopende verplichtingen	183	354
Overlopende rekeningen	8.985	9.696
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>588.126</b>	<b>594.077</b>