

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



ANTWERPEN, 7 MEI 2013

VERKOOP VAN EEN NIET-STRATEGISCH PAND
MET EEN MEERWAARDE VAN 15 %

HOGERE VERHUURACTIVITEIT IN HET EERSTE KWARTAAL VAN
2013 EN ACTIEVE PIPELINE

BEZETTINGSGRAAD: 85 %

OPERATIONEEL UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL:
€ 0,45 IN HET EERST KWARTAAL VAN 2013 (- 6 %¹)

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE:
DALING MET 0,3 %² IN HET EERSTE KWARTAAL VAN 2013

1. Operationele activiteiten van het eerste kwartaal 2013

Investeringen in vastgoedbeleggingen

In het eerste kwartaal van 2013 heeft Interinvest Offices & Warehouses de ontwikkelingsprojecten in haar bestaande logistieke portefeuille verdergezet:

- ✓ In **Oevel** is de bouw gestart van de uitbreiding met circa 5.000 m² van het distributiecentrum van Estée Lauder en haar logistieke dienstverlener UTi Belgium. De 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. Het totale geschatte budget voor de uitbreiding bedraagt € 3,3 miljoen. Deze uitbreiding zal voor de bevak vanaf het derde kwartaal van 2013 bijkomende jaarlijkse huurinkomsten genereren ten belope van ongeveer € 0,3 miljoen. De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.
- ✓ In Herentals worden op de plaats van het niet-gerenoveerde gedeelte van **Herentals Logistics 1** de voorbereidingen getroffen voor de mogelijke nieuwbouw van een opsplitsbare kwalitatief hoogstaande logistieke hal met een oppervlakte van circa 19.000 m².
- ✓ Voor het logistiek gebouw **Neerland 1 in Wilrijk** is de bouwvergunning ontvangen voor de omvorming/renovatie tot showroom en werkplaats van het voorste deel van het pand (gelegen aan de Boomsesteenweg naast Ikea) voor de Franse autobouwer Peugeot (groep PSA). De transactie behelst een bebouwde oppervlakte van ongeveer 5.000 m² op een terrein van bijna 11.000 m² (inclusief parkings). De werken zullen weldra starten. 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 (gedurende 15 jaar). De financiering van deze investering zal gebeuren uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

¹ Ten opzichte van het operationeel uitkeerbaar resultaat van het eerste kwartaal van 2012 dat € 0,48 per aandeel bedroeg.

² Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2012, bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille.

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen

Intervest Offices & Warehouses heeft in maart 2013 een akkoord bereikt om haar semi-industrieel gebouw gelegen in **Kortenberg**, Jan-Baptist Vinkstraat 2 voor een bedrag van € 14,2 miljoen te verkopen.

Het eigendom betreft een semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten voor archieven (8.297 m² op grondniveau, met daarin een mezzanine over 2 verdiepingen met een totale oppervlakte van 11.419 m²) met een beperkte kantooroppervlakte (724 m²). Het gebouw is in zijn totaliteit verhuurd aan de Europese Commissie voor een vaste periode tot medio 2022 aan een geïndexeerde huurprijs van € 1,1 miljoen per jaar.

Gezien het gebouw niet bestemd is voor grootschalige logistieke activiteiten, sluit het echter onvoldoende aan bij het investeringsbeleid van de bevak in moderne logistieke gebouwen. Het gebouw kan met haar specifieke functie van opslagruimte voor archieven namelijk eerder als een semi-industrieel gebouw beschouwd worden, waarmee het bijgevolg niet strategisch is voor de bevak. Bovendien wordt verwacht dat door de hoge huurprijs in combinatie met een teruglopende resterende huurperiode de waarde van het gebouw de komende jaren mogelijks negatief zal evolueren.

De transactie vormt een opportuniteit voor de bevak om het gebouw aan een aantrekkelijke prijs te verkopen. De overeengekomen verkoopprijs is namelijk 15 % boven de boekwaarde op 31 december 2012, die € 12,4 miljoen bedroeg (reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de bevak). Het gebouw maakt 2 % uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak. Het betreft een transactie onder registratierechten. De verkoop vindt hiermee plaats aan een brutoaanvangsrendement van 7,1 %. De definitieve overdracht is voorzien eind mei 2013.

Verhuuractiviteit

Op 31 maart 2013 bedraagt de **bezettingsgraad**³ van Interinvest Offices & Warehouses 85 % wat 1 % lager is dan op 31 december 2012 door de verkoop van het semi-industrieel gebouw in Kortenberg.

In het eerste kwartaal van 2013 zijn reeds 17 transacties afgesloten met nieuwe of zittende huurders wat meer is dan in het eerste kwartaal van 2012. Daarenboven is er een erg actieve pipeline, met name voor uitbreiding van zittende huurders. De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille blijft evenwel onder druk staan onder meer door het reeds eerder aangekondigde vertrek van BDO in Sky Building te Berchem.



Sky Building - 5.700 m²
Berchem

³ 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

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



Evolutie vastgoedbeleggingen

VASTGOEDPATRIMONIUM	31.3.2013	31.12.2012	31.3.2012
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	567.929	581.280	583.294
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	582.127	595.812	597.958
Bezettingsgraad (%)	85 %	86 %	86 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	603.356	614.308	627.096

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van de bevak bedraagt op 31 maart 2013 € 568 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2012). De daling met € 13 miljoen in het eerste kwartaal van 2013 is voornamelijk te wijten aan de verkoop van het semi-industrieel pand gelegen in Kortenberg (met een reële waarde van € 12,4 miljoen op 31 december 2012) en de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie.

Operationele resultaten

Het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van Intervest Offices & Warehouses is in het eerste kwartaal van 2013 afgenomen tot € 6,3 miljoen (€ 6,6 miljoen in het eerste kwartaal van 2012). Dit resultaat vloeit voornamelijk voort uit de afname van de huurinkomsten door de inwerkingtreding op 1 januari 2013 van de nieuwe huurovereenkomst met PwC in Woluwe Garden aan lagere huurprijzen (met een vaste looptijd van 9 jaar).

Per aandeel betekent dit voor het eerste kwartaal van 2013 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,45 in vergelijking met € 0,48 in het eerste kwartaal van 2012 of een daling van circa 6 %.



Bouw Oevel 3 - 5.036 m²

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



2. Financiële resultaten

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	31.3.2013	31.3.2012
Huurinkomsten	9.977	10.348
Met verhuur verbonden kosten	-22	-83
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	453	595
Vastgoedresultaat	10.408	10.860
Vastgoedkosten	-1.081	-1.176
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-311	-379
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	9.016	9.305
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.488	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.715	1.550
Ander portefeuilleresultaat	-88	-131
Operationeel resultaat	8.701	10.724
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-2.686	-2.671
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	832	-854
Belastingen	3	-4
Nettoresultaat	6.850	7.195
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.333	6.630
Portefeuilleresultaat	-315	1.419
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	832	-854
GEGEVENS PER AANDEEL	31.3.2013	31.3.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Nettoresultaat (€)	0,48	0,52
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,45	0,48

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



Analyse van de resultaten⁴

De **huurinkomsten** van Interinvest Offices & Warehouses nemen in het eerste kwartaal van 2013 af met circa € 0,3 miljoen tot € 10,0 miljoen (€ 10,3 miljoen) voornamelijk als gevolg van het nieuwe huurcontract met PwC aan lagere huurprijzen met een vaste looptijd tot eind 2021 in het kantoorgebouw Woluwe Garden.

De **vastgoedkosten** bedragen € 1,1 miljoen voor het eerste kwartaal van 2013 en dalen door lagere leegstandskosten met € 0,1 miljoen ten opzichte van dezelfde periode van 2012 (€ 1,2 miljoen).

In het eerste kwartaal van 2013 belopen de **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** van de vastgoedbevak € 0,3 miljoen wat een lichte daling is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2012 (€ 0,4 miljoen).

Het **resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen** bevat in het eerste kwartaal van 2013 de meerwaarde van € 1,5 miljoen gerealiseerd op de verkoop van het semi-industrieel gebouw in Kortenberg (na aftrek van verkoopkosten en BTW-herziening).

De **variëtes in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** zijn negatief in het eerste kwartaal 2013 voor - € 1,7 miljoen (€ 1,6 miljoen), voornamelijk te wijten aan de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie.

Het **financiële resultaat (excl. variëtes in reële waarde - IAS 39)** bedraagt voor het eerste kwartaal van 2013 - € 2,7 miljoen en blijft hiermee quasi stabiel ten opzichte van het eerste kwartaal 2012 (- € 2,7 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de bevak bedraagt voor het eerste kwartaal van 2013 3,7 % inclusief bankmarges (3,7 %).



Mechelen Campus - 60.768 m²
Mechelen

⁴ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het eerste kwartaal 2012.

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



Op 31 maart 2013 zijn:

- ✓ 77 % van de kredietlijnen van de bevak langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,6 jaar.
- ✓ 23 % van de kredietlijnen kortetermijnfinancieringen, bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (telkens voortschrijdend voor 364 of 30 dagen) en uit 2 kredieten met een totaalbedrag van € 25 miljoen die binnen het jaar vervallen (december 2013 en januari 2014) en dienen geherfinancierd te worden.
- ✓ 67 % van de opgenomen kredietlijnen met een vaste rentevoet of gefixeerd door middel van renteswaps met een resterende looptijd van gemiddeld 2,8 jaar.
- ✓ er € 32 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen voor de uitkering van het dividend en de geplande investeringen in de lopende logistieke projecten.

De **variëties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** bevatten de afname in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedging-instrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 0,8 miljoen (- € 0,9 miljoen).

Het **nettoresultaat** van vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses voor het eerste kwartaal van 2013 bedraagt € 6,9 miljoen (€ 7,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- ✓ het **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 6,3 miljoen (€ 6,6 miljoen) of een daling van € 0,3 miljoen, hoofdzakelijk door de afname van de huurinkomsten.
- ✓ het **portefeuilresultaat** van - € 0,3 miljoen (€ 1,4 miljoen) dat de meerwaarde op verkopen van vastgoedbeleggingen en de waardevermindering van de vastgoedportefeuille bevat.
- ✓ de **variëties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)** voor een bedrag van € 0,8 miljoen (- € 0,9 miljoen).

Per aandeel betekent dit voor het eerste kwartaal van 2013 een **operationeel uitkeerbaar resultaat** van € 0,45 per aandeel (€ 0,48).

BALANSGEGEVENS PER AANDEEL	31.3.2013	31.12.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	14.199.858
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,67	19,18
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,70	20,21
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	20,15	19,73
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	19,70	20,12
Premie t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	0	5 %
Schuldgraad (max. 65 %)	49,7 %	51,2 %

Op 31 maart 2013 bedraagt de **nettoactiefwaarde** (reële waarde) van het aandeel € 19,67 (€ 19,18 op 31 december 2012). Aangezien de beurskoers per 31 maart 2013 € 19,70 bedraagt, betekent dit dat het aandeel op het einde van het eerste kwartaal 2013 quasi aan reële nettoactiefwaarde noteert.

De **schuldgraad** van de vastgoedbevak bedraagt op 31 maart 2013 49,7 % en is daarmee met 1,5 % gedaald ten opzichte van 31 december 2012 (51,2 %).

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



3. Keuzedividend

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses heeft beslist om aan de aandeelhouders van de bevak een keuzedividend aan te bieden. Hierbij bestaat de keuze tussen het ontvangen van het dividend voor het jaar 2012 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel cash, of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten. De voorwaarden van het keuzedividend zijn bekendgemaakt in het persbericht van 25 april 2013 en te vinden op de website www.intervestoffices.be.

4. Vooruitzichten

Zoals geformuleerd in haar Jaarverslag 2012 zal Intervest Offices & Warehouses zich in 2013 focussen op het stabiel houden van de bezettingsgraad op een niveau van 86 %, op de logistieke ontwikkelingen in haar bestaande portefeuille (projecten in Oevel, Herentals en Wilrijk), op het verkopen van niet-strategische gebouwen om zich meer te richten op investeringen in kwalitatief logistiek vastgoed en op het bestuderen van alternatieve bronnen van financiering.

De vroegtijdige verlenging van een aantal belangrijke huurovereenkomsten in 2012 heeft geresulteerd in een toegenomen zekerheid van de huurinkomsten op lange termijn. De gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten is 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.



Herentals Logistics 1 - 17.320 m²

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

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013

Bijlagen



Financiële staten

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	31.3.2013	31.3.2012
Huurinkomsten	9.977	10.348
Met verhuur verbonden kosten	-22	-83
NETTOHUURRESULTAAT	9.955	10.265
Recuperatie van vastgoedkosten	542	554
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.336	2.224
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-109	-113
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.336	-2.226
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	20	156
VASTGOEDRESULTAAT	10.408	10.860
Technische kosten	-263	-183
Commerciële kosten	-48	-32
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-189	-376
Beheerskosten van het vastgoed	-595	-510
Andere vastgoedkosten	14	-75
VASTGOEDKOSTEN	-1.081	-1.176
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.327	9.684
Algemene kosten	-322	-393
Andere operationele opbrengsten en kosten	11	14
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.016	9.305
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.488	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.715	1.550
Ander portefeuilleresultaat	-88	-131
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.701	10.724

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



Geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	31.3.2013	31.3.2012
OPERATIONEEL RESULTAAT	8.701	10.724
Financiële opbrengsten	85	5
Netto interestkosten	-2.769	-2.670
Andere financiële kosten	-2	-6
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	832	-854
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.854	-3.525
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	6.847	7.199
Belastingen	3	-4
NETTORESULTAAT	6.850	7.195
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	6.850	7.195
Minderheidsbelangen	0	0
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	6.333	6.630
Portefeuilleresultaat	-315	1.419
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	832	-854
RESULTAAT PER AANDEEL	31.3.2013	31.3.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.199.858	13.907.267
Nettoresultaat (€)	0,48	0,52
Verwaterd nettoresultaat (€)	0,48	0,52
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	0,45	0,48

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	31.3.2013	31.3.2012
NETTORESULTAAT	6.850	7.195
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	152	-28
GLOBAALRESULTAAT	7.002	7.167
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	7.002	7.167
Minderheidsbelangen	0	0

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	31.3.2013	31.12.2012
Vaste activa	568.222	581.588
Immateriële vaste activa	44	45
Vastgoedbeleggingen	567.929	581.280
Andere materiële vaste activa	234	248
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	15
Vlottende activa	25.899	12.489
Activa bestemd voor verkoop	15.135	1.225
Handelsvorderingen	4.798	4.860
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	3.215	3.211
Kas en kasequivalenten	505	753
Overlopende rekeningen	2.246	2.440
TOTAAL ACTIVA	594.121	594.077

Tussentijdse verklaring

van de raad van bestuur
over het eerste kwartaal 2013



Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.3.2013	31.12.2012
Eigen vermogen	279.358	272.356
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	279.320	272.318
Kapitaal	129.395	129.395
Uitgiftepremies	63.378	63.378
Reserves	72.539	72.389
Nettoresultaat van het boekjaar 2012	7.156	7.156
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal 2013	6.850	0
Minderheidsbelangen	38	38
Verplichtingen	314.763	321.721
Langlopende verplichtingen	237.179	260.659
Langlopende financiële schulden	229.789	252.253
<i>Kredietinstellingen</i>	155.117	177.617
<i>Obligatielening</i>	74.662	74.625
<i>Financiële leasing</i>	10	11
Andere langlopende financiële verplichtingen	6.795	7.780
Andere langlopende verplichtingen	595	626
Kortlopende verplichtingen	77.584	61.062
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	61.718	48.018
<i>Kredietinstellingen</i>	61.712	48.012
<i>Financiële leasing</i>	6	6
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.992	2.822
Andere kortlopende verplichtingen	347	354
Overlopende rekeningen	12.355	9.696
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	594.121	594.077