



RAPPORT ANNUEL
2013



UTi

TR
PETRO

Table des matières

<hr/>		Rapport concernant l'action	72
		Données boursières	73
		Dividende et nombre d'actions	75
		Actionnaires	76
		Calendrier financier	76
<hr/>		Rapport immobilier	78
		Composition du portefeuille	79
		Evolution du portefeuille	88
		Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers	90
		Description du portefeuille de bureaux	92
		Description de l'immobilier logistique	106
<hr/>		Rapport financier	122
		Compte de résultats consolidés	124
		Résultat global consolidé	125
		Bilan consolidé	126
		Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	128
		Aperçu des flux de trésorerie consolidés	130
		Notes aux comptes annuels consolidés	131
		Rapport du commissaire	178
		Comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses sa	180
<hr/>		Informations générales	184
		Identification	185
		Extraits des statuts	187
		Commissaire	190
		Pourvoyeur de liquidité	190
		Experts immobiliers	190
		Gestionnaires immobiliers	190
		Sicaf immobilière - cadre légal	190
		Déclaration relative au rapport annuel	191
<hr/>		Liste de terminologie	192
<hr/>		Chiffres clés	5
<hr/>		Lettre aux actionnaires	12
<hr/>		Rapport du conseil d'administration	14
		Profil	15
		Politique d'investissement	15
		Déclaration de gouvernance d'entreprise	17
		Entreprendre de manière durable et socialement responsable	36
<hr/>		Rapport du comité de direction	38
		Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique	39
		Développements importants en 2013	44
		Résultats financiers	56
		Structure financière	62
		Affectation du bénéfice 2013	66
		EPRA Best Practices	67
		Prévisions pour 2014	71





CHIFFRES CLES

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES EST:

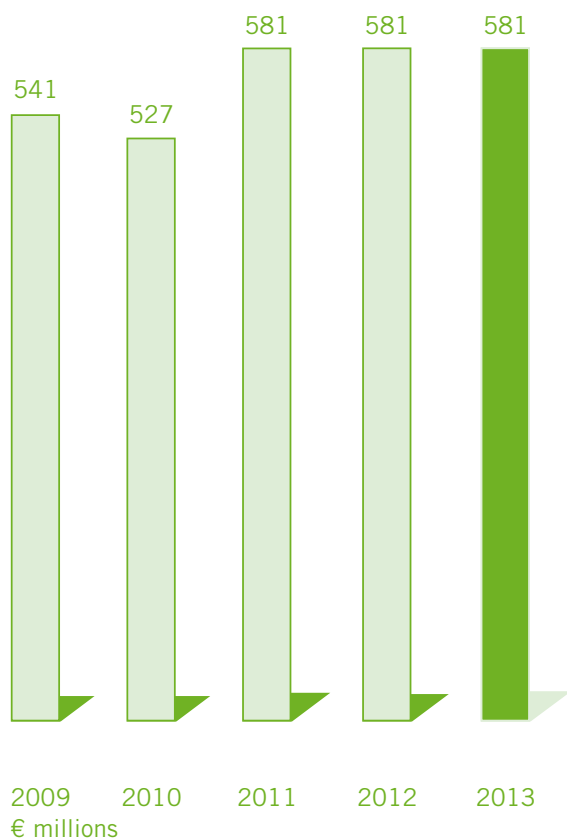
- une sicaf immobilière publique de droit belge, les actions sont cotées sur NYSE Euronext Brussels
- spécialisée en investissements dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier logistique de première qualité, bien situés d'un point de vue stratégique à de bons emplacements en dehors des centres-villes
- 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
- caractérisée par un rendement élevé du dividende
- pourvue d'une structure financière solide

Répartition des risques dans le portefeuille immobilier

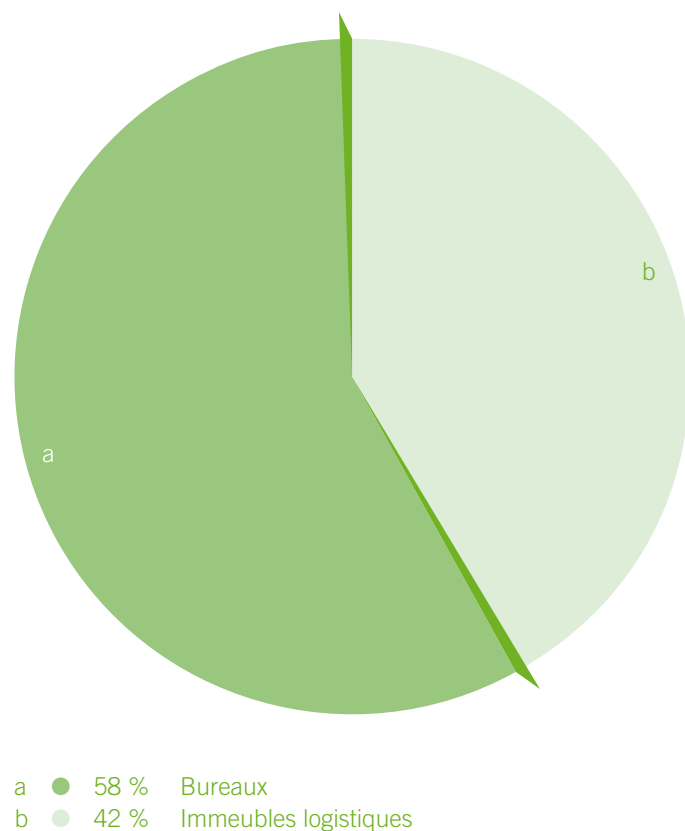
Evolution de la juste valeur des biens immobiliers

Portefeuille immobilier	31.12.2013	31.12.2012
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	580.709	581.280
Taux d'occupation (%)	86 %	86 %
Surface locative totale (m ²)	604.428	614.308

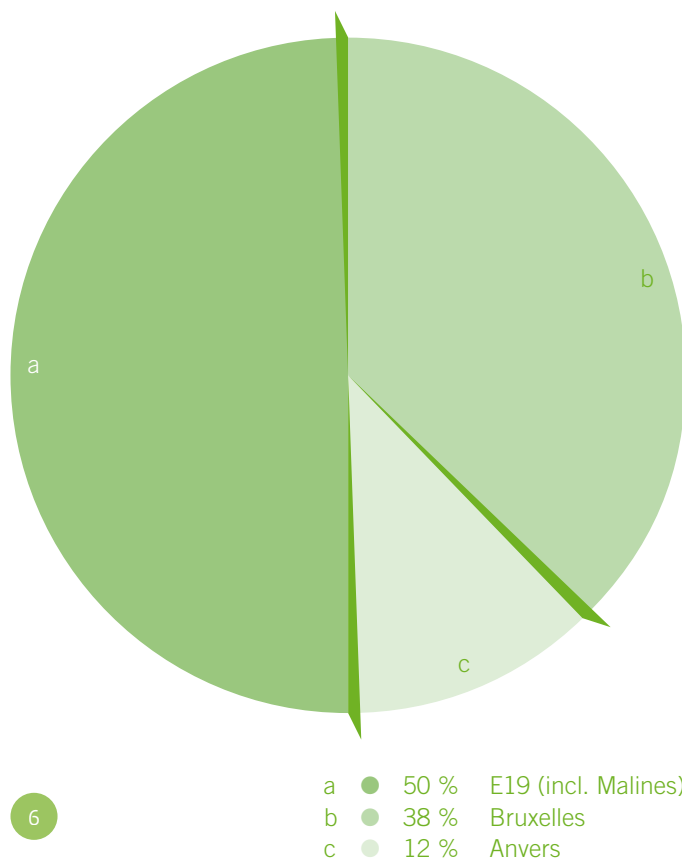
Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



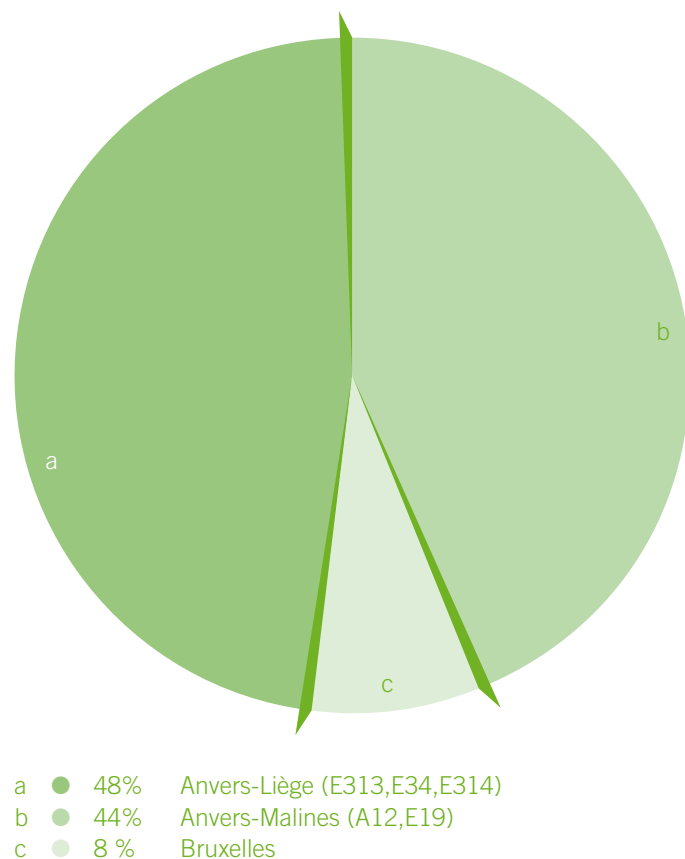
Nature du portefeuille immobilier



Répartition géographique des bureaux

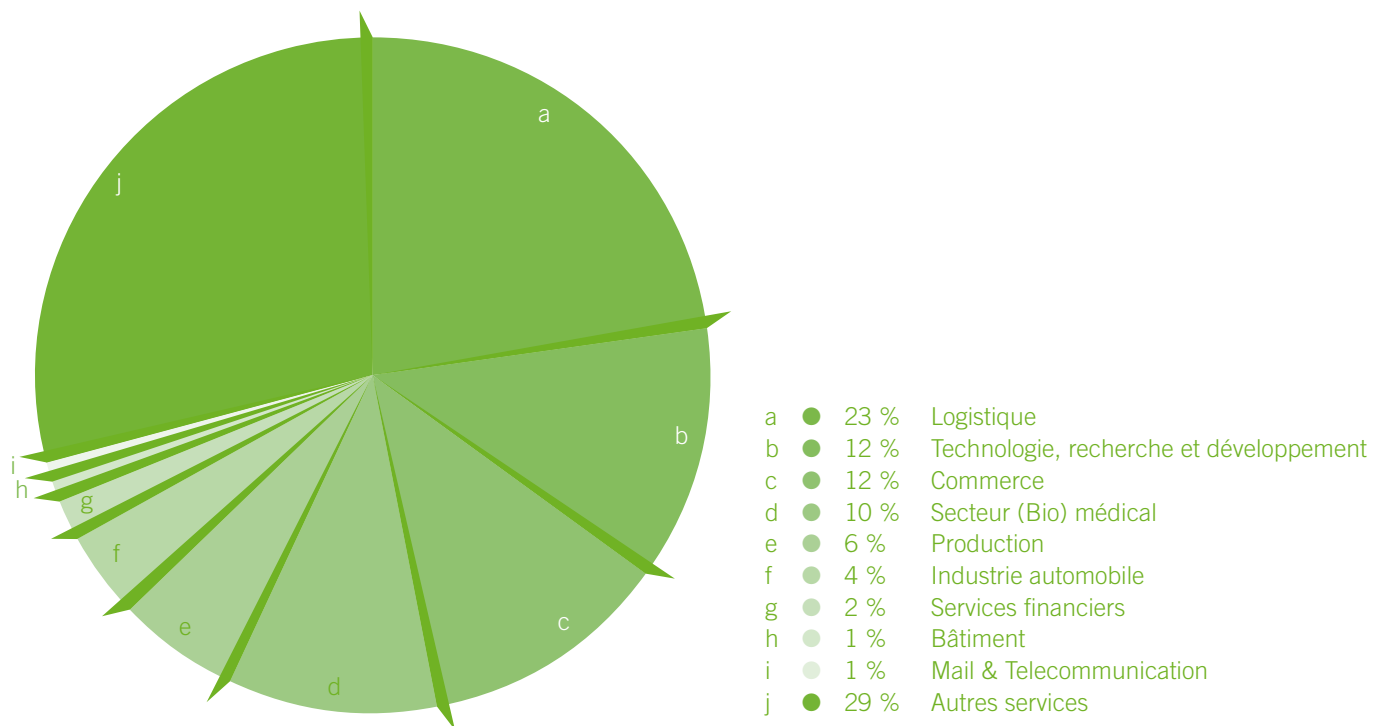


Répartition géographique de l'immobilier logistique





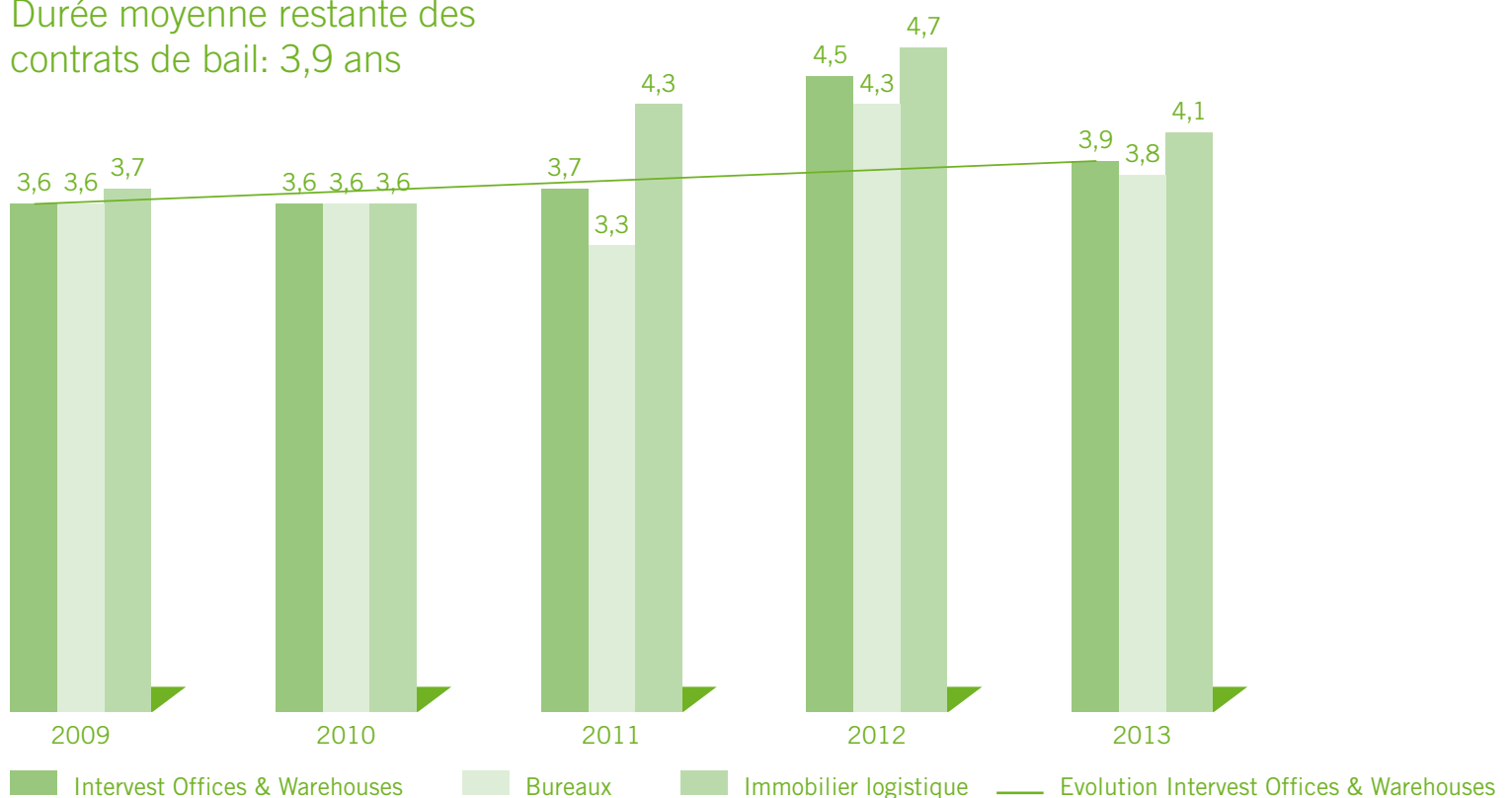
Répartition selon la nature des locataires



Taux d'occupation: 86 %



Durée moyenne restante des contrats de bail: 3,9 ans



Données du bilan

Chiffres clés	31.12.2013	31.12.2012
Capitaux propres (€ 000)	286.521	272.356
Capitaux d'emprunt (€ 000)	302.341	321.721
Taux d'endettement (%)	48,7 %	51,2 %

Chiffres clés 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
Cours boursier à la date de clôture (€)	19,48	20,12
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	-2 %	5 %

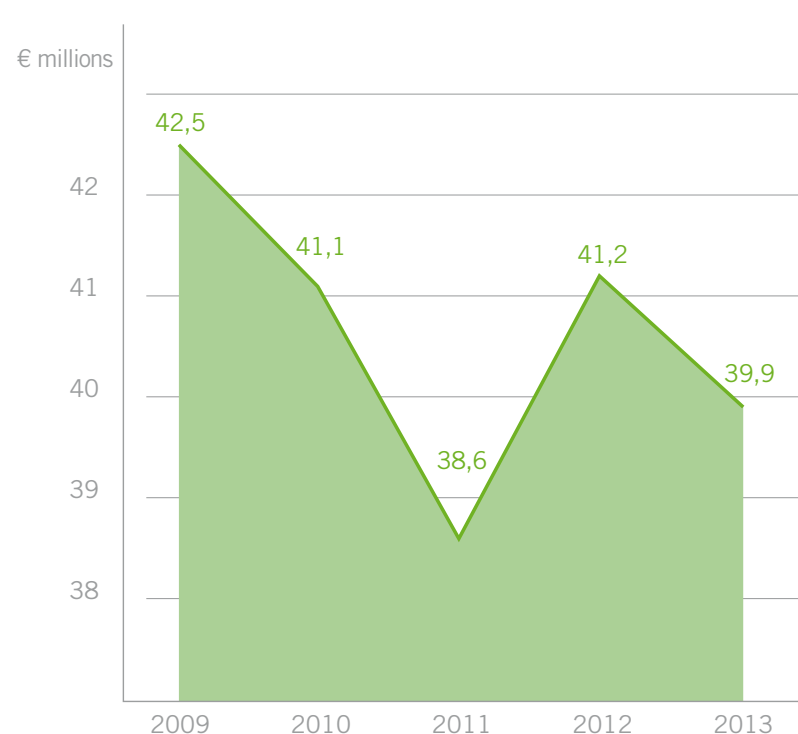
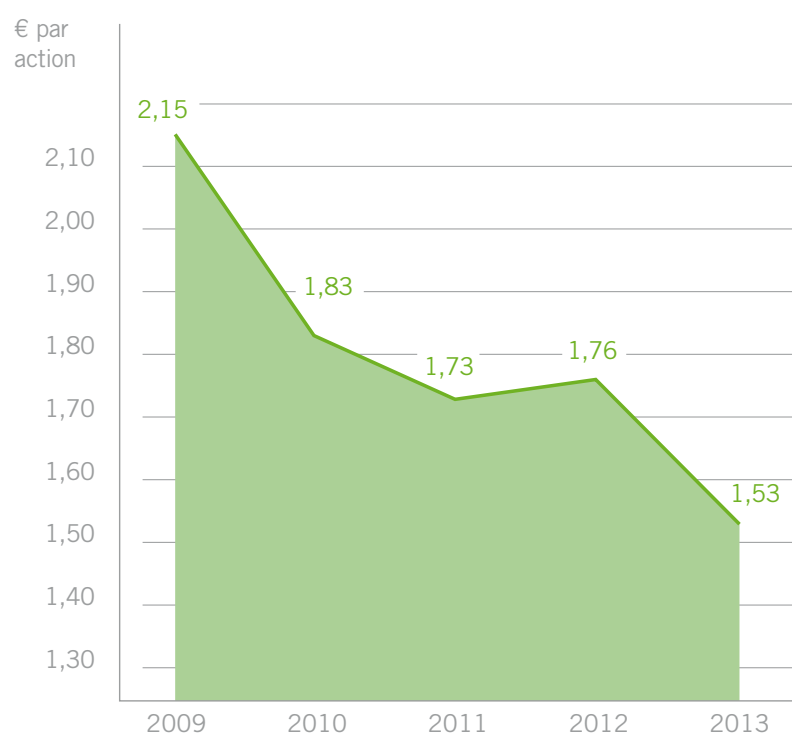
EPRA - Chiffres clés par action

	31.12.2013	31.12.2012
EPRA Earnings (€)	1,74	1,71
EPRA NAV (€)	20,20	19,73
EPRA NNAV (€)	19,64	18,82
EPRA <i>Net Initial Yield</i> (NIY) (%)	6,2 %	6,4 %
EPRA <i>Topped-up NIY</i> (%)	6,7 %	6,9 %
EPRA Vacancy rate (%)	16,1 %	15,6 %
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) (%)	13,8 %	15,6 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) (%)	11,9 %	13,3 %

Résultats

Distribution brute du dividende: € 1,53*

Revenus locatifs: € 39,9 millions



* Le pourcentage de distribution du dividende d'Interinvest Offices & Warehouses est passé de 100 % à 90 % en 2013.



Le dividende brut d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 1,53 par action pour l'exercice 2013, offrant sur base du cours de clôture au 31 décembre 2013 un rendement brut du dividende de 7,9 %.

Résultats (€ 000)	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
Résultat immobilier	40.990	42.353
Charges immobilières	-4.189	-4.759
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.196	-1.577
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	35.605	36.017
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
Résultat d'exploitation	43.446	21.474
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-11.004	-11.156
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.166	-3.128
Impôts	-27	-35
Résultat net	34.581	7.155
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	24.574	24.826
Résultat sur portefeuille	7.841	-14.543
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.166	-3.128
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,70	1,75
Dividende brut par action (€)	1,53	1,76
Dividende net par action (€)	1,1475	1,3200

Calendrier financier

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



En 2013 Intervest Offices & Warehouses a agrandi son portefeuille immobilier logistique de € 6 millions ou 3 %¹.

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 %² (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 à 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 %³. L'augmentation de valeur du segment logistique s'est élevée à € 20 millions ou 9 %⁴. Les bureaux ont été dévalués de € 15 millions ou 4 %⁵.

L'aménagement de plus de 8.000 m² de bureaux répartis sur 8 projets a été réalisé grâce au concept "solutions clé 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 %.

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

② Par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2012.

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

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

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

Lettre aux actionnaires

Cher actionnaire,

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 Guldendelle. 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 en 2013. La stagnation de la croissance économique entraîne une réduction des nouvelles locations et extensions. Cela s'applique aussi bien au marché des bureaux qu'au marché logistique où l'impact de la stagnation économique est également manifeste.

Intervest Offices & Warehouses a cependant réussi à attirer 13 nouveaux locataires dans le portefeuille de bureaux pour une superficie de 4.572 m². 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.

Des contrats de bail ont été prolongés ou étendus dans le portefeuille de bureaux pour une superficie de 14.076 m². 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 m² 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 combatif 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 la qualité de l'emplacement et de l'immeuble, la flexibilité concernant les échéances du contrat de bail reste très importante.

Notre 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 m² 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) notre 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.

Sur base du pourcentage de distribution de 90 % nous pouvons ainsi vous offrir 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.

Nous vous remercions pour la confiance en notre gestion et remercions à cette occasion également la direction et tous les collaborateurs pour leur dévouement au cours de l'année écoulée.

Le conseil d'administration

Johan Buijs
Administrateur

Paul Christiaens
Président du conseil d'administration

RAPPORT
DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION





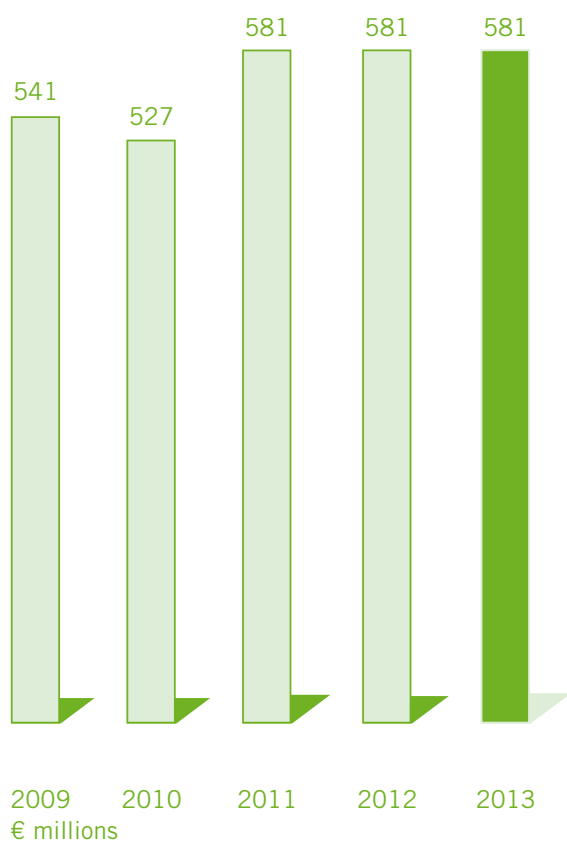
Profil

Intervest Offices & Warehouses investit en Belgique dans des immeubles de bureaux et des immeubles logistiques de bonne qualité, donnés en location à des locataires de premier rang. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles récents, situés à des emplacements stratégiques en dehors des centres-villes. Afin d'optimiser le profil de risque, des investissements dans les centres-villes peuvent être envisagés.

Au 31 décembre 2013, le portefeuille se compose de 58 % d'immeubles de bureaux et de 42 % d'immeubles logistiques. La juste valeur totale des immeubles de placement s'élève au 31 décembre 2013 à € 581 millions.

Intervest Offices & Warehouses est une sicaf immobilière publique inscrite sur la liste des institutions d'investissement belges depuis le 15 mars 1999. Les actions de la société sont cotées sur le marché réglementaire de NYSE Euronext Brussels.

Evolution de la juste valeur des biens immobiliers



Politique d'investissement

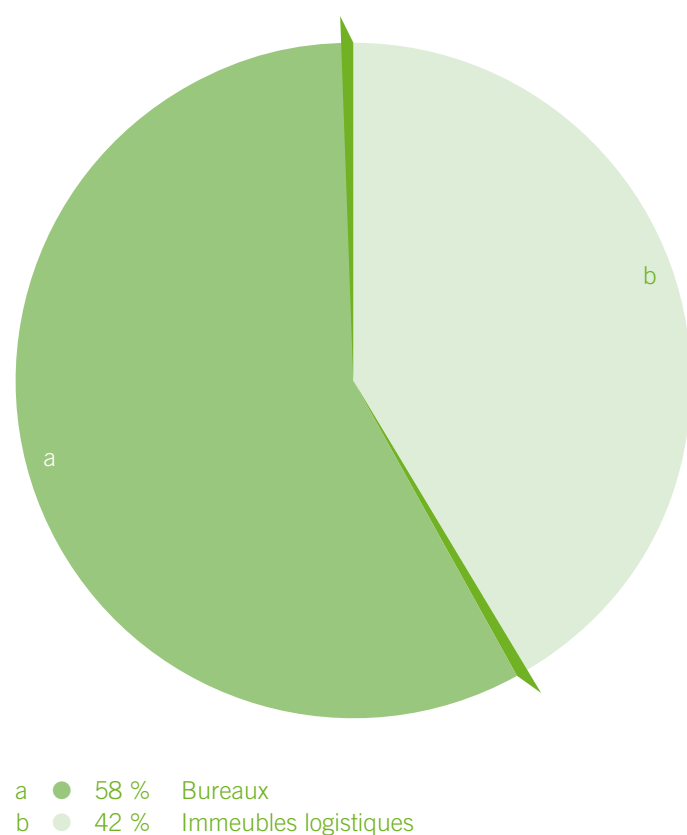
La sicaf immobilière continue à opter pour une politique d'investissement axée sur des biens immobiliers d'entreprise de qualité, loués à des locataires de premier ordre. Ces biens immobiliers ne nécessitent pas à court terme de gros travaux de rénovation et sont situés à des emplacements stratégiques de préférence sur l'axe Anvers - Bruxelles. D'autres emplacements sont pris en considération pour autant que cela contribue à la stabilité des revenus locatifs.

La politique d'investissement a pour but d'obtenir une combinaison du rendement direct sur base des revenus locatifs et du rendement indirect sur base de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier.

Les biens immobiliers d'entreprise comprennent aussi bien des immeubles de bureaux que des immeubles logistiques, des halls d'entrepôt et des immeubles high-tech. En principe, aucun investissement n'est effectué dans des biens immobiliers résidentiels et commerciaux.

Intervest Offices & Warehouses souhaite augmenter l'attractivité de son action en garantissant une forte liquidité de l'action, l'extension du portefeuille immobilier et l'amélioration du profil des risques.

Nature des biens immobiliers



Liquidité de l'action

La liquidité est déterminée par la manière dont les actions peuvent être échangées en bourse. Les entreprises à liquidité élevée attirent plus rapidement de grands investisseurs, ce qui favorise les possibilités de croissance.

Une bonne liquidité facilite l'émission d'actions nouvelles (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt une grande importance pour la poursuite de la croissance.

Pour augmenter sa liquidité, Intervest Offices & Warehouses a conclu un accord de liquidité avec la Banque ING. La liquidité de la majorité des sicaf immobilières belges est relativement basse. Une raison importante est que ces fonds sont souvent trop petits - aussi bien en termes de capitalisation de marché que de marge libre - pour attirer l'attention des investisseurs professionnels.

En outre, les actions des sicaf immobilières sont généralement achetées pour une longue période d'investissement, plutôt qu'à titre spéculatif, ce qui réduit le nombre des transactions.

Au 31 décembre 2013, la marge libre de l'action Intervest Offices & Warehouses s'élève à 46 %.

Dimension du portefeuille immobilier

Un large portefeuille offre indéniablement une série d'avantages:

- Il contribue à la répartition des risques pour les actionnaires. En effet, en investissant dans des biens immobiliers dans l'ensemble de la Belgique, il est possible de compenser d'éventuels mouvements cycliques du marché. Cela permet également de ne pas dépendre d'un locataire ou de quelques grands locataires ou projet(s).
- Grâce aux avantages d'échelle qui se présentent, le portefeuille peut être géré plus efficacement de sorte qu'il est possible de distribuer plus de bénéfice d'exploitation. Il s'agit, entre autres, des frais liés à la gestion des biens immobiliers, des frais d'entretien et de réparation, des frais de rénovation (à long terme), des frais de consultance, des frais de publication, etc.
- L'augmentation de la taille globale du portefeuille renforce la position de négociation de la direction dans le cadre de la négociation de nouvelles conditions locatives, de l'offre de nouveaux services, de locations alternatives, etc.
- Il offre à une équipe de management spécialisée la possibilité, grâce à sa connaissance du marché, de mener une politique créative

et innovante, ce qui entraîne une hausse de la valeur d'actionnaire. Cela permet non seulement de réaliser une augmentation des rentrées locatives, mais également de la valeur du portefeuille. Cette gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des locataires, l'offre de nouveaux services, etc.

Chaque acquisition doit être examinée en fonction des critères suivants:

Critères d'ordre immobilier:

1. qualité des immeubles (construction, achèvement, nombre de parkings)
2. emplacement/accessibilité/visibilité
3. qualité des locataires
4. respect des dispositions légales et réglementaires (autorisations, pollution du sol, etc.)
5. marché des immeubles de bureaux bruxellois ou d'autres grandes villes
6. potentiel de location

Critères d'ordre financier:

1. contribution durable au résultat par action
2. rapport d'échange basé sur la valeur d'investissement
3. prévention de la dilution du rendement du dividende

Amélioration de la répartition des risques

Intervest Offices & Warehouses tente de répartir les risques de différentes manières. Ainsi, les locataires sont-ils souvent actifs dans des secteurs économiques différents, tels que la logistique, la santé, le commerce, la technologie, la recherche et le développement. Par ailleurs, il est veillé à une bonne répartition des échéances intermédiaires et finales des contrats de bail.



Déclaration de gouvernance d'entreprise

Généralités

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise cadre dans l'application des directives du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 ('Code 2009') et de la Loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés. L'Arrêté Royal du 6 juin 2010 stipule que le Code 2009 est le seul code étant d'application. Ce Code se trouve sur le site web du Moniteur belge et sur www.corporategovernancecommittee.be.

Intervest Offices & Warehouses fait usage du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 comme code de référence. Les principes de gouvernance d'entreprise d'Intervest Offices & Warehouses sont fixés par le conseil d'administration dans un certain nombre de directives:

- la Charte de Gouvernance d'Entreprise
- le code de conduite
- le règlement de déclenchement d'alerte
- la directive pour la prévention d'abus de marché

La 'Charte de Gouvernance d'Entreprise' complète, qui décrit les règlements internes importants des organes de gestion d'Intervest Offices & Warehouses ainsi que les autres directives, peut être consultée sur le site web de la société (www.intervest.be).

Il n'est dérogé des clauses du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 que lorsque des circonstances spécifiques l'exigent. Dans ce cas la dérogation, en concordance avec le principe 'comply or explain', est commentée dans le rapport annuel. Le conseil d'administration de la sicaf immobilière a estimé qu'il est parfois justifié que la société n'applique pas certaines clauses du Code de Gouvernance d'Entreprise 2009. Selon le principe "se conformer ou expliquer" il est en effet permis de tenir compte de la taille relativement restreinte et des caractéristiques propres à la société et plus particulièrement de la législation déjà rigide relative aux sicaf immobilières.



Oevel 2
12.179 m²

Organes de gestion

Conseil d'administration



Paul Christiaens

Président, administrateur indépendant

Adresse: Vijverstraat 53
3040 Huldenberg / Belgique

Terme: Avril 2016

Function: Administrateur de sociétés

Présence: 10/10



Nick van Ommen

Administrateur indépendant

Adresse: Beethovenweg 50
2202 AH Noordwijk aan Zee
Pays-Bas

Terme: Avril 2016

Function: Administrateur de sociétés

Présence: 10/10



EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters

Administrateur indépendant

Adresse: Jan Moorkensstraat 68
2600 Berchem / Belgique

Terme: Avril 2016

Function: Economiste spécialisé en transports, administrateur délégué de Policy Research Corporation sa

Présence: 8/8



Johan Buijs

Administrateur et dirigeant effectif

(conformément à l'art. 39 de la Loi du 3 août 2012)

Adresse: c/o NSI sa
Antareslaan 69-75 / Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp / Pays-Bas

Terme: Avril 2015

Function: Chief executive officer NSI

Présence: 10/10



Daniel van Dongen

Administrateur

Adresse: c/o NSI sa
Antareslaan 69-75 / Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp / Pays-Bas

Terme: Avril 2015

Function: Chief financial officer NSI

Présence: 9/10



Thomas Dijksman

Administrateur

Adresse: c/o NSI sa
Antareslaan 69-75 / Postbus 3044
2130 KA Hoofddorp / Pays-Bas

Terme: Avril 2015

Function: Président du comité d'investissement de NSI

Présence: 10/10



Conseil d'administration

Au 31 décembre 2013, le conseil d'administration se compose de six membres, dont trois administrateurs indépendants qui remplissent tous les trois les conditions de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Les administrateurs sont nommés pour une période de trois ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale.

En 2013, le conseil d'administration s'est réuni dix fois. Les principaux points de l'ordre du jour aux sujets desquels le conseil d'administration s'est réuni et a statué en 2013 sont:

- l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- l'approbation des budgets 2013 et du plan d'entreprise 2014
- l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, évaluations, e.a.)
- l'émission d'un dividende optionnel dans le cadre du capital autorisé
- le règlement de conflits d'intérêt

La charte de gouvernance d'entreprise de la sicaef immobilière stipule que les administrateurs démissionnent à la date de l'assemblée générale des actionnaires qui se tient dans l'année dans laquelle ils atteignent 70 ans. Uniquement pour des raisons spécifiques il peut y être dérogé dans l'intérêt de la société. Ceci est le cas pour Paul Christiaens, président du conseil d'administration et administrateur indépendant, qui atteindra l'âge limite en 2014. Le conseil d'administration est toutefois d'avis qu'en raison de sa vision, compétence, connaissance et son expérience de plusieurs années en matière d'immobilier, il est dans l'intérêt de la société que le mandat actuel de Paul Christiaens qui ne prend fin qu'en avril 2016, ne se termine pas de façon anticipée.

La loi du 28 juillet 2011 introduit des quotas en Belgique afin de garantir que des femmes siègent au conseil d'administration des sociétés cotées en bourse. Intervest Offices & Warehouses doit ainsi veiller qu'à l'avenir au moins un tiers des membres du conseil d'administration soit féminin. Pour les sociétés dont la marge libre est inférieure à 50 % cette loi est applicable à partir du premier jour du huitième exercice comptable qui commence après la publication de la présente loi au Moniteur belge, soit le 1^{er} janvier 2019. Lorsqu'un mandat d'administrateur se terminera, Intervest Offices & Warehouses fera une sélection des candidats administrateurs sur base de critères objectifs précis en tenant compte de la diversité des genres.

Comité d'audit

En 2013, le comité d'audit se compose de trois administrateurs indépendants:

- Nick van Ommen (président)
- Paul Christiaens
- EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters

En 2013, ces administrateurs indépendants répondent tous aux neuf critères d'indépendance stipulés à l'article 526ter du Code des Sociétés. La durée de leur mandat au sein du comité d'audit n'est pas spécifiée.

Les membres du comité d'audit sont compétents. Chaque membre du comité d'audit est qualifié individuellement en matière de comptabilité et/ou d'audit. En outre, le comité d'audit dans son ensemble fait preuve d'expertise. Ceci dans deux domaines: au niveau des activités d'Intervest Offices & Warehouses et au niveau de la comptabilité et de l'audit.



Le comité de direction
Jean-Paul Sols
Inge Tas
Luc Feyaerts
Johan Buijs

En 2013, le comité d'audit s'est réuni cinq fois. Les principaux points de l'ordre du jour du comité d'audit en 2013 sont:

- la discussion des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'analyse des comptes annuels et des rapports statutaires
- la discussion des budgets
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels (consolidés) et l'analyse des recommandations du commissaire
- l'analyse de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne et la gestion des risques de la société

Les membres du comité d'audit ont assisté à toutes les réunions.

Le comité fait directement part de ses constatations et recommandations au conseil d'administration.

Le comité de direction

En 2013, le comité de direction se compose comme suit:

- Sprl Jean-Paul Sols, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, chief executive officer, président du comité de direction
- Inge Tas, chief financial officer
- Sprl Luc Feyaerts, représentée de façon permanente par Luc Feyaerts, chief operating officer
- Johan Buijs, administrateur

Jean-Paul Sols sprl, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, et Inge Tas exercent également un mandat de direction au sein de Vastned Retail Belgium sa, sicaaf immobilière publique de droit belge.

Conformément à l'article 524bis du Code des Sociétés et à l'article 15 des statuts de la société, le conseil d'administration a cédé des compétences de gestion. Les règles relatives à la composition et au fonctionnement du comité de direction sont plus amplement décrites dans la 'Charte de Gouvernance d'Entreprise' de la société qui peut être consultée sur le site web (www.intervest.be). Les membres du comité de direction sont également les dirigeants effectifs de la société conformément à l'article 39 de la Loi du 3 août 2012 relatif à certaines formes de gestion collective des portefeuilles d'investissement.



Evaluation des organes de gestion

Sous la direction du président, le conseil d'administration évalue périodiquement sa taille, sa composition, son fonctionnement et son efficacité. Il en fait de même pour le comité d'audit et pour l'interaction avec le comité de direction. Le conseil d'administration peut se faire assister par des experts externes.

Si les procédures d'évaluation précitées mettent à jour certaines faiblesses, le conseil d'administration apportera des solutions adéquates. Cela peut entraîner des modifications à la composition ou au fonctionnement du conseil d'administration ou du comité d'audit.

Lors de ce processus d'évaluation:

- la direction et le fonctionnement du conseil d'administration sont analysés
- la préparation et le traitement de façon approfondie d'importants sujets sont examinés
- la contribution effective et la participation de chaque administrateur aux discussions et aux prises de décision sont analysées
- la composition du conseil d'administration est évaluée à la lumière de la composition souhaitée du conseil
- le fonctionnement et la composition du comité d'audit sont examinés
- la collaboration et la communication avec le comité de direction sont évaluées



> Malines
Business Tower
13.574 m²

Conflits d'intérêt

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêt, la sicaf immobilière est d'une part soumise aux règles légales (les articles 523 et 524 du Code des Sociétés, la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles d'investissement et les articles 17 à 19 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

L'article 17 des statuts de la sicaf immobilière stipule ce qui suit à ce sujet:

“Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société respecteront les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et par le Code des Sociétés, telles que le cas échéant elles peuvent être modifiées.”

- Intérêt contradictoire de nature patrimoniale concernant les administrateurs et les membres du comité de direction

Le conseil d'administration, le comité de direction et chaque membre individuel s'imposent une stricte discipline afin d'exclure tout conflit d'intérêt, qu'il soit de nature patrimoniale, professionnelle ou d'une toute autre nature, et veulent se tenir strictement à la règle légale de l'article 523 du Code des Sociétés relative aux conflits d'intérêt entre la sicaf immobilière et un administrateur

Par exemple, si en raison d'autres mandats d'administrateur ou pour une autre raison, un administrateur a un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une décision ou une opération relevant des compétences du conseil d'administration, l'article 523 du Code des Sociétés est appliqué et l'administrateur en question est prié de prendre part ni aux délibérations concernant les décisions ou opérations, ni au vote (article 523, § 1 in fine).

Lorsqu'un administrateur ou un membre du comité de direction a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une opération ou une décision relevant de la compétence du conseil d'administration ou du comité de direction, le membre concerné en informe par conséquent au préalable le président et les membres. Le membre concerné ne peut délibérer ni participer au vote relatif à l'opération concernée.

La déclaration, ainsi que les raisons justificatives relatives au conflit d'intérêt, sont inscrites au procès-verbal. En vue de sa publication dans le rapport annuel, le secrétaire décrit dans le procès-verbal la nature de la décision ou de l'opération et justifie la décision qui a été prise. En outre, le procès-verbal mentionne les conséquences patrimoniales pour la société suite à cette décision. Le rapport du commissaire qui doit être rédigé conformément à l'article 143 du Code des Sociétés, comporte une description séparée des conséquences financières pour la société.

- Intérêt contradictoire concernant un actionnaire majoritaire

En cas d'un éventuel conflit d'intérêt avec un actionnaire majoritaire de la sicaf immobilière, la procédure de l'article 524 du Code des Sociétés est appliquée. L'article 524 du Code des Sociétés astreint, entre autres, à soumettre les opérations avec des sociétés liées - à part certaines exceptions - à l'avis d'un comité d'administrateurs indépendants qui est assisté d'un expert indépendant.

- Intérêt contradictoire concernant certaines personnes mentionnées à l'article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010

En outre, l'article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 prévoit que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) doit être informée préalablement par la sicaf immobilière des opérations planifiées par la sicaf immobilière ou par une de ses filiales lorsqu'une ou plusieurs personnes suivantes agissent en tant que contrepartie ou en tirent un certain profit d'ordre patrimonial: les personnes qui contrôlent la sicaf immobilière ou qui détiennent une participation; le promoteur de la sicaf immobilière publique, les autres actionnaires de toutes les filiales de la sicaf immobilière publique; et les administrateurs, les gérants, les membres du comité de direction, les personnes chargées de la gestion quotidienne, les dirigeants effectifs ou les mandataires; et les personnes liées à toutes ces parties.

Ces opérations planifiées doivent représenter un intérêt pour la sicaf immobilière publique, doivent cadrer dans sa politique d'investissement et doivent être réalisées à conditions de marché normales. Ces opérations doivent être publiées immédiatement.

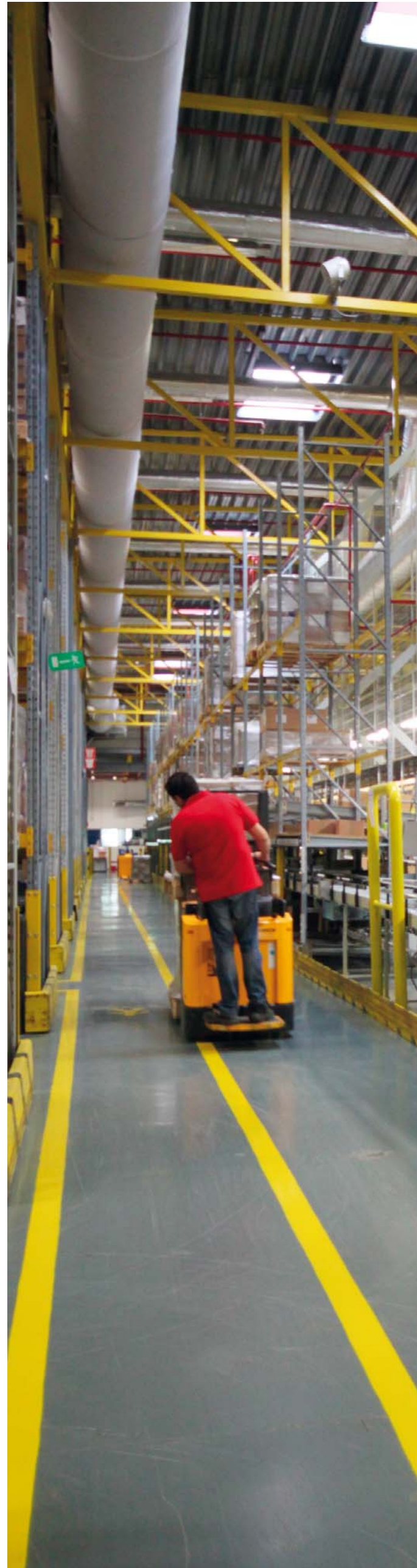
Conformément à l'article 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 la société doit se conformer à l'évaluation de l'expert immobilier lorsqu'une transaction immobilière a lieu avec les personnes mentionnées ci-dessus.



Dans ce cadre le conseil d'administration souhaite mentionner que la procédure pour la prévention de conflits d'intérêt a été appliquée:

- en juillet 2013 concernant la requête de l'actionnaire majoritaire NSI sa (par sa filiale Vastned Offices Benelux Holding BV) pour mettre à disposition certaines informations non publiques dans le cadre d'un due diligence juridique, financier et comptable par des investisseurs potentiels dans la société.
- en octobre 2013 concernant la requête de l'actionnaire majoritaire NSI sa (par sa filiale Vastned Offices Benelux Holding BV) pour mettre à disposition certaines informations non publiques dans le cadre d'un due diligence juridique, financier et comptable de NSI sa et ses filiales par des investisseurs potentiels dans NSI sa.

Pour une description détaillée de la procédure suivie il est référé à la note 26 du Rapport financier 2013.



> Huizingen
17.478 m²

Rapport de rémunération

Comité de nomination et de rémunération

Intervest Offices & Warehouses n'a pas de comité de nomination et de rémunération. Le conseil d'administration de la sicaf immobilière considère les tâches du comité de nomination et du comité de rémunération comme des tâches du conseil d'administration dans son ensemble. Intervest Offices & Warehouses déroge ainsi aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (voir également le paragraphe relatif au principe "comply or explain"). La taille restreinte du conseil permet de débattre de ces sujets efficacement. D'autre part, la problématique des nominations ou de la rémunération au sein de la sicaf immobilière requiert trop peu d'attention complémentaire pour justifier la création d'un comité séparé et des frais supplémentaires.

Politique de rémunération du conseil d'administration

Le conseil d'administration est responsable de la politique de rémunération de ses membres et des membres de la direction. La rémunération des administrateurs doit être présentée pour approbation à l'assemblée générale.

La politique est basée sur les principes suivants:

- la politique de rémunération des administrateurs et des membres de la direction est conforme à toute réglementation, et en particulier à celle reprise à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières
- la rémunération globale doit avoir une structure et un niveau suffisants afin d'attirer et maintenir des personnes qualifiées et expertes
- la structure de la rémunération en termes de salaire fixe et éventuellement de salaire variable est telle qu'elle favorise ainsi les intérêts de la société à moyen et long terme
- la politique de rémunération tient, entre autres, compte des responsabilités et des occupations des administrateurs et des membres de la direction

Dans des circonstances constantes la politique de rémunération est également d'application pour les deux prochains exercices.

Mechelen
Campus
58.107 m²





Rémunération de base 2013

○ Administrateurs

En 2013, la rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants s'élève à € 14.000 par an en tant que membre du conseil d'administration (€ 15.000 par an pour le président du conseil d'administration). Aucune indemnité supplémentaire n'est accordée pour l'appartenance à un comité ni pour l'exercice de la présidence d'un comité. Les administrateurs qui représentent l'actionnaire majoritaire exercent leur mandat de façon non rémunérée.

Aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs et aucune indemnité de licenciement n'est prévue. Conformément à l'article 16 §2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, la rémunération des administrateurs n'est pas liée directement ou indirectement aux opérations réalisées par la sicaf immobilière. Les administrateurs ne détiennent pas d'actions de la sicaf immobilière et aucune option sur actions de la sicaf immobilière n'a été accordée aux administrateurs.

○ Membres du comité de direction

Le montant de la rémunération fixe qui a été octroyé en 2013 aux membres du comité de direction en tant que rémunération s'élève à € 527.155 dont € 194.292 pour le président du comité de direction et € 332.863 pour les deux autres membres rémunérés du comité de direction (y compris le remboursement de frais et le plan pension pour le cfo). L'administrateur qui représente l'actionnaire majoritaire exerce son mandat de façon non rémunérée. Des options sur actions de la sicaf immobilière ne sont pas octroyées aux membres de la direction.

Prime pour 2012 octroyée en 2013

Les trois membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur, pouvaient entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune de € 49.500 au maximum. Le montant de la prime à allouer est déterminé au moyen de critères mesurables sur base des prestations convenues préalablement.

En 2012, ces critères se rapportaient au résultat d'exploitation distribuable, aux locations et au taux d'occupation. Sur base des objectifs réalisés en 2012, une prime d'un montant total de € 39.556 a été allouée en 2013. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

En plus de cette prime régulière, un membre de la direction peut entrer en ligne de compte pour une prime annuelle supplémentaire qui peut être allouée sur base de prestations exceptionnelles. Aucune prime supplémentaire n'a été octroyée pour l'année 2012.

Rémunération de base 2014 et prime pour 2013

La rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants reste inchangée par rapport aux rémunérations de 2013 mentionnées ci-dessus.

La rémunération annuelle fixe des membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur, est indexée (i) annuellement au 1er janvier, conformément à l'indice normal des prix à la consommation, où l'indice de base est celui du mois précédent l'entrée en vigueur du contrat et où le nouvel indice est celui du mois précédent le mois dans lequel l'indexation a lieu (ii), augmenté de 1 pour cent. Cela revient à une augmentation de 1 % au 1 janvier 2014.

Les trois membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur, peuvent entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune de € 68.000 au maximum. En 2013, les critères pour l'obtention d'une prime se rapportent au résultat d'exploitation distribuable, aux locations et au taux d'occupation. Sur base des objectifs réalisés en 2013, une prime d'un montant total de € 68.000 est allouée. Aucune prime supplémentaire n'est octroyée en 2013. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.

Durée et conditions de départ

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une période de trois ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale des actionnaires. Il n'y a pas d'indemnité de licenciement.

Les membres du comité de direction sont nommés pour une durée indéterminée et l'indemnité de résiliation s'élève à l'équivalent de douze mois (pour le cfo et le coo) à dix-huit mois (pour le ceo) de la rémunération fixe (sauf en cas de négligence grave ou de faute intentionnelle, dans quels cas aucune indemnité ne sera due).

Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques

En 2013, le conseil d'administration d'Interinvest Offices & Warehouses a consacré à nouveau de l'attention aux facteurs de risques auxquels Interinvest Offices & Warehouses est confrontée.

Les évolutions permanentes sur les marchés immobiliers et les marchés financiers exigent un suivi continu des risques stratégiques, d'exploitation et financiers ainsi que du reporting financier et des risques de conformité, afin de surveiller les résultats et la situation financière d'Interinvest Offices & Warehouses.

Risques stratégiques et gestion

Ces risques sont en grande partie déterminés par les choix stratégiques que fait Interinvest Offices & Warehouses afin de limiter la vulnérabilité face aux facteurs externes. L'ampleur de ces risques est déterminée par les choix stratégiques par rapport à la politique d'investissement, comme le choix du:

○ Type d'immobilier

Le choix d'un investissement dans un type d'immobilier, comprend le risque des futures variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement. Si la demande du type d'immobilier choisi baissait en raison, entre autres, de la détérioration de la situation économique, de l'excès de l'offre dans certains segments du marché immobilier ou des usages modifiés en matière de normes relative au développement durable des immeubles (comme la performance énergétique) ou de la société (tel que E-commerce, E-Working, etc.), ceci peut avoir une répercussion négative sur l'évaluation du bien immobilier et les revenus générés.

Interinvest Offices & Warehouses a opté pour des investissements dans le secteur des bureaux et le secteur logistique. Lorsqu'il est décidé d'investir une répartition adéquate et une limitation des risques sont recherchées en investissant un pourcentage suffisant dans des marchés immobiliers liquides, en limitant l'exposition des investissements à un certain emplacement/une certaine région et en limitant le risque lié au rendement.

Le patrimoine immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses est évalué sur base trimestrielle par des experts immobiliers indépendants. Ces experts immobiliers disposent des qualifications nécessaires et ont une grande expérience du marché. Leur évaluation de la juste valeur des immeubles est comptabilisée dans la rubrique "Immeubles de placement" à l'actif du bilan statutaire et consolidé. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans la rubrique "Variations de la juste valeur des immeubles de

placement" au compte de résultats consolidés et statutaires et peuvent influencer le résultat net positivement ou négativement. Les valeurs déterminées par les experts représentent la valeur de marché des immeubles. Par conséquent, les variations de la valeur de marché du patrimoine sont reflétées à l'actif net d'Interinvest Offices & Warehouses, comme publiées sur base trimestrielle. Interinvest Offices & Warehouses est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille qui résulte des expertises indépendantes.

Au 31 décembre 2013, une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de l'évaluation du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière (yield ou taux de capitalisation) de 1 % (de 7,3 % à 8,3 % en moyenne) ferait baisser la juste valeur des biens immobiliers de € 70 millions ou 12 %. Le taux d'endettement d'Interinvest Offices & Warehouses augmenterait ainsi de 7 % et s'élèverait à environ 55 % (voir également à cet égard "Analyse de sensibilité" reprise au Rapport immobilier).

○ Moment d'investissements et de désinvestissements

Le moment d'une transaction (investissement ou désinvestissement de biens immobiliers) comporte le risque qu'en cas d'un timing mal choisi pour une transaction dans le cycle conjoncturel, le bien immobilier est acheté à un prix trop élevé par rapport à la valeur, ou respectivement vendu à un prix inférieur à la valeur. Le mauvais choix du timing comprend le risque que le rendement effectif des (futurs) revenus



locatifs soit sous pression et que le portefeuille immobilier soit dévalué de façon substantielle, ayant, entre autres, pour conséquence un impact négatif sur le taux d'endettement.

Sur base de la connaissance des cycles économiques et immobiliers, il est tenté de répondre le mieux possible aux mouvements ascendants et descendants des marchés. Sur base des indicateurs économiques il est possible d'estimer au mieux le développement attendu de la conjoncture. Le marché de l'investissement et en particulier le marché de la location de l'immobilier d'entreprise réagissent avec un certain retard à la volatilité de la conjoncture économique. Les périodes de haute conjoncture prononcée donnent

lieu à des prix de marché plus élevés qui peuvent ultérieurement être sujets à de fortes corrections négatives. Durant ces périodes de haute conjoncture, Intervest Offices & Warehouses mènera une politique relative aux investissements plutôt modérée afin de limiter le risque d'investir à un mauvais moment. Dans les périodes de baisse de la conjoncture, la valeur et le taux d'occupation des immeubles baissent d'ordinaire. Aussitôt que la conjoncture reprend, une politique d'investissement plus active est menée, anticipant ainsi l'augmentation de valeur des immeubles et un marché de la location plus actif. Une certaine prudence est de rigueur afin d'éviter que le taux d'endettement de la sicaif immobilière ne dépasse les niveaux autorisés.

Risques d'exploitation et gestion

Ces risques proviennent des transactions quotidiennes et d'événements (externes) qui ont lieu au sein du cadre stratégique, tels que les:

○ Risques liés aux investissements

Les principaux risques qui sont inhérents aux investissements en biens immobiliers se situent au niveau des futures variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement qui pourraient provenir principalement de l'augmentation de l'inoccupation, des loyers impayés, de la baisse du prix des loyers lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou lors de la prolongation des contrats de bail existants et de caractéristiques techniques propres à l'immobilier comme la pollution du sol et la performance énergétique.

Au sein d'Intervest Offices & Warehouses des mesures de contrôle internes sont prises pour limiter les risques liés aux décisions d'investissement erronées. Il est ainsi toujours procédé à une évaluation scrupuleuse du profil des risques sur base d'une analyse de marché, d'une évaluation des rendements futurs, d'un screening des locataires existants, d'une étude des exigences relatives à l'environnement et aux permis, d'une analyse des risques fiscaux, etc.

Conformément à l'article 31 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières, un expert indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier. Pour toute aliénation la valeur d'expertise déterminée par l'expert immobilier indépendant forme un fil conducteur important pour la valeur de transaction. En outre, Intervest Offices & Warehouses veille scrupuleusement à ce que les garanties établies lors d'une transaction restent limitées aussi bien en ce qui concerne la durée que la valeur.

En outre, Intervest Offices & Warehouses procède pour toute acquisition à un "due diligence" technique, administratif, juridique, comptable et fiscal qui est basé sur une analyse constante des procédures, et elle est généralement assistée par des conseillers externes spécialisés en la matière.

○ Risques liés à la location

Les risques liés à la location comportent les risques qu'un immeuble ne puisse être loué au loyer estimé préalablement (résultant ou non en inoccupation). Ceci a pour conséquence que la sicaf immobilière est confrontée à une baisse des revenus locatifs et à une hausse des charges immobilières à charge du propriétaire, telles que les charges qui ne peuvent être portées en compte en raison de l'inoccupation. Ceci résulte généralement en une baisse de la juste valeur des biens immobiliers et en un résultat d'exploitation distribuable et un résultat sur portefeuille moins élevés que prévus.

Ces risques sont influencés par la nature et l'emplacement du bien immobilier, la mesure dans laquelle il doit concurrencer les immeubles avoisinants, le groupe cible visé et les utilisateurs, la qualité du bien immobilier, la qualité du locataire et le contrat de bail.

Intervest Offices & Warehouses inventorie continuellement l'évolution de ces facteurs. Sur base régulière un profil des risques est attribué à chaque immeuble (sur base des connaissances locales propres et des données fournies par des personnes externes et/ou experts immobiliers). En fonction du profil des risques un certain rendement qui doit être réalisé sur une certaine période est comparé au rendement attendu sur base du modèle de rendement interne. Sur cette base une analyse est faite des objets dans lesquels des investissements additionnels sont nécessaires, où la 'mixité' des locataires doit être adaptée et quels immeubles doivent être pris en compte pour la vente. En outre, chaque mois l'inoccupation et les risques d'inoccupation sont analysés, en prenant en compte l'échéance des contrats de bail. Tout en respectant les règles de la loi sur les loyers en vigueur, une répartition équilibrée de la durée des contrats est recherchée. De cette façon il est possible d'anticiper en temps utile les résiliations futures des contrats de bail et les révisions des contrats bail. En outre, les contrats de bail de la sicaf immobilière comprennent une clause d'indexation annuelle et automatique des loyers conformément à l'indice santé.

Les activités et les résultats d'Intervest Offices & Warehouses dépendent partiellement de l'évolution de la conjoncture économique générale. Ceux-ci sont mesurés au moyen du niveau de croissance ou de baisse du produit national brut en Belgique et ont une influence indirecte sur l'occupation des immeubles d'entreprise par le secteur privé.

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à

86 % ce qui est stable par rapport au 31 décembre 2012. Pour le portefeuille de bureaux qui représente 58 % de la juste valeur du portefeuille immobilier, le taux d'occupation s'élève à 82 % au 31 décembre 2013 (85 % fin 2012) et pour le portefeuille logistique qui représente 42 % de la juste valeur du portefeuille immobilier, le taux d'occupation s'élève au 31 décembre 2013 à 91 % (89 % fin 2012).

L'impact de la conjoncture sur les résultats d'Intervest Offices & Warehouses est toutefois tempéré par:

1. La durée des contrats de bail

Les échéances finales des contrats de l'ensemble du portefeuille immobilier sont bien réparties sur les prochaines années. La durée de location moyenne (à compter à partir du 1 janvier 2014) jusqu'à la prochaine date d'échéance, s'élève à 3,9 ans (4,5 ans au 1 janvier 2013). La répartition pour les bureaux et l'immobilier logistique est respectivement de 3,8 et 4,1 ans jusqu'à la prochaine échéance. La baisse se rapporte à un nombre de contrats dont l'échéance se rapproche (qui ne sont pas encore prolongés) et d'autre part de la vente de l'immeuble à Kortenberg (environ 2,5 % des revenus locatifs), qui avait une durée restante de 9 ans.

Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) 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. La sicaf immobilière est active dans sur le marché des bureaux où les contrats de bail sont souvent du type 3/6/9, ce qui signifie que pour tels types de contrats la durée moyenne de location jusqu'à la prochaine échéance ne s'élève qu'à 3 ans au maximum.

Pour les locataires importants du portefeuille logistique (ceux au-dessus de 10.000 m²) la prochaine échéance ne se situe que dans 3,6 ans, ce qui est une baisse par rapport à la situation au 31 décembre 2012 lorsque celle-ci s'élevait encore à 4,9 ans. Ceci se rapporte d'une part à la vente de l'immeuble à Kortenberg, qui avait une durée restante de 9 ans et d'autre part aux dates d'échéance qui se rapprochent. Pour les plus petites superficies (< 10.000 m²) la prochaine échéance ne se situe que dans 5,7 ans, ce qui représente une hausse par rapport à la situation au 31 décembre 2012 et ce notamment en raison de l'entrée en vigueur de la convention avec Peugeot en 2013.



2. Répartition des risques selon les locataires et la qualité des locataires

Les revenus locatifs de la sicaf immobilière sont répartis sur 174 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 49 % des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de compagnies internationales.

Les pertes sur les créances locatives (avec récupération) ne représentent pour la période 2004-2013 que 0,1 % du chiffre d'affaires global. Une forte dégradation de la conjoncture économique générale peut accroître les pertes sur les créances locatives. La sicaf immobilière limite ce risque au moyen de garanties locatives et de garanties bancaires fournies par les locataires. La faillite éventuelle d'un locataire important peut représenter une perte considérable pour la sicaf immobilière, ainsi qu'une inoccupation imprévue et également une location des superficies libérées à un prix inférieur au prix du contrat non respecté.

3. Répartition sectorielle du portefeuille

Les locataires d'Intervest Offices & Warehouses sont bien répartis sur un grand nombre de secteurs économiques différents, ce qui réduit le risque d'une inoccupation importante en cas d'une faible conjoncture qui pourrait toucher certains secteurs plus fortement.

4. Emplacement et qualité des immeubles⁶

L'axe Anvers-Bruxelles reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. L'ensemble du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses se situe dans cette région.

La périphérie bruxelloise doit faire face à un excès de l'offre de bureaux et le marché est très compétitif. L'inoccupation dans la périphérie bruxelloise est traditionnellement plus élevée qu'au centre-ville de Bruxelles mais les rendements y sont également plus élevés. L'inoccupation dans les bureaux de la sicaf immobilière à Bruxelles s'élève à environ 13 % au 31 décembre 2013, ce qui est légèrement plus élevé que l'inoccupation de l'ensemble du marché de bureaux bruxellois où l'inoccupation s'élève actuellement à 10,7 %. Pour le marché de bureaux dans la périphérie bruxelloise le taux d'inoccupation s'élève même fin 2013 à 16 % (périphérie Sud) et à 23 % (périphérie Aéroport/Zaventem).

A Malines, l'inoccupation des bureaux de la sicaf immobilière s'élève au 31 décembre 2012 à 22 %, suite principalement à l'inoccupation dans le Mechelen Campus Toren, et reste stable par rapport à la situation au 31 décembre 2012. Dans cette tour le "RE:flex, *flexible business hub*" a été ouvert au rez-de-chaussée en juin 2012. Ce hub ("(tiers) lieu de travail flexible) est un concept de bureaux innovant d'un niveau technologique élevé qui a été entièrement conçu et dessiné au sein de la sicaf immobilière.

En 2013, 80.000 m² de surfaces de bureaux ont été prises en location sur le marché de bureaux Anversois, ce qui est sensiblement inférieur à la moyenne quinquennale (115.000 m²). Le taux d'inoccupation de l'ensemble du marché des bureaux anversois est estimé à 12 % au 31 décembre 2013. L'inoccupation des bureaux de la sicaf immobilière à Anvers s'élève au 31 décembre 2013 à 16 % (par rapport à 1 % au 31 décembre 2012) et provient principalement du départ de BDO au Sky Building et d'Elegis au Gateway House à Anvers.

92 % du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Malines (notamment E19 et A12) et Anvers-Liège (notamment E313, E34 et E314) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 8 % des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles.

○ Risques liés au contrôle des frais

Le risque existe que le rendement net des biens immobiliers soit influencé de façon néfaste par les frais d'exploitation élevés ou les investissements. Au sein d'Intervest Offices & Warehouses diverses mesures de contrôle internes sont appliquées pour limiter ces risques, telles que la comparaison périodique des budgets d'entretien à la réalité et les procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations liées à l'entretien et aux investissements. En outre, pour les risques liés au contrôle des frais un monitoring est effectué permettant de rédiger à temps et d'observer rigoureusement les budgets d'investissement à long terme lors de rénovations approfondies et de remises à neuf de biens immobiliers.

En fonction du montant, les procédures d'approbation comportent l'appel d'une ou plusieurs offres à différents entrepreneurs. Ensuite, le département technique d'Intervest Offices & Warehouses compare les prix, la qualité et la planification des travaux. En fonction du montant des travaux à exécuter différents niveaux d'approbation sont d'application au sein de la sicaf immobilière.

⁶ Source des données du marché: Cushman & Wakefield, Office Reports Q4 2013.

- Risques liés à la dégradation des immeubles et risques de gros travaux

Les risques liés à la dégradation des immeubles et les risques de gros travaux comportent le risque qu'un immeuble ne puisse plus être loué au loyer estimé préalablement (résultant ou non en inoccupation) ou que des frais et investissements considérables soient nécessaires pour obtenir ce loyer. Par conséquent la sicaf immobilière est confrontée à une baisse des revenus locatifs, une augmentation des frais d'entretien et de rénovation, une hausse des charges qui ne sont pas portées en compte en raison de l'inoccupation, une baisse de la juste valeur des biens immobiliers en raison de l'inoccupation et à un résultat d'exploitation distribuable et un résultat sur portefeuille moins élevés que prévus.

L'état des immeubles se dégrade en raison de l'usure de ses différents composants due au vieillissement normal et au vieillissement architectonique et technique. Grâce à une gestion proactive liée à l'entretien des immeubles, Intervest Offices & Warehouses essaye de limiter les frais techniques pour les prochaines années.

Lorsque le contrat de bail prend fin, le locataire (conformément aux accords contractuels convenus dans le contrat de bail) doit payer une indemnité à la sicaf immobilière pour les dégâts locatifs. Les dégâts locatifs sont déterminés par un expert indépendant qui compare l'état des lieux d'entrée à l'état des lieux de sortie. Ces indemnités sont utilisées par Intervest Offices & Warehouses pour remettre les espaces libérés en état en vue de la prise en occupation par le prochain locataire.

Une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement peut également provenir de la dégradation des immeubles environnants ou de la détérioration du quartier dans lequel l'immeuble d'Intervest Offices & Warehouses est situé.

- Risques liés aux débiteurs

Les risques liés aux débiteurs comportent les risques que la sicaf immobilière ne désire pas louer un immeuble au loyer préalablement estimé à un certain locataire (résultant en une inoccupation plus élevée) ou que le loyer ne puisse pas (plus) être encaissé. Cela a pour conséquence que la sicaf immobilière est confrontée à une baisse des revenus locatifs, à la prise en perte des créances commerciales non encaissées, à l'augmentation des charges qui ne peuvent être portées compte en raison de l'inoccupation, à une baisse de la juste valeur

des biens immobiliers en raison de l'inoccupation et à un résultat d'exploitation distribuable et un résultat sur portefeuille moins élevés que prévus.

Intervest Offices & Warehouses utilise des procédures strictes pour le screening des locataires lors de la signature de nouveaux contrats de bail. Egalement lors de la signature des contrats de bail des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. Dans le contrat de bail type utilisé par Intervest Offices & Warehouses pour la location de ses bureaux, une garantie locative ou une garantie bancaire équivalente à 6 mois de loyer est prévue et pour les immeubles logistiques une garantie de 3 mois. Au 31 décembre 2013, la durée moyenne pondérée effective des garanties locatives et des garanties bancaires pour les bureaux s'élève à environ 6 mois (ou environ € 13,7 millions). Pour le portefeuille logistique la durée moyenne pondérée effective des garanties locatives et des garanties bancaires s'élève au 31 décembre 2013 à 3,6 mois (ou environ € 4,9 millions).

En outre, des procédures de contrôle interne ont été rédigées qui doivent garantir que l'encaissement des loyers se fasse à temps et veiller à que les arriérés de loyers soient suivis de façon adéquate. Les loyers doivent être payés par anticipation sur base mensuelle ou trimestrielle. Une provision trimestrielle est demandée pour les charges locatives et les taxes payées par Intervest Offices & Warehouses qui les facture sur base contractuelles aux locataires. Les pertes sur créances commerciales (avec récupération) ne représentent pour la période 2004-2013 que 0,1 % du chiffre d'affaires total.

L'administration financière et l'administration gérant le portefeuille immobilier veillent attentivement à limiter les arriérés de loyers. Au 31 décembre 2013, le crédit clients dû ne comprend que 4 jours.

- Risques juridiques et fiscaux

- Contrats et réorganisations judiciaires des sociétés

Si la complexité l'exige, les contrats à conclure avec des tiers sont examinés par des conseillers externes, afin de limiter les risques liés aux dommages financiers et à l'atteinte à la réputation résultant de contrats inadéquats. Intervest Offices & Warehouses est assurée contre la responsabilité découlant de ses activités ou de ses investissements moyennant une police d'assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporelles jusqu'à un montant de € 12,4 millions et les dommages matériels (autres qu'incendie et explosion) jusqu'à € 0,6 million. En outre, les administrateurs et les



membres du comité de direction sont assurés pour la responsabilité civile d'administrateur, laquelle couvre les dommages jusqu'à un montant de € 15 millions.

Les réorganisations judiciaires des sociétés dans lesquelles Intervest Offices & Warehouses est impliquée (fusion, scission, scission partielle, apport en nature, etc.) sont toujours soumises à un "due diligence", qui est réalisé avec l'assistance de conseillers externes en vue de minimiser les risques d'erreurs judiciaires et financières.

- Assurance

Le risque de destruction des immeubles par incendie ou par une autre catastrophe est assuré par Intervest Offices & Warehouses pour une valeur de reconstruction totale de € 505 millions par rapport à une juste valeur des immeubles de placements de € 581 millions au 31 décembre 2013 (y compris les terrains). La valeur assurée des bureaux s'élève à € 359 millions et celle du portefeuille logistique à € 146 millions. Une assurance pour improductivité des immeubles résultant de ces événements est également prévue et les modalités dépendent du cas par cas. Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires pour les biens immobiliers rendus inutilisables (entre autres pertes de loyers), les frais de maintien et de nettoyage, le recours des locataires et des utilisateurs et le recours des tiers. La valeur assurée comprenant ces garanties supplémentaires s'élève à € 895 millions. Cette valeur assurée est scindée en € 712 millions pour les bureaux et € 183 millions pour le portefeuille logistique.

- Fiscalité

Lors d'investissements en biens immobiliers la fiscalité joue un rôle important (TVA, droits d'enregistrements, exit tax, précompte immobilier, etc.). Ces risques fiscaux sont évalués continuellement et où cela s'avère nécessaire il est fait appel à des conseillers externes.

- Risques liés à la réglementation et aux procédures administratives

Les modifications relatives à la réglementation concernant l'urbanisme et la protection de l'environnement peuvent avoir un effet défavorable sur la capacité d'Intervest Offices & Warehouses d'exploiter à terme un immeuble. L'application stricte et le respect de la réglementation prescrite par les autorités communales peut influencer de façon négative l'attrait de l'immeuble. Une réduction des dimensions d'un immeuble, imposée lors d'une rénovation approfondie, peut également affecter sa juste valeur.

L'exit tax, due par les sociétés reprises par la sicaf immobilière lors d'une fusion, est calculée en tenant compte de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent toujours être modifiées. Cette "valeur fiscale réelle" telle que mentionnée dans cette circulaire est calculée déduction faite des droits d'enregistrement ou de la TVA et diffère de la juste valeur d'un bien immobilier telle que reprise dans le bilan de la sicaf immobilière conformément IAS 40.

Finalement, l'introduction de nouvelles normes ou de normes plus sévères relatives à pollution de sol ou à la consommation d'énergie peut influencer dans une large mesure les frais qui sont nécessaires pour poursuivre de façon adéquate l'exploitation du bien immobilier.

- Risque réglementaire lié à AIFM

La sicaf immobilière est régie par la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et pourrait de ce fait être considérée comme un fonds d'investissement alternatif à l'occasion de la transposition en droit belge de l'AIFM (Directive 2011/61/ UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs) et de ses mesures d'exécution. Cette transposition aurait en principe dû avoir eu lieu avant le 22 juillet 2013. Au 31 décembre 2013 des incertitudes existent encore sur l'application de cette directive au secteur des REIT dans les divers états européens mais, si les sicaf immobilières devaient être considérées comme un fonds d'investissement alternatif, Intervest Offices & Warehouses se verrait appliquer, non seulement les règles découlant de cette directive mais aussi le règlement européen EMIR (Règlement (UE) n°648/2012 sur les produits dérivés de gré à gré, les contreparties centrales et les référentiels centraux) ou d'autres réglementations en préparation (taxe sur les transactions financières dans le cadre du système commun élaboré par la Commission, CRD IV (nouvelles exigences de fonds propres et de liquidité des établissements de crédit susceptibles d'affecter la relation avec des contreparties fonds d'investissement alternatifs), etc.).

Les exigences additionnelles prescrites par AIFMD, entre autres en matière de systèmes de gestion administrative, de contrôle interne, de gestion des conflits d'intérêts, de gestion des risques et de gestion de la liquidité, et de désignation d'un dépositaire, contraindraient la sicaf immobilière à adapter son organisation, ses normes ou ses procédures internes. Ceci alourdirait toute l'organisation, rendrait plus difficile la réalisation de certaines opérations, nécessiterait des ressources supplémentaires

pour mettre en oeuvre ces nouvelles dispositions et augmenterait en tout cas ses coûts de gestion et d'administration. L'application du Règlement EMIR exposerait la sicaf immobilière à des appels de marges sur ses instruments de couverture. Ceci augmenterait ses

besoins de financement et ses coûts. L'impact des autres réglementations (taxe sur les transactions financières, CRD IV) consisterait principalement en une augmentation des coûts de la sicaf immobilière.

Risques financiers et gestion

Les principaux risques financiers sont les risques liés au financement, les risques liés à la liquidité, les risques liés aux taux d'intérêt, les risques liés aux contreparties bancaires et les risques liés aux marchés des capitaux.

○ Risques liés au financement

Le portefeuille immobilier peut être financé en partie par des capitaux propres et en partie par des capitaux d'emprunt. Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé (soi-disant "leverage"), mais ainsi également à un risque plus élevé. En cas de rendements décevants de l'immobilier et en cas de baisse de la juste valeur des immeubles de placement, le risque existe lors d'un taux élevé de leverage de ne plus de pouvoir répondre aux obligations des taux d'intérêt et de remboursements des capitaux d'emprunt et autres obligations de paiement. Il est alors impossible d'obtenir un financement au moyen de nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables. Afin de pouvoir faire face aux obligations de paiement il faut vendre de l'immobilier, courant le risque que cela ne se réalise pas aux meilleures conditions. L'évolution de la valeur du portefeuille est déterminée en grande mesure par les développements sur le marché immobilier. Intervest Offices & Warehouses aspire toujours à une relation équilibrée entre les capitaux propres et d'emprunt. En outre, Intervest Offices & Warehouses s'efforce par la fourniture d'information transparente, par des contacts réguliers avec les financiers et des actionnaires (potentiels) et par l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux.

Enfin, par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2013, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est de 2,1 ans.

Les conventions de crédits bancaires d'Intervest Offices & Warehouses sont soumises au respect des ratios financiers, qui se rapportent principalement au niveau des dettes financières consoli-

dées d'Intervest Offices & Warehouses ou de ses charges d'intérêt financières. Ces ratios limitent le montant qu'Intervest Offices & Warehouses pourrait encore emprunter. Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2013. Si Intervest Offices & Warehouses ne respectait plus ces ratios, les institutions financières pourraient exiger que les conventions de financement de la sicaf immobilière soient annulées, renégociées, résiliées ou remboursées par anticipation.

Le taux d'endettement maximum autorisé par la réglementation sur les sicaf immobilières limite la capacité d'emprunt d'Intervest Offices & Warehouses. La capacité d'endettement supplémentaire théorique d'Intervest Offices & Warehouses comprend, dans les limites du ratio de 65 % qui est fixé légalement, environ € 275 millions en cas d'évaluation constante du portefeuille immobilier existant.

○ Risques liés à la liquidité

Intervest Offices & Warehouses doit générer suffisamment de flux de trésorerie afin de pouvoir répondre à ses obligations de paiement quotidiennes. Ce risque est, d'une part, limité par les mesures mentionnées sous 'risques d'exploitation', de sorte que les risques de perte de flux de trésorerie pour cause, par exemple, d'inoccupation et de faillites des locataires sont réduits. En outre, Intervest Offices & Warehouses a prévu suffisamment de marges de crédit auprès de ses financiers pour compenser les fluctuations de besoins de liquidité. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut répondre de façon permanente aux conditions des facilités de crédit.

Au 31 décembre 2013, Intervest Offices & Warehouses dispose de € 31 millions de lignes de crédit non utilisées pour son fonctionnement et la distribution du dividende.



○ Risques liés aux taux d'intérêt

En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également du développement des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum est recherchée. Au 31 décembre 2013, les taux d'intérêt des crédits de la sicaf immobilière sont fixés ainsi pour une durée moyenne restante de 2,5 ans.

○ Risques liés aux contreparties bancaires

La conclusion d'un contrat de financement ou l'investissement dans un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie au cas où cette institution ne remplit pas ses obligations. Afin de limiter ce risque de contrepartie Intervest Offices & Warehouses fait appel à différentes banques de références sur le marché afin d'assurer une certaine diversification quant à la provenance de ses financements et des instruments de couverture des taux d'intérêt et elle consacre une attention particulière à la relation qualité-prix des services fournis.

Intervest Offices & Warehouses entretient des relations commerciales avec 5 banques:

- les banques assurant le financement sont: ING Belgique sa, BNP Paribas Fortis, KBC Bank nv, Belfius Banque et Assurances sa et la Banque LBLux sa
- les banques qui sont les contreparties pour les instruments de couvertures des taux d'intérêt sont: ING Belgique sa, KBC Bank nv et Belfius Banque et Assurances sa.

Intervest Offices & Warehouses revoit régulièrement la liste de ses relations bancaires et son exposition à chacune d'entre elles. Dans le contexte de crise actuel du secteur bancaire, il n'est pas exclu qu'une ou plusieurs contreparties bancaires d'Intervest Offices & Warehouses puissent faire défaut. Le modèle financier d'Intervest Offices & Warehouses repose sur un endettement structurel, de sorte que sa position de liquidité auprès des institutions financières est en principe assez limitée. Cette position s'élève au 31 décembre 2013 à € 0,7 million.

○ Risques liés aux marchés des capitaux

Les risques liés aux marchés des capitaux impliquent l'exposition de la sicaf immobilière à un risque sur le marché des dettes du refinancement de l'emprunt obligataire émis en juin 2012 dont la date d'échéance est le 29 juin 2015. Cela a pour conséquence que le refinancement de l'emprunt obligataire en 2015 doit éventuellement être effectué à un taux d'intérêt plus élevé que le taux d'intérêt actuel, entraînant une hausse des frais de financement et un résultat d'exploitation distribuable moins élevé.

En outre, la sicaf immobilière risque d'être exclue en 2015 du marché international des capitaux d'emprunt si les investisseurs craignent que la solvabilité de la société soit insuffisante pour remplir les conditions annuelles de paiement des intérêts et l'obligation de remboursement à la date d'échéance de l'instrument financier. Il est possible que le marché des capitaux d'emprunt soit à ce moment trop volatil pour encourager les investisseurs d'acquiescer des obligations de la sicaf immobilière.

La sicaf immobilière tente de limiter ce risque en entretenant sur une base proactive de bonnes relations avec ses obligataires actuels et potentiels et ses actionnaires (y compris l'actionnaire de référence NSI sa), ainsi qu'avec ses banquiers actuels et potentiels. Bien que le statut légal de la sicaf immobilière autorise un taux d'endettement de 65 %, la politique de la sicaf immobilière consiste à maintenir le taux d'endettement entre 50 % et 55 %.

Risques de reporting financier et gestion

Les risques de reporting financier ont trait à la possibilité que le reporting financier de la sicaf immobilière comprenne des inexactitudes d'importance matérielle de sorte que les actionnaires soient informés erronément des résultats d'exploitation et financiers de la sicaf immobilière, et aux risques liés au non-respect du timing imposé par la réglementation relative au reporting financier. Ceci pourrait porter atteinte à la réputation de la sicaf immobilière et les actionnaires pourraient réaliser des investissements qui ne sont basés sur des données correctes entraînant des réclamations contre la sicaf immobilière.

Chaque trimestre une clôture comptable complète et une consolidation sont rédigées et publiées. Afin d'optimiser le processus de reporting financier, un planning comprenant les dates limites est établi au sein du département financier pour toutes les tâches à accomplir. L'équipe financière rédige ensuite les

chiffres trimestriels et les bilans. Ces chiffres trimestriels sont toujours analysés de façon approfondie et soumis à un contrôle interne.

Afin de limiter le risque d'erreurs dans le reporting financier, les chiffres sont traités au sein du comité de direction et leur exactitude et leur intégralité sont contrôlées en effectuant, entre autres, une analyse des revenus locatifs, des charges d'exploitation, de l'occupation, des activités locatives, de l'évolution de la valeur des immeubles, des débiteurs impayés, etc. Des comparaisons entre les prévisions et les budgets sont analysées. Ensuite, chaque trimestre le comité de direction fait part au comité d'audit des états financiers, comprenant la comparaison des chiffres annuels, le budget et les explications en cas d'anomalie. En outre, les chiffres semestriels et annuels sont toujours contrôlés par le commissaire.

Risques de conformité et gestion

Ces risques se rapportent au non-respect de manière adéquate d'importantes lois et réglementations et aux collaborateurs qui n'agissent pas de façon intègre. Intervest Offices & Warehouses limite ces risques en procédant à un screening lors de l'engagement de ses collaborateurs, en créant une prise de conscience de ces risques auprès de ses collaborateurs, et en veillant à ce qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des lois et

règlementations importantes, assistés à cet effet par des conseillers juridiques externes. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, Intervest Offices & Warehouses avait déjà rédigé dans le passé un code de conduite interne ("code of conduct") et un règlement de déclenchement d'alerte. En outre, la sicaf immobilière a instauré des mécanismes de contrôle internes, basés sur le principe de quatre yeux afin de limiter le risque de ne pas agir de façon intègre.

Autres parties intervenantes

Commissaire

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, est Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL et est représenté par Kathleen De Brabander, réviseur d'entreprise.

Experts immobiliers

Le portefeuille immobilier est évalué tous les trimestres par deux experts indépendants, à savoir Cushman & Wakefield et Stadim, chacun pour une partie du portefeuille immobilier et selon un principe de rotation.

Au deuxième trimestre 2013, la sicaf immobilière a changé d'expert immobilier pour l'évaluation de son portefeuille logistique et a nommé Stadim comme nouvel expert au lieu de Jones Lang LaSalle. Le changement est dû à la fin du contrat avec Jones Lang LaSalle. Le choix de Stadim provient de leur vaste expertise et de leur position importante dans le domaine de l'évaluation d'immobilier logistique⁷.

Compliance officer

Conformément aux principes 3.7 et 6.8 ainsi qu'à l'annexe B du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, la société a désigné Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, comme compliance officer, chargée de la surveillance du respect des règles concernant l'abus de marché, suivant les règles imposées par la Loi du 2 août 2002, relative à la supervision du secteur financier et des services financiers, et par la Directive 2003/6/EC relative aux délits d'initiés et la manipulation du marché.

⁷ Source: Annexe d' Expertise News 458 du 14 juin 2013.



Principe “Comply or explain”

En 2013, il a été dérogé aux dispositions suivantes du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (explain):

- Dispositions 5.3 et 5.4 relatives au fonctionnement des comités (annexe D et E incluse)

Le conseil d'administration a décidé de ne pas créer de comité de nomination et de comité de rémunération. Le conseil considère les tâches de ces comités comme des tâches du conseil d'administration en entier. La taille restreinte du conseil permet de traiter ces sujets efficacement.

- Disposition 2.9 Secrétaire d'entreprise

Conformément au principe 2.9. le conseil d'administration n'a pas désigné de secrétaire d'entreprise qui émet des recommandations au conseil concernant toutes les questions administratives et qui prend soin de la communication au sein et entre les organes de gestion de la société. La taille restreinte de la société et du conseil d'administration rend telle fonction superflue.

- Définition de l'âge limite

La charte de gouvernance d'entreprise de la sicaf immobilière stipule que les administrateurs démissionnent à la date de l'assemblée générale des actionnaires qui se tient dans l'année dans laquelle ils atteignent 70 ans. Uniquement pour des raisons spécifiques il peut y être dérogé dans l'intérêt de la société. Ceci est le cas pour Paul Christiaens, président du conseil d'administration et administrateur indépendant, qui atteindra l'âge limite en 2014. Le conseil d'administration est toutefois d'avis qu'en raison de sa vision, compétence, connaissance et son expérience de plusieurs années en matière d'immobilier, il est dans l'intérêt de la société que le mandat actuel de Paul Christiaens qui ne prend fin qu'en avril 2016, ne se termine pas de façon anticipée.



Schelle
8.323 m²

Entreprendre durablement et de façon socialement responsable

Les activités et les immeubles d'Intervest Offices & Warehouses ont aussi bien en ce qui concerne l'utilisation d'espaces que l'exploitation un impact important sur l'environnement. Intervest Offices & Warehouses en est consciente et mène une politique en vue de réduire le plus possible l'impact négatif de ses activités sur l'environnement et d'opérer de façon neutre d'un point de vue climatique. Cette politique est également d'application pour les locataires et utilisateurs de ses immeubles.

Etant donné que les matières premières s'épuisent et en raison des conséquences mondiales du changement climatique il est nécessaire d'agir de façon responsable et durable. Cela implique l'utilisation maximale de matières premières renouvelables et l'emploi le plus efficace possible des matières premières épuisables. C'est pourquoi Intervest Offices & Warehouses tâche, en tenant compte de la réalité économique actuelle, de faire prendre conscience aussi bien à l'organisation propre qu'à ses locataires de leur impact et de les inciter à améliorer l'efficacité énergétique.

Conversion vers des installations écologiques

Bien que les immeubles du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses aient en majorité été construits après l'an 2000, des fluides réfrigérants polluants pour les installations d'air conditionné sont encore utilisés dans certains immeubles. Dans une grande partie des immeubles le fluide réfrigérant R22, qui était courant autrefois, est encore utilisé. Son utilisation sera fortement restreinte à partir de 2015.

C'est pour cette raison qu'Intervest Offices & Warehouses a commencé à partir de 2011 à remplacer ce fluide réfrigérant, optimisant ainsi simultanément les prestations de rendement des installations. Au cours des années précédentes des installations ont déjà été transformées dans plusieurs immeubles à Vilvorde, Malines et Anvers et en même temps des systèmes de récupération de chaleur ont été installés.

Cela a été poursuivi à grande échelle en 2013 et un planning a été élaboré pour le remplacement des installations existantes. Dans ce cadre la majorité des immeubles de l'Intercity Business Park à Malines ont été transformés et en fonction des installations existantes soit l'unité extérieure ou soit l'installation intégrale ont été changées. Le coût de ce projet de transformation à Malines s'élève en 2013 à largement € 600.000. L'efficacité des nouvelles installations est environ 25 % supérieure à celle des installations existantes. En 2014 ce remplacement sera poursuivi pour le portefeuille de bureaux dans la périphérie bruxelloise.

Pour le portefeuille logistique l'accent a été mis principalement en 2013 sur l'efficacité énergétique. L'éclairage d'origine du complexe logistique à Puurs a ainsi été remplacé par un éclairage plus efficace et facilement réglable avec détection de mouvement.

Analyse des prestations de durabilité des immeubles

Depuis 2009, Intervest Offices & Warehouses certifie systématiquement et progressivement les prestations environnementales des immeubles au sein de son portefeuille. Ceci est réalisé sur base du BREAAAM-In-Use ('Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology'- In Use, en abrégé 'BIU'). Ce BREEAM-In-Use analyse la durabilité des immeubles existants, aussi bien en ce qui concerne les facteurs liés à la construction physique, l'exploitation et la gestion, que l'utilisation de l'immeuble. Entre-temps 27 % de l'ensemble du portefeuille a déjà été certifié sur base de la méthode BREEAM-In-use. L'immeuble de bureaux Gateway House et le complexe logistique Houthalen (Europark) ont ainsi été audités en 2013. En 2014 le processus qui sert à certifier les immeubles sera

poursuivi et plusieurs immeubles seront à nouveau évalués sur base de cette méthode.

Les résultats de ces différents audits d'immeubles correspondent aux attentes préalables, parce que ce sont principalement les immeubles de qualité dont la responsabilité des locataires est élevée qui obtiennent un bon score. En effet, les prestations durables d'un immeuble sont en large mesure déterminées par l'utilisateur, ce qui résulte en autres en un score au-dessus de la moyenne pour les immeubles loués par Deloitte, PwC, UTi Belgium et Fiege.



Développement durable au sein de la gestion d'exploitation

En ce qui concerne la gestion d'exploitation de son portefeuille Invest Offices & Warehouses a en 2013 de nouveau réalisé des améliorations dans les 4 domaines qui sont son fer de lance et qui ont trait au développement durable: l'efficacité énergétique, l'énergie renouvelable, l'enlèvement des déchets et le bien-être de ses utilisateurs.

Dans la plupart des immeubles les prestations ont évolué de façon constante, mais plus spécifiquement pour l'immeuble Gateway des améliorations remarquables ont été réalisées en 2013. En optimisant le système HVAC existant, le confort des utilisateurs a notamment été amélioré (réduction du bruit et des courants d'air) et l'efficacité du système a en même temps fortement été optimisée. L'amélioration énergétique d'au moins 15 % qui a été réalisée pourrait en pratique être encore plus élevée.

Energie renouvelable

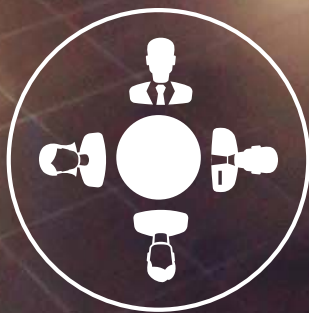
Sur différentes toitures d'immeubles logistiques d'Invest Offices & Warehouses des installations ont été réalisées pour la production d'électricité au moyen d'énergie solaire. La sicaf immobilière a accordé un droit de superficie sur les toitures à des tierces parties pour une période de 20 ans. Sur une superficie de toiture totale de 144.000 m², répartie

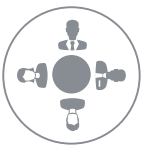
sur 5 sites, des installations photovoltaïques ont été placées dont la puissance totale installée s'élève à 9,1 mégawatt crête (MWc). La réduction totale de l'émission de CO₂ d'environ 2.300 tonnes par an ainsi obtenue résulte simultanément en une facture énergétique moins élevée pour les locataires.



Intercity Business Park
42.542 m²
Malines

RAPPORT DU
COMITE DE
DIRECTION





Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique

Table ronde avec les experts immobiliers d'Interinvest Offices & Warehouses relative aux évolutions sur le marché de l'investissement et de la location de bureaux et d'immobilier logistique en 2013

Le 7 janvier 2014 Interinvest Offices & Warehouses a réuni ses experts immobiliers lors d'une table ronde afin de discuter du marché actuel de l'investissement et de la location.

Interlocuteurs:

- Kris Peetermans et Matthias Gerits (Cushman & Wakefield)
- Philippe Janssens et Céline Janssens (Stadim)
- Jean-Paul Sols, Luc Feytaerts, Marco Hengst et Inge Tas (Interinvest Offices & Warehouses)

Le commissaire d'Interinvest Offices & Warehouses, Deloitte Réviseurs d'Entreprises, a également suivi la discussion.

Le marché de la location de bureaux

Tendance générale en 2013

Les performances du marché des bureaux dans son ensemble ont été faibles. A Bruxelles, le take-up total d'espaces de bureaux ne comporte que 350.000 m², tandis qu'en moyenne environ 450.000 m² de superficie de bureaux sont loués annuellement. Par rapport à l'année 2012, qui était déjà une année faible pour le marché des bureaux, la baisse s'élève de nouveau à approximativement 18 %. Une des raisons de cette baisse du volume provient de la prudence générale vis-à-vis de l'économie, qui entraîne un report des décisions stratégiques. Cette prudence s'est notamment manifestée pour les volumes entre 1.000 m² et 3.000 m² où le nombre de transactions a fortement régressé.

Le même phénomène s'observe sur les marchés régionaux où le take-up se situe largement en-dessous de la moyenne quinquennale et a baissé par rapport à 2012. En outre, le chiffre de ces marchés régionaux des bureaux est faussé par la très bonne prestation du marché des bureaux gantois (50.000 m² ou une augmentation de 35 % par rapport à 2012). Ceci contraste avec les mauvaises prestations de tous les autres marchés partiels. Sur les marchés régionaux où Interinvest Offices & Warehouses est active, le take-up à Anvers ne comprend qu'un très modeste 80.000 m² (une baisse de 20 % par rapport à 2012), et celui de Malines que 15.000 m² (une baisse de 55 % par rapport à 2012) mais il correspond à la moyenne quinquennale.

Ce qui est caractéristique pour l'année 2013 est le niveau élevé du nombre de renégociations d'espaces de bureaux qui représentent probablement plus de la moitié de l'ensemble des transactions.



Table ronde avec les experts immobiliers

Le marché des bureaux et de l'immobilier logistique - un marché à plusieurs vitesses.

Principales transactions en 2013 sur le marché du CBD, la périphérie bruxelloise et les marchés régionaux

Cette année l'activité principale s'observe à nouveau sur le marché du CBD. Les principales transactions sont la location des immeubles Marnix et Régent d'une superficie totale de 49.000 m² à Axa Belgium, la location de 40.500 m² au Square de Meeûs 8 au Parlement Européen et la location de 17.000 m² rue de Loi 15, également au Parlement Européen. La superficie moyenne de location d'espaces de bureaux sur le marché bruxellois s'élève à environ 900 m².

Sur le marché de bureaux de la périphérie bruxelloise, où Intervest Offices & Warehouses est très active, les principales transactions sont la location de 2.200 m² au Keiberg à Zaventem à Kodak, la location de 1.400 m² au Business & Media Park à Vilvorde à ENI et la location de 1.300 m² au Corporate Village à Kimberley Clark.

Sur les marchés de bureaux régionaux, les 4 transactions les plus marquantes ont toutes été réalisées à Gand avec la location de 7.700 m² à TP Vision au AA Tower, 7.400 m² à Deloitte au The Loop et respectivement 6.000 m² et 5.000 m² à Partena et Attentia au Blue Towers près du Ghelamco Arena.

Sur les marchés régionaux où Intervest Offices & Warehouses est active, les principales transactions à Anvers sont la location de 3.300 m² à Argenta au De Veldekens, la location de 3.300 m² à Veritas au De Villermont à Kontich et la location de 2.000 m² à Comape à Wommelgem. Enfin, les principales transactions à Malines sont la location de 1.600 m² à MMCD Benelux au Zenith Business Park, 1.700 m² à l'ONEM à la gare, 977 m² à Cochlear à Mechelen Campus et 919 m² à Hammer à l'Intercity Business Park.

Evolution du taux de disponibilité du marché de bureaux en 2013

Etant donné qu'en 2013 un nombre très limité de projets ont été ajoutés à l'ensemble du marché des bureaux et que simultanément un certain nombre de bureaux dans la zone décentralisée ont reçu une autre destination, l'ensemble du stock de bureaux à Bruxelles a diminué. Cela a eu un effet positif sur le taux global de l'inoccupation sur le marché dans son ensemble. A Bruxelles, l'inoccupation est notamment passée de 11,1 % à 10,7 %, bien qu'il y ait de fortes différences entre les divers marchés partiels. Dans le CBD le taux d'inoccupation se situe nettement en-dessous de 10 %, tandis que celui dans la périphérie se situe plutôt aux alentours de 20 %. Il est par ailleurs frappant de constater que ces chiffres d'inoccupation ayant trait aux nouveaux bureaux modernes ne représentent que 120.000 m² ou 17 % de l'inoccupation totale.

Sur le marché régional des bureaux à Anvers le taux d'inoccupation atteint environ 12 %. Les environs

du Sud à Anvers sont moins touchés par l'inoccupation que les immeubles plus anciens situés Uitbreidingstraat.

Evolution des loyers

En 2013, les loyers les plus élevés se situent au même niveau qu'en 2012, notamment € 275/m²/an. Il est supposé que ces loyers augmenteront en 2014 en raison de la pénurie de nouveaux immeubles de bureaux durables et state-of-the-art. Par contre le loyer moyen (actuellement environ € 160/m²/an) baissera probablement étant donné qu'un grand nombre d'immeubles de bureaux relativement anciens et inoccupés ont un effet négatif sur le loyer moyen.

Sur les marchés de bureaux régionaux le loyer le plus élevé du marché anversoïse s'établit à € 140/m²/an avec une moyenne d'environ € 106/m²/an, celui du marché Malines à € 130/m²/an avec une moyenne de € 110/m²/an, tandis que sur le marché gantois qui est plus actif le loyer le plus élevé atteint encore € 150/m²/an. Il faut donc en conclure qu'il y a un rapprochement du niveau des loyers (et certainement les loyers moyens effectifs) sur les différents marchés régionaux se rapprochent.

Effet sur les nouveaux développements

En raison des faibles prestations du marché des bureaux au cours de ces dernières années, un nombre très restreint de développements ont été ajoutés au stock de bureaux. Il s'agit en 2013 des immeubles BelAir et Pole Star.

Les projets spéculatifs en chantier dans le CBD sont minimes et se limiteront en 2014 au projet Black Pearl (11.000 m², rue Montoyer, et dont la réception est prévue au deuxième semestre 2014) et au projet Belview (5.000 m², rue Belliard).

Tendances

La crise a incité les utilisateurs de bureaux à utiliser leurs espaces de bureaux de façon plus rationnelle. Lors d'un déménagement il ressort que les locataires réduisent leur superficie totale par rapport au même nombre d'employés. Cette tendance à utiliser une superficie de bureaux réduite par employé, allant de pair avec une augmentation hésitante du nombre d'emploi et le take-up peu élevé d'espaces de bureaux, a entraîné un take-up négatif des bureaux. Cet effet se poursuivra invariablement au cours des prochaines années.

Une deuxième tendance est la demande croissante de qualité et de prestations de service complètes de la part des entreprises lors de la location de bureaux. Les prestataires de services tels que Regus et MC Square ainsi que les concepts autonomes



comme The Crescent ou RE:flex (où des petits bureaux entièrement aménagés et/ou des espaces de bureaux flexibles sont proposés pour une courte période de quelques heures) répondent à cette demande. Ces concepts restent toutefois un phénomène plutôt marginal sur l'ensemble du marché. Toutefois, ces concepts offrent en même temps une solution à la congestion croissante dans et autour de Bruxelles et Anvers.

Une troisième tendance dans le secteur de l'immobilier de bureaux est la transformation de bureaux en immeubles d'habitation, hôtels ou maisons de retraite. Il va de soi que ces conversions sont principalement réalisées dans les quartiers résidentiels le long de la ceinture verte à Bruxelles, tandis que ces conversions sont très limitées dans la périphérie. Le nombre total de ces conversions a atteint 180.000 m² en 2013.

Le marché de la location des immeubles semi-industriels et logistiques

Tendance générale en 2013

Bien que le segment partiel des immeubles semi-industriels ait déjà atteint un niveau record historique en 2012, le take-up total de plus de 1.000.000 m² a de nouveau été égalé en 2013. Le take-up consiste à nouveau pour de plus de 50 % en achats pour usage propre dans le Triangle d'Or (triangle Anvers-Bruxelles-Gand) et par conséquent moins en prises en location.

Sur base du volume le segment partiel de l'immobilier logistique a également réalisé en 2013 de bonnes performances, pour témoin le take-up totale de 730.000 m². Le sentiment général sur ce marché partiel est toutefois moins positif, parce que le volume des transactions locatives particulières (à quelques exceptions près) a fortement régressé. Toutes les transactions importantes ont en effet été réalisées dans les pays environnants (notamment dans le Sud des Pays-Bas et le Nordrhein-Westfalen en Allemagne) en raison du handicap lié aux coûts salariaux, de l'absence de flexibilité sur le marché de l'emploi et des problèmes de congestion routière autour d'Anvers et Bruxelles. En l'absence de ces transactions importantes il y a une pression négative sur les loyers, bien que les loyers initiaux soient restés inchangés.

Principales transactions sur le marché

En 2013 une transaction logistique très importante a été enregistrée, à savoir la location d'un nouveau centre de distribution Bruxelles X de 80.000 m² par BPost. Le nouveau centre sera réalisé sur les terrains

de Carcoke à Neder-Over-Heembeek, qui appartiennent à Katoen Natie.

Les autres transactions locations spécifiques de 2013 sont la location de 24.200 m² à DSV Solutions dans le port de Gand, la location de 15.232 m² à Sofidel à Duffel, la location de 12.000 m² à Meiko Europe à l'Antwerp East Port à Grobbendonk et la location de 11.000 m² à Geodis à Brucargo. Il est frappant de constater que ce sont tous des prestataires de service logistiques et que toutes ces transactions ont été réalisées sur des carrefours logistiques avec au moins un accès bimodal.

Evolution du marché de la location

En 2013, les loyers les plus élevés des superficies logistiques restent stables par rapport aux années précédentes et se situent aux environs de 46 €/m²/an dans la région Malines-Willebroek et même de 60 €/m²/an à Brucargo. La moyenne des loyers effectifs baisse toutefois légèrement et atteint un niveau de 41 à 43 €/m²/an sur l'axe principal Anvers-Bruxelles et un niveau d'environ 39 à 41 €/m²/an sur les deux axes Anvers-Limbourg-Liège et Anvers-Gand.

Egalement en 2013 très peu de nouveaux projets ont été réalisés sur le marché logistique. Ce n'est que lors d'une demande spécifique (par exemple DSV à Gand, Meiko Europe à Grobbendonk ou Kühne&Nagel à Geel) que des nouveaux projets sont construits. Il n'y a ainsi presque pas de nouveaux immeubles modernes disponibles le long des grands axes logistiques. Ces immeubles peuvent toutefois être réalisés assez rapidement en cas de projets concrets.

Tendances

La baisse de la dimension des transactions locatives logistiques est également déterminée par les clients des prestataires de services logistiques. Ils leur offrent des contrats de prestations de services toujours plus courts et demandent simultanément plus de flexibilité quant au volume. Cela a pour conséquence que les prestataires de services tentent de louer des superficies plus restreintes et pour une durée limitée afin de compenser cette flexibilité temporaire. Ces prestataires de services essaient simultanément de grouper le plus possible leurs différents mandats, afin de compenser également au niveau interne les modifications des volumes.

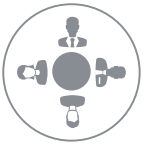
Une irrégularité identique quant aux volumes a également trait aux solutions logistiques pour les applications d'e-commerce. Ici une énorme flexibilité est également requise au niveau du produit et du transport, ce qui ne peut être supporté par tous les magasins existants. Selon toute attente l'utilisation de ces nouveaux magasins serait moins déterminante et le nombre de magasins cross-dock continuera à augmenter.



✓
Foires Transport & Logistic
Antwerp Expo

Oevel 1
28.919 m²





Marché de l'investissement

Chiffres globaux pour le marché de l'investissement en 2013

Cette année, l'ensemble du marché de l'investissement a atteint un niveau de € 2,3 milliards, réparti sur 80 transactions. C'est certes nettement moins que l'année record 2006 (où le volume total s'élevait à € 4,7 milliards), mais c'est à nouveau une augmentation d'environ 10 % par rapport à 2012. En outre, les bureaux représentent à nouveau la principale catégorie d'actifs de l'ensemble du marché de l'investissement en biens immobiliers avec une part de plus de 50 % de la totalité. Au total environ € 1,3 milliard a été investi dans l'immobilier de bureaux, € 650 millions dans l'immobilier commercial, € 200 millions dans l'immobilier logistique et semi-industriel et environ € 120 millions dans des maisons de retraite.

Les investisseurs belges, représentant 65 % de l'ensemble des investissements, restent les acteurs principaux sur le marché, suivis par les investisseurs allemands dont la part s'élève à 15 % de la totalité. Il y a, en plus, un intérêt croissant de la part d'investisseurs chinois et asiatiques, avec pour exemple la participation à la principale transaction de l'année (BelAir). La part de ces investisseurs chinois et asiatiques s'élève à environ 10 % du volume total.

La position de domination des bureaux se reflète dans le fait que les principales transactions ont toutes été réalisées dans cette catégorie d'actifs. Ces transactions sont la vente de l'immeuble BelAir (64.300 m² loués à la Police Fédérale) de Breevast et ImmoBel à Hannover Leasing et à un fonds chinois pour environ € 310 millions, la participation de Belfius Insurance dans le siège principal de GDF SUEZ pour environ € 165 millions, l'achat de l'immeuble AMCA (58.000 m² loués à la Régie des Bâtiments) par Befimmo pour € 110 millions et l'achat du Blue Tower (28.400 m² loués à de multiples locataires) également par Befimmo pour € 79 millions.

La principale transaction sur le marché de l'immobilier commercial a été pour compte d'Ascencio qui a acheté plusieurs immeubles du portefeuille Cora à Bruxelles et en Wallonie pour un montant total de € 85 millions. Dans le segment de l'immobilier logistique les principales transactions sont toutes deux pour compte de WDP avec l'achat de Cargovil (75.000 m² loués à Carrefour) et l'acquisition de 2 sites à Geel (30.000 m² loués à Flamingo et à Distrilog) pour respectivement € 46 millions et € 24,4 millions.

Evolution future du marché de l'investissement en 2014-2015

En 2013, l'intérêt primaire des investisseurs se porte principalement sur des 'core assets' loués à long terme, pour lesquels les rendements les plus élevés ont été aiguisés et sont de l'ordre de 5,8 % pour les bureaux dans le CBD et de 7 % pour les immeubles logistiques. Il est supposé que cet intérêt se maintiendra au cours des prochaines années, mais que par ailleurs un intérêt croissant pour les immeubles dits 'core+' se manifestera.

La pression des investisseurs institutionnels tels que les assureurs, fonds de pension et sicaf immobilières restera importante, de sorte que tous les investissements ne pourront être réalisés au sein du segment 'core'. Cela aura pour conséquence que les rendements obtenus pour les meilleurs bureaux et les meilleurs immeubles logistiques seront aiguisés en 2014 et que des transactions dans le segment 'core +' seront réalisées.

Développements importants en 2013

Locations en 2013

Taux d'occupation et aperçu des locations

Dans le domaine des nouvelles locations de bureaux la sicaf immobilière a réussi à réaliser de meilleure performance en comparaison à 2012, aussi bien en ce concerne le nombre de transactions que la surface locative totale. En ce qui concerne l'immobilier logistique environ le même nombre de mètres carrés a été loué comparé à 2012. Le nombre de mètres carrés des prolongations a baissé en comparaison à 2012 qui était une année exceptionnelle avec entre autres les prolongations de PwC (Woluwe Garden) dans le segment de bureaux et UTi (Oevel) et Fiege (Puurs) dans le segment logistique. En outre, moins de contrats sont venus à échéance en comparaison à 2012, où un grand nombre de contrats avait déjà été prolongé. Pour les bureaux la tendance positive se reflète dans le nombre de locataires qui ont procédé à des extensions et ce notamment à Malines, pour un total de plus de 4.000 m². Le taux d'occupation des bureaux reste sous pression étant donné que la situation difficile sur le marché belge persiste.

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

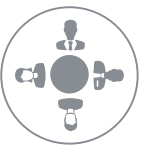
Activité locative dans le portefeuille de bureaux

Nouveaux locataires

En 2013, des nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 4.572 m², attirant ainsi 13 nouveaux locataires, principalement à Malines, dans le portefeuille de bureaux d'Interinvest Offices & Warehouses (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 230.000 m²). 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 m².

En 2013, les principales transactions sont:

- location de 919 m² à Hammer Belgium au Mechelen Intercity Business Park
- location de 658 m² au Karel de Grote Hogeschool au Gateway House à Anvers
- location de 417 m² à Rens Accountants à Mechelen Campus
- location de 405 m² à Kofax à Mechelen Campus
- location de 347 m² à Xperthis au Mechelen Intercity Business Park
- location de 318 m² à Manpower à Mechelen Campus
- location de 308 m² à Medical Sportlab à Mechelen Campus



Mechelen
Campus
58.107 m²



Gateway House
11.171 m²
Anvers



Lors de notre recherche de nouveaux bureaux dans les environs de Malines nous avons accepté la proposition d'Interinvest 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 Interinvest Offices & Warehouses et les conditions intéressantes pour des bureaux modernes situés dans un environnement vert et reposant.

Karen Windelen - Assistante administrative - Kofax Benelux SA

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

Paul Deckers - Directeur infrastructure & ICT - KdG

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 m² ont été renégociés ou prolongés en 2013 lors de 22 transactions. En 2012, 30 transactions avaient été réalisées pour une superficie de 45.761 m², y compris la prolongation de PwC au Woluwe Garden.

En 2013, les principales transactions sont:

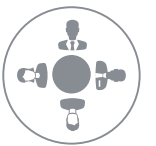
- prolongation et extension de Cochlear à Mechelen Campus de 4.013 m² (bureaux et espace d'archives)
- prolongation d'Euromex à De Arend à Edegem de 1.903 m²
- extension de SGS à Mechelen Intercity Business Park de 1.205 m²
- prolongation de Haskoning à Mechelen Campus de 1.047 m²
- extension de Biocartis à Mechelen Intercity Business Park de 717 m²
- prolongation et extension de Mitiska à Dilbeek Inter Access Park de 584 m²
- extension de Galapagos à Mechelen Intercity Business Park de 554 m²
- prolongation et extension de Crossroad Consulting à Mechelen Campus de 528 m²

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

De Arend
6.929 m²
Edegem





Activité locative du 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 m² lors de 2 transactions. En 2012 des contrats de bail avaient été conclus pour une superficie de 16.552 m² lors de 4 transactions.

En 2013 ces transactions sont:

- location de 15.232 m² à Sofidel à Duffel Stocletlaan
- location de 976 m² 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 m² lors de 3 transactions. C'est nettement moins élevé qu'en 2012, où 12 transactions avaient été réalisées pour une superficie de 82.487 m², 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 m²
- prolongation de Transport Cordier à Neerland 2 à Wilrijk de 2.966 m²
- extension de WAMO à Merchtem Cargo Center de 214 m²

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

Au 31 décembre 2013
l'ensemble du portefeuille a un
taux d'occupation de 86 %.



> Ragheno
5.969 m²
Malines

Départ futur du locataire Deloitte à Diegem

En décembre 2012 le locataire Deloitte a informé la sicafe 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 m²). 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 sicafe 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 sicafe immobilière ne souhaite toutefois que réaliser l'élaboration concrète de tel scénario en deuxième instance.

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 sicafe 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.).

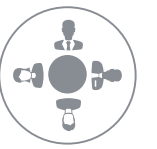
D'autre part RE:flex est également équipé de salles de conférence et de réunion 'state of the art' offrant un complément idéal à l'offre existante au centre de Malines. Les espaces conviennent pour des séminaires, des réceptions, des présentations de produits, des réunions d'équipe, etc. La sicafe immo-

bière dispose déjà à Mechelen Campus Toren d'un business center au 12ième et 14ième étage où de petits espaces de bureaux bénéficiant d'un service total offert par MC Square sont loués à des entreprises 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, qui moyennant un système de monitoring 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.



> RE:flex
370 m²
Mechelen
Campus
Remise de prix
Quality label



> RE:flex
370 m²
Mechelen
Campus

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.

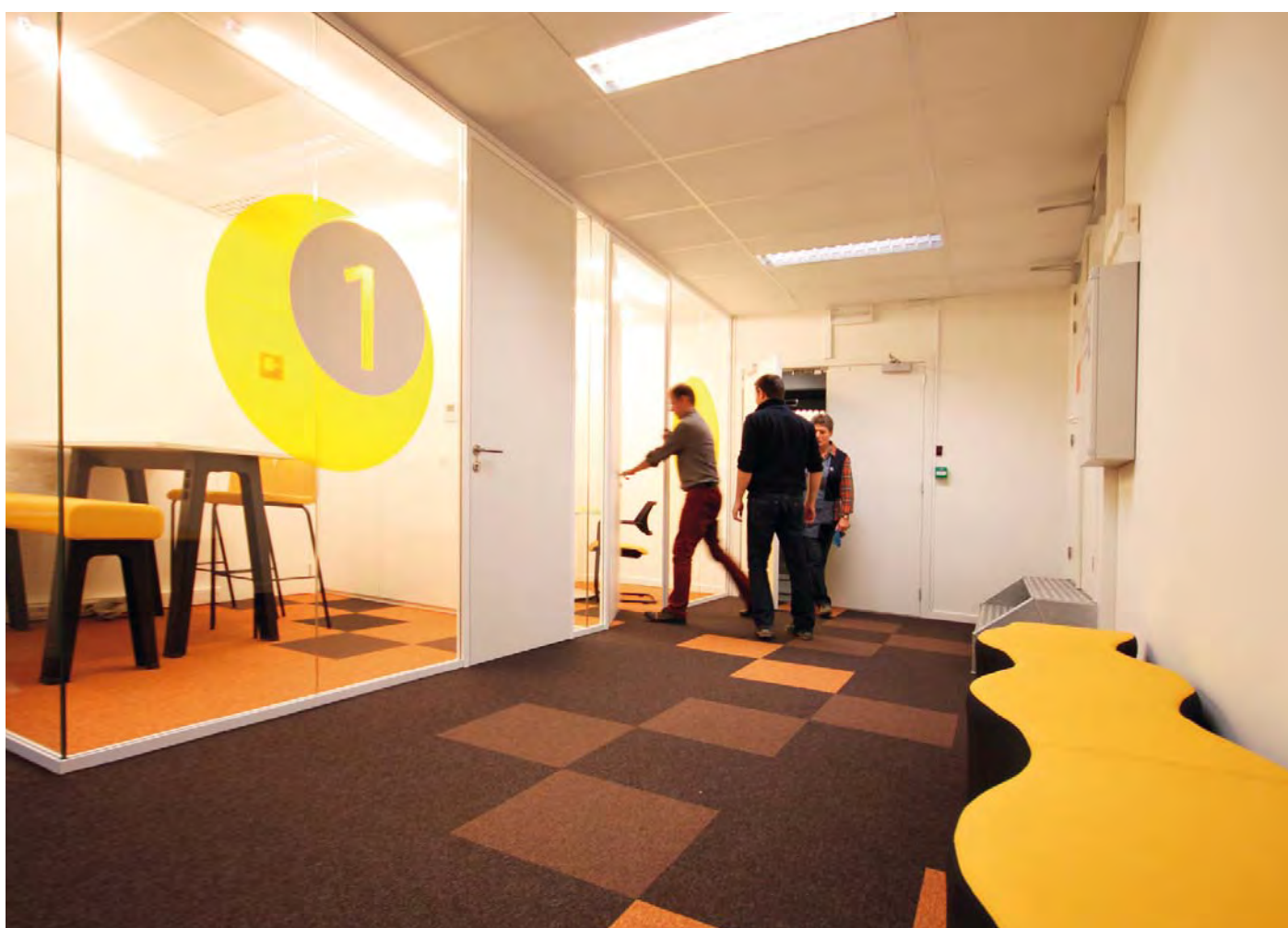
En plus de l'aménagement en soi un large éventail de commodités peut par après être proposé pour la gestion quotidienne du bureau. Il s'agit d'une offre

modulaire comprenant, entre autres, le service de nettoyage, de surveillance, de réception, de petits travaux, d'interventions techniques dans les parties privatives, etc.

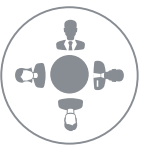
Une belle reconnaissance du succès des solutions clé en main est le couronnement du jardin d'intérieur de Biocartis à l'Intercity Business Park par la remise du prix de l'European Interior Landscaping award. L'EILO, European Interior Landscaping Organisation a organisé pour la première fois en 2013 les 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.

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 m² 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



Bureaux Cochlear
3.826 m²
Mechelen Campus



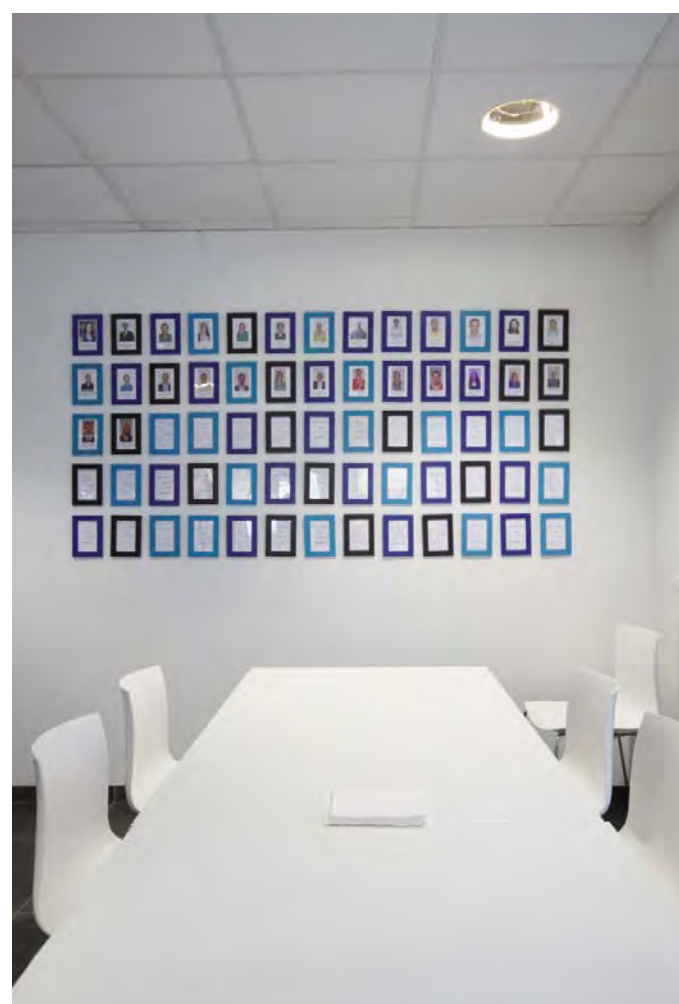
Optimisation du Helpdesk au moyen du logiciel immobilier Planon

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 sicaf 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 sicaf immobilière la possibilité de mieux suivre les fournisseurs/partenaires et d'effectuer des corrections si cela s'avère nécessaire.

✓
Bureaux Biocartis
7.369 m²
Intercity Business Park
Malines



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.

Extension du centre de distribution à Oevel

A Oevel la construction de l'extension de 5.036 m² 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 a été 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.

Oevel 3
5.036 m²



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.

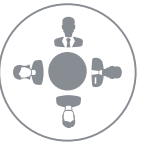
Ce redéveloppement comprend une surface bâtie d'approximativement 5.000 m² sur un terrain d'environ 11.000 m² (y compris les emplacements de parking). La partie restante de l'immeuble (l'arrière) et l'immeuble Neerland 2 continueront à être utilisés pour des activités logistiques.

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 sicaf 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 sicaf immobilière.

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



Peugeot
5.021 m²
Neerland 1 et 2
Wilrijk



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

Peugeot
5.021 m²
Neerland 1 et 2
Wilrijk



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 m² au niveau du sol, comprenant une mezzanine sur 2 étages d'une superficie totale de 11.419 m²) ayant une superficie de bureaux restreinte (724 m²). 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 %.

Peugeot Anvers: évolution des travaux



1. démolition parois pare-feu et cloisons existantes



2. démolition du revêtement de façade existant



3. installation paroi pare-feu superficie arrière



4. construction protection propagation incendie



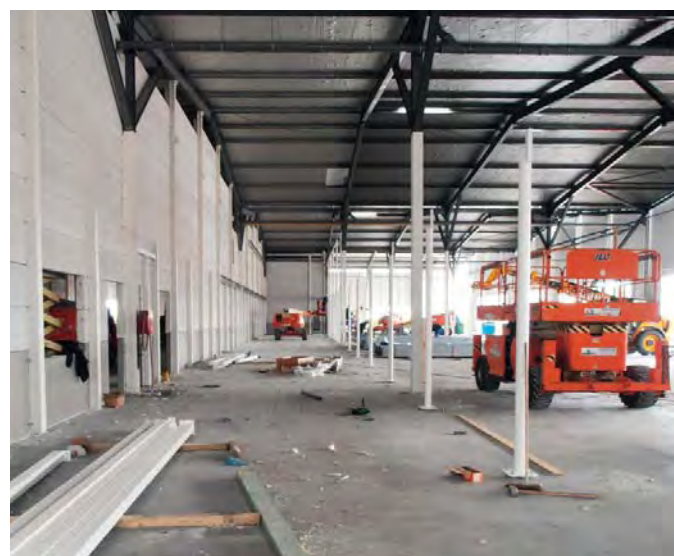
5. réalisation structure porteuse nouveau revêtement de façade



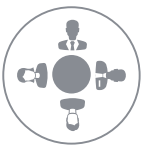
6. installation panneaux sandwich nouvelle façade



7. réalisation nouvel aménagement extérieur



8. réalisation paroi pare-feu entre showroom et atelier



9. construction structure porteuse nouveaux bureaux



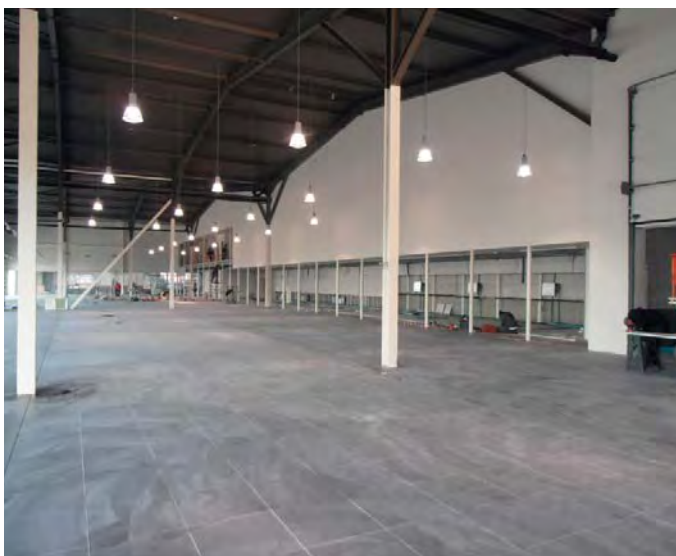
10. pulvérisation isolation du sol dans le showroom



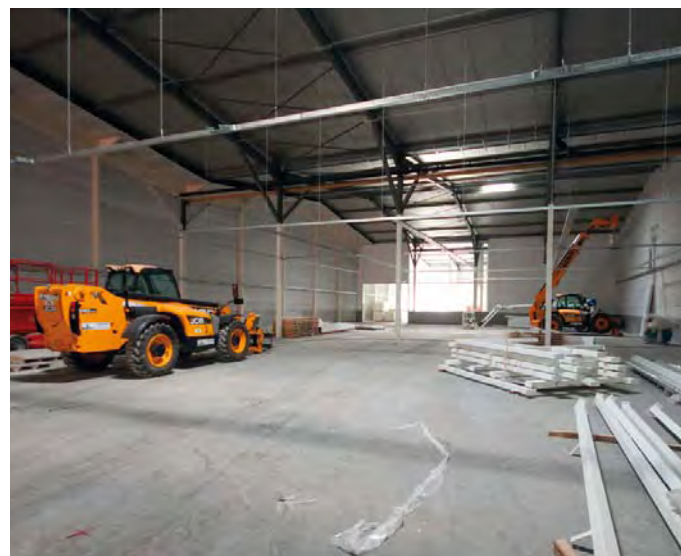
11. installation chauffage au sol dans le showroom



12. pose dalles de sol dans le showroom - finition bureaux



13. installation techniques



14. installation gaines de câble pour l'électricité dans l'atelier



15. installation éclairage et système d'extraction d'air dans l'atelier



16. placement ponts dans l'atelier

Résultats financiers⁸

Compte de résultats

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
Résultat immobilier	40.990	42.353
Charges immobilières	-4.189	-4.759
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.196	-1.577
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	35.605	36.017
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
Résultat d'exploitation	43.446	21.474
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-11.004	-11.156
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.166	-3.128
Impôts	-27	-35
RESULTAT NET	34.581	7.155
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable ⁹	24.574	24.826
Résultat sur portefeuille	7.841	-14.543
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.166	-3.128

Evénements qui modifient le périmètre de la société

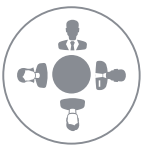
Au cours de l'exercice 2013 le périmètre de la société a été modifié en raison des événements suivants:

- 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.

⁸ Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2012.

⁹ Pour le calcul du résultat d'exploitation distribuable: voir note 13 du rapport financier.



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 de - € 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 des 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.

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.

Les variations de la juste valeur des 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).

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 des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) d'un montant de € 2,2 millions (- € 3,1 millions).

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
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,70	1,75
Adaptation dividende par la règle d'évaluation modifiée ¹⁰ (€)	0,00	0,01
Résultat d'exploitation distribuable après adaptation (€)	1,70	1,76
Pourcentage de distribution (%)	90 %	100 %
Dividende brut (€)	1,53	1,76
Dividende net (€)	1,1475	1,3200

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.

¹⁰ Pour l'exercice 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 avait encore un effet positif limité de € 0,01 par action. Pour l'exercice 2013 telle adaptation n'est plus d'application.

Bilan



Rapport du comité
de direction

en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
ACTIF		
Actifs non courants	580.986	581.588
Actifs courants	7.876	12.489
TOTAL DE L'ACTIF	588.862	594.077
Capitaux propres et passif		
Capitaux propres	286.521	272.356
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
Passifs	302.341	321.721
Passifs non courants	226.171	260.659
Passifs courants	76.170	61.062
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	588.862	594.077

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 ¹¹ (€)	20,20	19,73
Valeur active netteNN EPRA ¹¹ (€)	19,64	18,82
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 %

⁽¹¹⁾ Indicateurs de performance financière calculés selon le Best Practices Recommendation d'EPRA (European Public Real Estate Association). Voir également www.epra.com. Ces données ne sont pas requises par la réglementation relatives aux sicaf immobilières et ne sont pas soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

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'Interinvest Offices & Warehouses. 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-jacent que la juste valeur du portefeuille immobilier a toutefois connu l'évolution suivante:

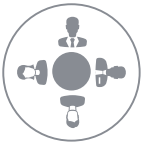
- l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique de € 13,8 millions ou 6 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2012, qui provient essentiellement de:
 - € 20,5 millions ou 9 % résultant de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant suite à la demande croissante d'immobilier d'investissement de qualité
 - € 5,6 millions de l'extension d'environ 5.036 m² 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
- 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.

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



> Ragheno
5.969 m²
Malines



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) et se composent principalement:

- de la réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers de € 57 millions (€ 72 millions), composée d'une réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers d'un montant de € 72 millions (€ 87 millions), et d'une réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. En effet, conformément à l'interprétation Beama d'IAS 40 (publication de l'Association belge des Asset Managers du 8 février 2006), le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. La différence avec la valeur d'investissement est reprise séparément dans les capitaux propres. Au 31 décembre 2013, cette différence s'élève à - € 15 millions (- € 15 millions).
- d'une réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels une comptabilité de couverture est appliquée d'une valeur de - € 0,2 million (- € 1 million)
- d'une réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels une comptabilité de couverture n'est pas appliquée d'une valeur de - € 7 millions (- € 4 millions)

- des résultats reportés des exercices comptables antérieurs de € 5 millions (€ 5 millions) qui sont susceptibles d'être distribués (voir note 13 du rapport financier).

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, ce 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.

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

Caractéristiques de la structure financière

Au 31 décembre 2013 Intervest Offices & Warehouses a une structure financière solide qui lui permet d'exercer ses activités également en 2014 et de respecter ses engagements.

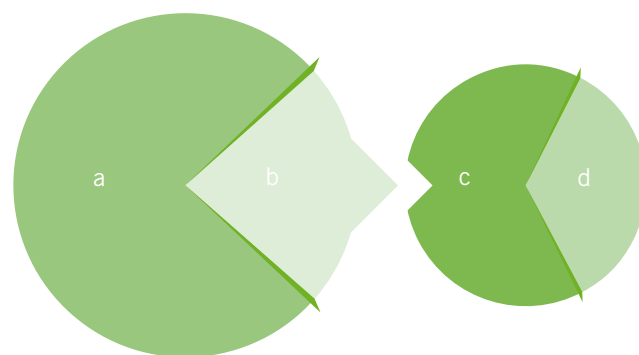
Les principales caractéristiques de la structure financière à la fin de l'année 2013 sont:

- montant des dettes financières: € 283 millions
- 77 % de financements à long terme pour 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 % a 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)

Rapport entre les financements à long terme et à court terme

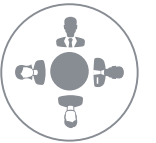
Au 31 décembre 2013, 77 % des lignes de crédit disponibles d'Intervest Offices & Warehouses sont des financements à long terme. 23 % des lignes de crédits sont des financements à court terme, dont 15 % se compose de financements à durée indéterminée (€ 47 millions) et 8 % se compose d'un crédit venant 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.

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

77 % des lignes de crédit sont des financements à long terme.



Durée et répartition des échéances des financements à long terme

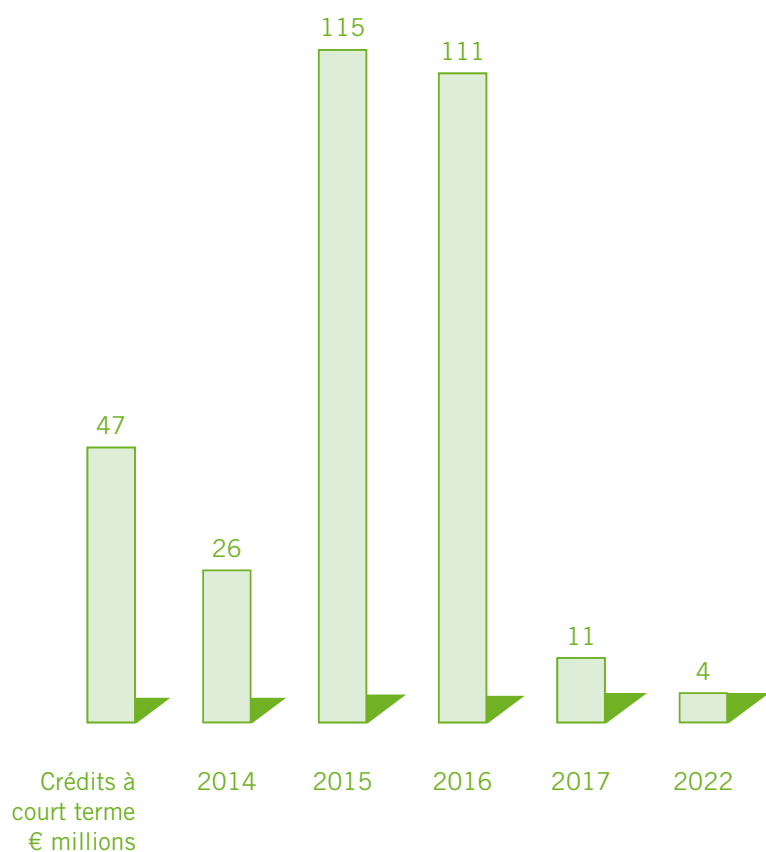
La stratégie d'Interinvest Offices & Warehouses consiste à maintenir la durée moyenne des financements à long terme entre 3,5 et 5 ans, mais il peut y être dérogé si des circonstances de marché spécifiques l'exigent.

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.

Le portefeuille des crédits d'Interinvest Offices & Warehouses est réparti auprès de cinq institutions financières européennes et des obligataires.

Au quatrième trimestre 2013 Interinvest Offices & Warehouses a prolongé un financement de € 15 millions pour une durée de 2,5 ans en moyenne d'un crédit échu au 31 janvier 2014. Le crédit existant est refinancé auprès de la même institution financière à des conditions conformes au marché.

Calendrier d'échéances des lignes de crédit



Au 31 décembre 2013, la durée moyenne pondérée des financements à long terme s'élève à 2,1 ans.

Lignes de crédit disponibles

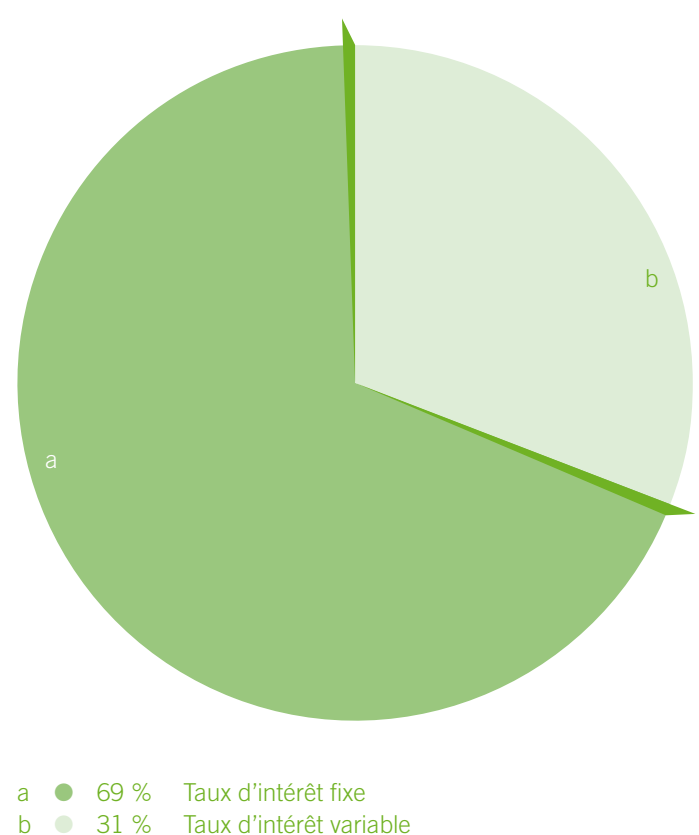
Au 31 décembre 2013, la sicaf immobilière dispose encore de € 31 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité, pour le financement d'investissements futurs et pour le paiement du dividende de l'exercice 2013.

Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable

Lors de la composition du portefeuille de prêts, la stratégie d'Interinvest Offices & Warehouses consiste à rechercher une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux d'intérêt variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux d'intérêt fixe.

Au 31 décembre 2013, 62 % des lignes de crédit de la sicaf immobilière se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou fixé au moyen de swaps de taux d'intérêt, 38 % a un taux d'intérêt variable. Des financements utilisés 69 % a un taux d'intérêt fixe ou est fixé par des swaps de taux d'intérêt et 31 % a un taux d'intérêt variable.

Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable



69 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par des dérivés financiers.

Durée des taux d'intérêt fixes

La politique des taux d'intérêt d'Intervest Offices & Warehouses consiste à conclure toujours un tiers de ses crédits à un taux d'intérêt variable.

Au quatrième trimestre 2013 la sicaf immobilière a acheté des forward swaps de taux d'intérêt d'un montant notionnel de € 20 millions pour une durée de 5 ans. Cette couverture des taux d'intérêt a été réalisée à 1,2725 % ce qui est substantiellement moins élevé que le taux d'intérêt de l'actuel swap de taux d'intérêt qui s'élève à 2,63 %.

Au 31 décembre 2013, l'emprunt obligataire d'un montant de € 75 millions (dont l'échéance est juin 2015) a un taux d'intérêt fixe et la sicaf immobilière a conclu des swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel total de € 140 millions.

Les taux d'intérêt des crédits de la sicaf immobilière sont ainsi fixés pour une durée moyenne restante de 2,5 ans.

Taux d'intérêt moyen

Le taux d'intérêt moyen total des dettes financières de la sicaf s'élève à 3,8 %, y compris les marges bancaires (2012: 3,7 %).

En 2013, le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève à 4,1 % (2012: 4,0 %). En 2013, le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève à 2,8 % (2012: 2,0 %).

Sensibilité aux taux d'intérêt

Pour l'exercice 2013, l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1 % comprend un résultat négatif d'environ € 0,9 million (2012: € 0,8 million).

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est le rapport entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors variations de la juste valeur des dérivés financiers, conformément à IAS 39). Pour Intervest Offices & Warehouses ce ratio s'élève à 3,24 pour l'exercice 2013 (3,23 pour l'exercice 2012) ce qui est plus élevé que les 2 à 2,5 minimum requis comme convenant dans les conventions de financement de la sicaf immobilière.

Taux d'endettement

Au 31 décembre 2013, le taux d'endettement de la sicaf immobilière s'élève à 48,7 % (51,2 % au 31 décembre 2012).

Note à l'évolution du taux d'endettement

Afin de garantir une politique proactive du taux d'endettement, une sicaf immobilière public ayant un taux d'endettement qui dépasse 50 % doit, conformément à l'article 54 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, rédiger un plan financier. Ce plan comprend un schéma d'exécution contenant une description des mesures qui seront prises afin d'éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

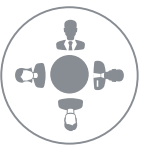
La politique d'Intervest Offices & Warehouses consiste à maintenir un taux d'endettement inférieur à 55 %.

Au 31 décembre 2013, le taux d'endettement consolidé d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à 48,7 % de sorte que le seuil de 50 % ne soit plus dépassé. Tel dépassement a eu lieu pour la première fois au 30 juin 2012 avec un taux d'endettement de 52,1 %. Au cours de son histoire le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses n'a jamais dépassé le seuil légal de 65 %.

La baisse du taux d'endettement de 2,5 % passant de 51,2 % au 31 décembre 2012 à 48,7 % au 31 décembre 2013 résulte principalement de la vente d'un immeuble semi-industriel à Kortenberg (effet de 1,4 %), de la réévaluation du portefeuille immobilier en 2013 (effet de 0,6 %) et du paiement du dividende pour l'exercice 2012 en mai 2013 (effet de 0,6 %). Les capitaux propres de la sicaf immobilière ont alors été renforcés d'environ € 3,9 millions étant donné que 20,6 % des actionnaires ont à nouveau investi dans des actions nouvelles en optant pour le dividende optionnel.

Sur base du taux d'endettement actuel de 48,7 % au 31 décembre 2013, Intervest Offices & Warehouses dispose encore d'un potentiel d'investissement supplémentaire d'environ € 275 millions¹², sans toutefois dépasser le taux d'endettement maximum de 65 %. Il est encore possible d'investir environ € 166 millions avant de dépasser le taux d'endettement de 60 %.

¹² Lors de ce calcul il est tenu compte dans le dénominateur de la fraction (dettes pour le calcul du taux d'endettement/total de l'actif) des investissements potentiels effectués.



Les évaluations du portefeuille immobilier ont également un impact sur le taux d'endettement. Compte tenu de la structure actuelle du capital, le taux d'endettement maximum de 65 % ne serait dépassé que lors d'une réduction de valeur éventuelle des immeubles de placement d'environ € 148 millions ou 26 % par rapport au portefeuille immobilier de € 581 millions au 31 décembre 2013. Sur base d'une évolution constante des loyers existants cela signifie une augmentation du rendement, utilisé pour l'évaluation des biens immobiliers, de 2,5 % en moyenne (de 7,3 % en moyenne à 9,8 % en moyenne).

Sur base d'un rendement constant, utilisé pour l'évaluation des biens immobiliers, cela représente une baisse des loyers existants de € 11,1 millions ou 26 %.

Intervest Offices & Warehouses estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau acceptable et qu'il offre suffisamment de marge pour faire face à d'éventuelles réductions de valeur des biens immobiliers.

Sur base de la rédaction du plan financier actuel il faut s'attendre à ce que le taux d'endettement d'Intervest Offices & Warehouses fluctue dans le courant de 2014 entre 48 % et 52 %, et ceci par rapport au 48,7 % au 31 décembre 2013.

Cette estimation tient compte des éléments suivants:

- aucun investissement ou désinvestissement en 2014.
- la réservation du bénéfice qui tient compte du bénéfice de l'exercice 2013 et du paiement du dividende pour l'exercice 2013.
- un dividende optionnel en mai 2014 où le potentiel d'investissement ainsi disponible sera utilisé pour la réalisation de nouveaux projets.
- une valeur stable du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière.

Cette prévision peut toutefois être influencée par des événements imprévus. A cet effet il est référé plus spécifiquement au chapitre "Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques" du Rapport du conseil d'administration.

Hammer
919 m²
Intercity Business Park
Malines



Affectation du bénéfice 2013

Le conseil d'administration propose de répartir le résultat de l'exercice comptable 2013 d'Invest Offices & Warehouses comme suit:

en milliers €	
Résultat net de l'exercice 2013¹³	34.581
TRANSFERT AUX / DES RESERVES	
○ Transfert aux réserves du solde des variations de la juste valeur ¹⁴ des biens	
● Exercice comptable	-6.190
● Réalisation de biens immobiliers	-1.637
○ Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-14
○ Transfert à la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2.166
○ Transfert aux résultats reportés des exercices comptables antérieurs	-2.504
Rémunération du capital	22.070

A l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 30 avril 2014, il sera proposé de distribuer un dividende brut de € 1,53 par action.

Sur base d'un pourcentage de distribution de 90 % du résultat d'exploitation distribuable un dividende brut de € 1,53 par action sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2013. Cela représente un dividende net¹⁵ de € 1,1475 après déduction du précompte mobilier de 25 %.

Compte tenu des 14.424.982 actions qui se partageront le résultat complet de l'exercice, cela représente un dividende à distribuer de € 22.070.222.

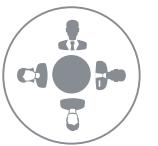
Une distribution de 90 % du résultat d'exploitation distribuable est conforme à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 qui requiert une distribution de 80 % au minimum du résultat d'exploitation distribuable.

Le dividende est payable à partir du 2 juin 2014. Pour les actions dématérialisées, le dividende est payable contre remise du coupon numéro 15.

¹³ Etant donné que légalement le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non celui des comptes annuels consolidés, la distribution du bénéfice actuel est basée sur les chiffres statutaires (voir note 13 du rapport financier).

¹⁴ Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

¹⁵ Suite à la Loi du 28 décembre 2011 portant des dispositions diverses le précompte mobilier est passé de 15 % à 21 % pour l'année d'imposition 2012. Ensuite, en raison de la Loi Programme du 27 décembre 2012 le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques est passé à partir de l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations).



EPRA Best Practices

En août 2011 l'EPRA Reporting and Accounting Committee a publié les EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹⁶. Ces BPR comprennent les recommandations relatives à la détermination des principaux indicateurs de performance financière pour les performances du portefeuille immobilier. Intervest Offices & Warehouses reconnaît l'importance de la standardisation du reporting des indicateurs de performance visant à améliorer la comparabilité et la qualité de l'information fournies aux investisseurs et autres utilisateurs du rapport annuel. Intervest Offices & Warehouses a opté pour ces raisons de reprendre les principaux indicateurs de performance dans un chapitre séparé du rapport annuel.

Le Commissaire a vérifié si les ratios "EPRA Earnings", "EPRA NAV" et "EPRA NNNAV" avaient été calculés conformément aux définitions reprises dans les "EPRA Best Practices Recommendations" d'août 2011 et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés.

Indicateurs de performance clés EPRA

Tableau	Indicateurs EPRA	Definitions EPRA ¹⁷		31.12.2013	31.12.2012
1	EPRA Earnings	Recurring earnings from core operational activities	en milliers €	25.004	24.097
			€/action	1,74	1,71
2	EPRA NAV	Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallize in a long term investment property business model	en milliers €	291.385	280.098
			€/action	20,20	19,73
3	EPRA NNNAV	EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes	en milliers €	283.237	267.215
			€/action	19,64	18,82
4	(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Annualised rental income ¹⁸ based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with estimated purchasers' costs		6,2 %	6,4 %
	(ii) EPRA Topped-up NIY	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents)		6,7 %	6,9 %
5	EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio		16,1 %	15,6 %
6	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	EPRA costs (including direct vacancy costs) divided by Gross Rental Income less ground rent costs		13,8 %	15,6 %
7	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	EPRA costs (excluding direct vacancy costs) divided by Gross Rental Income less ground rent costs		11,9 %	13,3 %

¹⁶ Le rapport peut être consulté sur le site web d'EPRA: www.epra.com.

¹⁷ Source: EPRA Best Practices (www.epra.com). Les définitions demeurent en anglais telles que définies à l'origine par l'EPRA.

¹⁸ Les revenus locatifs annualisés (ou Annualised rental income) correspond au loyer actuel à la date de clôture (augmenté des futurs revenus locatifs des contrats, qui sont signés au 31 décembre 2013, tels que révisés par les experts immobiliers).

Tableau 1: EPRA Earnings

en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
Résultat net IFRS (part du groupe)	34.582	7.156
Ajustements pour le calcul de l'EPRA Earnings		
À exclure:		
I. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5.465	13.953
II. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.947	-140
VI. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.166	3.128
EPRA Earnings (part du groupe)	25.004	24.097
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.335.677	14.084.425
EPRA Earnings (€/action) (part du groupe)	1,74	1,71

Tableaux 2 et 3: EPRA NAV et EPRA NNAV

en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
Valeur active nette (part du groupe)	286.484	272.318
Valeur active nette (€/action) (part du groupe)	19,86	19,18
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
Valeur active nette diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	286.484	272.318
A exclure:		
IV. Juste valeur des instruments financiers	4.901	7.780
EPRA NAV (part du groupe)	291.385	280.098
Nombre d'actions en fin d'année	14.424.982	14.199.858
EPRA NAV (€/action) (part du groupe)	20,20	19,73
A inclure:		
I. Juste valeur des instruments financiers	-4.901	-7.780
II. Revalorisations de la juste valeur des financements à taux d'intérêt fixe	-3.247	-5.103
EPRA NNAV (part du groupe)	283.237	267.215
Nombre d'actions en fin d'année	14.424.982	14.199.858
EPRA NNAV (€/action) (part du groupe)	19,64	18,82



Tableau 4: EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY

en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
Immeubles de placements et immeubles détenus en vue de la vente	580.709	582.505
A exclure:		
Immeubles en construction ou en développement pour compte propre, destinés à être disponibles à la location ¹⁹	-5.461	-1.927
Immeubles détenus en vue de la vente	0	-1.225
Immeubles disponibles à la location	575.248	579.353
A inclure:		
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	14.381	14.484
Valeur d'investissement des immeubles disponibles à la location (B)	595.090	596.989
Revenus locatifs bruts annualisés	40.587	42.319
A exclure:		
Charges immobilières ²⁰	-3.731	-4.060
Revenus locatifs bruts annualisés (A)	36.856	38.259
Ajustements:		
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autres réductions de loyer	2.912	3.040
Revenus locatifs annuels 'topped-up' annualisés (C)	39.768	41.299
(en %)		
EPRA NET INITIAL YIELD (A/B)	6,2 %	6,4 %
EPRA 'topped-up' NET INITIAL YIELD (C/B)	6,7 %	6,9 %

Tableau 5: EPRA Vacancy Rate

Segment	Surface locative en m ²	Valeur locative estimée (ERV) de l' inoccupation en milliers €	Valeur locative estimée (ERV) en milliers €	EPRA Taux d'inoccupation locative en %	EPRA Taux d'inoccupation locative en %
				31.12.2013	31.12.2012
Bureaux	229.669	5.791	28.772	20,1 %	17,4 %
Immeubles logistiques	374.759	1.578	16.903	9,3 %	12,4 %
Total des immeubles disponibles à la location	604.428	7.369	45.675	16,1 %	15,6 %

¹⁹ Au 31 décembre 2013 la sicaf immobilière possède sur son site Herentals Logistics 3 un terrain de réserve d'une superficie de 32.100 m² pour la future construction potentielle d'un nouvel immeuble logistique sous la forme d'un hall d'entrepôt d'environ 19.000 m² (pouvant être scindé). Fin 2013 cette réserve de terrain a été évaluée comme terrain viabilisé avec permis.

²⁰ Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est déterminé par l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux "Charges immobilières" telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

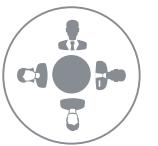
Tableau 6: EPRA Cost Ratios

en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
Frais généraux	1.243	1.628
Réductions de valeur sur créances commerciales	79	54
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	21	16
Charges immobilières	4.189	4.759
A exclure:		
Indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques	-21	-16
Frais EPRA (y compris frais d'inoccupation) (A)	5.511	6.441
Frais d'inoccupation		-981
Frais EPRA (hors frais d'inoccupation) (B)	4.734	5.460
Revenus locatifs moins les indemnités pour droit de superficie et baux emphytéotiques (C)	39.893	41.191
(en %)		
EPRA Cost Ratio (y compris frais d'inoccupation) (A/C)	13,8 %	15,6 %
EPRA Cost Ratio (hors frais d'inoccupation) (B/C)	11,9 %	13,3 %



Peugeot
5.021 m²
Neerland 1 et 2
Wilrijk





Prévisions pour 2014

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 à partir de 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 m² 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 des 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 en 2014.

RAPPORT
CONCERNANT
L'ACTION



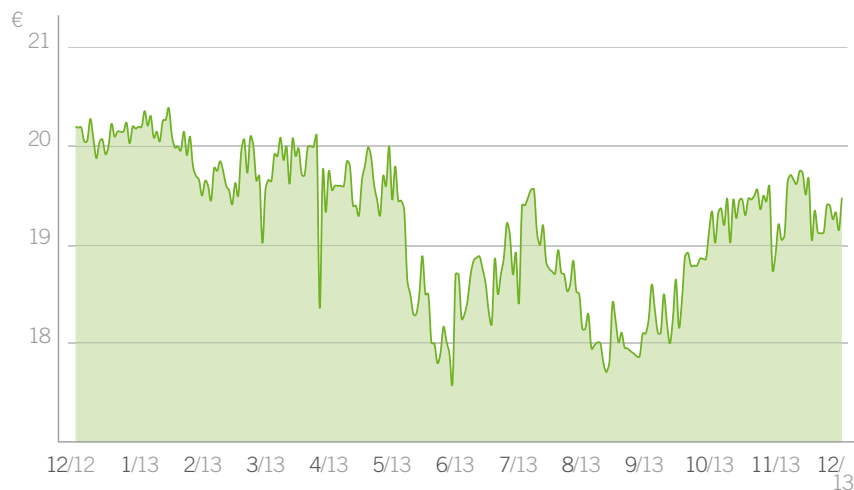


Données boursières

L'action Intervest Offices & Warehouses (INTO) est cotée sur NYSE Euronext Brussels et est reprise aux indices boursiers BEL Real Estate, EPRA/NAREIT Developed Europe, EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REIT's et GPR 250 Europe.



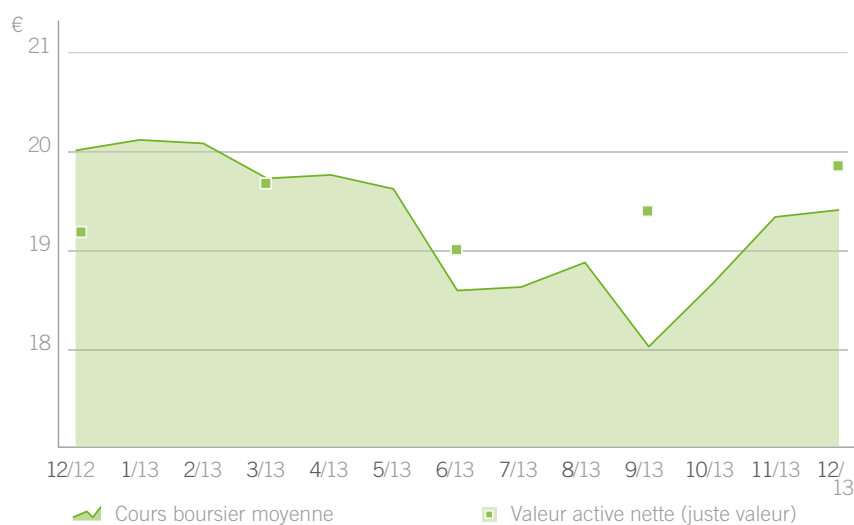
Evolution du cours boursier



Au 31 décembre 2013, l'action Intervest Offices & Warehouses a clôturé l'exercice comptable à € 19,48 par rapport à € 20,12 au 31 décembre 2012. Par conséquent, le cours de l'action de la sicaf immobilière a baissé fin 2013 d'environ 3 %.

Le cours boursier moyen de l'exercice comptable 2013 s'élève à € 19,22 par rapport à € 19,16 pour l'exercice comptable 2012. Le cours de clôture le plus bas s'est élevé à € 17,60 (1 juillet 2013) et le cours de clôture le plus élevé à € 20,39 (le 14 février 2013).

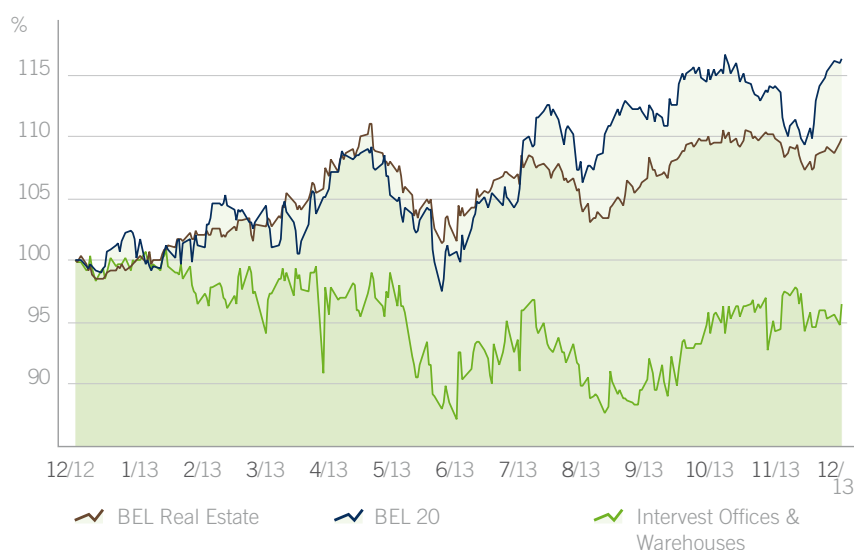
Prime / décote de l'action Intervest Offices & Warehouses



L'action Intervest Offices & Warehouses a coté au cours de l'exercice 2013 avec une décote de 1 % en moyenne par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

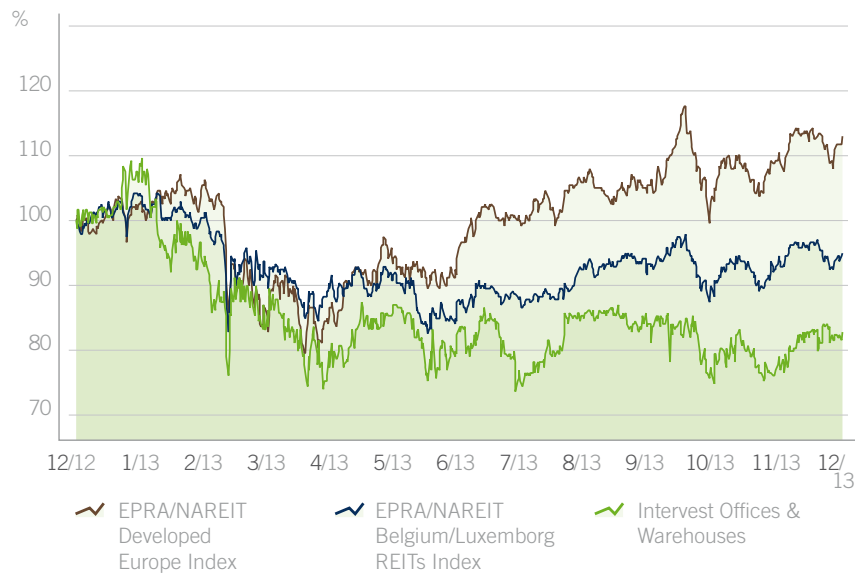
La valeur active nette d'Intervest Offices & Warehouses comprend le dividende de l'exercice 2012 jusqu'à la date de paiement du 24 mai 2013.

Comparaison Intervest Offices & Warehouses à l'indice BEL Real Estate et à l'indice BEL 20 Close



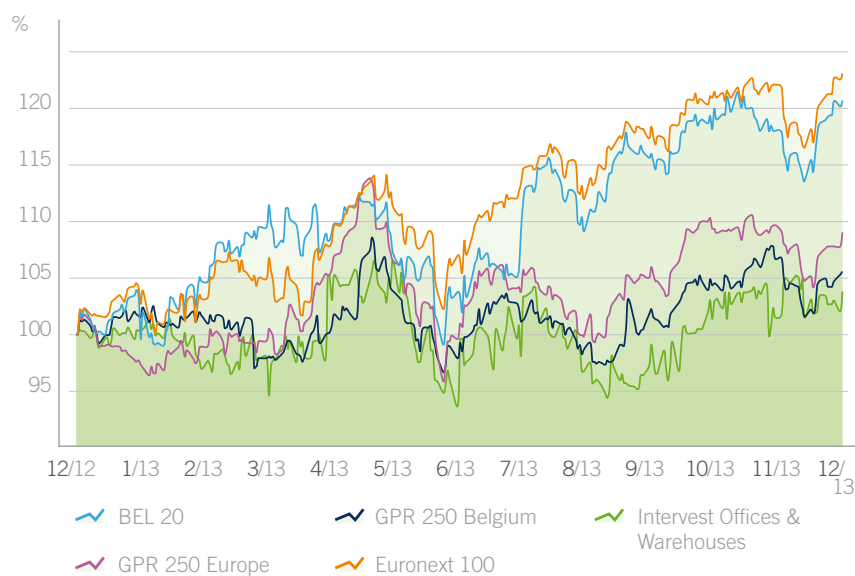
En 2013 la performance réalisée par l'action Intervest Offices & Warehouses a été nettement inférieure à celle du BEL 20 et du BEL Real Estate, suite principalement aux circonstances difficiles sur le marché belge des bureaux et à la restriction du pourcentage de distribution du dividende de la sicaf immobilière à 90 %. L'action offre toutefois le rendement du dividende le plus élevé des sicaf immobilières belges.

Comparaison Intervest Offices & Warehouses à l'indice EPRA/NAREIT



En 2013 la performance réalisée par l'action Intervest Offices & Warehouses a été moins bonne que celle de l'indice EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg REIT's et de l'indice EPRA/NAREIT Developed Europe-index, également pour les mêmes raisons que mentionnées ci-dessus.

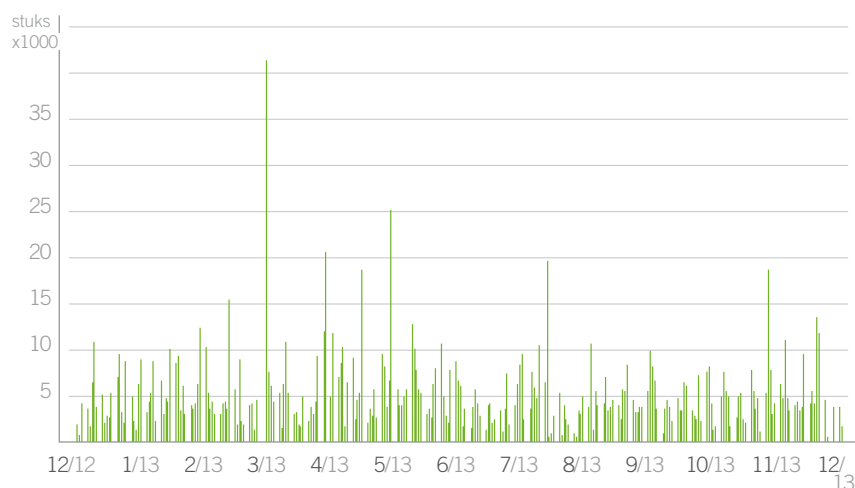
Comparaison Intervest Offices & Warehouses aux indices GPR



De ce graphique ressort qu'en 2013 Intervest Offices & Warehouses a réalisé une moins bonne performance que l'indice GPR 250 Europe, l'indice GPR 250 Belgium et l'indice Euronext 100.

Des informations supplémentaires concernant les indices peuvent être obtenues auprès d'Euronext Brussels pour l'Euronext 100 et le BEL 20, et auprès de Global Property Research (www.property-shares.com) pour le GPR 250 Europe et le GPR 250 Belgium.

Volumes traités Intervest Offices & Warehouses



En 2013, les volumes traités se situent en moyenne autour de 5.362 actions par jour et sont plus élevés que l'année précédente (une moyenne de 4.788 unités par jour).

Un accord de liquidité a été conclu avec la Banque ING, afin de favoriser la négociabilité des actions. Concrètement, ceci consiste à déposer régulièrement des ordres d'achat et de vente dans des marges déterminées.



Dividende et nombre d'actions

Nombre d'actions	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Nombre d'actions à la fin de la période	14.424.982	14.199.858	13.907.267
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858	13.907.267

Cours boursier (€)	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Cours de clôture le plus élevé	20,39	20,57	23,49
Cours de clôture le plus bas	17,60	17,29	17,42
Cours boursier à la date de clôture	19,48	20,12	18,15
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	-2 %	5 %	-11 %
Cours boursier moyen	19,22	19,16	21,75

Données par action (€)	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Valeur active nette (juste valeur)	19,86	19,18	20,42
Valeur active nette (valeur d'investissement)	20,87	20,21	21,37
Valeur active nette EPRA	20,20	19,73	20,76
Dividende brut	1,53	1,76	1,73
Dividende net ²¹	1,1475	1,3200	1,3667
Rendement brut du dividende (%)	7,9 %	8,7 %	9,5 %
Rendement net du dividende (%)	5,9 %	6,6 %	7,5 %

Au 31 décembre 2013, le cours boursier de l'action Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 19,48 ce qui lui permet d'offrir à ses actionnaires un rendement brut du dividende de 7,9 %.

Park Station
8.782 m²
Diegem



⁽²¹⁾ Suite à la Loi du 28 décembre 2011 portant des dispositions diverses le précompte mobilier est passé de 15 % à 21 % pour l'année d'imposition 2012. Ensuite, en raison de la Loi Programme du 27 décembre 2012 le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques est passé à partir de l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations).

Actionnaires

Au 31 décembre 2013 les actionnaires suivants sont connus de la société:

Nom	Nombre de droits de vote détenus directement	% des droits de vote détenus directement
Groupe NSI	7.787.927 actions	54,0 %
NSI sa, Antareslaan 69-75, Boîte Postale 3044 - 2130 KA Hoofddorp - Pays-Bas (société mère de NSI Beheer II BV qui à son tour a le contrôle de VastNed Offices Benelux Holding bv - VastNed Offices Benelux Holding bv qui à son tour a également le contrôle de VastNed Offices Belgium Holdings bv qui à son tour a le contrôle de Belle Etoile sa)	0 actions	0 %
VastNed Offices Benelux Holding bv Antareslaan 69-75, Boîte postale 3044 2130 KA Hoofddorp - Pays-Bas	7.763.321 actions	53,9 %
Belle Etoile sa, Uitbreidingstraat 18 2600 2600 Berchem-Anvers Belgique	24.606 actions	0,1 %
Public	6.637.055 actions	46,0 %
Total	14.424.982 actions	100 %

VastNed Offices Benelux Holding bv et Belle Etoile sa (les deux entreprises sont contrôlées en fin de compte par NSI sa) ont, en application de l'article 14 et 29 de la Loi du 2 mai 2007 relative à la Déclaration de Participations Importantes dans des sociétés cotées en bourse, envoyé à Intervest Offices & Warehouses sa une notification le 14 octobre 2011 et le 19 octobre 2011. Ces formulaires de notification "NSI sa" ont été publiés sur le site web www.intervest.be.

En application de l'article 74 de la Loi sur les offres publiques d'acquisition du 1 avril 2007, VastNed Offices Benelux Holding bv et Belle Etoile sa ont également notifié le 1 septembre 2012 à la FSMA qu'elles agissent de commun accord et qu'elles détiennent ensemble plus de 30 % des actions d'Intervest Offices & Warehouses.

Calendrier financier

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



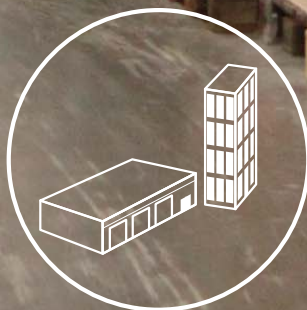
Duffel
Notmeir
9.214 m² <



Duffel
Stocletlaan
23.386 m² <



RAPPORT
IMMOBILIER





Composition du portefeuille

31 décembre 2013

Régions	Superficie bureaux (m ²)	Superficie halls d'entreposage et autres (m ²)	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)	Revenus locatifs commerciaux / an (€ 000)	Revenus locatifs commerciaux + inoccupation / an (€ 000)	Taux d'occupation (%)
Bureaux							
Bruxelles	82.569	4.912	127.210	130.390	11.176	12.916	87 %
E 19 (Malines incl.)	99.674	14.549	170.166	174.420	12.366	15.764	78 %
Anvers	26.219	1.746	40.127	41.130	3.360	4.013	84 %
Total bureaux	208.462	21.207	337.503	345.940	26.902	32.693	82 %
Immeubles logistiques							
Anvers (Malines incl.) (A12, E19)	7.684	162.208	107.905	110.602	6.918	8.183	85 %
Anvers-Liège (E313)	12.585	160.696	116.392	119.302	8.285	8.448	98 %
Bruxelles	5.526	26.060	18.909	19.382	1.394	1.544	90 %
Total immeubles logistiques	25.795	348.964	243.206	249.286	16.597	18.175	91 %
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	234.257	370.171	580.709	595.226	43.499	50.868	86 %

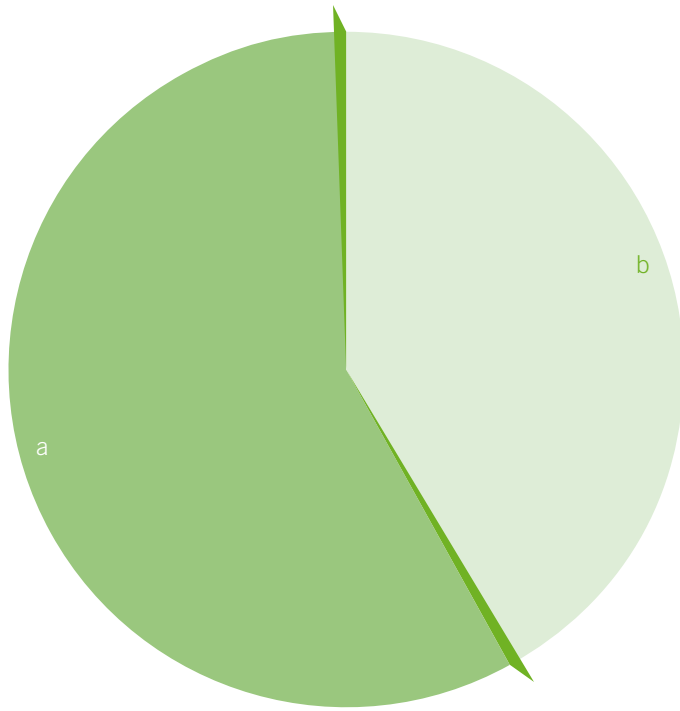
Au 31 décembre 2013,
le portefeuille immobilier a une
superficie de 604.428 m².

La baisse de la superficie locative totale de 9.880 m² par rapport à 2012 provient d'une part de la vente de l'immeuble à Kortenberg et d'autre part de quelques adaptations limitées aux superficies après que l'ensemble du portefeuille ait été à nouveau mesuré.



> Sky Building
5.727 m²
Anvers

Nature du portefeuille

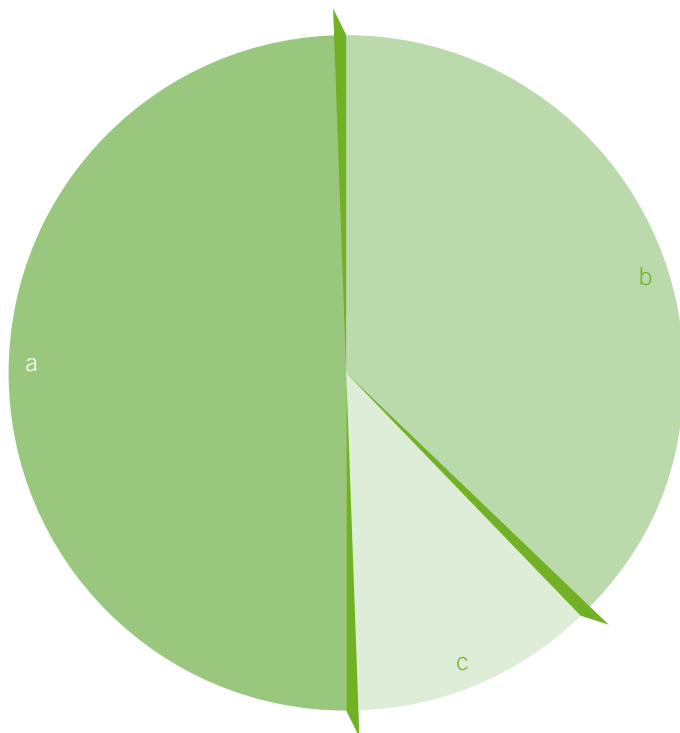


a ● 58 % Bureaux
b ● 42 % Immeubles logistiques

Au 31 décembre 2013 le portefeuille se compose de 58 % d'immeubles de bureaux et 42 % d'immeubles logistiques, ce qui est un léger changement par rapport à la situation au 31 décembre 2012 (61 % de bureaux et 39 % d'immeubles logistiques). Ceci s'explique par la vente de l'immeuble à Kortenberg, largement compensée d'une part par la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux et d'autre part par l'augmentation de la juste valeur du portefeuille logistique.

Répartition géographique du portefeuille

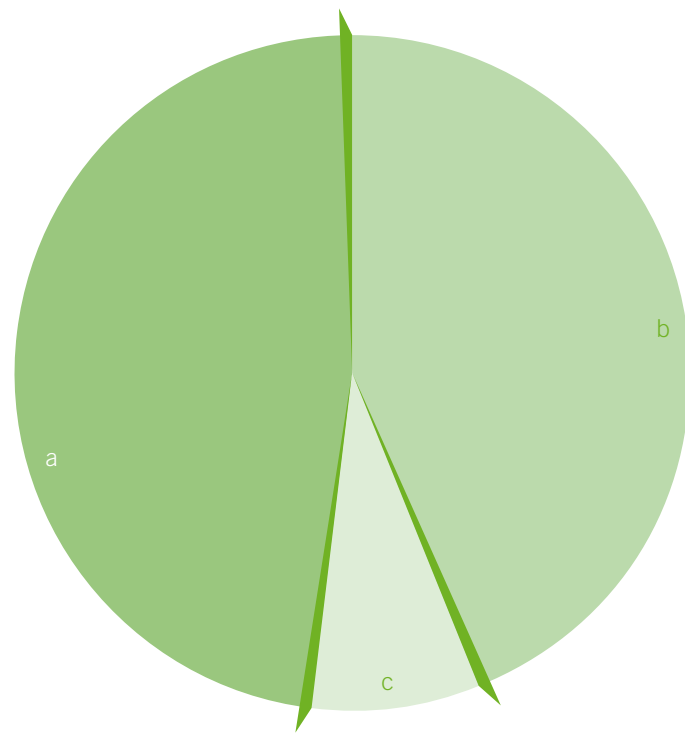
Bureaux



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

L'axe Anvers-Bruxelles reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. La totalité du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices & Warehouses se situe dans cette région.

Immobilier logistique



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

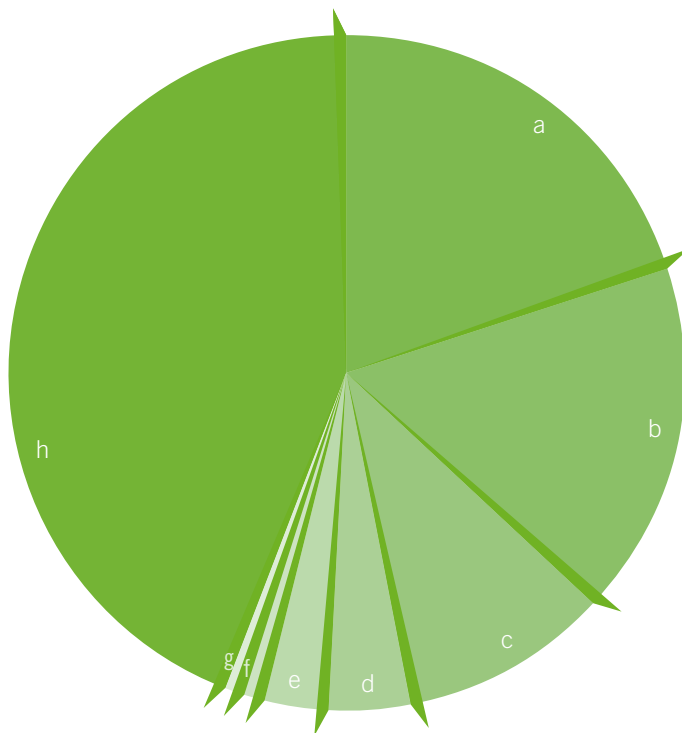
92 % du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Malines (E19 et A12) et Anvers-Liège (E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 8 % des immeubles se situent au centre du pays, dans les environs de Bruxelles.



> Herentals Logistics 2
50.912 m²

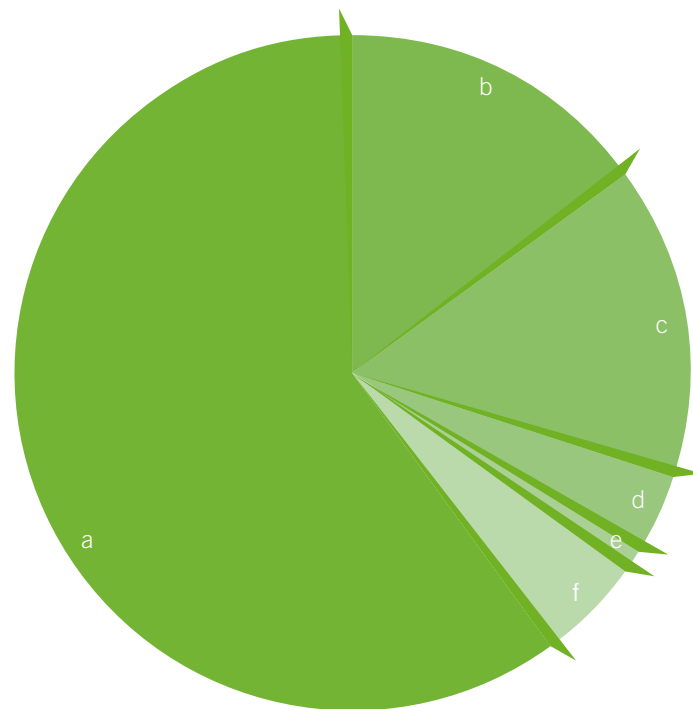
Répartition sectorielle du portefeuille

Bureaux



a	● 20%	Technologie, recherche & développement
b	● 17%	Santé
c	● 10%	Commerce
d	● 4%	Industrie automobile
e	● 3%	Services financiers
f	● 1%	Construction
g	● 1%	Mail & Télécommunication
h	● 44%	Autres services

Immobilier logistique

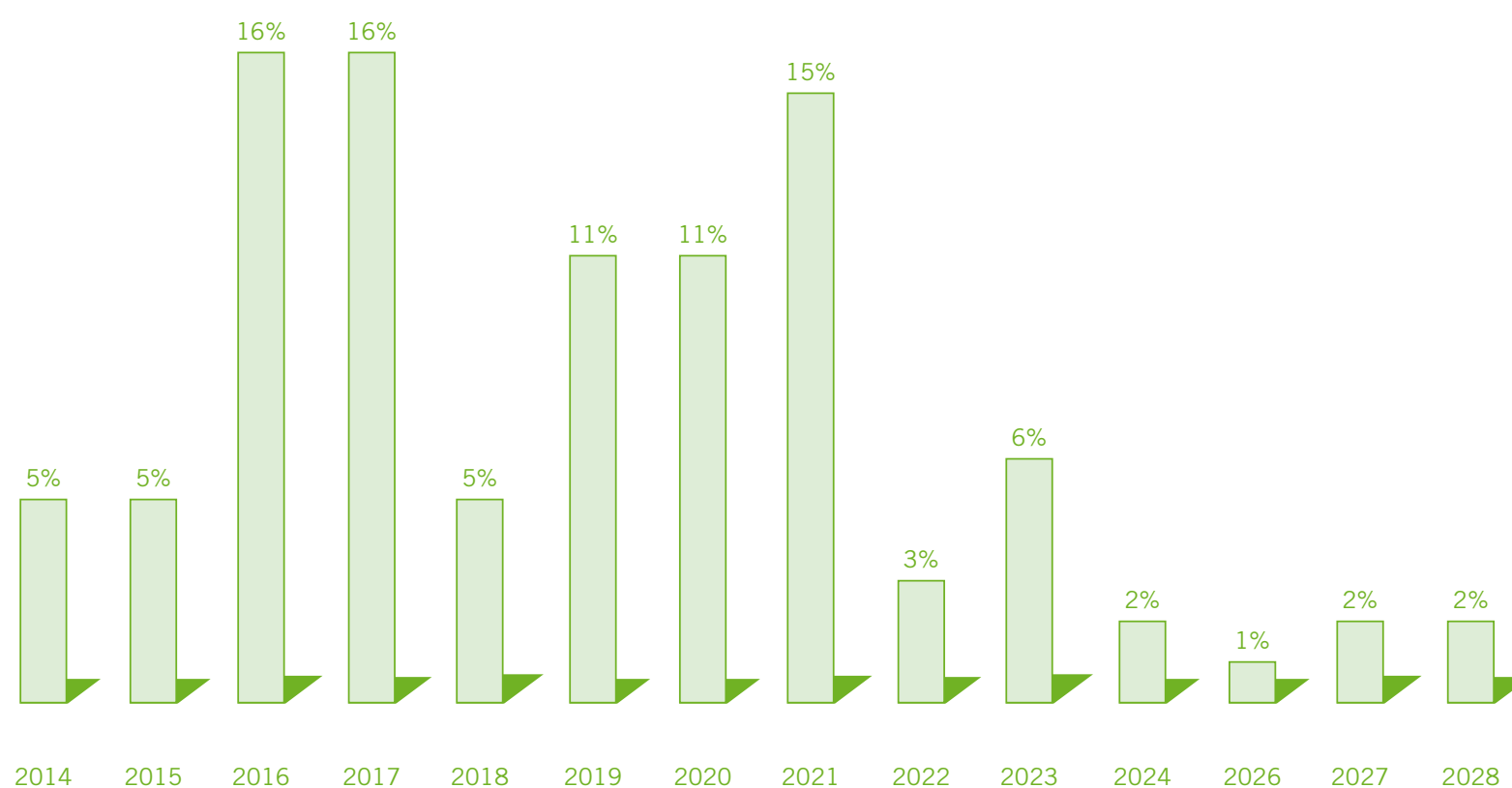


a	● 60%	Logistique
b	● 15%	Commerce
c	● 15%	Production
d	● 4%	Industrie automobile
e	● 1%	Mail & Télécommunication
f	● 5%	Autres services

Les locataires sont bien répartis entre différents secteurs économiques, ce qui réduit le risque d'une inoccupation importante lors d'une faible conjoncture qui pourrait toucher certains secteurs plus fortement.

Environ 40 % du portefeuille logistique est loué à des entreprises hors du secteur logistique, ce qui contribue à la stabilité des revenus locatifs, notamment en périodes de conjoncture moins favorable.

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 du contrat de Hewlett-Packard Belgium à Malines (6 %) et de la fin du contrat de Neovia à Houthalen (3 %). Au premier trimestre 2014 un nouveau contrat de bail a été conclu avec Hewlett-Packard Belgium qui entre en vigueur en mars 2016 après la fin de la convention de leasing immobilier existante. Le nouveau contrat prend fin en 2025 de sorte que maintenant 10 % des contrats viennent à échéance en 2016 et 6 % est reporté en 2025.

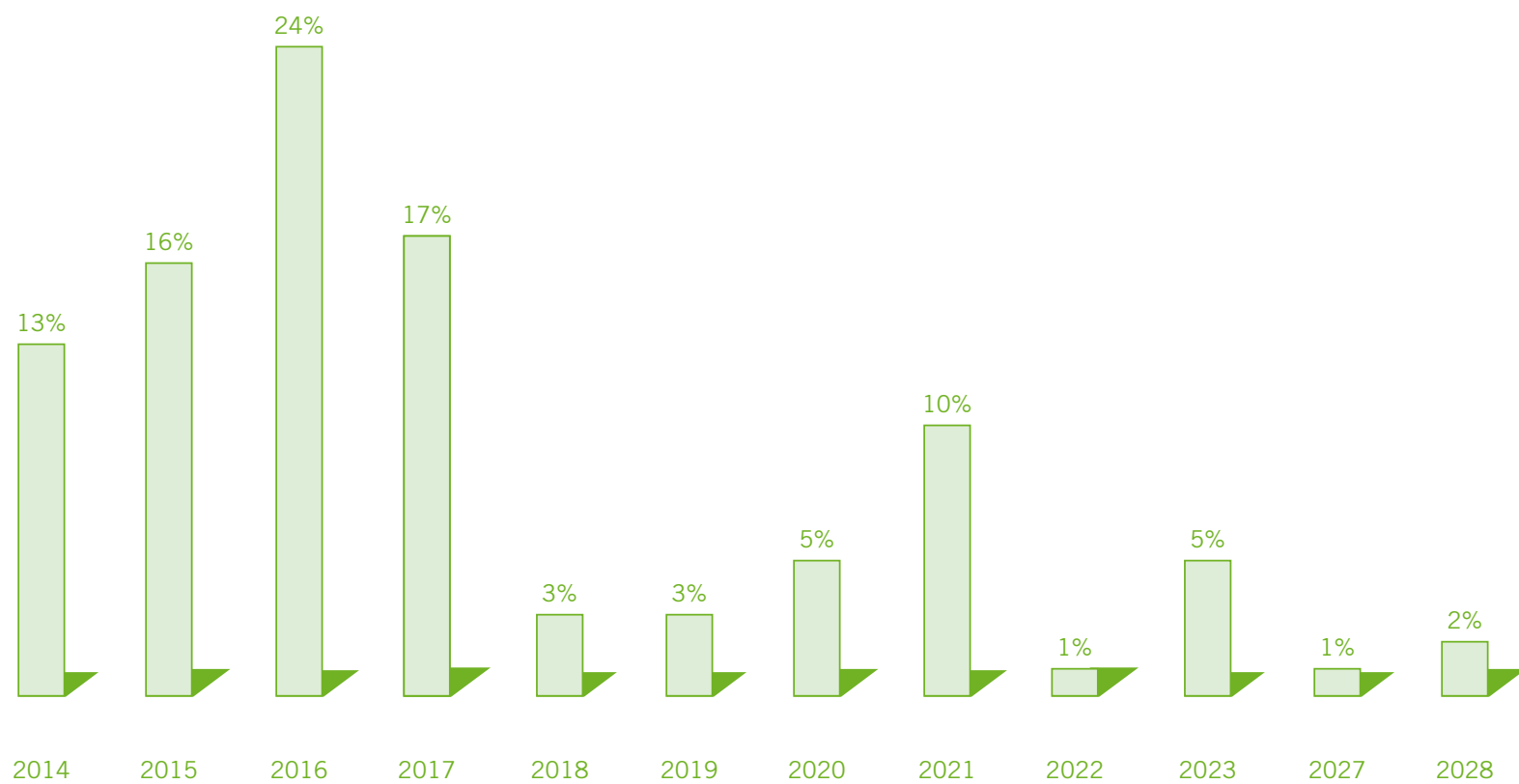
En 2017, 16 % des contrats viennent à échéance en raison de la fin du deuxième contrat de Deloitte à Diegem (4 %) et de la fin du contrat de Fiege à Puurs (5 %) et de celui de PGZ à Wommelgem (3 %). Avec la plupart de ces locataires des pourparlers et négociations sont en cours pour la prolongation des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

Exiten
3.628 m²
Zellik





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'Interinvest 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 31 décembre 2013 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.

En outre, la sicaf immobilière a prolongé au premier trimestre 2014 les contrats de bail de trois locataires importants ce qui résulte en un glissement de la première échéance intermédiaire des contrats dans l'ensemble du portefeuille.

- Hewlett-Packard Belgium (6 %) à Malines a conclu un contrat de bail qui entre en vigueur en mars 2016 après la fin de la convention de leasing immobilier existante. Le nouveau contrat se termine en 2025, avec une option de résiliation en 2019 et 2022.
- Nike Europe (5 %) à Herentals Logistics 2 a conclu une convention pour annuler la date d'échéance intermédiaire de sorte que la convention ait maintenant une durée fixe partiellement jusqu'au 31 août 2018 et partiellement jusqu'au 31 janvier 2019.
- CEVA Logistics Belgium (3 %) à Boom Krekelenberg a conclu une convention pour annuler une date d'échéance intermédiaire en 2014 de sorte que la première date d'échéance intermédiaire se situe maintenant au 31 décembre 2016.

Durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date de résiliation pour l'ensemble du portefeuille

Bien que la plupart des contrats de bail de la sicaf immobilière soit du type 3/6/9, un grand nombre de contrats ont une durée effective plus longue.

La durée moyenne jusqu'à prochaine date de résiliation s'élève au 31 décembre 2013 à 3,9 ans (4,5 ans au 31 décembre 2012), principalement en raison de la prochaine date d'échéance qui se rapproche et suite à la vente de l'immeuble à Kortenberg. Pour les bureaux la baisse passe de 4,3 ans à 3,8 ans et pour l'immobilier logistique de 4,7 ans à 4,1 ans, également en raison de la prochaine date d'échéance qui se rapproche pour certains contrats qui n'ont pas encore été prolongés.

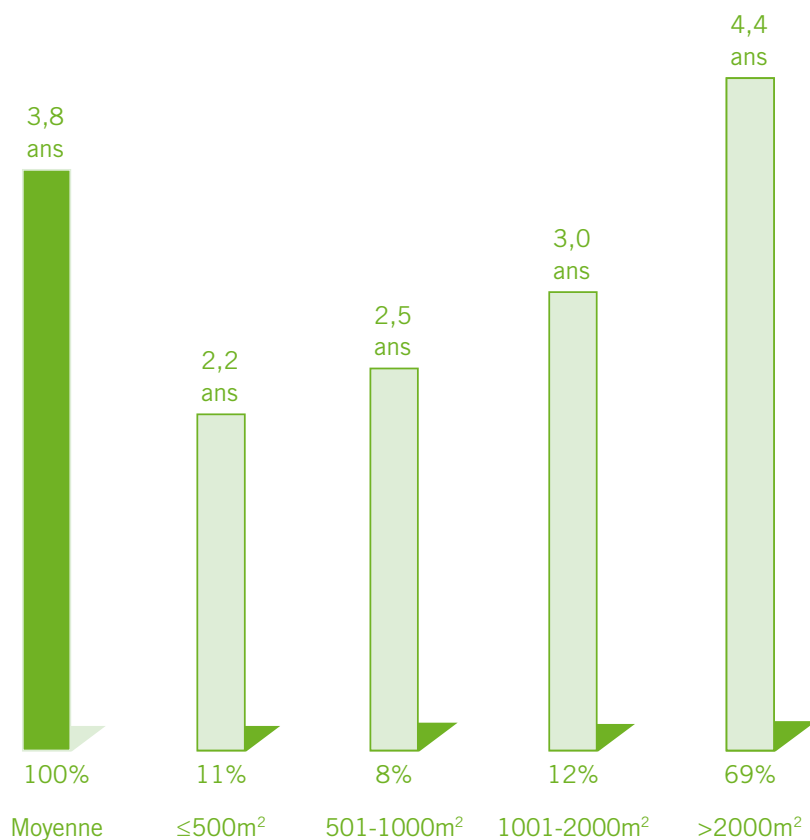
En raison de la prolongation des contrats de bail avec trois locataires importants (Hewlett-Packard Belgium à Malines, Nike Europe à Herentals et CEVA Logistics Belgium à Boom) au premier trimestre 2014, la durée moyenne des contrats de bail augmente et la prochaine échéance passe de 3,9 ans au 31 décembre 2013 à 4,3 ans. Pour le portefeuille de bureaux la prolongation du contrat avec Hewlett-Packard Belgium représente une augmentation de la durée moyenne qui passe de 3,8 ans au 31 décembre 2013 à 4,1 ans. Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats de bail passe de 4,1 ans au 31 décembre 2013 à 4,7 ans.





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 m² celle-ci s'élève à 4,4 ans (par rapport à 5,0 ans au 31 décembre 2012).

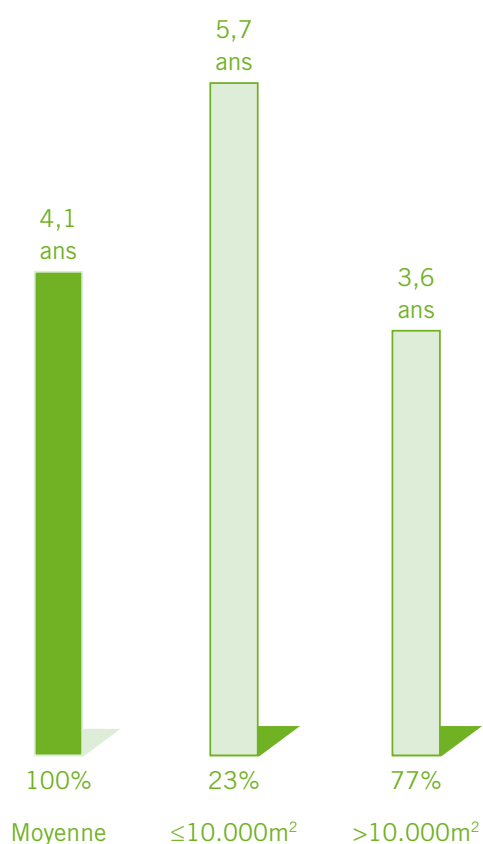


Pour les bureaux la durée de location moyenne jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 3,8 ans au 31 décembre 2013 par rapport à 4,3 ans au 31 décembre 2012. Du graphique ressort clairement que la période de location moyenne augmente à mesure que le locataire occupe une plus grande superficie. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m²) qui représentent 69 % du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance ne se situe en moyenne que dans 4,4 ans.

En raison de la prolongation du contrat avec Hewlett-Packard Belgium au premier trimestre 2014 la durée moyenne augmente et passe de 3,8 ans au 31 décembre 2013 à 4,1 ans. Pour les superficies de bureaux supérieures à 2.000 m² la durée moyenne des contrats de bail atteint ainsi 4,8 ans par rapport à 4,4 ans au 31 décembre 2013.

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

La durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille logistique s'élève à 4,1 ans.

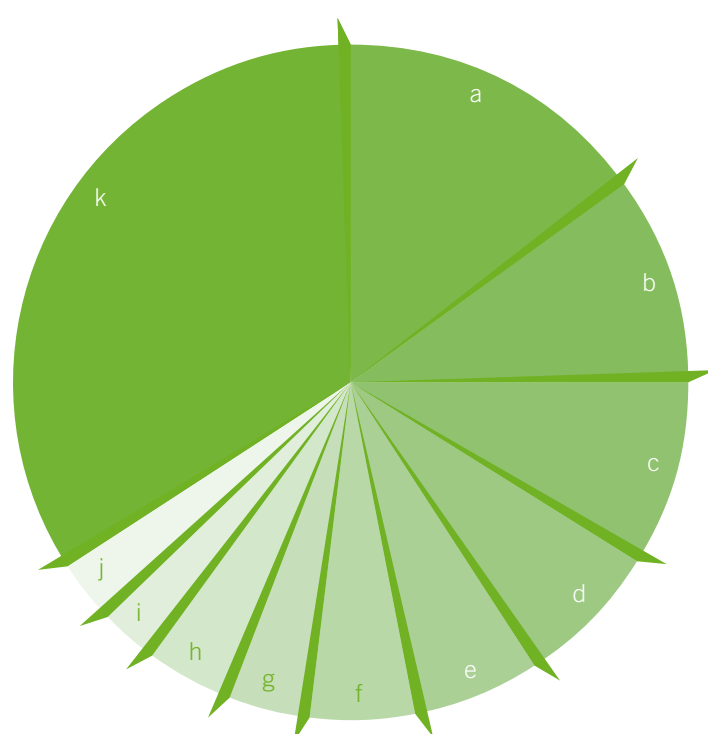


Pour les immeubles logistiques la durée moyenne des contrats jusqu'à la prochaine date d'échéance s'élève à 4,1 ans au 31 décembre 2013, par rapport à 4,7 ans au 31 décembre 2012. Cette baisse provient essentiellement de la vente de l'immeuble à Kortenberg.

Pour les locataires importants (ceux au-dessus de 10.000 m² 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 m² passe de 81 % au 31 décembre 2012 à 77 % au 31 décembre 2013. Ceci se rapporte également à la vente de l'immeuble à Kortenberg.

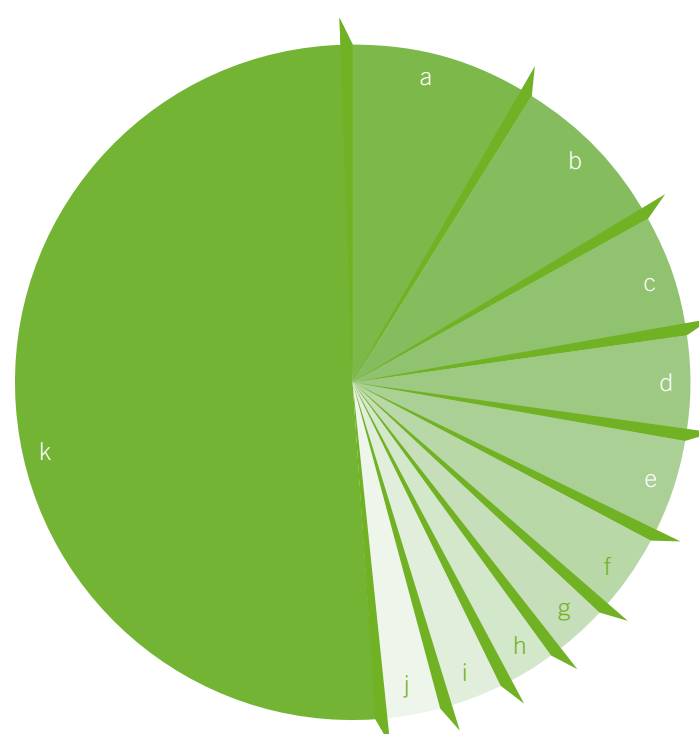
Par les prolongations des contrats avec Nike Europe et Ceva Logistics Belgium au premier semestre 2014, la durée moyenne des contrats de bail augmente et passe de 4,1 ans au 31 décembre 2013 à 4,7 ans. Pour les locataires importants (ceux au-dessus de 10.000 m² de hall d'entreposage) la durée moyenne passe en raison de ces deux prolongations de 3,6 ans au 31 décembre 2013 à 4,4 ans.

Répartition des risques des immeubles selon leur dimension²²



- a ● 15 % Mechelen Campus
- b ● 10 % Intercity Business Park
- c ● 9 % Herentals Logistics 1 & 2
- d ● 7 % Woluwe Garden
- e ● 6 % Oevel 1, 2 & 3
- f ● 5 % Puurs Logistic Center
- g ● 4 % Mechelen Business Tower
- h ● 4 % Wilrijk Neerland 1 & 2
- i ● 3 % Gateway House
- j ● 3 % Wommelgem Koralehoeve
- k ● 34 % Autres

Répartition des risques selon les locataires²³



- a ● 9 % Deloitte
- b ● 8 % PricewaterhouseCoopers
- c ● 6 % Hewlett-Packard Belgium
- d ● 5 % Nike Europe
- e ● 5 % Fiege
- f ● 4 % UTi Belgium
- g ● 3 % Pharma Logistics
- h ● 3 % PGZ Retail Concept
- i ● 3 % Biocartis
- j ● 3 % Ceva Logistics Belgium
- k ● 51 % Autres

Intervest Offices & Warehouses a 17 emplacements de bureaux et 20 emplacements logistiques en portefeuille.

Intervest Offices & Warehouses tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaye de limiter la dimension des immeubles et complexes.

Mechelen Campus qui a une superficie de 58.107 m² est le plus grand complexe et se compose de onze immeubles. Woluwe Garden et l'Intercity Business Park sont également des complexes composés de différents immeubles pouvant être vendus séparément.

Les locataires a, b, c et i (26 %) font partie du segment de bureaux. Les locataires d jusqu'à h et j (23 %) font partie du segment logistique.

Les revenus locatifs d'Intervest Offices & Warehouses sont répartis sur 174 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 49 % des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de compagnies internationales.

²² Classification selon la valeur des immeubles.

²³ Classification selon le loyer annuel.



Durée moyenne du portefeuille de bureaux - contrôle des risques

Bien que la plupart des contrats soient du type 3/6/9, il est à noter qu'un nombre de contrats de bail importants a une durée effective plus longue.

Plus spécifiquement pour 2013, 31 contrats de bail ont atteint une première échéance. Seulement 39 % de ces contrats ont été résiliés (notamment 12 locataires sur un total de 31 locataires). Ceci est plus élevé qu'en 2012 (6 sur un total de 26 locataires ou 24 %). Calculé en revenus locatifs le pourcentage de résiliations ne représente que 26 %, tandis que ce pourcentage s'élevait encore à 40 % en 2012.

En 2013, 41 contrats de bail au total, représentant des revenus locatifs annuels de plus de € 50.000 sont venus à échéance (fin de contrats de bail ou résiliation intermédiaire). 26 contrats de bail ont été prolongés (63 %), ce qui représente une légère baisse par rapport à 2012 (68 %). Calculé à nouveau en revenus locatifs, le pourcentage des prolongations est nettement supérieur, notamment 83 % comparé à seulement 65 % en 2012.

Les chiffres mentionnés ci-dessus démontrent qu'en 2013 la performance du marché est resté plus ou moins stable en comparaison à 2011 et 2012, mais que les chiffres ne se situent pas encore au même niveau que celui d'avant la crise financière de 2008.

Dans les circonstances actuelles, un certain nombre de locataires profite encore des opportunités qui se présentent actuellement sur le marché, où certains propriétaires sont disposés à louer leur immeuble à n'importe quel prix, dans certains cas même à des prix qui d'un point de vue économique ne sont pas en rapport aux coûts de construction. Intervest Offices & Warehouses désire offrir des loyers d'un niveau compétitif et adapte ainsi sa politique de location aux circonstances de marché.

D'autre part, Intervest Offices & Warehouses constate toutefois, comme les années précédentes, qu'en raison de l'incertitude économique permanente, les entreprises hésitent souvent à déménager, à moins que les frais élevés du déménagement (aussi bien directs qu'indirects) soient compensés par un loyer nettement inférieur, comme mentionné ci-dessus.

En outre, Intervest Offices & Warehouses a assisté en 2013 des nouveaux locataires et des locataires existants lors de l'aménagement total de leurs bureaux (les projets d'investissement clé en main). Intervest Offices & Warehouses veut jouer un rôle plus large que celui d'être simplement propriétaire-bailleur d'immeubles de bureaux ou d'espaces logistiques. Offrir des solutions relatives à la loca-



> Inter Access Park
6.391 m²
Dilbeek

tion, ne pas louer uniquement des surfaces mais fournir également une assistance globale par une équipe spécialisée d'une quinzaine de personnes, est le but principal.

Aperçu du portefeuille

Ensemble du portefeuille	31.12.2013	31.12.2012 ²⁴	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	580.709	581.280	581.305	526.680	540.817
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	595.226	595.812	595.919	539.929	554.423
Loyers actuels (€ 000)	43.499	45.359	43.651	39.453	42.043
Rendement sur valeur d'investissement (%)	7,3 %	7,6 %	7,3 %	7,3 %	7,6 %
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	50.868	52.674	50.576	46.586	47.835
Rendement en cas d'occupation totale sur valeur d'investissement (%)	8,5 %	8,8 %	8,5 %	8,6 %	8,6 %
Surface locative totale (m ²)	604.428	614.308	627.096	535.420	540.770
Taux d'occupation (%)	86 %	86 %	86 %	85 %	88 %

Par segment

Bureaux	31.12.2013	31.12.2012 ²⁵	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	337.503	351.854	370.410	363.356	378.683
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	345.940	360.650	379.670	372.440	388.150
Loyers actuels (€ 000)	26.902	28.344	27.450	28.186	30.862
Rendement sur valeur d'investissement (%)	7,8 %	7,9 %	7,2 %	7,6 %	8,0 %
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	32.693	33.544	32.805	33.178	34.358
Rendement en cas d'occupation totale sur valeur d'investissement (%)	9,5 %	9,3 %	8,6 %	8,9 %	8,9 %
Surface locative totale (m ²)	229.669	231.109	231.109	231.109	236.459
Taux d'occupation (%)	82 %	85 %	84 %	85 %	90 %

Logistique	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	243.206	229.426	210.895	163.324	162.134
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	249.286	235.162	216.249	167.489	166.273
Loyers actuels (€ 000)	16.597	17.015	16.201	11.267	11.181
Rendement sur valeur d'investissement (%)	6,7 %	7,2 %	7,5 %	6,7 %	6,7 %
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	18.175	19.130	17.771	13.408	13.477
Rendement en cas d'occupation totale sur valeur d'investissement (%)	7,3 %	8,1 %	8,2 %	8,0 %	8,1 %
Surface locative totale (m ²)	374.759	383.199	395.987	304.311	304.311
Taux d'occupation (%)	91 %	89 %	91 %	84%	83 %

²⁴ Ce tableau est un flash au 31 décembre de chaque exercice. Au 31 décembre 2012 le nouveau contrat de bail avec PwC au Woluwe Garden était repris dans la valeur d'investissement des immeubles de placement, mais pas encore dans les loyers actuels étant donné que le contrat de bail n'entrait en vigueur qu'au 1er janvier 2013. Les loyers actuels, adaptés pour le nouveau contrat de bail, s'élèveraient à € 44,7 millions de sorte que le rendement du portefeuille immobilier se serait élevé à 7,5 % au 31 décembre 2012. Les loyers actuels, y compris la valeur locative actuelle pour l'inoccupation, s'élèveraient après l'adaptation pour le nouveau contrat de bail à € 52,0 millions ce qui aurait généré un rendement de 8,7 % au 31 décembre 2012 en cas de location complète.

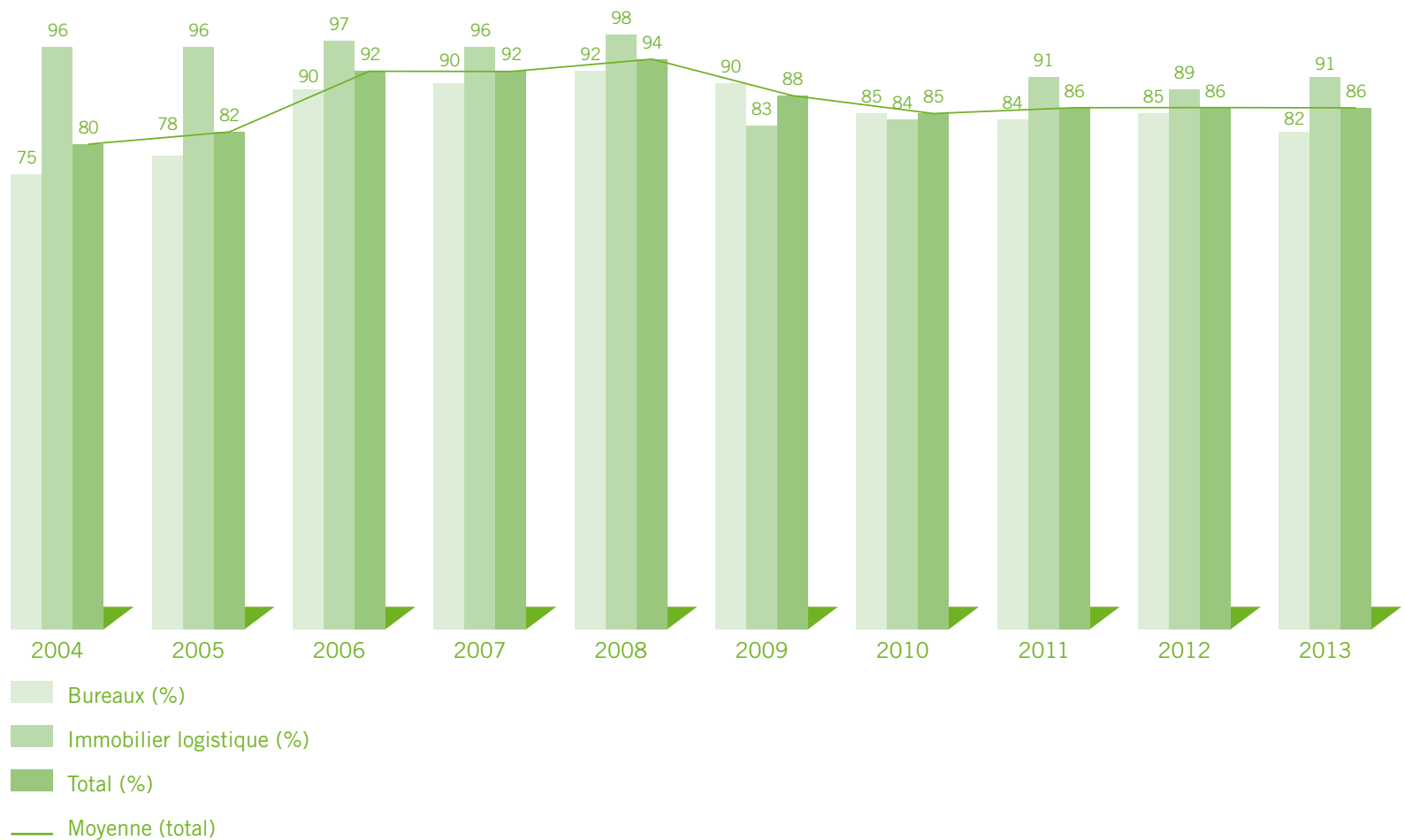
²⁵ Ce tableau est un flash au 31 décembre de chaque exercice. Au 31 décembre 2012 le nouveau contrat de bail avec PwC au Woluwe Garden était repris dans la valeur d'investissement des immeubles de placement, mais pas encore dans les loyers actuels étant donné que le contrat de bail n'entrait en vigueur qu'au 1er janvier 2013. Les loyers actuels du segment de bureaux, adaptés au nouveau contrat de bail, s'élèveraient à € 27,7 millions de sorte que le rendement du portefeuille immobilier aurait atteint 7,7 % au 31 décembre 2012. Les loyers actuels du segment de bureaux, y compris la valeur locative actuelle pour l'inoccupation, s'élèveraient après l'adaptation pour le nouveau contrat de bail à € 32,9 millions ce qui aurait généré un rendement de 9,1 % au 31 décembre 2012 en cas de location complète.



Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses est inchangé par rapport au 31 décembre 2012 et s'élève à 86 %. Le taux d'occupation moyen du portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses s'élève sur une période de 10 années de 2004 à 2013 à 87 % avec un taux maximum de 94 % (au 31 décembre 2008) et un taux minimum de 80 % (au 31 décembre 2004).

Taux d'occupation au 31 décembre



Analyse de sensibilité

Au 31 décembre 2013, le rendement locatif du portefeuille s'élève à 7,3 %.

Dans le cas d'une adaptation hypothétique négative du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de l'évaluation du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière (rendement ou taux de capitalisation) de 1 % (de 7,3 % à 8,3 % en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers diminuerait de € 70 millions ou 12 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière augmenterait ainsi de 7 % et s'élèverait à environ 55 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation hypothétique positive de ce rendement utilisé de 1 % (de 7,3% à 6,3 % en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers augmenterait de € 92 millions ou 16 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière baisserait ainsi de 7 % et s'élèverait à environ 42 %.

Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Au 31 décembre 2013, l'évaluation du portefeuille immobilier actuel d'Intervest Offices & Warehouses a été effectuée par les experts immobiliers suivants:

- Cushman & Wakefield, représentée par Matthias Gerits
- Stadim, représentée par Philippe Janssens

Expert immobilier	Immeubles évalués	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	Immeubles de bureaux	337.503	345.940
Stadim	Immeubles logistiques	243.206	249.286
TOTAAL		580.709	595.226

Les experts immobiliers analysent sur une base permanente les locations, les transactions de vente et d'achat. Cela permet d'estimer correctement les tendances immobilières sur base des prix réellement pratiqués et de procéder à l'établissement de statistiques du marché.

Pour l'évaluation des biens immobiliers, plusieurs facteurs entrent en considération:

- Marché:
 - offre et demande des preneurs et acheteurs de biens immobiliers comparables
 - évolution des rendements
 - prévision d'inflation
 - taux d'intérêt actuels et prévisions concernant l'évolution des taux d'intérêt
- Emplacement:
 - facteurs environnementaux
 - possibilités de parking
 - infrastructure
 - accessibilité par moyen propre et transports publics
 - établissements tels que bâtiments publics, magasins, horeca, banques, écoles, etc.
 - développements (de construction) de biens immobiliers comparables
- Biens immobiliers:
 - charges d'utilisation et autres
 - nature de la construction et niveau de qualité
 - état d'entretien
 - âge
 - emplacement et représentation
 - possibilités d'utilisation actuelles et éventuelles

Trois méthodes d'évaluation importantes sont ensuite appliquées:

- Actualisation des revenus locatifs estimés

La valeur d'investissement résulte du rendement appliqué (yield ou taux de capitalisation, qui représente un rendement brut exigé par un acheteur) sur la valeur locative estimée (ERV), corrigée de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel en vigueur et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période allant jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail en cours.

Pour les immeubles partiellement ou complètement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais de location, frais de publicité, etc.) pour les parties inoccupées.

Les immeubles à rénover, en cours de rénovation ou les projets envisagés sont évalués sur base de la valeur après rénovation ou fin des travaux, moins le montant des travaux restants, les honoraires des architectes et ingénieurs, les intérêts intermédiaires, l'inoccupation estimée et une prime de risque.

- Prix unitaires

La valeur d'investissement est déterminée sur la base des prix unitaires du bien au m² pour les espaces de bureaux, le stockage, les archives, le nombre d'emplacements de parking, etc. et ce, sur base de l'analyse de marché et de l'immeuble.

- Analyse Discounted cash-flow

La valeur d'investissement est calculée sur base de la valeur actualisée des futurs revenus locatifs nets de chaque propriété. Pour chaque propriété il est tenu compte des coûts et provisions annuelles auxquels il faut s'attendre, des contrats de bail actuels, des délais de réalisation des travaux de construction (de rénovation), de leur répercussion sur l'encaissement effectif des loyers. Ces revenus, ainsi que la valeur de revente hors frais de transactions, sont actualisés (discounted cash flow) sur base des taux d'intérêt sur les marchés du capital, et augmentés d'une marge, propre à un immeuble de placement spécifique (marge de liquidité). L'impact des taux d'intérêt modifiés et l'inflation attendue sont ainsi repris de façon conservatrice dans l'évaluation.



> Krekelenberg
24.721 m²
Boom

Description du portefeuille de bureaux²⁶

Emplacement des bureaux en Belgique

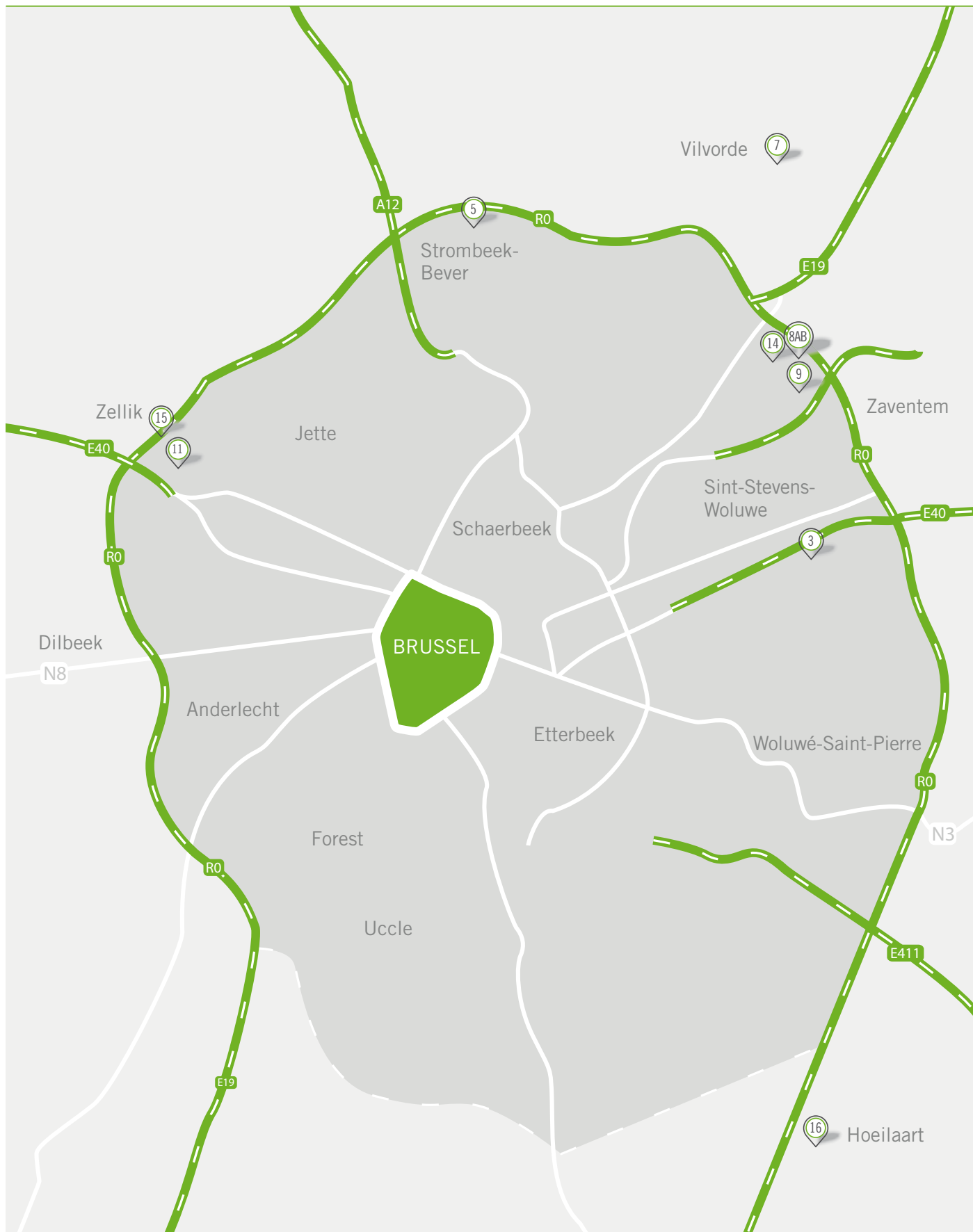


- | | | | |
|----|-------------------------|----|------------------|
| 1 | Mechelen Campus | 9 | Park Station |
| 2 | Intercity Business Park | 10 | De Arend |
| 3 | Woluwe Garden | 11 | Inter Acces Park |
| 4 | Mechelen Business Tower | 12 | Sky Building |
| 5 | Brussels 7 | 13 | Aartselaar |
| 6 | Gateway House | 14 | Hermes Hills |
| 7 | 3T Estate | 15 | Exiten |
| 8A | Diegem Campus 2 | 16 | Park Rozendal |
| 8B | Diegem Campus 1 | | |

²⁶ Classification selon la superficie des immeubles.



Emplacement des bureaux dans la périphérie bruxelloise

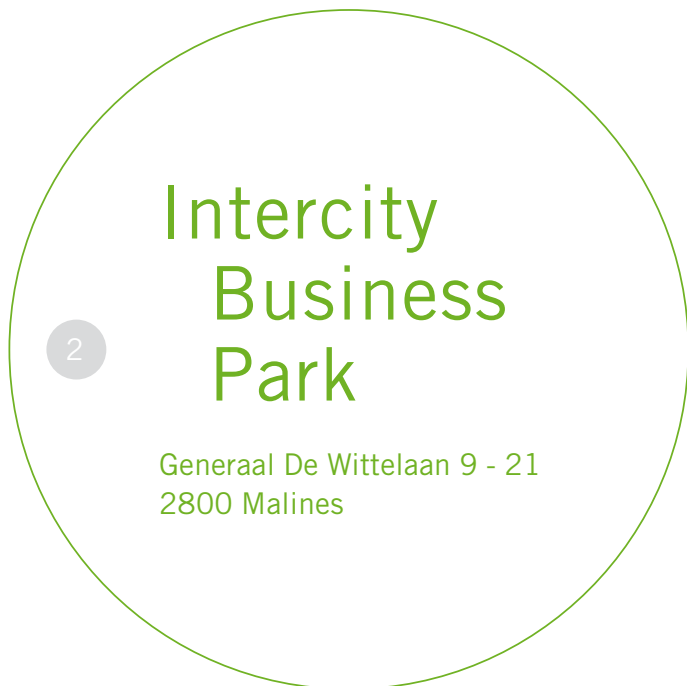


- 3 Woluwe Garden
- 5 Brussels 7
- 7 3T Estate
- 8A Diegem Campus 2
- 8B Diegem Campus 1
- 9 Park Station
- 11 Inter Acces Park
- 14 Hermes Hills
- 15 Exiten
- 16 Park Rozendal



SUPERFICIE 58.107 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2000 - 2007

PRINCIPAUX LOCATAIRES
Borealis Polymers, Cochlear, Viabuild, ON Semiconductor Belgium, Endemol België, MC-Square Belgium, Imperial Tobacco Belgium, Basic-Fit, Sungard Benelux, Haskoning Belgium, LBC Belgium Holding, Arkelis, Meeza Mechelen, Quares, Prosource, AFAS Belgium, Winx Capital House, Planon, M*Modal, Rens Accountants, Kofax



SUPERFICIE 42.542 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1993 - 2000

PRINCIPAUX LOCATAIRES
Biocartis, SGS Belgium, Galapagos, LabCorp, Fanuc Robotics Benelux, Electro Rent Europe, Hammer Belgium, PAB Benelux, Logins, SMA Benelux, Trilux, Trisoft, Info Support, Intersafe Groeneveld Belgium, c-Quilibrium (E-Spot), Oldelft Benelux, KBC Bank, De'Longhi Benelux, Keyence International, MC-Bauchemie, Van Gansewinkel, CEWE Color



SUPERFICIE 24.460 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2000

LOCATAIRE
PricewaterhouseCoopers





SUPERFICIE 13.574 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2001

Leasing immobilier avec Hewlett-Packard Belgium
jusqu'au 31 mars 2016



SUPERFICIE 11.182 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1999 - 2002

LOCATAIRES
Whirlpool, Staples, Keyrus, Exertum,
Thalia Retail Management



SUPERFICIE 11.171 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1993 - 1994
ANNEE DE RENOVATION 2003

LOCATAIRES
Kuwait Petroleum, DLA Piper, Apcoa Belgium,
Karel de Grote Hogeschool





SUPERFICIE 8.904 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1998

LOCATAIRES
Ingram Micro, Fleet Logistics Belgium,
Tempo-Team Projects, SD Worx, Health Connect



SUPERFICIE 8.840 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2000

Leasing immobilier avec Deloitte
jusqu'au 1 janvier 2016



SUPERFICIE 8.792 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2001 - 2002

Leasing immobilier avec Deloitte
jusqu'au 1 janvier 2017



9

Park Station

Woluwelaan 148 - 150
1831 Diegem

SUPERFICIE 8.782 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2000

LOCATAIRES
EURid, CED International, RAM Mobile Data

10

De Arend

Prins Boudewijnlaan 45 - 49
2650 Edegem

SUPERFICIE 6.929 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1997

LOCATAIRES
Technicolor, Euromex, Cheops Technology,
Nedelko Belgium

11

Inter Access Park

Pontbeekstraat 2 & 4
1700 Dilbeek (Groot-Bijgaarden)

SUPERFICIE 6.391 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2000

LOCATAIRES
Edwards Lifesciences, Mitiska Ventures, KBC Bank,
Commercial Finance Group, Phadia, Allegion, Systech,
Rooryck & Co, Amplifon, Sabre



12

Sky Building

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

SUPERFICIE 5.727 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1988
ANNEE DE RENOVATION 2006

LOCATAIRES
Givi, LeasePlan Fleet Management, Nationale Borg
Maatschappij, Carlson Wagonlit Belgium, VTG Benelux,
RSA Global, SKS, Bruidmedia

13

Aartselaar

Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar

SUPERFICIE 4.138 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2000

Leasing immobilier avec Invensys Systems
jusqu'au 30 novembre 2015

14

Hermes Hills

Berkenlaan 6
1831 Diegem

SUPERFICIE 3.672 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1990

LOCATAIRE
Deloitte



15

Exiten

Zuiderlaan 91
1731 Zellik

SUPERFICIE 3.628 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2002

LOCATAIRES
Gras Savoye Belgium, Rexel Belgium, IFM Electronic
Belgium

16

Park Rozendal

Terhulpesteenweg 6A
1560 Hoeilaart

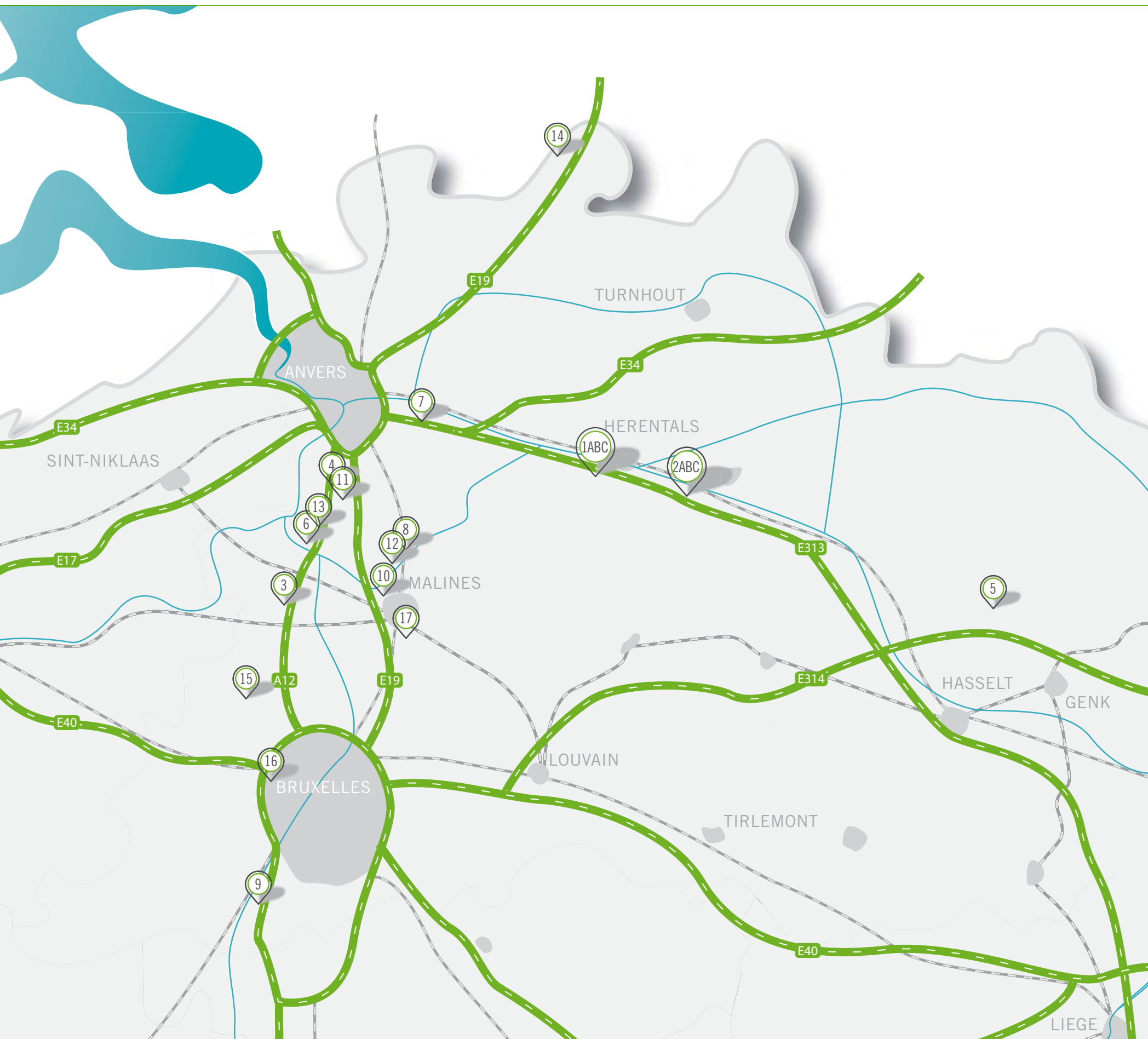
SUPERFICIE 2.830 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1994
ANNEE DE RENOVATION 2006

LOCATAIRES
Mylan, Sysmex



Description de l'immobilier logistique²⁷

Emplacement de l'immobilier logistique en Belgique

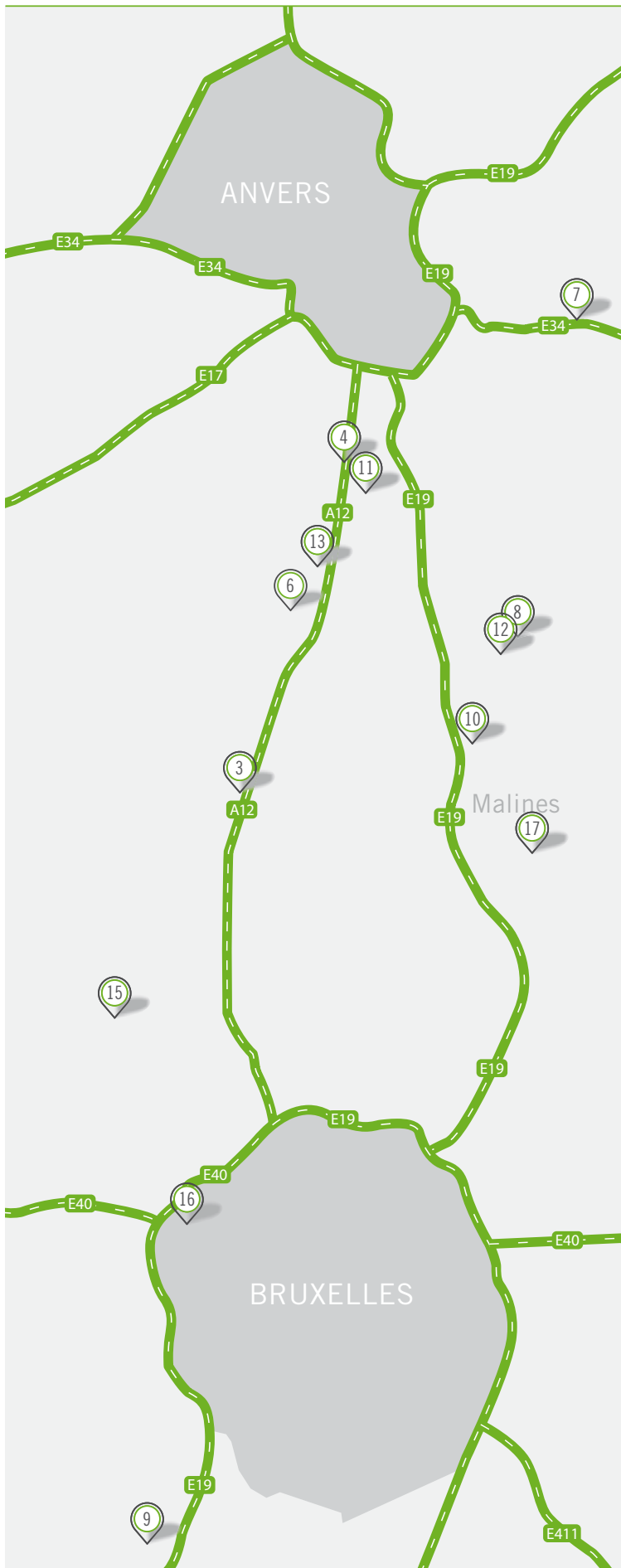


- | | | | | | |
|----|-----------------------|----|-------------------------|----|---------------------------|
| 1A | Herentals Logistics 1 | 4 | Wilrijk Neerland 1 et 2 | 11 | Aartselaar |
| 1B | Herentals Logistics 2 | 5 | Houthalen | 12 | Duffel Notmeir |
| 1C | Herentals Logistics 3 | 6 | Krekelenberg | 13 | Schelle |
| 2A | Oevel 1 | 7 | Koralenhoeve | 14 | Transportzone Meer |
| 2B | Oevel 2 | 8 | Duffel Stocletlaan | 15 | Merchtem |
| 2C | Oevel 3 | 9 | Huizingen | 16 | Berchem Technology Center |
| 3 | Puurs Logistic Center | 10 | Oude Baan | 17 | Ragheno |

²⁷ Classification selon la superficie des immeubles.



Emplacement de l'immobilier logistique sur l'axe Anvers - Bruxelles



- | | | | |
|----|-------------------------|----|---------------------------|
| 3 | Puurs Logistic Center | 11 | Aartselaar |
| 4 | Wilrijk Neerland 1 et 2 | 12 | Duffel Notmeir |
| 6 | Krekelenberg | 13 | Schelle |
| 7 | Koralenhoeve | 15 | Merchtem |
| 8 | Duffel Stocletlaan | 16 | Berchem Technology Center |
| 9 | Huizingen | 17 | Ragheno |
| 10 | Oude Baan | | |



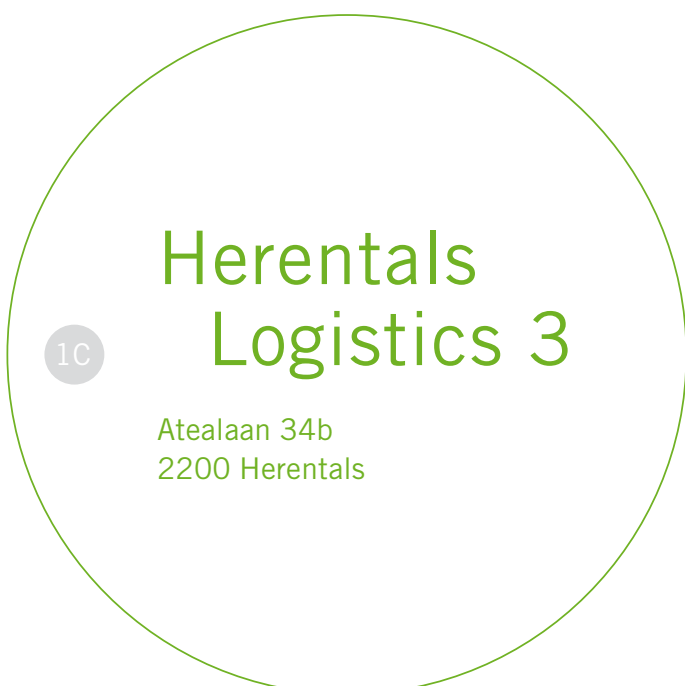
SUPERFICIE BUREAUX 2.338 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 15.008 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1977
ANNEE DE RENOVATION 2010-2012

LOCATAIRES
Yusen Logistics, Kreate



SUPERFICIE BUREAUX 2.136 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 48.776 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2008 en 2011

LOCATAIRE
Nike Europe



RESERVE DE TERRAIN 32.100 m²

L'image en 3D est une impression artistique du future projet.





SUPERFICIE BUREAUX 2.044 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 26.875 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2007

LOCATAIRES
UTi Belgium, Seal For Life Industries



SUPERFICIE BUREAUX 3.233 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 8.946 m²
ANNEE DE RENOVATION 2004

LOCATAIRE
Estée Lauder



SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 5.036 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2013

LOCATAIRE
UTi Belgium



3

Puurs Logistic Center

Veurtstraat 91
2870 Puurs

SUPERFICIE BUREAUX 1.657 m²
 SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 41.877 m²
 ANNEE DE CONSTRUCTION 2001

LOCATAIRE
Fiege

4

Wilrijk Neerland 1 et 2

Boomsesteenweg 801 - 803
 Kernenergiestraat 70
 Geleegweg 1 - 7
 2610 Wilrijk

SUPERFICIE BUREAUX 1.116 m²
 SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 28.423 m²
 ANNEE DE CONSTRUCTION 1986 en 1989
 ANNEE DE RENOVATION 2013 (Neerland 1)

LOCATAIRES
Peugeot, Post NL, Transport Cordier

5

Houthalen

Europark 1026
3530 Houthalen

SUPERFICIE BUREAUX 740 m²
 SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 26.255 m²
 ANNEE DE CONSTRUCTION 2001

LOCATAIRE
Neovia Logistic Services International





Krekelenberg

Industrieweg 18
2850 Boom

SUPERFICIE BUREAUX 787 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 23.934 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 2000

LOCATAIRE
CEVA Logistics



Koralenhoeve

Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

SUPERFICIE BUREAUX 1.811 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 22.369 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1998

LOCATAIRE
PGZ Retail Concept



Duffel Stocletlaan

Stocletlaan 23
2570 Duffel

SUPERFICIE BUREAUX 226 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 23.160 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1998

LOCATAIRES
Iron Mountain Belgium, Sofidel



9

Huizingen

Gustave Demeurslaan 69/71
1654 Huizingen

SUPERFICIE BUREAUX 2.105 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 15.373 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1987 - 1993
(par après plusieurs rénovations)

LOCATAIRE
Pharma Logistics (DHL)

10

Intercity Industrial Park / Oude Baan

Oude Baan 12
2800 Malines

SUPERFICIE BUREAUX 411 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 14.930 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1999
ANNEE DE RENOVATION 2004

LOCATAIRE
Pharma Logistics (DHL)

11

Aartselaar

Dijkstraat 1A
2630 Aartselaar

SUPERFICIE BUREAUX 939 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 8.926 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1994

LOCATAIRE
Party Rent / Expo Rent



12

Duffel Notmeir

Walemstraat 94
2570 Duffel

SUPERFICIE BUREAUX	228 m ²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE	8.986 m ²
ANNEE DE CONSTRUCTION	1995

13

Schelle

Molenberglei 8
2627 Schelle

SUPERFICIE BUREAUX	1.728 m ²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE	6.595 m ²
ANNEE DE CONSTRUCTION	1993

LOCATAIRES
Meiko, Trafuco, Vereniging voor Verkeersveiligheid,
SD Worx

14

Transportzone Meer

Riyadhstraat
2321 Meer

SUPERFICIE BUREAUX	283 m ²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE	7.431 m ²
ANNEE DE CONSTRUCTION	1990

LOCATAIRE
VPK Packaging



15

Merchtem

Preenakker 20
1785 Merchtem

SUPERFICIE BUREAUX 1.075 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 6.193 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1992
(extension en 2002)

LOCATAIRE
WAMO (ZEB)

16

Berchem Technology Center

Technologiestraat
11, 15, 51, 55, 61 et 65
1082 Berchem-Sainte-Agathe

SUPERFICIE BUREAUX 2.346 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 4.494 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1992

LOCATAIRES
Brico Belgium, Vlaamse Gemeenschapscommissie,
Jiholabo, Galy Sport

17

Ragheno

Dellingstraat 57
2800 Malines

SUPERFICIE BUREAUX 592 m²
SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE 5.377 m²
ANNEE DE CONSTRUCTION 1998
(extension en 2010)

LOCATAIRE
ThyssenKrupp Otto Wolff





RAPPORT
FINANCIER





Compte de résultats consolidés	124
--------------------------------	-----

Résultat global consolidé	125
---------------------------	-----

Bilan consolidé	126
-----------------	-----

Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	128
--	-----

Aperçu des flux de trésorerie consolidé	130
---	-----

Notes aux comptes annuels consolidés	131
--------------------------------------	-----

Note 1. Schéma des comptes annuels pour les sicaf immobilières	131
Note 2. Principes de reporting financier	131
Note 3. Information segmentée	139
Note 4. Résultat immobilier	141
Note 5. Charges immobilières	144
Note 6. Frais généraux	146
Note 7. Rémunérations du personnel	147
Note 8. Résultat sur ventes des immeubles de placement	148
Note 9. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	148
Note 10. Autre résultat sur portefeuille	149
Note 11. Charges d'intérêt nettes	149
Note 12. Impôts	150
Note 13. Nombre d'actions et résultat par action	150
Note 14. Actifs non courants: immeubles de placement	154
Note 15. Actifs courants	157
Note 16. Capitaux propres	159
Note 17. Provisions	162
Note 18. Passifs courants	162
Note 19. Dettes financières non courantes et courantes	164



Note 20. Instruments financiers	167
Note 21. Calcul du taux d'endettement consolidé	171
Note 22. Parties liées	171
Note 23. Liste des entreprises consolidées	172
Note 24. Honoraire du commissaire et des entités liées au commissaire	172
Note 25. Passifs conditionnels	173
Note 26. Conflits d'intérêt	174
Note 27. Evénements postérieurs à la période du reporting	177

Rapport du commissaire	178
------------------------	-----

Comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses sa	180
--	-----

Compte de résultats consolidés

en milliers €	Note	2013	2012
Revenus locatifs	4	39.914	41.207
Charges relatives à la location	4	4	49
RESULTAT LOCATIF NET		39.918	41.256
Récupération de charges immobilières	4	1.269	1.408
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	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	4	-8.880	-8.992
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	182	341
RESULTAT IMMOBILIER		40.990	42.353
Frais techniques	5	-721	-840
Frais commerciaux	5	-188	-286
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-777	-981
Frais de gestion immobilière	5	-2.400	-2.293
Autres charges immobilières	5	-104	-359
CHARGES IMMOBILIERES		-4.189	-4.759
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		36.801	37.594
Frais généraux	6	-1.243	-1.628
Autres revenus et charges d'exploitation		47	51
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		35.605	36.017
Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	1.947	140
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	5.465	-13.953
Autre résultat sur portefeuille	10	429	-730
RESULTAT D'EXPLOITATION		43.446	21.474
Revenus financiers		209	20
Charges d'intérêt nettes	11	-11.207	-11.165
Autres charges financières		-6	-11
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	20	2.166	-3.128
RESULTAT FINANCIER		-8.838	-14.284
RESULTAT AVANT IMPOTS		34.608	7.190
IMPOTS	12	-27	-35
RESULTAT NET		34.581	7.155
Note:			
Résultat d'exploitation distribuable	13	24.574	24.826
Résultat sur portefeuille	8-10	7.841	-14.543
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	20	2.166	-3.128
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		34.582	7.156
Intérêts minoritaires		-1	-1



RESULTAT PAR ACTION	Note	2013	2012
Nombre d'actions copartageantes	13	14.424.982	14.199.858
Moyenne pondérée du nombre d'actions	13	14.335.677	14.084.425
Résultat net (€)	13	2,41	0,51
Résultat net dilué (€)	13	2,41	0,51
Résultat d'exploitation distribuable (€)	13	1,70	1,75

Résultat global consolidé

en milliers €	Note	2013	2012
RESULTAT NET		34.581	7.155
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)			
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	20	472	32
Transfert au résultat des instruments de couverture devenus non effectifs		241	0
RESULTAT GLOBAL		35.294	7.187
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		35.295	7.188
Intérêts minoritaires		-1	-1

Bilan consolidé

en milliers €	Note	31.12.2013	31.12.2012
ACTIFS NON COURANTS		580.986	581.588
Immobilisations incorporelles		34	45
Immeubles de placement	14	580.709	581.280
Autres immobilisations corporelles		228	248
Créances commerciales et autres actifs non courants		15	15
ACTIFS COURANTS		7.876	12.489
Actifs détenus en vue de la vente	15	0	1.225
Créances commerciales	15	3.800	4.860
Créances fiscales et autres actifs courants	15	1.654	3.211
Trésorerie et équivalents de trésorerie		691	753
Comptes de régularisation	15	1.731	2.440
TOTAL DE L'ACTIF		588.862	594.077



CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	Note	31.12.2013	31.12.2012
CAPITAUX PROPRES		286.521	272.356
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		286.484	272.318
Capital	16	131.447	129.395
Primes d'émission	16	65.190	63.378
Réserves		55.265	72.389
Résultat net de l'exercice		34.582	7.156
Intérêts minoritaires	23	37	38
PASSIF		302.341	321.721
Passifs non courants		226.171	260.659
Dettes financières non courantes		221.251	252.253
<i>Etablissements de crédit</i>	19	<i>146.467</i>	<i>177.617</i>
<i>Emprunt obligataire</i>		<i>74.775</i>	<i>74.625</i>
<i>Location-financement</i>		<i>9</i>	<i>11</i>
Autres passifs financiers non courants		4.384	7.780
Autres passifs non courants	20	536	626
Passifs courants		76.170	61.062
Provisions	17	172	172
Dettes financières courantes	19	61.720	48.018
<i>Etablissements de crédit</i>		<i>61.712</i>	<i>48.012</i>
<i>Location-financement</i>		<i>8</i>	<i>6</i>
Autres passifs financiers courants	20	517	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	2.921	2.822
Autres passifs courants	18	173	354
Overlopende rekeningen	18	10.667	9.696
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		588.862	594.077

TAUX D'ENDETTEMENT en %	Note	31.12.2013	31.12.2012
Taux d'endettement (max. 65 %)	21	48,7 %	51,2 %

VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION en €	31.12.2013	31.12.2012
Valeur active nette par action (juste valeur)	19,86	19,18
Valeur active nette par action (valeur d'investissement)	20,87	20,21
Valeur active nette par action EPRA	20,20	19,73

Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves légales	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	
				Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	Réserve de l'impact sur la juste valeur*
Bilan au 31 décembre 2011	126.729	60.833	90	85.584	-13.248
Résultat global 2012					
Transferts par l'affectation du résultat 2011:					
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				1.245	
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
Transfert de la variation de la juste valeur des 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					
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents					
Transfert aux réserves et intérêts minoritaires					
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2011	2.666	2.545			
Dividende de l'exercice 2011					
Bilan au 31 décembre 2012	129.395	63.378	90	86.829	-14.613
Résultat global 2013					
Transferts par l'affectation du résultat 2012:					
Transfert aux réserves du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers				-14.625	
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
Transfert de la variation de la juste valeur des 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					
Transfert aux résultats reportés des exercices précédents					
Emission d'actions suite au dividende optionnel de l'exercice 2012	2.051	1.812			
Dividende de l'exercice 2012					
Bilan au 31 décembre 2013	131.447	65.190	90	72.204	-14.531

* des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement



RESERVES					Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Total réserves			
-925	415	650	5.832	78.398	18.018	40	284.018
32				32	7.156	-1	7.187
				1.245	-1.245		0
				-1.365	1.365		0
	-4.175			-4.175	4.175		0
			605	605	-605		0
			13	13	-12	-1	0
							5.211
			-2.364	-2.364	-21.696		-24.060
-893	-3.760	650	4.086	72.389	7.156	38	272.356
713				713	34.582	-1	35.294
				-14.625	14.625		0
				82	-82		0
	-3.128			-3.128	3.128		0
			-23	-23	23		0
							3.863
			-142	-142	-24.850		-24.992
-180	-6.888	650	3.921	55.265	34.582	37	286.521

Aperçu des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	Note	2013	2012
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE		753	407
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation		28.696	23.151
Résultat d'exploitation		43.446	21.474
Intérêts payés		-10.893	-10.433
Autres éléments non opérationnels		2.342	-3.154
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow		-9.599	17.100
○ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		167	159
○ Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	-1.947	-140
○ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	-5.465	13.953
○ Etalement des réductions locatives et des avantages locatifs octroyés aux locataires	10	243	-730
○ Autre résultat sur portefeuille	10	-429	730
○ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	20	-2.166	3.128
○ Autres transactions de nature non cash-flow		-2	0
Variation du besoin en fonds de roulement		3.400	-1.836
Mouvement de l'actif			
○ Créances commerciales		1.456	-28
○ Créances fiscales et autres actifs courants		1.557	-6
○ Comptes de régularisation		710	-597
Mouvement du passif			
○ Dettes commerciales et autres dettes courantes		-555	181
○ Autres passifs courants		-180	-209
○ Comptes de régularisation		412	-1.177
2. Flux de trésorerie des activités d'investissements		9.912	-11.108
Acquisitions des immeubles de placement	14	0	-7.966
Investissements dans des immeubles de placement existants	14	-2.565	-5.198
Extensions des immeubles de placement existants	14	-3.145	-1.849
Revenus/frais de la vente des immeubles de placement	8	15.759	4.005
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		-137	-100
3. Flux de trésorerie des activités de financement		-38.670	-11.697
Remboursement d'emprunts	19	-17.450	-38.033
Retrait d'emprunts	19	0	45.000
Remboursement/retrait de passifs de location-financement	19	-1	-6
Passifs non courants reçus comme garantie		-90	191
Paiement de dividendes	13	-21.129	-18.849
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE		691	753

Notes aux comptes annuels consolidés

01

Note

Schéma des comptes annuels pour les sicaf immobilières

Intervest Offices & Warehouses sa a, en tant que sicaf immobilière publique de droit belge cotée en bourse, rédigé ses comptes annuels consolidés conformément aux “International Financial Reporting Standards” (IFRS), tels qu’approuvés par la Commission européenne. Dans l’Arrêté Royal du 7 décembre 2010, un schéma pour les comptes annuels des sicaf immobilières a été publié.

Le schéma implique principalement que dans le compte des résultats, le résultat sur portefeuille soit présenté séparément. Ce résultat sur portefeuille

comprend tous les mouvements du portefeuille immobilier et se compose principalement de:

- plus-values et moins-values réalisées sur les ventes d'immeubles
- variations de la juste valeur des immeubles suite à l'évaluation des experts immobiliers, étant selon le cas des plus-values et/ou des moins-values non réalisées.

Le résultat sur le portefeuille n'est pas distribué aux actionnaires mais transféré vers ou déduit des réserves.

02

Note

Principes de reporting financier

Déclaration de conformité

Intervest Offices & Warehouses est une sicaf immobilière publique dont le siège social est en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2013 comprennent la société et ses filiales (le “Groupe”). Les comptes annuels d’Intervest Offices & Warehouses ont été approuvés et libérés en vue de leur publication par le conseil d’administration du 12 mars 2014 et seront proposés pour approbation à l’assemblée générale des actionnaires du 30 avril 2014.

Les comptes annuels consolidés sont rédigés conformément aux “International Financial Reporting Standards” (IFRS), tels qu’approuvés par la Commission européenne, conformément à l’Arrêté Royal du 7 décembre 2010. Ces normes comprennent toutes les normes nouvelles et révisées et les interprétations publiées par l’International Accounting Standards Board (‘IASB’) et l’International Financial Reporting Interpretations Committee (‘IFRIC’), pour autant qu’elles soient d’application pour les activités du Groupe et effectives pour les exercices comptables à partir du 1er janvier 2013.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur en 2013

Norme IFRS 13 - Fair Value Measurement s’applique aux exercices comptables prenant cours le 1 janvier 2013 ou ultérieurement. Cette norme a modifié les obligations de divulgation du Groupe, telles que reprises à la note 14 et 20.

Les normes suivantes modifiées par l’IASB et les interprétations émises par l’IFRIC sont d’application pour période actuelle mais n’ont pas d’impact sur la présentation, les notes ou les résultats du Groupe: IAS 27 - Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 - Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); Modification IAS 1 - Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); Modifications IFRS 7 - Disclosures - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Modification IFRS 1 - Government loans (1/1/2013); Modification IAS 19 - Employee Benefits (1/1/2013); Amélioration d’IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 suite au projet d’amélioration annuel 2009-2011 (1/1/2013); IFRIC 20 - Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013).

Nouvelles normes et interprétations ou modifications qui ne sont pas encore en vigueur en 2013

Les modifications suivantes qui seront d'application à partir de l'année prochaine ou ultérieurement n'auront pas d'impact sur la présentation, les notes ou les résultats du Groupe: Modification IAS 36 Impairment of Assets - Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets (1/1/2014); Modification IAS 39 Financial instruments - Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting (1/1/2014); IFRS 10 - Consolidated Financial Statements (1/1/2014); IFRS 11 - Joint Arrangements (1/1/2014); IFRS 12 - Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2014); Modification IAS 19 Employee Benefits - Defined Benefit Plans: Employee Contributions (1/7/2014); Modification IAS 32 Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014); IFRS 9 Financial instruments (Hedge Accounting and amendments to IFRS 9, IFRS 7 and IAS 39) (pas avant 1/1/2017); Modification IFRS 10 Consolidated Financial Statements, IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities et IAS 27 Separate Financial Statements (1/1/2014); Amélioration IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16 et 38, IAS 24 suite au projet d'amélioration annuel 2010-2012 (1/7/2014); Amélioration IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40 suite au projet d'amélioration annuel 2011-2013 (1/7/2014); IFRIC 21 - Levies (1/1/2014).

Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers d'€, arrondis au millier le plus proche. Les comptes annuels consolidés sont rédigés avant la répartition du bénéfice.

Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente.

Principes de consolidation

a. Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par une autre entité (exclusivement ou conjointement). Le contrôle est le pouvoir de diriger la gestion financière et opérationnelle d'une entité pour obtenir des avantages de ses opérations. Les comptes annuels d'une filiale sont repris aux comptes annuels consolidés selon la méthode de consolidation intégrale depuis l'apparition jusqu'à la disparition du contrôle. Au besoin, les principes de reporting financier des filiales ont été modifiés afin d'aboutir à des principes cohérents au sein du Groupe. L'exercice de la filiale correspond à celui de la société mère.

b. Transactions éliminées

Toutes les transactions entre les entreprises du Groupe, tous les soldes ainsi que tous les profits

et pertes non réalisés sur les transactions entre les entreprises du Groupe sont, lors de la rédaction des comptes annuels consolidés, éliminés. La liste des filiales est reprise à la note 23.

Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque le Groupe acquiert la direction d'un regroupement intégré d'activités et d'actifs qui correspondent à la définition d'entreprise conformément à IFRS 3 - Regroupements d'entreprises, les actifs, passifs et tous les passifs conditionnels de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à la juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la variation positive entre, d'une part, la somme de la valeur d'acquisition, l'intérêt détenu antérieurement dans l'entité qui n'avait pas été contrôlée précédemment (si d'application) et les intérêts minoritaires (si d'application) et, d'autre part, la juste valeur des actifs nets acquis. Si cette différence est négative ("goodwill négatif"), elle est immédiatement comptabilisée dans le résultat après confirmation des valeurs. Tous les frais de transaction sont immédiatement pris à charge et ne forment pas un élément de la détermination de la valeur d'acquisition.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être déterminé sur une base provisoire à la date d'acquisition et adapté dans les 12 prochains mois.

Après sa comptabilisation initiale le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation (impairment test) qui doit être effectué au moins annuellement pour les entités génératrice de flux de trésorerie auxquelles le goodwill avait été affecté. Si la valeur comptable de l'entité génératrice de flux de trésorerie dépasse la valeur d'utilité, la dépréciation qui en découle est comptabilisée dans le résultat et affecté en premier lieu comme réduction du goodwill éventuel et affecté ensuite aux autres actifs de l'entité, en relation à leur valeur comptable. Une perte de valeur comptabilisée sur le goodwill n'est pas comptabilisée à nouveau au cours de l'année suivante.

En cas de vente ou de perte de contrôle lors d'une vente partielle d'une filiale, le montant du goodwill affecté à cette entité est inclus dans la détermination du résultat de la vente.

Lorsque le Groupe acquiert un intérêt supplémentaire dans une filiale qui était déjà contrôlée précédemment ou lorsque le Groupe vend une part d'une participation dans une filiale sans perdre le contrôle, le goodwill reconnu au moment de l'acquisition du contrôle n'est pas influencé. La transaction avec les intérêts minoritaires influence les résultats reportés du Groupe.

Devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont comptabilisées au taux de change d'application à la date de transaction. Les actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont évalués au cours de clôture d'application à la date du bilan. Les fluctuations des taux de change qui résultent de transactions en devises étrangères et de la conversion d'actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période au cours de laquelle ces fluctuations ont lieu. Les actifs et passifs non monétaires en devises étrangères sont convertis au taux de change d'application à la date de transaction.

Résultats immobiliers

Les revenus sont évalués à la juste valeur du montant perçu ou pour lequel un droit a été obtenu. Les revenus ne sont comptabilisés que s'il est probable que les avantages économiques seront affectés à l'entité et pourront être définis avec suffisamment de certitude.

Les revenus locatifs, les paiements reçus dans le cadre de leasings opérationnels et les autres revenus et charges sont comptabilisés de façon linéaire dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles ils se rapportent. Les réductions et avantages locatifs (incentives) sont répartis sur la période allant de la prise d'effet du contrat de location à la première possibilité de résiliation d'un contrat.

Les indemnités payées par les locataires pour la résiliation anticipée d'un contrat de bail sont comptabilisées immédiatement en résultat dans la période au cours de laquelle elles sont acquises définitivement.

Charges immobilières et frais généraux

Les charges sont évaluées à la juste valeur du montant versé ou dû et sont comptabilisées dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles elles se rapportent.

Résultats de la vente et variations de la juste valeur des immeubles de placement

Le résultat de la vente des immeubles de placement correspond à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable (c'est-à-dire la juste valeur déterminée par l'expert immobilier à la fin de l'exercice précédent), après déduction des frais de vente.

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement correspondent à la différence entre la valeur comptable actuelle et la juste valeur précédente (telle qu'évaluée par l'expert immobilier indépendant). Telle comparaison est effectuée au moins quatre fois par an pour l'ensemble du portefeuille des immeubles de placement. Les mouvements de la juste valeur du bien immobilier sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils apparaissent.

Résultat financier

Le résultat financier se compose des charges d'intérêt sur les prêts et les frais de financement additionnels, après déduction des produits des placements.

Impôts

Les impôts sur le résultat de l'exercice comprennent les impôts exigibles et différés relatifs à l'exercice et aux exercices précédents ainsi que l'exit tax due. La charge fiscale est comptabilisée dans le compte de résultats sauf si elle a trait à des éléments comptabilisés immédiatement dans les capitaux propres. Dans ce cas, l'impôt est également imputé dans les capitaux propres.

Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice imposable de l'exercice, les taux de l'impôt en vigueur lors de la clôture sont utilisés.

Les précomptes sur le dividende sont comptabilisés dans les capitaux propres comme une partie du dividende jusqu'au moment où il est mis en paiement. L'exit tax, due par les sociétés reprises par la sicaif immobilière, vient en déduction de la plus-value de réévaluation constatée lors de la fusion et est comptabilisée au passif.

Les créances et obligations fiscales sont évaluées au taux de l'impôt d'application pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les créances et obligations fiscales différées sont comptabilisées sur la base de la méthode de dette ('liability method') pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce tant pour les actifs que pour les passifs. Les créances fiscales différées ne sont reconnues que si des bénéfices imposables sont attendus, contre lesquels la créance fiscale différée peut être écoulee.

Résultat ordinaire net et résultat net dilué par action

Le résultat ordinaire net par action est calculé en divisant le résultat net qui résulte du compte de

résultats par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires émises (autrement dit le nombre total d'actions émises diminué des actions propres) pendant l'exercice.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le résultat net qui revient aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions émises sont adaptés en fonction de l'impact des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût, moins le cumul éventuel des amortissements et des pertes de valeur particulières, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entité et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leur durée d'utilité attendue. Les périodes d'amortissement sont réexaminées au moins à la clôture de chaque exercice.

Immeubles de placement

a. Définition

Les immeubles de placement comprennent tous immeubles et terrains prêts à être loués et qui génèrent (entièrement ou partiellement) des revenus locatifs, y compris les immeubles dont une partie limitée est utilisée pour utilisation personnelle.

b. Comptabilisation initiale et évaluation

La comptabilisation initiale au bilan s'effectue à la valeur d'acquisition y compris les coûts de transaction tels que les honoraires professionnels, les services légaux, les droits d'enregistrement et autres taxes de transfert. L'exit tax, due par les sociétés absorbées par la sicaf immobilière, fait également partie de la valeur d'acquisition.

Les commissions relatives aux achats d'immeubles sont considérées comme des frais supplémentaires de ces achats, et ajoutées à la valeur d'acquisition.

Si l'immobilier est obtenu par l'acquisition des actions d'une société immobilière, par l'apport en nature d'un immeuble contre l'émission d'actions nouvelles ou la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais de l'acte, les frais d'audit et de conseil, les indemnités de emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et les autres frais de fusion sont également portés à l'actif.

c. Dépenses ultérieures

Les dépenses pour travaux à des immeubles de placement sont à charge du profit ou de la perte de l'exercice si les dépenses n'ont aucun effet positif

sur les avantages économiques futurs attendus et sont portées à l'actif si les avantages économiques attendus qui en résultent pour l'entité augmentent.

On distingue quatre types de dépenses ultérieures relatives aux immeubles de placement:

- 1. les frais d'entretien et de réparation:** ce sont les dépenses qui n'augmentent pas les avantages économiques futurs attendus de l'immeuble et sont par conséquent intégralement à charge du compte de résultat à la rubrique "frais techniques".
- 2. les frais de remise en état:** ce sont les dépenses entraînées par le départ d'un locataire (par exemple la suppression de cloisons, le renouvellement de moquettes, etc.). Ces frais viennent à charge du compte de résultats à la rubrique "Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état". Le locataire qui quitte les lieux a souvent payé une indemnité afin de remettre (partiellement) l'immeuble dans son état initial.
- 3. les travaux de rénovation:** ce sont les dépenses résultant de travaux occasionnels qui augmentent sensiblement les avantages économiques attendus de l'immeuble (par exemple: l'installation d'une climatisation ou la création de places de parking supplémentaires). Les coûts directement attribuables à ces travaux, tels que les matériaux, les travaux d'entrepreneurs, les études techniques et les honoraires d'architectes, sont par conséquent portés à l'actif.
- 4. les avantages locatifs:** ceux-ci ont trait aux interventions que le propriétaire consent en faveur du locataire au niveau des travaux d'aménagement visant à convaincre le locataire de louer des espaces existants ou supplémentaires. A titre d'exemple, l'aménagement de bureaux, une publicité sur le toit, la création d'espaces sociaux supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui s'étend du début du contrat de bail jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation du contrat de bail et sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs.

d. Evaluation après comptabilisation initiale

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués par les experts immobiliers indépendants à la valeur d'investissement. Les immeubles de placement sont évalués trimestriellement sur base de la valeur au comptant des loyers sur le marché et/ou des revenus locatifs effectifs, le cas échéant après déduction de charges liées conformément aux International Valuation Standards 2001, rédigés par l'International Valuation Standards Committee.

Les évaluations sont effectuées en actualisant le loyer annuel net reçu des locataires en déduisant les frais y afférents. L'actualisation est effectuée sur la base du facteur de rendement, qui varie en fonction du risque inhérent à l'immeuble concerné.

Les immeubles de placement sont, conformément à IAS 40, repris au bilan à la juste valeur. Cette valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

L'Association belge des Assets Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 un communiqué concernant l'importance de ces droits d'enregistrement. (voir www.beama.be - publications - communiqués de presse : "Première application des règles comptables IFRS").

Un groupe d'experts immobiliers indépendants, qui procède à la détermination périodique de la valeur des immeubles des sicaf immobilières, a jugé que pour les transactions concernant des immeubles situés en Belgique ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il fallait tenir compte de droits d'enregistrement allant de 10,0 % à 12,5 % suivant la région où se trouve l'immeuble.

Pour les transactions concernant des immeubles d'une valeur globale supérieure à € 2,5 millions et vu l'éventail des méthodes de transfert de propriété utilisées en Belgique, les mêmes experts ont estimé - à partir d'un échantillon représentatif de 220 transactions réalisées sur le marché entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards - la moyenne pondérée de ces droits à 2,5 %.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

La différence entre la juste valeur de l'immobilier et la valeur d'investissement de l'immobilier telle que fixée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans le poste "Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" dans les capitaux propres.

Les pertes ou profits qui résultent d'une modification de la juste valeur d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans le compte de résultats relatif à la période au cours de laquelle elles/ils apparaissent et sont lors de l'affectation des bénéfices reportés aux réserves.

Les immeubles à usage personnel sont comptabilisés dans le bilan à la juste valeur si une partie limitée seulement est occupée par l'entité, à des fins d'utilisation personnelle. Dans le cas contraire, l'immeuble est classé dans la rubrique "autres immobilisations corporelles".

e. Sortie d'un immeuble de placement

Les commissions payées à des courtiers dans le cadre d'un mandat de vente sont à charge de la perte ou du profit réalisé sur la vente.

Les pertes ou profits réalisés sur la vente d'un immeuble de placement sont comptabilisés dans le compte de résultats pour la période sous revue, sous la rubrique 'résultat sur vente des immeubles de placement' et sont, lors de la distribution du résultat, imputés aux réserves.

f. Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente se rapportent à des biens immobiliers dont la valeur comptable sera réalisée lors de transaction de vente et non par son utilisation prolongée. Les immeubles détenus en vue de la vente sont évalués conformément IAS 40 à la juste valeur.

Autres immobilisations corporelles

a. Définition

Les actifs non courants sous contrôle de l'entité qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement sont classés comme "autres immobilisations corporelles".

b. Evaluation

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées initialement à leur coût, et évaluées ensuite conformément au modèle du coût.

Les frais accessoires sont uniquement inscrits à l'actif lorsque les avantages économiques futurs relatifs à l'immobilisation corporelle augmentent.

c. Amortissements et pertes de valeur particulières

Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur base du mode linéaire. L'amortissement prend cours lorsque l'actif est prêt à l'usage, tel que prévu par la direction. Les pourcentages suivants sont applicables sur base annuelle:

○ Installations, machines et outillage	20 %
○ Mobilier et matériel roulant	25 %
○ Matériel informatique	33 %
○ biens immeubles à usage personnel:	
● terrains	0%
● immeubles	5%
○ autres immobilisations corporelles	6%

S'il existe des indications montrant qu'un actif a subi une perte de valeur particulière, la valeur comptable est comparée à la valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur particulière est comptabilisée.

d. Sortie et mise hors service

Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles, la valeur comptable n'est plus comptabilisée dans le bilan, et le profit ou la perte est comptabilisé(e) dans le compte de résultats.

Pertes de valeur

La valeur comptable des actifs de l'entreprise est analysée périodiquement afin d'examiner si des dépréciations sont à envisager. Les pertes de valeur particulières sont comptabilisées dans le compte de résultats si la valeur comptable de l'actif est supérieure à la valeur recouvrable.

Instrument financiers

a. Créances commerciales

Les créances commerciales sont comptabilisées initialement à la juste valeur, et sont ensuite évaluées au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Les pertes de valeur particulières adaptées sont comptabilisées dans le compte de résultats pour les montants estimés non réalisables s'il y a des indications objectives qu'une perte de valeur particulière est apparue. Le montant de la perte est déterminé comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur au comptant des flux de trésorerie futurs estimés, rendus liquides au taux d'intérêt effectif d'origine après comptabilisation initiale.

b. Investissements

Les investissements sont comptabilisés ou ne sont plus comptabilisés à la date de transaction si l'achat ou la vente de l'investissement est lié à un contrat dont les modalités imposent la livraison de l'actif dans le délai défini généralement par la réglementation ou par une convention sur le marché concerné. Ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur, augmentée des frais de transactions directement attribuables.

Les titres de créances dont le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à la fin de l'échéance sont évalués au coût amorti à l'aide de la méthode de taux d'intérêt effectif et diminués de comptabilisations éventuelles suite aux pertes de valeur particulières afin de tenir compte des montants non réalisables. Telles pertes de valeur particulières sont reprises dans le compte de résultats uniquement s'il y a des indications objectives de pertes de valeur particulières. Les pertes de valeur particulières sont reprises pour les périodes ultérieures lorsque la hausse de la valeur réalisable peut être objectivement liée à un événement qui a eu lieu après la comptabilisation. La reprise ne peut être supérieure au coût amorti qui aurait été obtenu si la dépréciation particulière n'avait pas été comptabilisée.

c. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les dépôts comptants exigibles directement et les placements courants extrêmement liquides qui peuvent être convertis en moyens financiers dont le montant est connu et qui ne présentent aucun risque matériel de perte de valeur.

d. Passifs financiers et capitaux propres

Les passifs financiers et les instruments de capitaux propres émis par le Groupe sont classés sur base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un passif financier en d'un instrument de capitaux propres. Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend un intérêt résiduel dans l'actif du Groupe, après déduction de tous les passifs. Les principes de reporting financier relatifs aux passifs financiers spécifiques et les instruments de capitaux propres sont décrits ci-dessous.

e. Prêts porteurs d'intérêt

Les prêts bancaires porteurs d'intérêt et les dépassements de crédit sont évalués initialement à la juste valeur et sont évalués ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Toute différence entre les rentrées (après frais de transaction) et le règlement et le remboursement d'un prêt est comptabilisée pour la durée du prêt selon les principes de reporting financier relatifs aux frais de financement qui sont appliqués par le Groupe.

f. Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont évaluées initialement à la juste valeur et sont évaluées ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif.

g. Instruments de capitaux propres

Les instruments de capitaux propres émis par l'entreprise sont comptabilisés pour le montant des sommes reçues (après déduction des frais d'émission pouvant être affectés directement).

h. Dérivés

Le Groupe utilise des dérivés afin de limiter le risque relatif aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt provenant des activités d'exploitation, financières et d'investissement. Le Groupe utilise ces instruments dans un but non spéculatif et ne détient pas des dérivés ou ne dépense pas des dérivés à des fins de négoce (trading).

Les dérivés sont comptabilisés initialement au coût et sont, après comptabilisation initiale, évalués à la juste valeur.

- Dérivés qui ne peuvent être classés comme couverture
Certains dérivés ne se qualifient pas comme transactions de couverture. Les changements de la juste valeur de chaque dérivé qui ne se qualifie pas comme transaction de couverture sont comptabilisés directement dans le compte de résultats.
- Comptabilité de couverture
Le Groupe a désigné certains instruments de couverture comme de flux de trésorerie.

La part effective des variations de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie sont comptabilisés dans le résultat global. La part non effective est comptabilisée dans le compte de résultats à la ligne “Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)”.

Les montants qui étaient comptabilisés précédemment dans le résultat global et cumulés dans les capitaux propres sont reclassés vers le compte de résultats lorsque l'élément couvert est comptabilisé dans le compte de résultats à la même ligne que l'élément de couverture comptabilisé. Si la couverture de flux de trésorerie d'un engagement fixe ou d'une transaction future prévue mène à la comptabilisation d'un actif non financier ou d'un passif non financier, quand l'actif ou le passif est comptabilisé, les profits et pertes de l'instrument financier dérivé qui étaient traités précédemment comme capitaux propres, sont comptabilisés dans l'évaluation initiale de l'actif ou du passif.

La comptabilité de couverture est arrêtée lorsque le Groupe annule la relation de couverture, vend ou met fin ou exerce l'instrument de couverture, ou lorsque la relation de couverture ne remplit plus les conditions de comptabilité de couverture. Les profits et pertes cumulés en capitaux propres restent dans les capitaux propres tant que la future transaction est probable et sont repris au compte de résultats lorsque la future transaction est finalement réalisée. Lorsque la future transaction n'est plus attendue, le profit ou la perte sont cumulés en capitaux propres et comptabilisés immédiatement dans le compte de résultats.

i. Actions propres

Si les actions propres sont rachetées, ce montant, y compris les frais imputables directement, est comptabilisé en déduction des capitaux propres.

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Le montant comptabilisé dans la provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date de clôture.

Les provisions sont uniquement comptabilisées lorsqu'un passif existant (juridiquement exécutoire ou implicite) apparaît, résultant d'événements passés, qui mènera probablement à une sortie de ressources et duquel le montant du passif peut être évalué de façon fiable.

Indemnité de départ

Les contributions au contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" sont comptabilisées comme charge de la période de reporting au cours de laquelle les prestations y afférentes sont effectuées par les employés.

Distribution de dividende

Les dividendes font parties des réserves jusqu'à ce que l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes. Par conséquent, les dividendes sont comptabilisés comme passif dans les comptes annuels de la période au cours de laquelle la distribution de dividendes est approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

Evénements postérieurs à la période du reporting

Les événements postérieurs à la période du reporting sont les faits, favorables et défavorables, qui se produisent entre la date du bilan et la date à laquelle les comptes annuels sont approuvés pour publication. Pour les événements procurant des informations sur la situation réelle à la date du bilan, le résultat est traité au compte de résultats.

Evaluations significatives et principales sources d'incertitudes relatives aux évaluations

a. Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement d'Investment Offices & Warehouses est évaluée trimestriellement par les experts immobiliers indépendants. Cette évaluation par les experts immobiliers est destinée à déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des immeubles en question. Les experts immobiliers utilisent les principes décrits au chapitre "Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers" dans le Rapport immobilier et à la "Note 14. Actifs non courants: immeubles de placement" du Rapport financier. Le portefeuille immobilier est comptabilisé dans les comptes annuels consolidés à la juste valeur telle que déterminée par les experts immobiliers.

b. Dérivés financiers

La juste valeur des dérivés financiers d'Investment Offices & Warehouses est évaluée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Une ample description est donnée à la "Note 20. Instruments financiers" du Rapport financier.

c. Litiges

La société est, et peut à l'avenir, être impliquée dans des procédures judiciaires. Au 31 décembre 2013 Investment Offices & Warehouses est impliquée dans une procédure auprès de Tribunal de Première Instance (voir "Note 25. Passifs conditionnels" du Rapport financiers). La société estime que cette procédure n'aura pas de répercussion importante sur les résultats de la sicaf immobilière.

Par segment d'activité

Les deux segments d'activités comprennent les activités suivantes:

- La catégorie "bureaux" comprend les biens immobiliers loués à des fins professionnelles aux entreprises en tant qu'espaces de bureaux.
- La catégorie "immeubles logistiques" concerne les immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et les immeubles high-tech.

La catégorie "corporate" comprend tous les frais fixes non attribuables à un segment qui sont supportés au niveau du Groupe.

Compte de résultats par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Bureaux		Immeubles logistiques		Corporate		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
en milliers €								
Revenus locatifs	24.502	26.099	15.412	15.108			39.914	41.207
Charges relatives à la location	58	-44	-54	93			4	49
RESULTAT LOCATIF NET	24.560	26.055	15.358	15.201			39.918	41.256
Revenus et charges relatifs à la gestion immobilière	787	801	285	296			1.072	1.097
RESULTAT IMMOBILIER	25.347	26.856	15.643	15.497			40.990	42.353
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	22.579	24.005	14.361	13.766	-1.335	-1.754	35.605	36.017
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	0	1.947	140			1.947	140
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-15.048	-21.788	20.513	7.835			5.465	-13.953
Autre résultat sur portefeuille	15	-631	414	-99			429	-730
RESULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	7.546	1.586	37.235	21.642	-1.335	-1.754	43.446	21.474
Résultat financier					-8.838	-14.284	-8.838	-14.284
Impôts					-27	-35	-27	-35
RESULTAT NET	7.546	1.586	37.235	21.642	-10.200	-16.073	34.581	7.155

Pour la description de la répartition des risques selon les locataires par segment il est référé au Rapport immobilier.

Chiffres clés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Bureaux		Immeubles logistiques		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
en milliers €						
Juste valeur des biens immobiliers	337.503	351.854	243.206	229.426	580.709	581.280
Investissements au cours de l'exercice (juste valeur)	697	3.342	5.669	11.671	6.366	15.013
Désinvestissements au cours de l'exercice (juste valeur)	0	0	12.402	1.085	12.402	1.085
Valeur d'investissement des biens immobiliers	345.940	360.650	249.286	235.162	595.226	595.812
Surface locative totale (m ²)	229.669	231.109	374.759	383.199	604.428	614.308
Taux d'occupation (%)	82 %	85 %	91 %	89 %	86 %	86 %

Brussels 7
11.182 m²
Strombeek - Bever



Revenus locatifs

en milliers €	2013	2012
Loyers	43.390	43.772
Réductions de loyer	-2.728	-1.907
Périodes de gratuité locative	-700	-821
Avantages locatifs ('incentives')	-108	-156
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	60	319
Total des revenus locatifs	39.914	41.207

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les revenus des contrats de leasing opérationnel et les revenus qui s'y rapportent directement, comme les garanties locatives octroyées par des promoteurs et les indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail, moins les réductions de loyer et les avantages locatifs octroyés (incentives). Les réductions de loyer et les avantages locatifs sont répartis sur la période allant de l'entrée en vigueur du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail par le locataire.

Les revenus locatifs d'Interinvest Offices & Warehouses sont répartis sur 174 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires qui représentent 49 % (48 % en 2012) des revenus locatifs sont souvent des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font souvent partie de compagnies internationales. Le locataire principal, appartenant au segment des bureaux, représente 9 % des revenus locatifs au 31 décembre 2013 (10 % en 2012). En 2013, il y a 5 locataires dont les revenus locatifs sur base individuelle représentent plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs d'Interinvest Offices & Warehouses (5 locataires en 2012).

La baisse des revenus locatifs de € 1,3 million ou environ 3 % en 2013 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 ainsi que par les indexations dans le portefeuille immobilier existant.

Lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail au cours de l'exercice 2013 aucune période de gratuité locative n'a été accordée. Pour l'exercice 2012, pour 7 % de la valeur contractuelle une période de gratuité locative de 1,3 mois en moyenne avait été accordée.

En 2013, des réductions de loyer ont été accordées pour 27 % des nouveaux contrats de bail (2012: 26 %) représentant 16 % en moyenne des revenus locatifs annuels (2012: 28 %).

En outre, il est dans l'ensemble stipulé que le locataire doit rembourser entièrement ou partiellement la période de gratuité locative ou les réductions de loyer s'il devait résilier le contrat à la première échéance du contrat de bail.

Au cours de l'exercice 2013, lors de l'extension et/ou de la prolongation d'un contrat de bail une période de gratuité locative a été accordée pour 4 % en moyenne de la valeur du contrat (2012: 7 %). Cette période de gratuité locative comprend dans ce cas 0,4 mois en moyenne par an pour la durée du contrat de bail (2012: 2,5 mois).

Au cours de l'exercice 2013, lors de l'extension et/ou la prolongation d'un contrat de bail une réduction de loyer a été accordée pour 9 % en moyenne de la valeur du contrat (2012: 53 % en raison du contrat avec PwC au Woluwe Garden) d'environ 10 % en moyenne (2012: 19 %).

Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs minimaux jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants:

en milliers €	2013	2012
Créances avec une échéance restante de:		
Echéant dans l'année	38.831	37.186
Entre un et cinq ans	68.621	80.322
A plus de cinq ans	24.038	31.157
Total des futurs revenus locatifs minimaux	131.490	148.665

La baisse des futurs revenus locatifs minimaux de € 17 millions par rapport au 31 décembre 2012 provient pour € 11 millions de la vente de l'immeuble semi-industriel à Kortenbergh, dont la durée du contrat de bail avec la Commission Européenne prend fin 2022 et également du fait que la prochaine échéance de quelques contrats de bail se rapproche.

Charges relatives à la location

en milliers €	2013	2012
Loyers à payer sur actifs loués et indemnités des baux emphytéotiques	-21	-16
Réductions de valeur sur créances commerciales	-79	-54
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	104	119
Total des charges relatives à la location	4	49

Les charges relatives à la location se rapportent principalement aux réductions de valeur et reprises de réductions de valeur sur les créances commerciales qui sont comptabilisées dans le résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée. Cette rubrique comprend également les charges pour la location de terrains et immeubles offerts à la location aux locataires par la sicaf immobilière.

Récupération des charges immobilières

en milliers €	2013	2012
Indemnités reçues pour dégâts locatifs	645	805
Montants reçus des locataires pour la gestion des immeubles loués	624	603
Total de la récupération des charges immobilières	1.269	1.408

La récupération des charges immobilières se rapporte essentiellement à la prise en résultat des indemnités reçues des locataires pour les dégâts locatifs lorsqu'ils quittent les espaces loués, ainsi qu'aux montants que le Groupe reçoit des locataires pour la gestion des immeubles loués et à la facturation des charges locatives aux locataires, comme démontré dans les tableaux suivants.

Facturation des charges locatives et taxes

Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2013	2012
Facturation de charges locatives assumées par le propriétaire	5.204	5.648
Facturation des précomptes et taxes sur immeubles loués	3.676	3.344
Total de la récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	8.880	8.992

Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2013	2012
Charges locatives assumées par le propriétaire	-5.204	-5.648
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.676	-3.344
Total des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-8.880	-8.992
Solde total des charges locatives et taxes récupérées	0	0

Les charges locatives et les taxes sur les immeubles loués et la récupération de ces charges se rapportent aux charges qui, selon la loi ou les usages, sont à charge du locataire ou du lessee.

Ces charges comprennent essentiellement le précompte immobilier, l'électricité, l'eau, le nettoyage, le lavage des vitres, la maintenance technique, l'entretien des espaces verts, etc. La gestion des immeubles (immeubles de bureaux) est prise en charge par le propriétaire lui-même ou est donnée en sous-traitance à des gestionnaires immobiliers externes (immeubles logistiques jusqu'au 30 juin 2012 et Mechelen Campus).

Le propriétaire portera ou ne portera pas en compte ces charges selon les clauses du contrat conclu avec le locataire. Le décompte se fait sur base semestrielle (à l'exception de quelques immeubles de bureaux dont le décompte se fait sur base trimestrielle). Au cours de l'exercice des acomptes sont facturés aux locataires.

Autres revenus et dépenses relatifs à la location

en milliers €	2013	2012
Indemnités des charges locatives et autres frais reçus des locataires	0	119
Autres revenus divers	182	222
Total des autres revenus et dépenses relatifs à la location	182	341

Les autres revenus et dépenses relatifs à la location baissent par rapport à 2012 suite à la prise en résultat de € 0,1 million en 2012 des indemnités pour les charges locatives (reçues de Tibotec- Virco) suite à la location supplémentaire à Biocartis, réalisée en 2012 à l'Intercity Business Park.

Frais techniques

en milliers €	2013	2012
Frais techniques récurrents	-723	-834
Entretien	-710	-797
Primes d'assurance	-13	-37
Frais techniques non récurrents	2	-6
Sinistres	-86	-69
Indemnisations des sinistres par les assureurs	88	63
Total des frais techniques	-721	-840

Les frais techniques comprennent, entre autres, les frais d'entretien et les primes d'assurance. Les frais d'entretien qui peuvent être considérés comme rénovation d'un immeuble existant parce qu'ils impliquent une amélioration du rendement ou du loyer, ne sont pas comptabilisés comme frais mais sont activés.

Frais commerciaux

en milliers €	2013	2012
Commissions des agents immobiliers	0	-3
Publicité	-106	-167
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-82	-116
Total des frais commerciaux	-188	-286

Les frais commerciaux comprennent, entre autres, les commissions des agents immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont activées, étant donné que les experts immobiliers, après une période d'inoccupation, réduisent les commissions estimées de la valeur estimée des biens immobiliers. Les commissions payées aux agents après une relocation immédiate, sans période d'inoccupation, ne sont pas activées et sont à charge du résultat étant donné que les experts immobiliers ne tiennent pas compte de ces commissions lors de leur évaluation.

Charges et taxes sur immeubles non loués

en milliers €	2013	2012
Frais d'inoccupation de l'exercice	-809	-958
Frais d'inoccupation de l'exercice précédent	83	113
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-656	-697
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation	605	561
Total des charges et taxes sur immeubles non loués	-777	-981

Les charges et taxes sur immeubles non loués baissent au cours de l'exercice 2013 d'environ € 0,2 million, essentiellement en raison de la diminution de l'inoccupation à Herentals Logistics 1 après l'achèvement du projet de rénovation. Les frais d'inoccupation représentent pour l'exercice 2013 environ 1,9 % de l'ensemble des revenus locatifs de la sicaf immobilière (exercice 2012: 2,4 %).

Intervest Offices & Warehouses récupère en grande partie le précompte immobilier payé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des impôts.

Frais de gestion immobilière

en milliers €	2013	2012
Honoraires versés aux gérants externes	-36	-84
Frais de gestion interne du patrimoine	-2.364	-2.209
<i>Rémunération du personnel</i>	<i>-1.587</i>	<i>-1.421</i>
<i>Expert immobilier</i>	<i>-147</i>	<i>-169</i>
<i>Autres frais</i>	<i>-630</i>	<i>-619</i>
Total des frais de gestion immobilière	-2.400	-2.293

Les frais de gestion immobilière désignent les frais qui se rapportent à la gestion des immeubles. Ceux-ci comprennent les frais de personnel et les frais indirects de la direction et du personnel (tels que les frais de bureaux, les frais de fonctionnement, etc.) qui assument la gestion du portefeuille et des locations, ainsi que les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation pouvant être affectées à la gestion des biens immobiliers.

L'augmentation des frais de gestion immobilière en 2013 résulte principalement de l'augmentation de l'effectif du personnel.

Autres charges immobilières

en milliers €	2013	2012
Charges incombant au propriétaire	-67	-305
Autres charges immobilières	-37	-54
Total des autres charges immobilières	-104	-359

Les charges incombant au propriétaire se rapportent aux dépenses qui sur base d'accords contractuels ou commerciaux avec les locataires sont à charge du Groupe. Ce sont en majeure partie des réductions pour le paiement des charges communes. Pour l'exercice 2013 ces interventions commerciales s'élèvent à environ € 67.000 sur base annuelle ou 0,2 % de l'ensemble des revenus locatifs de la sicaf immobilière (exercice 2012: € 300.000 ou environ 0,7 % de l'ensemble des revenus locatifs suite principalement à un problème spécifique concernant un immeuble logistique en particulier).



Note

Frais généraux

en milliers €	2013	2012
Impôt OPC	-263	-227
Honoraires du commissaire	-78	-95
Rémunération des administrateurs	-30	-29
Pourvoyeur de liquidité	-15	-15
Service financier	-29	-28
Rémunérations du personnel	-558	-635
Frais de conseil	-17	-291
Autres frais	-253	-308
Total des frais généraux	-1.243	-1.628

Les frais généraux désignent tous les frais liés à la gestion de la sicaf immobilière, ainsi que les frais qui ne peuvent être imputés à la gestion des biens immobiliers. Ces charges d'exploitation incluent notamment les frais généraux administratifs, les coûts liés au personnel assumant la gestion de la société, les amortissements et les réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation.

Les frais généraux s'élèvent à € 1,2 million et ont baissé de € 0,4 million par rapport à 2012 (€ 1,6 million) principalement en raison de la baisse des frais de personnel et de conseil.

en milliers €	2013			2012		
	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion du fonds	TOTAL	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion du fonds	TOTAL
Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants	1.300	319	1.619	1.236	395	1.631
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	838	227	1.065	865	213	1.078
Pensions et rémunérations après départ	33	7	40	29	9	38
Sécurité sociale	221	47	268	195	58	253
Rémunérations variables	97	15	112	63	19	82
Indemnités de rupture	15	3	18	0	71	71
Autres charges	96	20	116	84	25	109
Rémunérations du comité de direction	287	239	526	185	240	425
Président comité de direction	97	97	194	95	95	190
<i>Rémunération fixe</i>	91	91	182	89	89	178
<i>Rémunération variable</i>	6	6	12	6	6	12
Autres membres du comité de direction	190	142	332	90	145	235
<i>Rémunération fixe</i>	180	108	288	90	116	206
<i>Rémunération variable</i>	10	18	28	0	12	12
<i>Obligations de pension</i>	0	16	16	0	17	17
Total rémunérations du personnel	1.587	558	2.145	1.421	635	2.056

Le nombre d'employés et de collaborateurs indépendants à la fin de l'année 2013, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 16 membres du personnel pour la gestion interne du patrimoine (2012: 15) et à 5 membres du personnel pour la gestion du fonds (2012: 5). Le nombre de membres de la direction s'élève à 4, dont 1 non rémunéré.

En ce qui concerne le personnel fixe, les rémunérations, les gratifications supplémentaires, les indemnités de départ, les indemnités de licenciement et les indemnités de rupture sont régies par la Loi sur les contrats de travail du 4 juillet 1978, la Loi sur les congés annuels du 28 juin 1971, la commission paritaire de laquelle ressort l'entreprise et les CCT d'application comptabilisées dans le compte de résultats, pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les pensions et rémunérations après la fin des prestations comprennent les pensions, les cotisations pour les assurances de groupe, les assurances vie et d'invalidité et les assurances hospitalisation. Intervest Offices & Warehouses a conclu pour son personnel fixe un contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" (defined contribution plan) auprès d'une compagnie d'assurances externe. La société verse des cotisations à ce fonds qui est indépendant de la société. Un plan d'épargne pension avec règlement de cotisations définies est un plan dans le cadre duquel la société paie des primes fixes et n'est pas tenue par une obligation légale ou effective de verser des cotisations supplémentaires si le fonds devait disposer d'actifs insuffisants. Les cotisations du plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance de groupe respecte la Loi Vandebroucke sur les pensions. Les obligations en matière de cotisations sont comptabilisées dans le compte de résultats au cours de la période concernée. Pour l'exercice 2013 ces cotisations s'élèvent à € 56.000 (2012: € 55.000). La compagnie d'assurance a confirmé qu'au 31 décembre 2013 le déficit pour garantir le rendement minimum n'est pas matériel.

08

Note

Résultat sur ventes des immeubles de placement

en milliers €	2013	2012
Valeur d'acquisition	10.840	1.300
Plus-values accumulées et réductions de valeur particulières	1.562	-215
Valeur comptable (juste valeur)	12.402	1.085
Prix de vente	14.845	1.300
Frais de vente	-496	-75
Revenu net de la vente	14.349	1.225
Total du résultat sur ventes des immeubles de placement	1.947	140

En 2013, Intervest Offices & Warehouses a vendu son immeuble semi-industriel Guldendelle, situé à Kortenberg, Jan-Baptist Vinkstraat 2 pour un montant de € 14,2 millions. Le prix de vente (après déduction des frais de vente, des réductions locatives restantes et de la révision de la TVA) se situe 11 % au-dessus de la valeur comptable au 31 décembre 2012, qui s'élevait à € 12,4 millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la sica immobilière). Le résultat sur ventes des immeubles de placement comprend par conséquent la plus-value de € 1,3 million réalisée sur cette vente ainsi que la plus-value de € 0,6 million sur la vente d'une parcelle de terrain située à Merchtem.

09

Note

Variations de la juste valeur des immeubles de placement

en milliers €	2013	2012
Variations positives des immeubles de placement	26.561	12.732
Variations négatives des immeubles de placement	-21.096	-26.685
Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.465	-13.953

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 de - € 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.

10

Note

Autre résultat sur portefeuille

en milliers €	2013	2012
Variations étalement des réductions locatives et concessions aux locataires	243	-730
Prise en résultat des étalements futurs des réductions de loyer et des avantages locatifs octroyés aux locataires suite à la vente des immeubles de placement	186	0
Total autre résultat sur portefeuille	429	-730

11

Note

Charges d'intérêt nettes

en milliers €	2013	2012
Charges d'intérêt nettes à taux d'intérêt fixe	-7.115	-7.141
Charges d'intérêt nettes à taux d'intérêt variable	-4.092	-4.024
Total des charges d'intérêt nettes	-11.207	-11.165

L'utilisation moyenne des crédits de la sicaf immobilière sur base annuelle a baissé d'environ € 6 millions en 2013 par rapport à 2012 en raison de la vente de l'immeuble semi-industriel à Kortenbergh pour un montant de € 14 millions en mai 2013, investi partiellement dans les projets logistiques à Oevel et Wilrijk.

Charges d'intérêt nettes réparties selon la date d'échéance de la ligne de crédit

en milliers €	2013	2012
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières non courantes	-9.311	-10.325
Charges d'intérêt nettes pour les dettes financières courantes	-1.896	-840
Total des charges d'intérêt nettes	-11.207	-11.165

Le taux d'intérêt moyen total s'élève en 2013 à 3,8 % y compris les marges bancaires en comparaison à 3,7 % en 2012. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2013 à 4,1 % y compris les marges bancaires (2012: 4,0 %). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève en 2013 à 2,8 % y compris les marges bancaires (2012: 2,0 %).

Le futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt pour 2014 des prêts utilisés au 31 décembre 2013 à taux d'intérêt fixe ou à taux d'intérêt variable au 31 décembre 2013 s'élève à € 10,5 millions (2012: € 10,7 millions).

Pour l'exercice 2013 l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une augmentation (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1 %, comprend environ € 0,9 million en négatif (2012: € 0,8 million).

12

Note

Impôts

en milliers €	2013	2012
Impôt des sociétés	-27	-35
Total des impôts	-27	-35

Par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 (anciennement l'Arrêté Royal du 10 avril 1995), le législateur a donné un statut fiscal favorable aux sicaf immobilières. Si une société adopte le statut de sicaf immobilière, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une sicaf immobilière, elle doit payer un impôt unique (exit tax). Ensuite la sicaf immobilière est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les "dépenses rejetées". Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur les ventes des immeubles de placement, aucun impôt des sociétés n'est payé.

13

Note

Nombre d'actions et résultat par action

Mouvement du nombre d'actions

	2013	2012
Nombre d'actions au début de l'exercice	14.199.858	13.907.267
Nombre d'actions émises	225.124	292.591
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	14.424.982	14.199.858
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858
Adaptations pour le calcul de la moyenne pondérée du nombre d'actions	-89.305	-115.433
Moyenne pondérée du nombre d'actions	14.335.677	14.084.425



Détermination du montant de la distribution obligatoire du dividende

Le montant qui peut être distribué est déterminé conformément à l'article 27 § 1 et au Chapitre 3 de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

en milliers €	2013	2012
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	34.581	7.155
Transactions de nature non cash-flow à adapter, comprises dans le résultat net:		
○ Amortissements et reprises d'amortissements	167	159
○ Réductions de valeur et reprises sur créances commerciales	-25	-65
○ Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-2.166	3.128
○ Résultat sur portefeuille	-7.841	14.543
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	24.716	24.920
Distribution obligatoire: 80 %	19.773	19.935
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels statutaires)	24.574	24.826
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels consolidés)	24.574	24.826

Le résultat corrigé ne doit pas subir des adaptations pour d'éventuelles plus-values non exonérées sur les ventes des immeubles de placement ou pour les réductions des dettes. Par conséquent, le résultat corrigé est égal au montant applicable pour la distribution obligatoire de 80 %.

Calcul du résultat par action

en €	2013	2012
Résultat net ordinaire par action	2,41	0,51
Résultat net dilué par action	2,41	0,51
Résultat d'exploitation distribuable par action	1,70	1,75

Proposition dividende par action

Suite aux règles d'évaluation de la sicaf immobilière qui ont été modifiées au cours de l'exercice 2011 et en raison du climat économique Intervest Offices & Warehouses avait déjà décidé en 2012 d'adapter sa politique de distribution du dividende de sorte que le taux de distribution puisse se situer entre 80 % et 100 % du résultat d'exploitation distribuable, en fonction des indemnités reçues pour la résiliation anticipée de contrats de bail et autres indemnités pour dégâts locatifs.

Intervest Offices & Warehouses estime qu'il est nécessaire de baisser le taux de distribution pour l'exercice 2013 à 90 % de sorte que suffisamment de liquidité provenant des activités d'exploitation puissent être maintenue pour continuer à investir dans le portefeuille.

Sur base d'un taux de distribution de 90 % du résultat d'exploitation distribuable statutaire un dividende brut par action de € 1,53 sera offert aux actionnaires pour l'exercice 2013 par rapport à € 1,76 en 2012.

	2013	2012
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,70	1,75
Adaptation du dividende suite à la modification de la règle d'évaluation ²⁸ (€)	0,00	0,01
Résultat d'exploitation distribuable après adaptation (€)	1,70	1,76
Distribution de dividendes exprimée en pourcentage du résultat d'exploitation distribuable consolidé (%)	90 %	101 %
Dividende brut par action (€)	1,53	1,76
Rémunération du capital (€ 000)	22.070	24.992

Après clôture de l'exercice, cette distribution de dividende a été proposée par le conseil d'administration. Celle-ci sera présentée à l'assemblée générale des actionnaires du 30 avril 2014. La distribution de dividendes n'a pas été reprise en tant que passif, conformément IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

²⁸ 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 avait encore un effet positif limité de € 0,01 par action. Pour l'exercice 2013 telle adaptation n'est plus d'application.



Détermination du montant conformément à l'article 617 du Code des Sociétés

Le montant tel que stipulé à l'article 617 du Code des Sociétés, du capital libéré ou si ce montant est supérieur du capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées, est déterminé au Chapitre 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

en milliers €	2013	2012
Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital libéré	131.447	129.395
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	65.190	63.378
Réserve du solde positif des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	71.552	86.177
Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-14.307	-14.389
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-180	-893
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-6.888	-3.760
Réserves légales	90	90
Résultat de l'exercice qui conformément au Chapitre I de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 doit être attribué aux réserves non distribuables		
Résultat sur portefeuille	7.841	-14.543
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couverture non effective - IAS 39)	2.166	-3.128
Total des capitaux propres non distribuables	256.911	242.327
Capitaux propres statutaires	286.521	272.356
Distribution du dividende envisagée	22.070	24.992
Nombre d'actions	14.424.982	14.199.858
Résultat d'exploitation distribuable par action	1,70	1,76
Capitaux propres après distribution du dividende	264.451	247.364
Réserve subsistant après distribution	7.540	5.037

En portant le pourcentage de distribution du dividende à 90 %, un montant de € 1,53 par action est distribué pour l'exercice 2013 par rapport au résultat d'exploitation distribuable par action de € 1,70. La réserve restante après distribution augmente ainsi de € 2,5 millions par rapport à l'exercice précédent.

Actifs non courants: immeubles de placement

Tableau des investissements et des revalorisations

en milliers €	2013			2012		
	Bureaux	Immeubles logistiques	TOTAL	Bureaux	Immeubles logistiques	TOTAL
Bilan au 1 janvier	351.854	229.426	581.280	370.410	210.895	581.305
Achats des immeubles de placement	0	0	0	0	7.966	7.966
Investissements dans des immeubles de placement existants	697	2.524	3.221	3.342	1.856	5.198
Extensions des immeubles de placement existants	0	3.145	3.145	0	1.849	1.849
Ventes des immeubles de placement	0	-12.402	-12.402	0	-1.085	-1.085
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-15.048	20.513	5.465	-21.898	7.945	-13.953
Bilan 31 décembre	337.503	243.206	580.709	351.854	229.426	581.280
AUTRE INFORMATION						
Valeur d'investissement des biens immobiliers	345.940	249.286	595.226	360.650	235.162	595.812

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-jacent 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 d'environ 5.036 m² 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.

Il est référé à la note 9 pour l'explication relative aux variations de la juste valeur des immeubles de placement.

Au 31 décembre 2013 la sicaf immobilière possède à Herentals sur son site Herentals Logistics 3 une réserve de terrains d'une superficie de 32.100 m² pour la construction potentielle d'un bien immobilier neuf de haute qualité sous la forme d'un hall d'entreposage logistique d'une superficie d'environ 19.000 m², pouvant être scindé.

Fin 2013 cette réserve de terrain a été évaluée comme terrain viabilisé avec permis.

Au 31 décembre 2013, aucun mandat hypothécaire n'a été accordé sur des immeubles de placement pour les prêts et facilités de crédit auprès des institutions financières. Pour la description de l'hypothèque légale inscrite sur l'immeuble logistique situé à Aartselaar, Dijkstraat pour garantir la dette fiscale due, il est référé à la note 25.

IFRS 13

IFRS 13 est d'application pour les exercices comptables qui prennent cours le 1^{er} janvier 2013 ou ultérieurement et introduit un cadre uniforme pour l'évaluation à la juste valeur et pour les informations à fournir concernant l'évaluation à la juste valeur où le principe de cette évaluation sur base d'autres normes IFRS est obligatoire ou autorisée. En outre, la juste valeur est spécifiquement déterminée comme le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou qui devrait être payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre les intervenants du marché à la date d'évaluation. L'obligation d'information à fournir en IFRS 13 concernant les évaluations à la juste valeur sert également de remplacement ou d'extension aux obligations des autres normes IFRS, dont IFRS 7 Instrument financiers: Informations à fournir.

Les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie:

- Niveau 1: évaluation sur base des prix de marchés cotés sur des marchés actifs
- Niveau 2: valeurs basées sur de l'information observable directement ou indirectement (externe)
- Niveau 3: évaluation complète ou partielle d'information non observable (externe)

Les immeubles de placement sont selon la classification d'IFRS 13 du niveau 3.

Evaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement de la sicaf immobilière sont évalués chaque trimestre à la juste valeur par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est basée sur la valeur de marché (corrigée par conséquent de 2,5 % pour les coûts d'achat comme décrit dans les "Principes de reporting financier - Immeubles de placement" - voir ci-dessus), c'est-à-dire le montant estimé pour lequel un immeuble de placement à la date d'évaluation peut être négocié entre un acheteur disposé à une transaction et un vendeur d'une transaction objective et rationnelle précédée d'une négociation approfondie où les parties sont bien informées et disposées à réaliser une transaction.

Lorsqu'il n'y a pas de prix de marchés actuels disponibles sur un marché actif, les évaluations sont réalisées sur base d'un calcul du rendement brut, où les loyers de marché bruts sont capitalisés. Ces évaluations obtenues sont corrigées sur base de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce pour la période jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail actuels. Les réductions de loyers et les périodes de gratuité locative sont portées en compte. Pour les immeubles qui sont entièrement ou partiellement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, déduction faite de l'inoccupation et des frais (frais locatifs, frais de publicité) pour les parties inoccupées.

Les rendements utilisés sont spécifiques pour le type de bien immobilier, l'emplacement, l'état d'entretien et les possibilités de location de chaque immeuble. La base pour déterminer des rendements est formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles. Lors de la détermination de la valeur des transactions comparables sur le marché sont prises en considération.

Les rendements décrits dans le rapport immobilier sont calculés en divisant le loyer brut (théorique) du bien immobilier par la valeur d'investissement des immeubles de placement exprimée en pourcentage. Le rendement brut moyen de l'ensemble du portefeuille immobilier s'élève au 31 décembre 2013 à 8,5 % (31 décembre 2012: 8,8 %).

Pour chaque immeuble, locataire et espaces inoccupés des hypothèses sont faites sur la possibilité de (re)louer, du nombre de mois d'inoccupation, des avantages locatifs et des frais de location.

Les principales hypothèses relatives à l'évaluation des immeubles de placements sont:

	31.12.2013	31.12.2012
Loyer de marché brut moyen par m² (en €)		
○ Bureaux	142	145
○ Immeubles logistiques	49	50
Rendement brut moyen (en %)		
○ Bureaux	9,5 %	9,3 %
○ Immeubles logistiques	7,3 %	8,1 %
Rendement net moyen (en %)		
○ Bureaux	8,4 %	8,3 %
○ Immeubles logistiques	6,7 %	7,2 %
Pourcentage d'inoccupation (en %)	14,5 %	13,9 %

En cas d'une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de l'évaluation du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière (yield ou taux de capitalisation) de 1 % (de 7,3 % à 8,3 % en moyenne), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 70 millions ou 12 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière augmenterait ainsi de 7 % et s'élèverait à environ 55 %. Dans le cas inverse une adaptation positive hypothétique de ce rendement utilisé de 1 % (de 7,3 % à 6,3 % en moyenne), augmenterait la juste valeur des biens immobiliers de € 92 millions ou 16 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière baisserait ainsi de 7 % et s'élèverait à environ 42 %.

En cas d'une baisse hypothétique des loyers actuels de la sicaf immobilière (à rendement constant) de € 1 million (de € 43,4 millions à € 42,4 millions), la juste valeur des biens immobiliers baisserait de € 13 millions ou 2 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière augmenterait ainsi de 1 % et s'élèverait à environ 50 %. Dans le cas inverse une augmentation hypothétique des loyers actuels de la sicaf immobilière (à rendement constant) de 1 million (de € 43,4 millions à € 44,4 millions), ferait augmenter la juste valeur des biens immobiliers de € 13 millions ou 2 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière baisserait ainsi de 1 % et s'élèverait à environ 48 %.

Il existe une corrélation entre l'évolution des loyers actuels et les rendements utilisés lors de l'évaluation de biens immobiliers. Ce n'est toutefois pas pris en considération dans l'analyse de sensibilité ci-dessus.

Processus d'évaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont comptabilisés sur base des rapports d'évaluation rédigés par des experts immobiliers indépendants. Ces rapports sont basés sur:

- L'information qui est fournie par la sicaf immobilière, comme les loyers actuels, les délais et conditions des contrats de bail, les charges, les investissements, etc. Ces informations proviennent du système financier et de gestion de la sicaf immobilière et sont soumises au système de contrôle général en vigueur dans la société.
- Les suppositions et modèles d'évaluation utilisés par les experts immobiliers. Les suppositions se rapportent essentiellement à la situation de marché, comme les rendements et le taux d'escompte. Ils sont basés sur leur jugement professionnel et l'observation du marché.

Pour une description détaillée de la méthode d'évaluation appliquée par les experts immobiliers il est référé au chapitre "Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers" du Rapport immobilier.

L'information mise à disposition des experts immobiliers, ainsi que les suppositions et les modèles d'évaluation sont contrôlés par le business analyste de la société, ainsi que par la direction de la sicaf immobilière. Cela comprend un contrôle des variations de la juste valeur au cours de la période en question.

Actifs détenus en vue de la vente

en milliers €	2013	2012
Anvers, Kaaien 218-220	0	1.225
Total des actifs détenus en vue de la vente	0	1.225

Créances commerciales

en milliers €	2013	2012
Créances commerciales	495	1.284
Facturations anticipées des loyers	2.797	3.145
Factures à établir	369	400
Débiteurs douteux	443	382
Provision débiteurs douteux	-443	-382
Autres créances commerciales	139	31
Total des créances commerciales	3.800	4.860

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

Analyse d'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2013	2012
Créances < 30 jours	191	328
Créances 30-90 jours	63	485
Créances > 90 jours	241	471
Total des créances commerciales dues	495	1.284

Pour le suivi des risques débiteurs utilisé par Intervest Offices & Warehouses, il est référé à la description des principaux facteurs de risques et des systèmes internes de contrôle et de gestion des risques.

Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2013	2012
Impôts des sociétés à récupérer	215	215
Exit tax à récupérer	459	248
Précompte mobilier à récupérer sur les bonus de liquidation suite aux fusions	878	2.652
Autres créances	102	96
Total des créances fiscales et autres actifs courants	1.654	3.211

Il est référé à la note 25 pour le commentaire sur la situation fiscale du Groupe.

Pour l'exercice 2013 la sicaf immobilière a récupéré € 1,8 million de précompte mobilier sur le bonus de liquidation suite à la fusion avec West-Logistics sa et MGMF Limburg sa le 27 octobre 2011.

Comptes de régularisation

en milliers €	2013	2012
Précompte immobilier à récupérer	1.329	1.580
Autres frais à reporter	402	627
<i>Frais relatifs aux emprunts</i>	<i>265</i>	<i>416</i>
<i>Autres frais à reporter</i>	<i>137</i>	<i>211</i>
Autres revenus à attribuer	0	233
Total des comptes de régularisation	1.731	2.440

Intervest Offices & Warehouses récupère en grande partie le précompte immobilier facturé pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des Impôts. Au cours de l'exercice 2013 la sicaf immobilière a récupéré € 0,7 million de précompte immobilier pour les années d'imposition de 2008 à 2012. Pour les années d'imposition 2011 et 2013 des dossiers sont actuellement encore traités par le Service flamand des Impôts.

Capital

Evolution du capital		Mouvement du capital	Total capital investi après l'opération	Nombre d'actions créées	Nombre total d'actions
Date	Opération	en milliers €	en milliers €	en unités	en unités
08.08.1996	Constitution	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Augmentation de capital par rapport en nature (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission et réserves et réduction de capital par incorporation des pertes reportées	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Division des actions	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusion par absorption des sociétés anonymes Catian, Innotech, Greenhill Campus et Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusion par absorption des sociétés appartenant au groupe VastNed	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Augmentation de capital par apport en nature (De Arend, Sky Building et Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre d'une offre	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusion avec Siref sa; échange de 111.384 actions Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusion par absorption des sociétés anonymes Apibi, Pakobi, PLC, MCC et Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 et Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 3 et Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusion par absorption de la société anonyme Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Augmentation de capital suite au dividende optionnel 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982

Au 31 décembre 2013, le capital social s'élève à € 131.446.507,79 et est réparti en 14.424.982 actions libérées sans mention de la valeur nominale.

Capital autorisé

Il est expressément permis au conseil d'administration d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant de € 126.728.870,79 par apport en numéraire ou en nature, le cas échéant, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, par l'article 7 des statuts et par l'article 13 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes du moniteur Belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 24 avril 2013, c'est-à-dire à compter du 26 juin 2013. Cette autorisation est valable jusqu'au 26 juin 2018. L'autorisation pour faire usage du capital autorisé comme moyen de défense lors d'une offre de reprise n'est, conformément à l'article 607, deuxième paragraphe du Code des Sociétés, valable que trois ans et expire le 26 juin 2016. Cette autorisation est renouvelable.

A chaque augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles à moins que l'assemblée générale ne prenne elle-même ces décisions. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le conseil d'administration à la suite de la présente autorisation, contiennent une prime d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être placé sur un compte indisponible spécial, appelé "primes d'émission", qui constitue comme le capital la garantie pour les tiers et qui ne pourra être réduit ou supprimé sauf décision de l'assemblée générale qui se réunit conformément aux conditions de présence et de majorité prévues pour une diminution de capital, sous réserve de transformation en capital comme prévu ci-dessus.

En 2013, le conseil d'administration a utilisé le pouvoir qui lui est conféré d'exploiter les montants du capital autorisé pour l'émission d'actions dans le cadre du dividende optionnel par apport en nature en application de l'article 602 du Code des Sociétés.

Rachat d'actions propres

Conformément à l'article 9 des statuts, le conseil d'administration peut procéder au rachat d'actions propres par le biais de l'achat ou d'échange dans le cadre des limites légales autorisées, lorsque cet achat est nécessaire pour éviter à la société un grave et sérieux désavantage.

Cette autorisation est valable pour une période trois ans, à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 24 avril 2013, i.e. à partir du 26 juin 2013. Cette autorisation est valable jusqu'au 26 juin 2016 et est renouvelable.

Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément aux articles 581 à 607 du Code des Sociétés, sous réserve de ce qui est mentionné ci-après concernant le droit de préemption.

En outre, la société devra se tenir aux dispositions relatives à l'émission publique d'actions prévues à l'article 87 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et aux articles 20 et suivants de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes:

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique; et
4. la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux dispositions des articles 601 et 602 du Code des Sociétés. En outre, conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, les conditions suivantes doivent être respectées:

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, ou selon le cas, du gérant, visé à l'article 602 du Code des Sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la sicaf immobilière publique, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date;

3. sauf si le prix d'émission ou le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et
4. le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier du bénéficiaire, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ce qui précède ne s'applique pas lors de l'apport du droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Primes d'émission

Evolution des primes d'émission en milliers €		Augmentation de capital	Apport en numéraire	Valeur d'apport	Primes d'émission
Date	Opération				
05.02.99	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Règlement des pertes comptables suite à la fusion par absorption des sociétés appartenant au Groupe VastNed	0	0	0	-13.747
31.01.02	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre de l'offre	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Augmentation de capital suite au dividende optionnel	2.051	0	3.863	1.812
Total des primes d'émission					65.190

Réserves

Réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

en milliers €	2013	2012
Solde au terme de l'exercice précédent	-14.613	-13.248
Variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement	-27	-187
Acquisitions des immeubles de placement de l'exercice précédent	0	-1.276
Vente des immeubles de placement de l'exercice précédent	109	98
Total de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-14.531	-14.613

La différence entre la juste valeur des biens immobiliers (conformément IAS 40) et la valeur d'investissement des biens immobiliers, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans cette rubrique.

Le transfert de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement n'est plus effectué à partir de l'exercice 2010 au cours de l'exercice mais uniquement après l'approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant). Etant donné qu'il s'agit d'un transfert au sein de deux postes des capitaux propres, cela n'a pas d'impact sur les capitaux propres de la sicaf immobilière.

Pour le mouvement des réserves au cours de l'exercice 2013, il est référé au bilan de mutation des capitaux propres.

17

Note

Provisions

en milliers €	2013	2012
Provisions courantes	172	172
Provision garanties locatives de la vente des immeubles de placement	172	172
Total des provisions	172	172

Les garanties locatives restantes provenant de la vente des immeubles de placement en 2006 sont comptabilisées dans les provisions courantes.

18

Note

Passifs courants

Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2013	2012
Dettes commerciales	277	297
Acomptes reçus de locataires	225	402
Factures à recevoir	1.514	1.368
TVA à payer	314	309
Autres dettes courantes	591	446
Total des dettes commerciales et autres dettes courantes	2.921	2.822

Autres passifs courants

en milliers €	2013	2012
Dividendes à payer	173	354
Total des autres passifs courants	173	354

Comptes de régularisation

en milliers €	2013	2012
Indemnités reçues pour remise en état	952	1.027
Passifs liés aux indemnités provenant de la rupture anticipée de contrats de bail	1.200	1.200
Autres charges à attribuer	3.774	2.984
Revenus locatifs facturés par anticipation	3.544	3.148
Autres revenus à reporter	1.197	1.337
Total des comptes de régularisation	10.667	9.696

Au 31 décembre 2013, les comptes de régularisation comprennent € 1,2 million de passifs se rapportant aux indemnités reçues suite à la résiliation anticipée des contrats de bail par Tibotec-Virco en 2010 à l'Intercity Business Park à Malines.

Les autres charges à attribuer comprennent les intérêts de l'emprunt obligataire qui sont dus le 29 juin 2014.

La facturation anticipée des revenus locatifs pour le premier trimestre du prochain exercice a augmenté de € 0,4 million en comparaison à 2012.



> Peugeot
5.021 m²
Neerland 1 et 2
Wilrijk

Dettes financières non courantes et courantes

Il est référé au rapport du comité de direction pour la description de la structure financière de la sicaf immobilière.

Répartition selon l'échéance des crédits utilisés

en milliers €	2013					2012				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante			Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Etablissements de crédit: crédits utilisés	61.712	142.200	4.267	208.179	74 %	48.012	169.950	7.667	225.629	75 %
Emprunt obligataire	0	74.775	0	74.775	26 %	0	74.625	0	74.625	25 %
Location-financement	8	9	0	17	0 %	6	11	0	17	0 %
TOTAL	61.720	216.984	4.267	282.971	100 %	48.018	244.586	7.667	300.271	100 %
Pourcentage	22 %	77 %	1 %	100 %		16 %	82 %	2 %	100 %	

Garanties concernant le financement

Les conventions de crédit bancaires d'Interinvest Offices & Warehouses sont, en plus de l'exigence du maintien du statut de sicaf immobilière, soumises au respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées de la sicaf immobilière ou à sa charge d'intérêt, à l'interdiction d'hypothéquer ou de donner en gage des immeubles de placement et au traitement pari passu des créanciers. Les ratios financiers limitent le montant qu'Interinvest Offices & Warehouses pourrait encore emprunter.

Pour le financement de la sicaf immobilière aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni aucune procuration hypothécaire accordée au 31 décembre 2013.

Pour la majorité des financements les institutions de crédit exigent d'ordinaire une relation de couverture des taux d'intérêt de plus de 2 (voir description de la structure financière dans le rapport du comité de direction).

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2013. Si Interinvest Offices & Warehouses ne devait plus respecter ces ratios, les institutions financières pourraient exiger l'annulation, la renégociation, la résiliation ou le remboursement anticipé des conventions de financement de la sicaf immobilière.

Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

en milliers €	2013					2012				
	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de			Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans		
Etablissements de crédit: crédits	61.712	142.200	4.267	208.179	66 %	48.012	169.950	7.667	225.629	70 %
Lignes de crédit non utilisées	11.300	19.450	0	30.750	10 %	10.000	13.700	0	23.700	7 %
Emprunt obligataire	0	74.775	0	74.775	24 %	0	74.625	0	74.625	23 %
TOTAL	73.012	236.425	4.267	313.704	100 %	58.012	258.275	7.667	323.954	100 %
Pourcentage	23 %	76 %	1 %	100 %		18 %	80 %	2 %	100 %	

Le tableau ci-dessus "Répartition selon l'échéance des lignes de crédit" comprend un montant de € 31 millions de lignes de crédit non utilisées (€ 24 millions au 31 décembre 2012). Celles-ci ne représentent pas une dette effective à la date de clôture mais sont uniquement une dette potentielle sous forme d'une ligne de crédit disponible. Le pourcentage est calculé comme la relation de chaque composant par rapport à la somme des lignes de crédit utilisées, non-utilisées et à l'emprunt obligataire.

Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire

en milliers €	2013		2012	
	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Crédits à taux d'intérêt variable	88.179	31 %	105.629	35 %
Crédits à taux d'intérêt fixe ou couverts par des swaps de taux d'intérêt	194.775	69 %	194.625	65 %
TOTAL	282.954	100 %	300.254	100 %

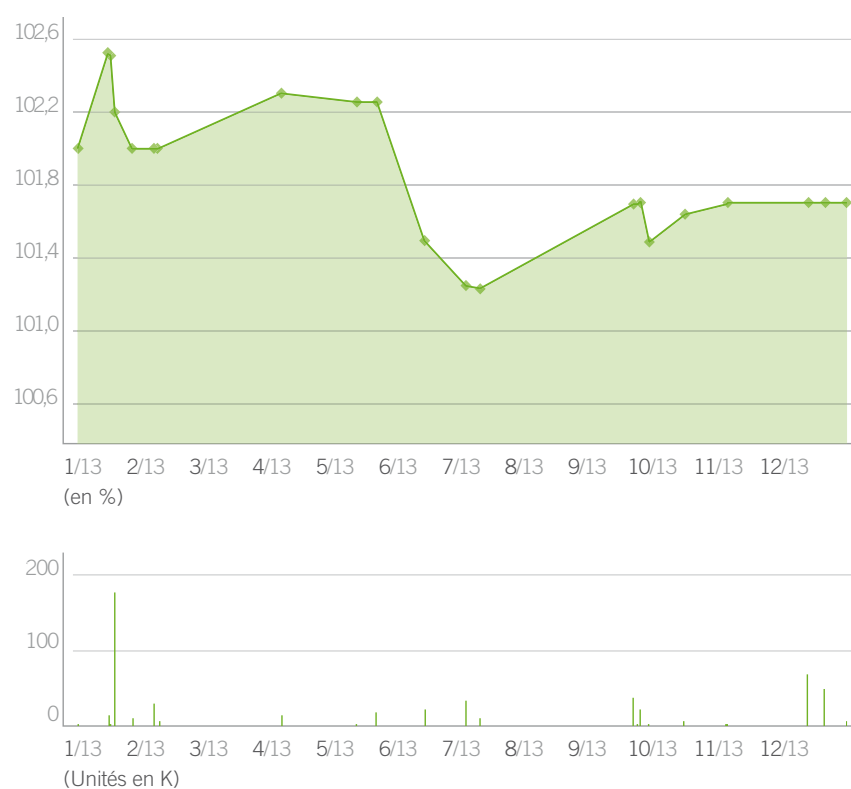
Dans le tableau ci-dessus "Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés auprès des établissements de crédit et de l'emprunt obligataire" le pourcentage est calculé comme la relation de chaque composant par rapport au montant des lignes de crédits utilisés.

Caractéristiques de l'emprunt obligataire

En juin 2010, Intervest Offices & Warehouses a émis un emprunt obligataire sur le marché belge d'un montant de € 75 millions et d'une durée de 5 ans. Le prix d'émission a été fixé à 100,875 % de la valeur nominale des obligations assorti d'un coupon de 5,10 % brut payable annuellement le 29 juin. Le rendement actuariel s'élève à 4,90 % brut (sur le prix d'émission de 100,875 %). L'emprunt obligataire est coté sur NYSE Euronext Brussels. L'emprunt obligataire est remboursable en juin 2015 à la valeur nominale de € 75 millions.

	2013	2012
Cours boursier (%)		
Cours boursier à la date de clôture	101,71	102,51
Cours boursier moyen	101,86	102,21
Cours boursier le plus élevé	102,51	107,27
Cours boursier le plus bas	101,25	99,37
Nombre de titres	75.000	75.000
Nombre de titres négociés	549	425

Cours boursier de l'emprunt obligataire



Les principaux instruments financiers d'Interinvest Offices & Warehouses se composent de créances et de dettes financières et commerciales, de trésorerie et d'équivalents de trésorerie ainsi que d'instruments financiers du type swap de taux d'intérêt (IRS).

Résumé des instruments financiers			2013		2012	
en milliers €	Caté- gories	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Instruments financiers à l'actif						
Actifs non courants						
Créances commerciales et autres actifs non courants	A	2	15	15	15	15
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	3.800	3.800	4.860	4.860
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	1.654	1.654	3.211	3.211
Trésorerie et équivalents de trésorerie	B	2	691	691	753	753
Instruments financiers au passif						
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	221.251	224.498	252.253	257.356
Autres passifs financiers non courants	C	2	4.384	4.384	7.780	7.780
Autres passifs non courants	A	2	536	536	626	626
Passifs courants						
Dettes financières courantes (porteuses d'intérêt)	A	2	61.720	61.720	48.018	48.018
Autres passifs financiers courants	C	2	517	517	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	2.921	2.921	2.822	2.822
Autres passifs courants	A	2	173	173	354	354

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants:

- A. Actifs et passifs financiers (y compris les créances et prêts) détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti.
- B. Placements détenus jusqu'à la date d'échéance au coût amorti.
- C. Actifs ou passifs, détenus à la juste valeur par le compte de résultats, sauf pour les instruments financiers déterminés comme instrument de couverture.

Les instruments financiers sont comptabilisés à la juste valeur. La juste valeur est déterminée sur base d'un des niveaux suivants de la hiérarchie des justes valeurs:

- Niveau 1: évaluation sur base des prix cotés sur le marché sur les marchés actifs
- Niveau 2: valeurs basées sur l'information directement ou indirectement (externe) observable
- Niveau 3: évaluation basée entièrement ou partiellement sur l'information (externe) non observable

Les instruments financiers d'Intervest Offices & Warehouses correspondent au niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs. Les techniques d'évaluation relatives à la juste valeur des instruments financiers du niveau 2 sont les suivantes:

- Pour les rubriques "Autres passifs financiers non courants", "Autres passifs financiers courants" qui se rapportent aux swaps de taux d'intérêt, la juste valeur est déterminée au moyen de données observables, notamment les forward taux d'intérêt qui sont d'application sur les marchés actifs, fournis en général par les institutions financières.
- La juste valeur des autres actifs et passifs financiers du niveau 2 est pratiquement identique à leur valeur comptable soit parce qu'ils ont une échéance à court terme (comme les créances commerciales et les dettes), soit parce qu'ils ont un taux d'intérêt variable. Lors du calcul de la juste valeur des dettes financières porteuses d'intérêt les dettes financières à taux d'intérêt fixe sont prises en considération, où les futurs cash-flows (taux d'intérêt et remboursement du capital) sont escomptés sur base d'un rendement conforme au marché. Les dettes financières à taux d'intérêt variable ou couvertes par un dérivé financier ne sont pas prises en considération

Intervest Offices & Warehouses utilise des swaps de taux d'intérêt pour couvrir d'éventuelles modifications des charges d'intérêt d'une partie des dettes financières ayant un taux d'intérêt variable (Euribor à court terme). Les swaps de taux d'intérêts sont classés comme une couverture des flux de trésorerie où il est constaté si ces couvertures sont effectives ou non.

- La partie effective des changements de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie est reprise dans le résultat global à la ligne "Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture de flux de trésorerie". Sur ces swaps de taux d'intérêt, la comptabilité de couverture a par conséquent été appliquée, sur base de laquelle les mutations de valeur de ces swaps de taux d'intérêt sont reprises directement dans les capitaux propres et non comptabilisées dans le compte de résultats.
- La part non effective est comptabilisée dans le compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)" dans le résultat financier.



Juste valeur des dérivés financiers

Au 31 décembre 2013 la société possède les dérivés financiers suivants:

en milliers €		Début	Echéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur	
							Oui/non	2013
1	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Oui	-179	-446
2	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Non	-179	-446
3	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Non	-79	-327
4	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Non	-80	-327
Autres passifs financiers courants							-517	
5	IRS	02.01.2012	02.01.2017	2,3350 %	50.000	Non	-2.646	-3.815
6	IRS	02.01.2012	01.01.2017	2,1400 %	10.000	Non	-470	-684
7	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3775 %	10.000	Non	-612	-886
8	IRS	02.01.2012	01.01.2018	2,3425 %	10.000	Non	-600	-849
9	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725 %	10.000	Non	-28	0
10	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725 %	10.000	Non	-28	0
Autres passifs financiers non courants							-4.384	-7.780
Traitement comptable au 31 décembre:								
○ Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture est appliquée							-180	-893
○ Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée							-6.888	-3.760
○ Dans le compte de résultats: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)							2.166	-3.128
Total de la juste valeur des dérivés financiers							-4.901	-7.780

Au 31 décembre 2013, ces swaps de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de - € 4,9 millions (montant notionnel contractuel € 140 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les établissements financiers émetteurs.

Au 31 décembre 2013, Invest Offices & Warehouses classe le swap de taux d'intérêt 1 comme une couverture de flux de trésorerie, pour lequel il est constaté que ce swap de taux d'intérêt est effectif. IRS 2 était au 31 décembre 2012 un swap de taux d'intérêt effectif, mais au quatrième trimestre 2013 la relation de couverture a été rompue de sorte que cet IRS soit devenu ineffectif au 31 décembre 2013. La valeur de marché de ce swap de taux d'intérêt a été recyclé au résultat global de l'exercice 2013. Les variations de valeur des swaps de taux d'intérêt 3 à 10 sont comptabilisées immédiatement dans le compte de résultats.

Gestion des risques financiers

Les principaux risques financiers d'Intervest Offices & Warehouses sont les risques liés au financement, les risques de liquidité et les risques liés aux taux d'intérêt.

- Risques liés au financement

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés au financement" à la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

Pour le financement des biens immobiliers Intervest Offices & Warehouses aspire toujours à une relation équilibrée entre les capitaux propres et les capitaux étrangers. En outre, Intervest Offices & Warehouses aspire par une fourniture d'information transparente, par des contacts réguliers avec les financiers et les actionnaires (potentiels) et par l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux. Enfin par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2013, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est 2,1 ans. Intervest Offices & Warehouses a également diversifié ses sources de financement en faisant appel à 5 institutions financières européennes et par l'émission de l'emprunt obligataire de € 75 millions.

Plus d'information relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest Offices & Warehouses peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 19. Dettes non courantes et courantes" du Rapport financier.

- Risques liés à la liquidité

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés à la liquidité" à la description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

Les conventions de crédits bancaires d'Intervest Offices & Warehouses dépendent du respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées d'Intervest Offices & Warehouses ou de ses charges d'intérêt financières. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut satisfaire de façon continue aux conditions des facilités de crédit. Au 31 décembre 2013, la sicaf immobilière dispose encore de € 31 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses

financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité.

Plus d'information relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest Offices & Warehouses peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 19. Dettes financières non courantes et courantes" du Rapport financier.

- Risques liés aux taux d'intérêt

Pour la description de ces risques et de leur gestion il est référé au chapitre "Risques liés aux taux d'intérêt" dans le description des Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques du Rapport du conseil d'administration.

En raison du financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également du développement des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum est recherchée. Au 31 décembre 2013 les taux d'intérêt des crédits de la sicaf immobilière sont fixés pour une durée moyenne restante de 2,5 ans.

Plus d'information relative à la composition du portefeuille de crédits d'Intervest Offices & Warehouses peut être trouvée au chapitre "Structure financière" du rapport du Comité de direction ainsi qu'à la "Note 19. Dettes non courantes et courantes" et "Note 11. Charges d'intérêt nettes" du Rapport financier.

21

Note

Calcul du taux d'endettement consolidé

en milliers €	Note	2013	2012
Dettes financières non courantes	19	221.251	252.253
Autres passifs non courants		536	626
Dettes financières courantes	19	61.720	48.018
Dettes commerciales et autres dettes courantes	18	2.921	2.822
Autres passifs courants	18	173	354
Total du passif pour le calcul du taux d'endettement		286.601	304.073
Total de l'actif		588.862	594.077
Taux d'endettement		48,7 %	51,2 %

Pour plus d'information concernant l'évolution du taux d'endettement il est référé au commentaire relatif à la structure financière dans le rapport du Comité de direction.

22

Note

Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont ses actionnaires NSI sa et les entreprises liées, ainsi que ses filiales (voir note 23) et ses administrateurs et membres de la direction.

Relation avec les entreprises liées de NSI sa

en milliers €	2013	2012
Intérêts payés sur le compte courant	5	4

Administrateurs et membres de la direction

La rémunération des administrateurs et des membres de la direction est reprise dans les rubriques "Frais de gestion immobilière" et "Frais généraux" (voir notes 5 et 6). Pour plus de détails concernant la composition de la rémunération des membres de la direction il est référé à la "Note 7 - Rémunérations du personnel".

en milliers €	2013	2012
Administrateurs	61	57
Membres de la direction	526	424
Total	587	481

Sprl Luc Feyaerts, représentée de façon permanente par Luc Feyaerts, chief operating officer, est membre du comité de direction depuis le 1er juillet 2012.

Les administrateurs et membres de la direction ne reçoivent pas des avantages supplémentaires à charge de la société.

23

Note

Liste des entreprises consolidées

Les sociétés mentionnées ci-dessous sont consolidées selon la méthode de la consolidation intégrale:

Nom de l'entreprise	Adresse	Numéro d'entreprise	Part détenue du capital (en %)	Intérêts minoritaires en milliers €	
				2013	2012
ABC sa	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00 %	1	1
MBC sa	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00 %	35	36
MRP sa	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0465.087.680	99,90 %	1	1
DRE sa	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0464.415.115	99,90 %	0	0
Total des intérêts minoritaires				37	38

24

Note

Honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire

en milliers €	2013	2012
Y compris la TVA non déductible		
Rémunération du commissaire pour le mandat d'audit	78	95
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions particulières exécutés au sein de la société par le commissaire et qui ont trait à d'autres missions de contrôle	0	18
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions particulières exécutés au sein de la société par des personnes liées au commissaire et qui ont trait aux conseils fiscaux	0	0
Total des honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire	78	113

Impositions contestées

Par l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 le législateur a accordé un statut fiscal favorable aux sicaf immobilières. Si une société passe du statut de sicaf immobilière ou si une société (ordinaire) fusionne avec une sicaf immobilière, elle doit payer une taxe unique (exit tax). Ensuite la sicaf immobilière a uniquement une imposition sur des parties très spécifiques, telles que "dépenses rejetées". Sur la majeure partie du bénéfice qui provient des locations et des plus-values des ventes sur des biens immobiliers aucun impôt de société n'est payé. Le tarif de cette exit tax s'élève depuis le 1er janvier 2005 à 16,995 % (16,5 % + 3 % d'impôt de crise).

Selon la législation fiscale la base imposable doit être calculée comme la différence entre la valeur effective du patrimoine social et la valeur comptable (fiscale). Le Ministère des Finances a décidé par une circulaire (du 23 décembre 2004) que lors de la détermination de la valeur effective il ne faut pas tenir compte des frais de transferts relatifs à la transaction, mais stipule que les primes de titrisation restent soumises à l'impôt des sociétés. Les impositions sur base d'une prime de titrisation seraient donc bien redevables. Intervest Offices & Warehouses conteste cette interprétation et a encore des requêtes d'opposition d'un montant d'environ € 4 millions.

Actuellement l'impôt à payer et les intérêts de retard s'élèvent à environ € 6,7 millions conformément aux avis d'imposition. Certes, un allègement n'a pas encore été accordé concernant la disposition qui stipule (depuis la circulaire du 23 décembre 2004) que pour le calcul de l'exit tax la valeur hors frais de transfert doit être utilisée au lieu de la valeur d'investissement. Le véritable litige fiscal se rapporte selon Intervest Offices & Warehouses uniquement à l'avis qu'il faut également prendre la prime de titrisation en considération lors de la détermination de l'exit tax (la dette fiscale totale s'élève à environ € 4 millions au lieu d'environ € 6,7 millions).

Lors d'un procès entre une autre sicaf immobilière publique belge et l'Etat belge au sujet de cette problématique, le Tribunal de Première Instance de Louvain a jugé le 2 avril 2010 qu'il n'y a pas de raison "pourquoi la valeur effective du patrimoine social à la date de l'agrément comme sicaf immobilière par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) ne puisse pas être inférieure aux prix des actions présentées au public."

Ces dettes fiscales supplémentaires d'un montant d'environ € 4 millions sont garanties par les deux anciens promoteurs de Siref qui suite à l'agrément de cette sicaf immobilière, ainsi que dans le cadre de l'approbation du prospectus de la sicaf immobilière Siref en vue de l'admission à la cotation en bourse, ont remis une déclaration unilatérale dans laquelle ils déclarent qu'ils payeront l'exit tax, redevable lors d'une modification éventuelle de la déclaration. Un des promoteurs a certes contesté par courrier du 24 mai 2012 qu'Intervest Offices & Warehouses puisse faire valoir ses droits à propos de cette déclaration.

En 2008, l'administration fiscale 5 (Receveur des impôts directs) a pris une inscription hypothécaire légale pour garantir la dette fiscale due, sur un immeuble logistique à Aartselaar, Dijkstraat. Aucune provision n'a été constituée pour ces impositions contestées.

Au cours de l'année 2013 l'administration fiscale a rejeté une des requêtes d'opposition et la sicaf immobilière a introduit une requête auprès du Tribunal de Premier Instance, pour laquelle la date des plaidoiries est fixée au premier trimestre 2015. Le règlement des autres requêtes d'opposition est ajourné dans l'attente de la décision du Tribunal de Premier Instance.

Règlement de conflit d'intérêt

En cas d'un éventuel conflit d'intérêt avec l'actionnaire majoritaire de la société, la procédure de l'article 524 du Code des Sociétés est appliquée. Il faut également référer à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2012, articles 17 jusqu'à 19 concernant la prévention de conflits d'intérêt.

NSI sa (par sa filiale Vastned Offices Benelux Holding BV), actionnaire contrôlant de la société, a déposé une requête auprès du conseil d'administration en juillet 2013 pour mettre à disposition certaines informations non publiques relatives à la société dans le cadre d'un due diligence juridique, financier et comptable par des investisseurs potentiels dans la société.

Par décision du 11 juillet 2013, le conseil d'administration a, par conséquent, nommé un comité de trois administrateurs indépendants, en la personne de Paul Christiaens, Nick van Ommen et EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, qui ont nommé à leur tour un expert en la personne de Kris Verdoodt, de Linklaters LLP. Ce comité a donc émis, en concertation avec et assisté de Kris Verdoodt, un avis, dont la conclusion est la suivante:

“Le Comité est d’avis que sur base de l’intérêt de la société il est justifié de donner suite à la requête de VastNed Offices Benelux Holding B.V. et que la société ne subit pas de préjudice, à condition que cette information soit libérée aux conditions et selon les modalités définies sous [4.2. - voir ci-après, texte repris dans la décision du conseil d’administration].”

Le 11 juillet 2013 le conseil d'administration a ensuite décidé:

“Un due diligence de la société est autorisé dans le cadre de la procédure, étant donné qu’il peut être justifié par principe sur base de l’intérêt de la société. Le conseil d’administration est néanmoins d’avis que cette autorisation doit être soumise à de strictes conditions et modalités.”

1. *Garanties contractuelles relatives à la confidentialité*

Les candidats-repreneurs doivent s’engager à préserver la confidentialité des informations non publiques concernant la société qu’ils reçoivent dans le cadre du due diligence, et à ne pas utiliser ces informations pour d’autres buts que ceux de la procédure.

2. *Mise à disposition phasée ‘d’informations commerciales sensibles’*

Les informations commerciales sensibles ne peuvent pas être communiquées immédiatement. Certaines informations ne seront mises à disposition à mesure que la perspective d’un accord avec un certain candidat-repreneur se concrétise. Il n’est pas exclu que certaines informations ne soient pas du tout mises à disposition.

L’appréciation si certaines informations sont commercialement trop sensibles (dans un certain stade de la procédure) pour être divulguées, est une considération de fait qui doit être évaluée cas par cas. Le conseil d’administration accorde au président du comité de direction de la société le pouvoir de faire cette appréciation. La directive est donnée que les informations suivantes sont en principe commercialement sensibles: (i) les informations financières ou fiscales par immeuble séparé, (ii) les informations individualisées concernant la durée et les modalités des échéances des contrats de bail, (iii) les contrats de travail et les contrats de management du personnel, et (iv) toute information contenant des prévisions financières et commerciales. Le président du comité de direction fera un rapport à la première demande du conseil d’administration sur la progression du processus, à la manière et dans la forme raisonnablement définies par le conseil.

3. *Pas de mise à disposition ‘d’information privilégiée’*

Si au cours de procédure la société disposait d’information privilégiée, et si elle décidait conformément aux règles applicables concernant l’abus de marché de retarder la divulgation de cette information privilégiée, cette information non communiquée ne peut pas être transmise aux candidats-repreneurs sans accord explicite et spécifique du conseil d’administration, qui ne peut être donné que si suffisamment de garanties ont été accordées de sorte que le receveur de telles informations ne se rende coupable d’abus de marché sur base de telles informations.”

En outre, le conseil d'administration a demandé au commissaire de la société, Deloitte Réviseurs d'Entreprise, SC s.f.d. SCRL, représentée Kathleen De Brabander, réviseur d'entreprise, en application de l'article 524 § 3 du Code des Sociétés, d'émettre un avis concernant l'exactitude des données qui sont mentionnées dans l'avis du comité de trois administrateurs indépendants, assisté d'un expert indépendant. Le commissaire a émis à ce sujet l'avis suivant:

“Sur base des travaux précités nous pouvons conclure que les données mentionnées dans l'avis du comité et le procès-verbal du conseil d'administration sont rendues fidèlement. Cela ne comprend toutefois pas que nous ayons émis un jugement d'opportunité concernant l'avis du comité et la décision du conseil d'administration.”

NSI sa (par sa filiale Vastned Offices Benelux Holding BV), actionnaire contrôlant de la société, a de nouveau déposé une requête auprès du conseil d'administration en octobre 2013 pour mettre à disposition certaines informations non publiques relatives à la société dans le cadre d'un due diligence juridique, financier et comptable par des investisseurs potentiels dans NSI sa.

Par décision du 2 octobre 2013, le conseil d'administration a, par conséquent, nommé un comité de trois administrateurs indépendants, en la personne de Paul Christiaens, Nick van Ommen et EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, qui ont nommé à leur tour un expert en la personne de Filip Lecoutre de Linklaters LLP. Ce comité a donc émis, en concertation avec et assisté de Filip Lecoutre, un avis, dont la conclusion est la suivante:

“Le Comité est d'avis que sur base de l'intérêt de la société il est justifié de donner suite à la requête de VastNed Offices Benelux Holding B.V. et que la société ne subit pas de préjudice, à condition que cette information soit libérée aux conditions et selon les modalités définies sous [4.2. - voir ci-après, texte repris dans la décision du conseil d'administration].”



> Inter Access Park
6.391 m²
Dilbeek

Le 2 octobre 2013 le conseil d'administration a ensuite décidé:

“Un due diligence de la société est autorisé dans le cadre de la procédure, étant donné qu'il peut être justifié par principe sur base de l'intérêt de la société. Le conseil d'administration est néanmoins d'avis que cette autorisation doit être soumise à de strictes conditions et modalités.

1. Garanties contractuelles relatives à la confidentialité

Les candidats-investisseurs doivent s'engager à préserver la confidentialité des informations non publiques concernant la société qu'ils reçoivent dans le cadre du due diligence, et à ne pas utiliser ces informations pour d'autres buts que ceux de cette procédure.

2. Mise à disposition phasée 'd'informations commerciales sensibles

Les informations commerciales sensibles ne peuvent pas être communiquées immédiatement. Certaines informations ne seront mises à disposition à mesure que la perspective d'un accord avec un certain candidat-investisseur se concrétise. Il n'est pas exclu que certaines informations ne soient pas du tout mises à disposition.

L'appréciation si certaines informations sont commercialement trop sensibles (dans un certain stade de la procédure) pour être divulguées, est une considération de fait qui doit être évaluée cas par cas. Le conseil d'administration accorde au président du comité de direction de la société le pouvoir de faire cette considération. La directive est donnée que les informations suivantes sont en principe commercialement sensibles: (i) des informations financières ou fiscales par immeuble séparé, (ii) des informations individualisées concernant la durée et les modalités des échéances des contrats de bail, (iii) des contrats de travail et des contrats de management du personnel, et (iv) toute information contenant des prévisions financières et commerciales. Le président du comité de direction fera un rapport à la première demande du conseil d'administration sur la progression du processus, à la manière et dans la forme raisonnablement définies par le conseil.

3. Pas de mise à disposition 'd'information privilégiée

Si au cours de procédure la société disposait d'information privilégiée, et si elle décidait conformément aux règles applicables concernant l'abus de marché de retarder la divulgation de cette information privilégiée, cette information non communiquée ne peut pas être transmise aux candidats-investisseurs sans accord explicite et spécifique du conseil d'administration, qui ne peut être donné que si suffisamment de garanties ont été accordées de sorte que le receveur de telles informations ne se rende coupable d'abus de marché sur base de telles informations.”

En outre, le conseil d'administration a demandé au commissaire de la société, Deloitte Réviseurs d'Entreprise, SC s.f.d. SCRL, représentée Kathleen De Brabander, réviseur d'entreprise, en application de l'article 524 § 3 du Code des Sociétés, d'émettre un avis concernant l'exactitude des données qui sont mentionnées dans l'avis du comité de trois administrateurs indépendants, assisté d'un expert indépendant. Le commissaire a émis à ce sujet l'avis suivant:

“Sur base des travaux précités nous pouvons conclure que les données mentionnées dans l'avis du comité et le procès-verbal du conseil d'administration sont rendues fidèlement. Cela ne comprend toutefois pas que nous ayons émis un jugement d'opportunité concernant l'avis du comité et la décision du conseil d'administration.”

Le conseil mentionne que la procédure imposée par l'article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières a également été respectée.

27

Note

Evénements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurs à la clôture du bilan au 31 décembre 2013.



> Woluwe Garden
24.460 m²
Sint-Stevens-Woluwe

RAPPORT DU COMMISSAIRE

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA
SICAF IMMOBILIÈRE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT DU COMMISSAIRE

SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
SUR L'EXERCICE CLÔTURÉ LE 31 DÉCEMBRE 2013
PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

Aux actionnaires,

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces comptes consolidés comprennent la situation financière consolidée clôturée le 31 décembre 2013, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

[Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve](#)

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA, Sicaif immobilière publique de droit belge (la "société") et de ses filiales (conjointement le "groupe"), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 588.862 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 34.582 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standard on Auditing - ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de Intervest Offices & Warehouses SA, Sicaif immobilière publique de droit belge donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2013, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Anvers, le 12 mars 2014

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL
Représentée par

Kathleen De Brabander

Comptes annuels statutaires

d'Interinvest Offices & Warehouses sa

Les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses sont rédigés sur base des normes IFRS et conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. La version complète des comptes statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses sa, de même que le rapport annuel et le rapport du commissaire, seront déposés dans les délais légaux auprès de la Banque Nationale de Belgique et peuvent être obtenus gratuitement sur le site web de la société (www.interinvest.be) ou sur demande au siège social.

Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices & Warehouses sa.

Compte de résultats

en milliers €	2013	2012
Revenus locatifs	39.914	41.207
Charges relatives à la location	4	49
RESULTAT LOCATIF NET	39.918	41.256
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 aux locataires 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 charges relatifs à la location	182	341
RESULTAT IMMOBILIER	40.990	42.353
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	-102	-358
CHARGES IMMOBILIERES	-4.188	-4.758
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	36.802	37.595
Frais généraux	-1.238	-1.624
Autres revenus et charges d'exploitation	47	51
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	35.611	36.022
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
RESULTAT D'EXPLOITATION	43.452	21.479



Compte de résultats (suite)

en milliers €	2013	2012
RESULTAT D'EXPLOITATION	43.452	21.479
Revenus financiers	390	193
Charges d'intérêt nettes	-11.207	-11.165
Autres charges financières	-6	-11
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	2.166	-3.128
Variations de la juste valeur des actifs financiers non courants	-187	-178
RESULTAT FINANCIER	-8.844	-14.289
RESULTAT AVANT IMPOTS	34.608	7.190
IMPOTS	-27	-35
RESULTAT NET	34.581	7.155
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	24.574	24.826
Résultat sur portefeuille	7.841	-14.543
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments	2.166	-3.128

RESULTAT PAR ACTION	2013	2012
Nombre d'actions copartageantes	14.424.982	14.199.858
Résultat net (€)	2,41	0,51
Résultat net dilué (€)	2,41	0,51
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	1,70	1,75

Résultat global

en milliers €	2013	2012
RESULTAT NET	34.581	7.155
Autres éléments du résultat global (recyclable au compte de résultats)		
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
RESULTAT GLOBAL	35.294	7.187

Affectation du résultat (selon le schéma de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010)

en milliers €	2013	2012
A. RESULTAT NET	34.581	7.155
B. TRANSFERT AUX / DES RESERVES		
1. Transfert aux/des réserves du solde des variations de la juste valeur ²⁹ des biens immobiliers:		
o Exercice comptable	-6.190	14.656
o Réalisations de biens immobiliers	-1.637	-31
2. Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-14	-82
3. Transfert à/de la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2.166	3.128
11. Transfert aux/des résultats reportés des exercices comptables antérieurs	-2.504	166
C. REMUNERATION DU CAPITAL conformément à l'article le 27, § 1, alinéa 1	22.070	24.992

Bilan

ACTIF en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
ACTIFS NON COURANTS	580.990	581.590
Immobilisations incorporelles	34	45
Immeubles de placement	571.782	572.354
Autres immobilisations corporelles	228	248
Actifs financiers non courants	8.931	8.928
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	15
ACTIFS COURANTS	7.871	12.486
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	686	750
Comptes de régularisation	1.731	2.440
TOTAL DE L'ACTIF	588.861	594.076

²⁹ Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.



Bilan (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2013	31.12.2012
CAPITAUX PROPRES	286.521	272.356
Capital	131.447	129.395
Primes d'émission	65.190	63.378
Réserves	55.303	72.428
Résultat net de l'exercice	34.581	7.155
PASSIF	302.340	321.720
Passifs non courants	226.171	260.659
Dettes financières non courantes	221.251	252.253
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>146.467</i>	<i>177.617</i>
<i>Emprunt obligataire</i>	<i>74.775</i>	<i>74.625</i>
<i>Location-financement</i>	<i>9</i>	<i>11</i>
Autres passifs financiers non courants	4.384	4.685
Autres passifs non courants	536	626
Passifs courants	76.169	61.061
Provisions	172	172
Dettes financières courantes	61.720	48.018
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>61.712</i>	<i>48.012</i>
<i>Location-financement</i>	<i>8</i>	<i>6</i>
Autres passifs financiers courants	517	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.920	2.821
Autres passifs courants	173	354
Comptes de régularisation	10.667	9.696
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	588.861	594.076

TAUX D'ENDETTEMENT	31.12.2013	31.12.2012
Taux d'endettement (max. 65 %)	48,7 %	51,2 %

VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION en €	31.12.2013	31.12.2012
Valeur active nette par action (juste valeur)	19,86	19,18
Valeur active nette par action (valeur d'investissement)	20,85	20,19
Valeur active nette EPRA	20,20	19,73

A modern office interior featuring a long, dark wooden meeting table surrounded by high-backed chairs in blue, brown, and grey. The room has a glass wall on the left, through which a man in a white shirt is visible sitting at a desk. A large green plant is positioned near the glass wall. The ceiling is white with recessed lighting and track lighting. The floor is a mix of grey carpet and light wood planks.

INFORMATIONS GENERALES

A white lowercase letter 'i' inside a white circle, serving as an information icon.

i



Identification

Dénomination

Intervest Offices & Warehouses sa, société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge ou sicaif immobilière de droit belge. Le 27 octobre 2011, la dénomination de la société "Intervest Offices" a été changé en "Intervest Offices & Warehouses".

Siège social

Uitbreidingstraat 18, 2600 Anvers-Berchem.

Numéro d'entreprise (RPM Anvers)

La société est inscrite à la Banque-carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.623.918.

Forme juridique, constitution, publication

Intervest Offices & Warehouses sa a été constituée comme société anonyme sous la dénomination "Immo-Airway" le 8 août 1996 par acte passé devant Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 22 août 1996 sous le numéro BBS 960822-361.

Par acte passé le 5 février 1999 devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles et Maître Max Bleeckx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 24 février 1999 sous le numéro BBS 990224-79, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société anonyme, a été transformée en société en commandite par actions et la dénomination a été changée en "PeriFund".

Par acte passé le 29 juin 2001 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, avec l'intervention de Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux annexes du Moniteur belge du 24 juillet 2001 sous le numéro BBS 20010724-935, la forme juridique de la société, qui était auparavant un société en commandite par actions, a été transformée en société anonyme et la dénomination a été change en "Intervest Offices". Par acte passé le 27 octobre 2011 devant Maître Eric de Bie, notaire à Anvers-Ekeren, et publié aux annexes du Moniteur belge du 21 novembre 2011 sous le numéro 2011-11-21/0174565, le nom a été modifié en "Intervest Offices & Warehouses".

Les dernières modifications des statuts en raison de l'acte passé le 23 mai 2013 devant Maître Eric De Bie, notaire à Anvers-Ekeren, ont été publiées aux annexes du Moniteur belge du 10 juin 2013 sous le numéro 2013-06-10/0086866.

Depuis le 15 mars 1999, Intervest Offices & Warehouses est agréée comme "société d'investissement à capital fixe publique immobilière de droit belge", en abrégé sicaif immobilière de droit belge, inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Elle est soumise au système légal de l'institution de placement collectif avec un nombre fixe de droits de participation, in casu une société de placement à capital fixe visée à l'article 6, 2° de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

La société a opté pour la catégorie d'investissements déterminée à l'article 7, §1, 5° de la Loi du 3 août 2012.

La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

Exercice

L'exercice débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

Consultation de documents

- Les statuts d'Intervest Offices & Warehouses sa peuvent être consultés au greffe du Tribunal de Commerce d'Anvers et au siège social.
- Les comptes annuels sont déposés à la centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique.
- Les comptes annuels et les rapports annexes sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande.
- Les décisions portant sur la nomination et démission des membres des organes sont publiées aux annexes du Moniteur belge.
- Les communications financières ainsi que les convocations aux assemblées générales sont publiées dans la presse financière.
- Les documents de la société qui sont importants pour le public sont disponibles sur le site web www.intervest.be

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la société.

Objet social

Article 4 des statuts

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis auprès du public dans la catégorie 'biens immobiliers', visée à l'article 7, 5° de la Loi du 3 août 2013 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles de placement.

Par biens immobiliers, il faut entendre:

1. les immeubles tels que visés aux articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur les biens immobiliers
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, qui sont contrôlées exclusivement ou collectivement par la société
3. les droits d'option sur de immeubles
4. les actions de sicaif immobilières publiques ou institutionnelles, à condition qu'elles soient soumises dans ce dernier cas, à un contrôle collectif ou exclusif
5. les droits de participation dans d'autres organismes de placement collectif en biens immobiliers étrangers inscrits sur la liste visée à article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement
6. les droits de participations dans des organismes de placement collectif en biens immobiliers qui sont établis dans un autre état membre de l'Espace Economique Européen et qui ne sont pas inscrits sur la liste visée à l'article 149 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de placement collectif de portefeuilles immobiliers, pour autant qu'ils soient soumis à un contrôle similaire que les sicaif immobilières publiques
7. les certificats immobiliers tels que décrits à l'article 5, §4 de la Loi du 16 juin 2006 relative à l'offre publique d'instruments de placement et à l'autorisation d'instruments de placement négociables sur un marché réglementé
8. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en leasing immobilier à la société, ou des droits d'usage analogues sont accordés
9. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits qui sont définis comme biens immobiliers par les Arrêtés Royaux pris en exécution de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement et d'application aux institutions de placement collectif investissant en immobiliers.

Dans les limites de la politique d'investissement décrite aux articles 4-5 des statuts et conformément à la législation en vigueur sur les sicaif immobilières, la société peut toutefois:

- acquérir, rénover, aménager, louer, sous-louer, gérer, échanger, vendre, lotir, mettre sous le régime de copropriété un bien immobilier comme décrit ci-dessus

- acquérir et prêter des instruments financiers conformément à l'article 52 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières
- conclure un contrat de location-financement pour des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 36 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières
- donner à titre accessoire des biens immobiliers en location-financement, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 37 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières
- conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières la société ne peut pas agir comme promoteur immobilier, à l'exception toutefois d'opérations occasionnelles.

Dans les limites de la législation applicable à la sicaif immobilière, la société peut également:

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des valeurs mobilières autres que des actifs immobilisés et détenir des liquidités conformément à l'article 34, § 2, et l'article 35 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières. La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique d'investissement décrite à l'article 5 des statuts. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés
- consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties uniquement dans le cadre du financement d'un immeuble conformément à l'article 57 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières
- acheter ou vendre des instruments de couverture, à l'exception d'opérations spéculatives, conformément à l'article 34, §3, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières
- octroyer des crédits et constituer des sûretés ou donner des garanties au bénéfice d'une filiale de la société conformément à l'article 56 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières.

La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et l'exploitation de tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de sicaif immobilière, la société peut, par voie d'apport en espèces ou en nature, de fusion, souscription, participation, intervention financière ou d'une



autre façon, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

Extraits des statuts³⁰

Capital - Actions

Article 7 - Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant de € 126.728.870,79; pour une période de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du pouvoir de décision de l'assemblée générale. Ce pouvoir peut être renouvelé.

Le conseil d'administration est habilité à procéder à une augmentation du capital par apport en numéraire ou par apport en nature, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, par l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, dans le respect des règles prescrites par le Code des Sociétés, par les présents statuts et par l'article 13 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. Cette autorisation se rapporte uniquement au montant du capital social et non à la prime d'émission.

Lors de chaque augmentation du capital le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale en décide autrement.

Article 8 - Nature des titres

Les actions sont au porteur ou nominatives ou sous forme de titres dématérialisés. Les actions déjà émises au sens de l'article 460, premier alinéa du Code des Sociétés, qui sont au porteur et qui se trouvent sur un compte de titrisation, sont sous forme dématérialisées.

Les actions au porteur sont signées par deux administrateurs. Ces signatures peuvent être remplacées par des griffes.

Les actions au porteur peuvent être émises en titres simples ou collectifs. Les titres collectifs représentent plusieurs titres simples selon la forme à déterminer par le conseil d'administration. Ils peuvent par simple décision du conseil d'administration être

scindés en sous-actions qui, en nombre suffisant, même sous concordance de numérotation, donnent les mêmes droits qu'une action simple.

Chaque détenteur d'actions simples peut obtenir de la société l'échange de ses actions contre une ou plusieurs actions collectives au porteur qui représentent des titres simples et cela selon son choix; chaque détenteur d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de ces titres contre un nombre d'actions simples qu'ils représentent. Ces échanges sont au frais du détenteur.

Chaque titre au porteur peut être échangé en titre nominatif ou sous forme dématérialisée et vice-versa aux frais de l'actionnaire

Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de décès, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

Article 11 - Règlement de transparence

Conformément aux réglementations légales en la matière toute personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5 %) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

En plus des seuils légaux mentionnés au paragraphe précédent, la société prévoit également un seuil statutaire de trois pour cent (3 %).

Cette déclaration est également obligatoire lors du transfert d'actions, lorsque suite à ce transfert le nombre de droits de vote dépasse ou tombe en dessous du seuil déterminé au premier ou second alinéa.

Administration et représentation

Article 12 - Nomination - démission - vacance

La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins trois administrateurs, actionnaires ou non, nommés pour six ans au maximum par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. En cas d'incapacité d'un ou plusieurs mandats d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 9, §1, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le conseil d'administration de la société est composé de telle sorte que la société peut être gérée de façon autonome et uniquement dans l'intérêt des actionnaires.

Trois administrateurs indépendants doivent donc siéger au conseil d'administration de la société, au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme administrateur ou membre du comité de direction, elle désignera parmi ses associés, gérants, administrateurs ou employés un représentant permanent qui sera chargé de l'exécution de cette tâche au nom et pour le compte de la personne morale concernée. Ce représentant doit répondre aux mêmes conditions et est civilement et pénalement responsable comme s'il accomplissait la tâche en son nom et pour son propre compte, sous réserve de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'elle représente. Cette dernière ne peut licencier son représentant sans avoir nommé en même temps un successeur.

Tous administrateurs et leurs représentants doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions, comme stipulé à l'article 4 §1, 6° et à l'article 11 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. Ils ne peuvent également pas tomber sous le coup des cas d'interdiction prévus par l'article 19 de la Loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit.

Article 15 - Transfert de compétences

Le conseil d'administration peut, en application de l'article 524bis du Code des Sociétés, constituer un comité de direction dont les membres sont élus au sein ou hors du conseil. Les compétences à transférer au comité de direction sont toutes les compétences d'administration à l'exception des compétences administratives susceptibles d'être liées à la poli-

tique générale de la société, des actions qui sont réservées au conseil d'administration sur la base de dispositions légales ou des actions et mesures qui pourraient entraîner l'application de l'article 524 du Code des Sociétés. Lorsqu'un comité de direction est nommé, le conseil d'administration est chargé de la surveillance dudit comité.

Le conseil d'administration détermine les conditions de nomination des membres du comité de direction, de leur licenciement, de leur rémunération, de leurs éventuelles indemnités de licenciement, de la durée de leur mandat et de la méthode de travail.

Si un comité de direction a été nommé, ce dernier ne peut déléguer l'administration quotidienne de la société qu'à deux personnes au minimum qui doivent naturellement être administrateurs. Si aucun comité de direction n'a été nommé, le conseil d'administration peut déléguer l'administration quotidienne de la société à minimum deux personnes, qui doivent naturellement être administrateurs.

Le conseil, le comité de direction ainsi que les administrateurs délégués chargés de l'administration quotidienne dans le cadre de cette administration quotidienne, peuvent également déléguer certaines compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix, dans les limites de leurs compétences respectives.

Le conseil d'administration peut fixer l'indemnité de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été attribuées et ce, conformément à la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles de placement, et ses arrêtés d'exécution.

Article 17 - Conflits d'intérêt

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et par le Code des Sociétés, telles qu'elles peuvent être modifiées, le cas échéant.

Article 18 - Contrôle

Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs commissaires, nommés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises pour un terme renouvelable de trois ans. La rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de sa nomination.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. A la demande de l'Autorité des Services et Marchés Financiers, il(s)



certifié(nt) l'exactitude des données transmises à l'Autorité des Services et Marchés Financiers par la société à cette dernière, conformément à l'article 96 de la Loi du 3 août 2012.

Assemblée générale

Article 19 - Assemblée générale ordinaire, spéciale et extraordinaire

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le dernier mercredi du mois d'avril à seize heures trente minutes.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le jour ouvrable suivant.

A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée pour débattre et statuer de toute question appartenant à sa compétence et n'impliquant pas de modification des statuts. A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée devant le notaire pour se concerter et prendre des décisions concernant une modification des statuts.

Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

Article 22 - Participation à l'assemblée

Le droit d'être admis à l'assemblée générale et d'y exercer un droit de vote, est subordonné à l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire le quatorzième jour avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (nommé ci-après la 'date d'enregistrement'), soit par leur inscription dans le registre des actionnaires des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la transmission des actions au porteur à un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Les titulaires d'actions dématérialisées ou d'actions au porteur désirant participer à l'assemblée générale doivent déposer une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans leurs comptes à la date de l'enregistrement ou le nombre d'actions au porteur qui ont été déposées à la date de l'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale de la société. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée générale au siège social ou auprès des institutions mentionnées dans la convocation.

Les titulaires d'actions nominatives désirant assister à l'assemblée générale doivent informer la société de leur intention par simple lettre, fax ou email au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Article 26 - Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourra être exercé que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'usufruitier sauf si le nu-proprétaire s'y oppose.

Documents sociaux - répartition du bénéfice

Article 29 - Affectation du bénéfice

La société distribue annuellement à titre de rémunération du capital 80 % au moins du montant déterminé conformément au Chapitre III de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. Cette obligation est sans préjudice de l'application de l'article 617 du Code des Sociétés. En outre, les dispositions telles que visées à l'article 27 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières doivent être prises en considération.

Commissaire

Le 24 avril 2013, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Kathleen De Brabander, dont les bureaux sont sis à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, est renommée commissaire d'Intervest Offices & Warehouses. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle en 2016.

La rémunération du commissaire s'élève à € 60.000 (hors TVA, frais inclus) pour l'exercice qui a pris cours le 1er janvier 2013 pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés.

Pourvoyeur de liquidité

En 2003 un accord de liquidité a été conclu avec la Banque ING, Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles afin de stimuler la négociabilité des actions. En pratique ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

La rémunération correspondante s'élève à un montant fixe de € 10.000 par an.

Experts immobiliers

Au 31 décembre 2013, les experts immobiliers de la sicaf immobilière sont:

- Cushman & Wakefield, domiciliée à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 56. La société est représentée par Matthias Gerits
- Stadim, domiciliée à 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 10 -16. La société est représentée par Philippe Janssens.

Conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an. Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble.

Gestionnaires immobiliers

En 2013 Mechelen Campus est géré par le gestionnaire externe Quares Asset Management. DTZ a géré l'immeuble logistique à Houthalen jusqu'au 31 décembre 2013, pour ensuite être géré la sicaf immobilière elle-même.

Sicaf immobilière - cadre légal

Le régime des sicaf immobilières est réglementé par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières pour promouvoir les investissements collectifs en immobilier. Le concept ressemble fort à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA) et des organismes de placement fiscaux (FBI - Pays-Bas).

L'intention du législateur est qu'une sicaf immobilière garantisse une transparence optimale des investissements immobiliers et assure la distribution d'un cashflow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La sicaf immobilière est placée sous le contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.200.000
- une société à capital fixe et un nombre fixe d'actions
- cotation boursière obligatoire avec une dispersion d'au moins 30 % des actions auprès du public
- possibilité limitée de prendre des hypothèques
- un taux d'endettement limité à 65 % du total de l'actif; si le taux d'endettement consolidés dépasse 50 %, un plan financier doit être rédigé
- les charges d'intérêt financières annuelles provenant de l'endettement ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil de 80 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté des revenus financiers de la sicaf immobilière
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissements
- une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants, soumis à un système de rotation tous les trois ans
- une répartition du risque: 20 % au maximum du total de l'actif sur base consolidée peut être investi dans un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- une sicaf immobilière ne peut s'engager dans des "activités de développement"; ceci signifie que la sicaf immobilière ne peut agir comme promoteur immobilier dans le but de construire des immeubles pour les revendre et d'encaisser le bénéfice du développement
- une exonération de l'impôt de société à condition de distribuer au moins 80 % du résultat d'exploitation distribuable

- un précompte immobilier de 25 % à retenir lors du paiement du dividende (sauf certaines exonérations). Suite à la Loi programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe pour l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations)
- la possibilité de créer des filiales qui prennent la forme d'un "sicaf immobilière institutionnelle" qui est doit sous le contrôle exclusif ou conjoint d'une sicaf immobilière publique, en vue de réaliser des projets spécifiques avec un tiers (investisseur institutionnel ou professionnel)
- au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des Sociétés siègent au conseil d'administration
- la rémunération fixe des administrateurs et des dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la sicaf immobilière publique ou ses filiales: il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur base du chiffre d'affaires. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Si une rémunération variable est définie en fonction du résultat, elle peut uniquement provenir du résultat d'exploitation distribuable consolidé.

Ces règles ont pour but de limiter le risqué pour les actionnaires.

Les sociétés qui fusionnent avec une sicaf immobilière sont soumises à un impôt (exit tax) de 16,995 % sur les plus-values latentes et les réserves immunisées.

Déclaration relative au rapport annuel

Conformément à l'article 13 § 2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 le conseil d'administration, composé de Paul Christiaens (président), EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, Nick van Ommen, Thomas Dijkstra, Johan Buijs et Daniel van Dongen, déclare qu'à sa connaissance:

- les comptes annuels qui sont rédigés conformément au "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'acceptés par l'Union Européenne et selon l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses et des entreprises reprises dans la consolidation
- rapport annuel donne une analyse fidèle du développement et des résultats d'Intervest Offices & Warehouses au cours de l'exercice courant et de la position de la sicaf immobilière et des entreprises reprises dans la consolidation, ainsi que des principaux risques et incertitudes auxquels Intervest Offices & Warehouses est confrontée.



> RE:flex
370 m²
Mechelen Campus

Liste de terminologie

Dividende brut

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribuable divisé par le nombre d'actions.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 25 % de précompte mobilier (à partir de l'année d'imposition 2013).

Gouvernance d'entreprise

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la sicaf immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

Juste valeur d'un immeuble de placement (conformément l'interprétation Beama d'IAS 40)

Cette valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

Liquidité de l'action

La relation entre le nombre d'actions traitées quotidiennement et le nombre d'actions de capital.

Loyers actuels

Loyer annuel brut sur base de la situation locative à un certain moment dans le temps.

Loyer de marché brut

Le loyer de marché brut comprend les loyers actuels augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés

Marge libre

La marge libre est le nombre d'actions qui circulent librement en bourse et qui ne sont par conséquent pas en mains fixes.

Pourcentage d'inoccupation

Le pourcentage d'inoccupation est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative estimée des emplacements non occupés et cette même valeur locative estimée augmentée des revenus locatifs commerciaux.

Rendement

Le rendement est la relation entre les loyers actuels (augmentés ou non de la valeur locative estimée des emplacements non occupés) et de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Rendement brut

Le rendement est calculé comme étant le rapport entre le loyer de marché brut et la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Rendement brut du dividende

Le rendement brut du dividende est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Rendement du dividende net

Le rendement net du dividende est le dividende net divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Rendement net

Le rendement net est calculé comme étant le rapport entre le loyer de marché brut, moins les charges immobilières attribuables, et la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Résultat d'exploitation distribuable

Le résultat d'exploitation distribuable est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et impôts, et hors la variation de la juste valeur des dérivés financiers (qui sont considérés comme couverture non effective conformément à IAS 39) et les autres éléments non distribuables sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest Offices & Warehouses.

Revenus locatifs commerciaux

Les revenus locatifs commerciaux sont les revenus locatifs contractuels des contrats de bail déjà signés relatifs aux espaces qui sont contractuellement vides à la date du bilan.

Résultat net dilué

Le résultat net dilué par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par le nombre moyen pondéré d'actions diluées adaptées à cet effet aux actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Résultat net par action

Le résultat par action est le résultat net, tel qu'il apparaît au compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) au cours de l'exercice.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement représente la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. La méthode de calcul est conforme à l'article 27 §1 - 2° de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. Moyennant cet Arrêté Royal le taux d'endettement maximal pour les sicaf immobilières est de 65 %.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est calculé comme étant le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

Valeur active nette EPRA

Total des capitaux propres, corrigé pour la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés, divisé par le nombre d'actions.

Valeur active nette (valeur d'investissement)

Total des capitaux propres augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions.

Valeur active nette (juste valeur)

Total des capitaux propres divisés par le nombre d'actions.

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat. Si des frais de mutation ont été payés ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur d'investissement d'un bien immobilier

C'est la valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de "valeur d'investissement".

INTERVEST OFFICES &
WAREHOUSES

Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67

F + 32 3 287 67 69

invest@invest.be

www.invest.be