

Persbericht

Jaarresultaten 2013



ANTWERPEN, 11 FEBRUARI 2014

JAARRESULTATEN 2013

Interinvest Offices & Warehouses heeft in 2013 haar logistieke vastgoedportefeuille uitgebreid met € 6 miljoen of 3 %¹.

De uitbreiding van de logistieke site in Oevel voor Estée Lauder/UTi Belgium is opgeleverd in juni 2013.

De herontwikkeling van een deel van logistieke site Neerland 1 in Wilrijk voor Peugeot is afgewerkt in december 2013.

De bevak heeft in 2013 een niet-strategisch logistiek pand verkocht in Kortenberg met een meerwaarde van 11 %² (5 % van de logistieke portefeuille).

De totale bezettingsgraad is stabiel gebleven in 2013 en bedraagt 86 %. De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille is in 2013 toegenomen met 2 % tot 91 %, die van de kantoorportefeuille is 82 %.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is in 2013 gestegen met € 5 miljoen of 1 %³. Het logistiek segment heeft een waardeverhoging van € 20 miljoen of 9 %⁴ gekend, de kantoren zijn afgewaardeerd met € 15 miljoen of 4 %⁵.

In het concept van de “turn-key solutions” zijn er voor meer dan 8.000 m² kantoorinrichtingen gerealiseerd in 8 projecten.

Het operationeel uitkeerbaar resultaat bedraagt in 2013 € 1,70 per aandeel (€ 1,75 in 2012).

Het uitkeringspercentage voor het dividend is in 2013 aangepast naar 90 %.

Het brutodividend bedraagt in 2013 € 1,53 per aandeel (€ 1,76 in 2012) of een brutodividendrendement van 7,9 % op slotkoers op 31 december 2013.

Schuldgraad is gedaald onder 50 % tot 48,7 %.

- ① Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2012.
- ② Ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012.
- ③ Bij gelijkblijvende samenstelling van de totale vastgoedportefeuille ten opzichte van 31 december 2012.
- ④ Bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille ten opzichte van 31 december 2012.
- ⑤ Bij gelijkblijvende samenstelling van de kantoorportefeuille ten opzichte van 31 december 2012.

1. Operationele activiteiten van 2013

Algemene evoluties

Vastgoedbevak Intervest Offices & Warehouses heeft in 2013 haar logistieke portefeuille uitgebreid met € 6 miljoen en versterkt hiermee verder haar positie als grote marktspeeler in logistiek vastgoed. Inmiddels bestaat reeds 42 % van de portefeuille uit hoog kwalitatief logistiek vastgoed. Intervest Offices & Warehouses heeft de ambitie om het aandeel logistiek in de portefeuille verder te doen toenemen tot minstens 50 % van de vastgoedportefeuille.

De logistieke projecten, waarvoor de basis gelegd is in 2012, zijn het afgelopen jaar succesvol gerealiseerd. Enerzijds is in juni 2013 de uitbreiding van het project voor UTi Belgium/Estée Lauder in Oevel in gebruik genomen en verder is tegen jaareinde 2013 de nieuwe vestiging met showroom en werkplaats voor Peugeot in Wilrijk afgewerkt. Beide projecten zijn afgesloten op basis van langetermijn huurovereenkomsten respectievelijk tot einde 2023 en 2028.

Naast investeringen in logistiek is ook een atypisch logistiek gebouw verkocht in Kortenberg op de KMO-zone

Guldendelle. Het gebouw is verkocht met een interessante meerwaarde van 11 % ten opzichte van de reële waarde.

De reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille is in 2013 toegenomen met circa € 5 miljoen. Het logistiek segment heeft een waarde stijging van € 20 miljoen gekend door de stijgende vraag op de investeringsmarkt naar kwalitatief hoogstaand vastgoed, terwijl de kantoren zijn afgewaardeerd met € 15 miljoen voornamelijk door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017. Rekening houdend met de desinvestering van het gebouw in Kortenberg is de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille stabiel gebleven op € 581 miljoen op 31 december 2013. De schuldgraad van de bevak ligt hierdoor op 31 december 2013 ondertussen met 48,7 % opnieuw beneden de 50 %.

De verhuurmarkt heeft in 2013 opnieuw erg matig gepresteerd. De stagnatie in de economische groei heeft voor gevolg dat nieuwe verhuringen en uitbreidingen beperkt zijn. Dit geldt zowel voor de kantoormarkt als de logistieke



Persbericht

Jaarresultaten
2013



markt waarop de stagnering van de economie eveneens een duidelijke impact heeft. Nochtans is Interinvest Offices & Warehouses erin geslaagd om 13 nieuwe huurders in de kantoorportefeuille aan te trekken voor een oppervlakte van 4.572 m². De meeste activiteit heeft plaatsgevonden in Mechelen, wat tevens een bevestiging is dat Mechelen door heel wat bedrijven als een interessante locatie wordt ervaren en als alternatief voor een vestiging in Antwerpen of Brussel wordt beschouwd. De aanhoudende mobiliteitsproblematiek rond Antwerpen wordt voor de meeste bedrijven ondertussen duidelijk in overweging genomen bij de besluitvorming voor de keuze van een bedrijfslocatie. Er zijn verder in de kantoorportefeuille voor een oppervlakte van 14.076 m² lopende huurovereenkomsten verlengd of uitgebreid. Het valt op dat in belangrijke mate de bedrijven in de medische sector, zoals Cochlear, SGS, Biocartis en Galapagos, de extra ruimte hebben opgenomen.

De bezettingsgraad van de portefeuille is gehandhaafd op 86 % (86 % op 31 december 2012). Voor de logistieke portefeuille neemt de bezettingsgraad toe van 89 % tot 91 %, terwijl deze voor de kantoren gedaald is van 85 % tot 82 %. De nieuwe verhuringen en uitbreidingen die hebben plaatsgevonden, compenseren niet het vertrek van enkele grote huurders zoals BDO en Elegis.

De leegstand in de Brusselse kantoormarkt neemt langzaam af. Dit is evenwel voornamelijk een gevolg van de omvorming van kantoren in het centrum van Brussel waar de leegstand ondertussen is afgenomen tot een gezonde 6 %. Sedert 2008 zijn meer dan 500.000 m² kantoren omgebouwd tot een residentiële functie. In de periferie van Brussel blijft er echter een overaanbod aan kantoren met leegstandcijfers van circa 20 %. Initiatieven zoals de herbestemming van kantoren in de binnenstad, maar ook een restrictief vergunningsbeleid voor bijkomende kantoren zijn wenselijk. Deze moeten de basis vormen van een herneming van kantorenmarkt zodra de economische omstandigheden en de arbeidsmarkt op duurzame wijze verbeteren.

Om in een competitieve verhuurmarkt slagkrachtig te zijn, is het belangrijk de verhuurmarkt op een innovatieve en service-gerichte manier te benaderen. Bij verhuringen van logistieke gebouwen blijft naast de kwaliteit van de locatie en het gebouw voornamelijk de flexibiliteit inzake de termijnen van de huurovereenkomst van groot belang.

Intercity Business Park
Mechelen
42.542 m²



Persbericht

Jaarresultaten 2013



De “turn-key solutions”, een dienstverlening waar huurders in het beginstadium van hun zoektocht naar kantoren de mogelijkheid hebben om zich te laten begeleiden met de inrichting en aanpassingen van hun kantoren, werpt duidelijk zijn vruchten af. Ondertussen zijn voor meer dan 8.000 m² kantoorinrichtingen gerealiseerd in 8 projecten.

Rekening houdend met de evoluties in arbeidsmarkt gekenmerkt als het “Nieuwe Werken” (thuiswerken, desk sharing, satellietkantoren) wordt het aanbod van kantoren aangepast aan deze evoluties. Het RE:flex center dat in Mechelen op een centrale locatie is geïnstalleerd en de mogelijkheid biedt om via abonnementen gebruik te maken van innovatieve kantoorfaciliteiten en vergaderfaciliteiten, beantwoordt duidelijk aan een behoefte in de markt.

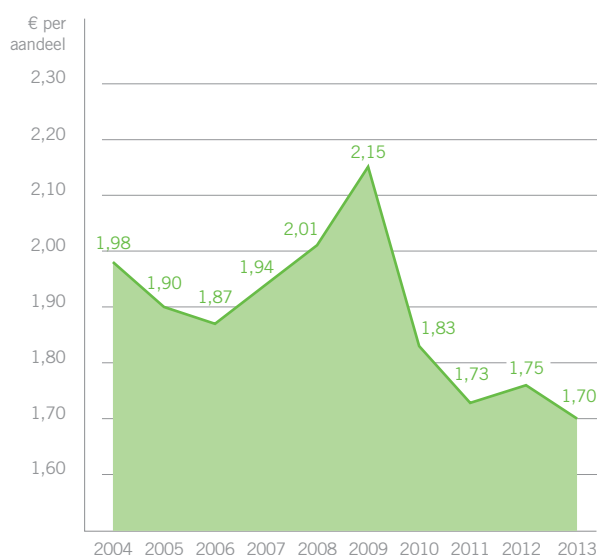
Om de gebouwen technisch up to date te houden, heeft Intervest Offices & Warehouses in 2013, naast diverse vernieuwingen om de verhuurbaarheid van de panden optimaal te houden, een verdere planning opgesteld om de koelings- en verwarmingsinstallaties tegen 2015 in overeenstemming te brengen met de wetgeving die het gebruik van het eerder gangbare koelmiddel R22 vanaf 2015 beperkt. Dit programma is reeds in 2011 opgestart en inmiddels is circa 56 % van de kantoorgebouwen waar aanpassingen noodzakelijk zijn, aangepakt. De omvorming gaat telkens gepaard met aanzienlijke efficiëntieverbeteringen.

In de huidige competitieve omgeving is het essentieel dat Intervest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investering in de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het langetermijn waardepotentieel van de bevak te kunnen benutten. Intervest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om het uitkeringspercentage voor het dividend van 100 % te verlagen naar 90 % zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille.

Zoals voorzien ligt het operationeel uitkeerbaar resultaat in 2013 lager dan in 2012 door de daling van de huurinkomsten als gevolg van het nieuwe huurcontract met PwC aan lagere huurprijzen en de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg. Deze daling is echter grotendeels gecompenseerd door minder vastgoedkosten, lagere algemene kosten

en gedaalde financieringskosten. Dit betekent voor boekjaar 2013 een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 24,6 miljoen in vergelijking met € 24,8 miljoen voor boekjaar 2012 of, rekening houdend met 14.424.982 aandelen, betekent dit per aandeel € 1,70 ten opzichte van € 1,75 vorig jaar.

Evolutie operationeel uitkeerbaar resultaat



Op basis van een uitkeringspercentage van 90 % kan de bevak haar aandeelhouders voor boekjaar 2013 een bruto-dividend aanbieden van € 1,53 per aandeel ten opzichte van € 1,76 voor 2012. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de bevak een brutodividendrendement van 7,9 % op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2013.

Het brutodividend van Intervest Offices & Warehouses bedraagt € 1,53 per aandeel in 2013 (€ 1,76 in 2012).

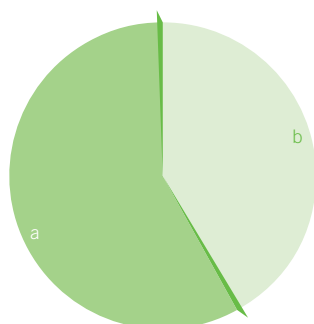


Evolutie vastgoedportefeuille

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

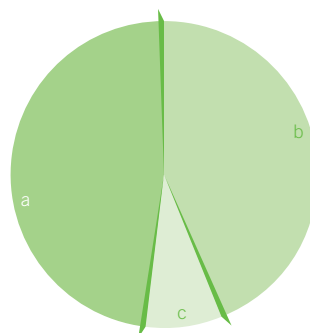
Op 31 december 2013 is deze risicospreiding als volgt:

Aard van de portefeuille



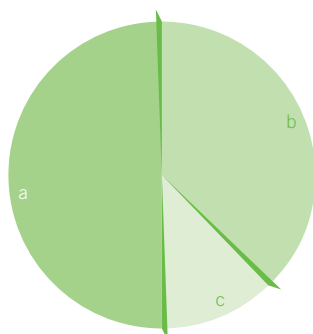
- a ● 58 % Kantoren
- b ● 42 % Logistiek vastgoed

Geografische spreiding logistiek vastgoed



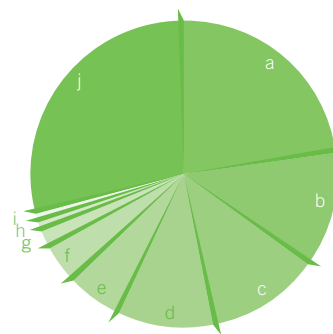
- a ● 48% Antwerpen-Luik (E313,E34,E314)
- b ● 44% Antwerpen-Mechelen (A12-E19)
- c ● 8% Brussel

Geografische spreiding kantoren



- a ● 50 % E19 (incl. Mechelen)
- b ● 38 % Brussel
- c ● 12 % Antwerpen

Sectoriële spreiding van de huurders



- a ● 23 % Logistiek
- b ● 12 % Technologie, onderzoek en ontwikkeling
- c ● 12 % Handel
- d ● 10 % Gezondheid
- e ● 6 % Productiebedrijven
- f ● 4 % Auto-industrie
- g ● 2 % Financiële dienstverlening
- h ● 1 % Bouw
- i ● 1 % Mail & Telecommunicatie
- j ● 29 % Andere diensten

Persbericht

Jaarresultaten
2013

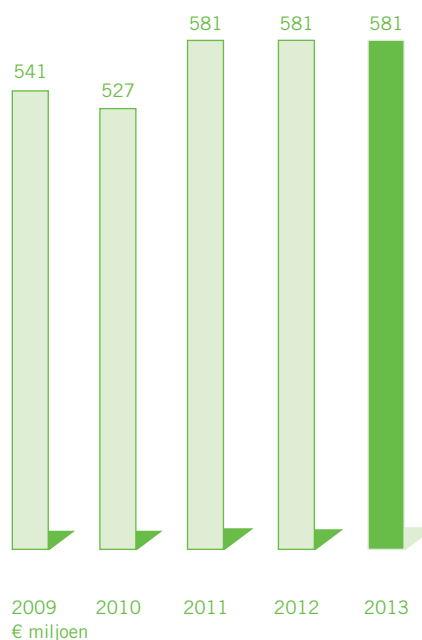


VASTGOEDPATRIMONIUM	2013	2012
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	580.709	581.280
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (€ 000)	595.226	595.812
Bezettingsgraad (%)	86 %	86 %
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	604.428	614.308

De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2013 stabiel gebleven en bedraagt op 31 december 2013 € 581 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2012). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2013 volgende evoluties gekend:

- enerzijds, de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 13,8 miljoen of 6 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012, hoofdzakelijk voor:
 - € 20,5 miljoen of 9 %, door de toename van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille door de stijgende vraag naar kwalitatief investeringsvastgoed
 - € 5,6 miljoen voor de uitbreiding met 5.036 m² van het distributiecentrum van Estée Lauder en haar logistieke dienstverlener UTi Belgium in Oevel en het herontwikkelingsproject in Neerland 1 in Wilrijk voor de omvorming/renovatie tot showroom en werkplaats van het voorste deel van het pand voor de Franse autobouwer Peugeot
 - € 12,4 miljoen door de verkoop van het niet-strategisch semi-industrieel pand Guldendelle gelegen in Kortenberg
- anderzijds, de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 14,3 miljoen of 4 % ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012, voornamelijk voor:
 - € 15,0 miljoen door de afname van de reële waarde van de kantoorportefeuille door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017 (daling van de reële waarde van deze gebouwen met € 12,0 miljoen in 2013), de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie en de toegenomen leegstand in de gebouwen in Antwerpen
 - € 0,7 miljoen investeringen in de bestaande kantoorportefeuille.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2013 € 581 miljoen.

Persbericht

Jaarresultaten 2013

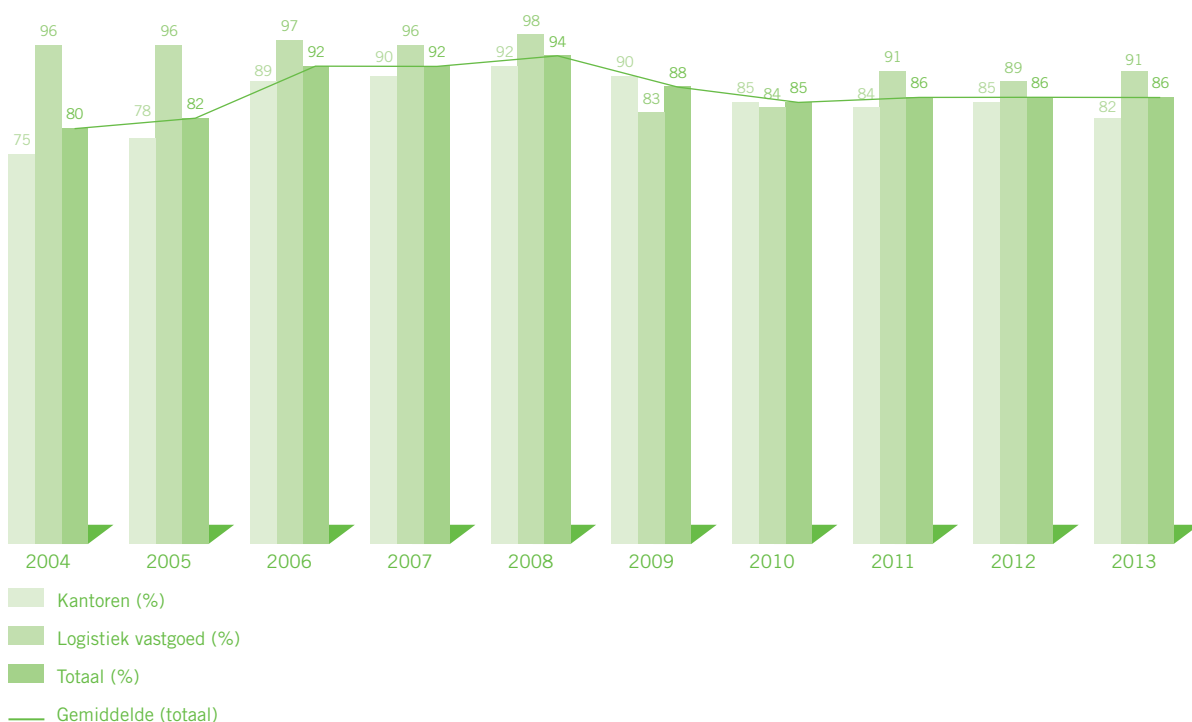


Op 31 december 2013 bedraagt de totale bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Interinvest Offices & Warehouses 86 % (86 % op 31 december 2012):

- de bezettingsgraad van de kantoorportefeuille is ten opzichte van 31 december 2012 gedaald tot 82 % (85 % op 31 december 2012) als gevolg van het vertrek van enkele huurders (waaronder BDO in Sky Building in Berchem en Elegis in Gateway House in Antwerpen), deels geneutraliseerd door een aantal nieuwe verhuringen en uitbreidingen, voornamelijk in Mechelen.
- voor de logistieke portefeuille is de bezettingsgraad ten opzichte van 31 december 2012 gestegen met 2 % tot 91 % op 31 december 2013. Deze stijging heeft voornamelijk te maken met de verhuring aan Sofidel in Duffel Stocletlaan en de uitbreiding van Pharma Logistics in Intercity Industrial Park in Mechelen.

De totale bezettingsgraad van Interinvest Offices & Warehouses is stabiel gebleven in 2013 en bedraagt 86 %.

Bezettingsgraad op 31 december



Persbericht

Jaarresultaten
2013



Verhuuractiviteit in 2013

Op het vlak van nieuwe verhuringen in kantoren is de bevak erin geslaagd om een betere prestatie neer te zetten vergeleken met 2012, zowel in aantal transacties als in totaal verhuurde oppervlakte. Voor logistiek vastgoed is ongeveer hetzelfde aantal vierkante meters verhuurd vergeleken met 2012. Inzake verlengingen is het aantal vierkante meters gedaald ten opzichte van 2012, maar dit was een bijzonder jaar door onder meer de verlengingen van PwC (Woluwe Garden) in het kantoorsegment en van

UTi (Oevel) en Fiege (Puurs) in het logistieke segment. Daarenboven zijn er in 2013 minder contracten op verval-dag gekomen vergeleken met 2012, toen er reeds een heel aantal contracten werden verlengd. Een positieve tendens in kantoren is wel dat een aantal huurders verder hebben uitgebreid en dit met name in Mechelen, voor een totaal van meer dan 4.000 m². De bezettingsgraad van kantoren blijft echter onder druk staan door de blijvende moeilijke situatie op de Belgische kantoormarkt.

Verhuuractiviteit in de kantoorportefeuille

o Nieuwe huurders

In 2013 zijn in de kantoorportefeuille van Intervest Offices & Warehouses voor een totale oppervlakte van 4.572 m² nieuwe huurovereenkomsten afgesloten en zijn hiermee 13 nieuwe huurders aangetrokken, voornamelijk in Mechelen (op een totale kantoorportefeuille van ongeveer 230.000 m²). Dit is meer vergeleken met de nieuwe verhuringen in het jaar 2012, toen nog 6 nieuwe huurders zijn aangetrokken voor een totale oppervlakte van 3.200 m².

De belangrijkste transacties in 2013 zijn de volgende:

- verhuring aan Hammer Belgium op Mechelen Intercity Business Park voor 919 m²
- verhuring aan Karel de Grote Hogeschool in Gateway House in Antwerpen voor 658 m²
- verhuring aan Rens Accountants op Mechelen Campus voor 417 m²
- verhuring aan Kofax op Mechelen Campus voor 405 m²
- verhuring aan Xperthis op Mechelen Intercity Business Park voor 347 m²
- verhuring aan Manpower op Mechelen Campus voor 318 m²
- verhuring aan Medical Sportlab op Mechelen Campus voor 308 m²

Door ingrijpende verbouwwerkzaamheden in onze eigen gebouwen zocht Karel de Grote-Hogeschool een externe kantooroplossing voor 2 jaar. Bij Intervest Offices & Warehouses vonden we snel een geschikte en flexibele oplossing dichtbij onze eigen locatie.

Paul Deckers - Directeur infrastructuur & ICT - KdG

Bij onze zoektocht naar nieuwe kantoren in het Mechelse zijn wij ingegaan op het voorstel van Intervest Offices & Warehouses en zijn wij verhuisd naar Mechelen Campus, o.m. gezien de vlotte bereikbaarheid, de goede service en extra faciliteiten voorgesteld door Intervest Offices & Warehouses en de interessante voorwaarden voor deze professionele en rustgevende groene omgeving met moderne gebouwen.

Karen Windelen - Administrative Assistant - Kofax Benelux NV

Persbericht

Jaarresultaten
2013



o Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de kantoorportefeuille van de bevak zijn in 2013 voor een oppervlakte van 14.076 m² lopende huurovereenkomsten heronderhandeld of verlengd in 22 transacties. In 2012 betrof het een oppervlakte van 45.761 m² in 30 transacties inclusief de verlenging van PwC in Woluwe Garden.

De belangrijkste transacties in 2013 zijn:

- verlenging en uitbreiding van Cochlear op Mechelen Campus voor 4.013 m² (kantoren en archiefruimte)
- verlenging van Euromex in De Arend in Edegem voor 1.903 m²
- uitbreiding van SGS op Mechelen Intercity Business Park voor 1.205 m²
- verlenging van Haskoning op Mechelen Campus voor 1.047 m²
- uitbreiding van Biocartis op Mechelen Intercity Business Park voor 717 m²
- verlenging en uitbreiding van Mitiska in Inter Acces Park in Dilbeek voor 584 m²
- uitbreiding van Galapagos op Mechelen Intercity Business Park voor 554 m²
- verlenging en uitbreiding van Crossroad Consulting op Mechelen Campus voor 528 m²

Gezien de goede samenwerking met Intervest Offices & Warehouses in onze vroegere kantoren in Dilbeek, en omwille van het interessante voorstel dat ons werd gedaan, hebben wij besloten om onze kantoren te verhuizen naar de uitstekende locatie Mechelen Campus, vlot bereikbaar en voorzien van alle nodige faciliteiten.

Carel Gaasbeek - Operations Manager - Sharp Electronics Belgium



✓
Mechelen Campus Toren
58.107 m²

Persbericht

Jaarresultaten
2013



Verhuuractiviteit in de logistieke portefeuille

o Nieuwe huurders

In de logistieke portefeuille van de bevak zijn in 2013 voor een oppervlakte van 16.208 m² huurovereenkomsten afgesloten in 2 transacties. In 2012 is voor een oppervlakte van 16.552 m² huurovereenkomsten afgesloten in 4 transacties

Deze transacties in 2013 zijn:

- verhuring van 15.232 m² aan Sofidel in Duffel Stocletlaan
- verhuring van 976 m² aan Jiholabo in Sint-Agatha-Berchem

o Vernieuwingen bij einde huur, uitbreidingen en verlengingen van huurovereenkomsten

In de logistieke portefeuille zijn in 2013 voor een oppervlakte van 10.268 m² huurovereenkomsten vernieuwd, uitgebreid of verlengd in 3 transacties. Dit is aanzienlijk lager dan in 2012 met 12 transacties voor een oppervlakte van 82.487 m² wat echter te maken had met verlengingen in de grote sites in Oevel en Puurs.

Deze transacties in 2013 zijn:

- verlenging van ThyssenKrupp Otto Wolf in Ragheno Park in Mechelen voor 7.088 m²
- verlenging van Transport Cordier in Neerland 2 in Wilrijk voor 2.966 m²
- uitbreiding van WAMO in Merchtem Cargo Center voor 214 m²



Dankzij de flexibele houding van Intervest Offices & Warehouses waren wij in staat om onze activiteiten in Mechelen voor lange tijd te verzekeren.

Peter Swinkels - Gedelegeerd bestuurder - ThyssenKrupp OttoWolff

✓
Ragheno Park
Mechelen
5.969 m²

Persbericht

Jaarresultaten
2013



Toekomstig vertrek huurder Deloitte in Diegem

In december 2012 heeft huurder Deloitte medegedeeld aan de bevak dat hij de gebouwen in Diegem (Deloitte Campus 1 en 2 en Hermes Hills, in totaal circa 20.000 m²) op termijn zal verlaten. De overeenkomsten (onroerende leasing en huur) met Deloitte lopen tot 2016 en 2017.

Gezien de locatie van deze site vlakbij het station van Diegem en de kwaliteit van de gebouwen (BREEAM-Very Good), bieden deze gebouwen een uitstekende opportuniteit om tegemoet te komen aan een eventuele vraag naar een grote kantooroppervlakte.

Gezien het feit dat de gebouwen niet op korte termijn vrijkomen, focust de bevak zich in eerste instantie op een hervershuring in totaliteit of voor een aanzienlijke oppervlakte. Bedrijven plannen dergelijke grootschalige verhuizingen ruim op voorhand en zijn dan ook potentiële kandidaat-huurders voor deze gebouwen. De nodige initiatieven zijn genomen om de opportuniteiten die deze campus biedt in een vroeg stadium bekend te maken bij de grote makelaarskantoren.

De gebouwen zouden ook kunnen herontwikkeld worden naar een multi-tenant campus met een uitgebreide dienstverlening, naar het voorbeeld wat in Mechelen is gerealiseerd met RE:flex. In het scenario van een single tenant zouden de 3 gebouwen met elkaar verbonden kunnen worden. Een concrete intekening hiervoor is reeds gebeurd. De concrete uitwerking van een dergelijk scenario wenst de bevak echter pas in tweede instantie te realiseren.

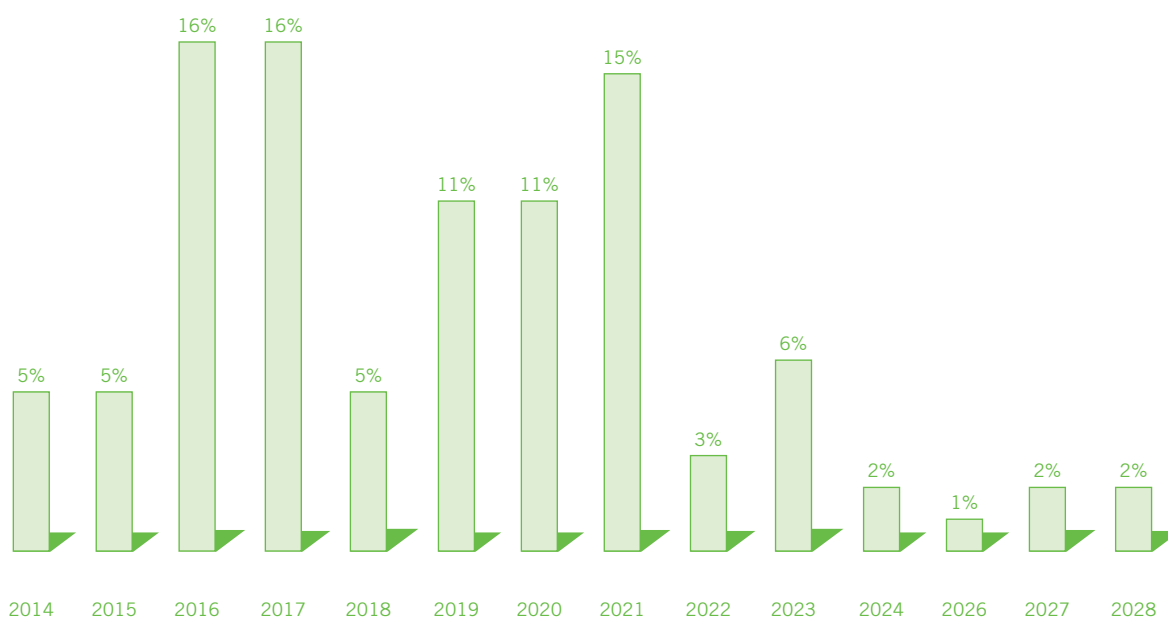


Diegem Campus 1 en 2
17.632 m² <



Evolutie van de contracten in portefeuille

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



De eindvervaldagen zijn goed verspreid over de komende jaren. Slechts 10 % van de contracten heeft een eindvervaldatum in de eerstkomende 2 jaar. In 2016 komt 16 % op eindvervaldatum, voornamelijk door het aflopen van één van de contracten van Deloitte in Diegem (4 %), door het einde van Hewlett Packard in Mechelen (6 %) en door het einde van Neovia in Houthalen (3 %). In 2017 komt eveneens

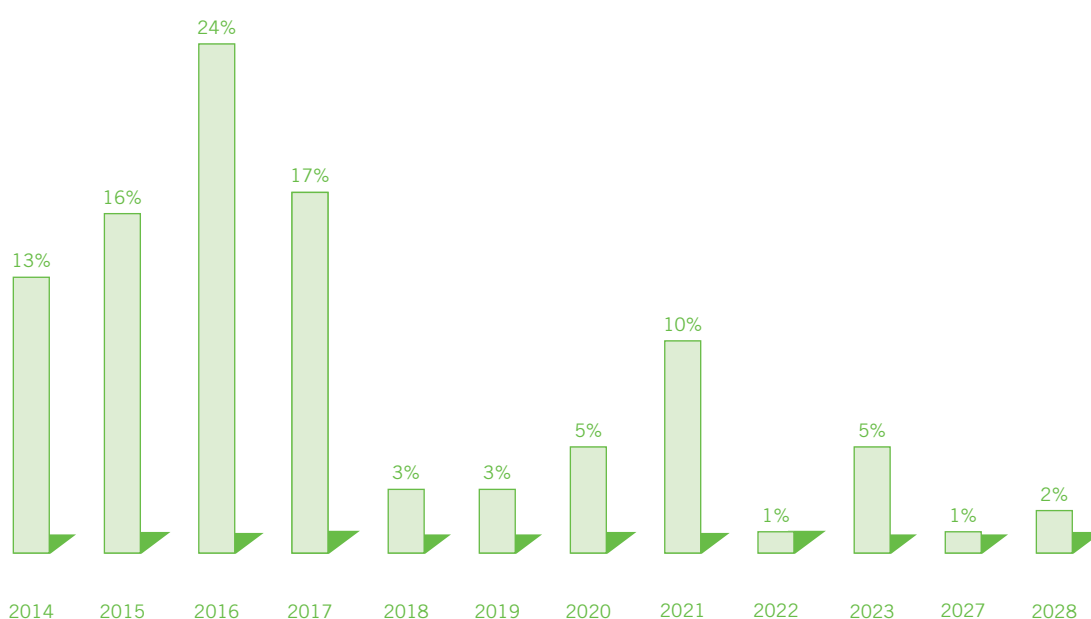
16 % op eindvervaldatum door het aflopen van het tweede contract van Deloitte in Diegem (4 %) en door het einde van Fiege in Puurs (5 %) en PGZ in Wommelgem (3 %). Er lopen echter met de meesten van deze huurders reeds gesprekken en onderhandelingen voor de verlenging van de overeenkomsten.

Persbericht

Jaarresultaten
2013



Eerste tussentijdse vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille



Gezien de meeste contracten van het type 3/6/9 zijn, hebben deze huurders elke drie jaar de mogelijkheid om hun contract te beëindigen. Deze grafiek toont het verloop van de eerstvolgende vervaldatum van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Daar Interinvest Offices & Warehouses diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de drie jaar.

Deze grafiek toont het hypothetische scenario dat elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario dat verder wordt geanalyseerd en toegelicht in de hierna volgende grafieken.

Persbericht

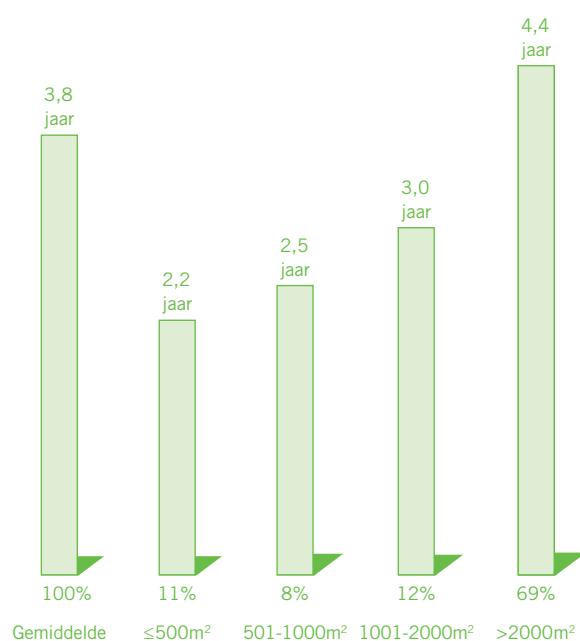
Jaarresultaten
2013



Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

Op 31 december 2013 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantoorportefeuille 3,8 jaar ten opzichte van 4,3 jaar op 31 december 2012. Voor oppervlakten groter dan 2.000 m² is dit 4,4 jaar (ten opzichte van 5,0 jaar op 31 december 2012).

Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde huurperiode (gerekend vanaf 1 januari 2014) tot de eerstvolgende vervalddag 3,8 jaar ten opzichte van 4,3 jaar vorig boekjaar. Uit de grafiek kan verder duidelijk worden afgeleid dat de gemiddelde huurperiode stijgt naarmate de huurder een grotere oppervlakte heeft. Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 69 % van de kantoorportefeuille uitmaken en dus een grote impact hebben op de recurrente huurinkomstenstroom, ligt de eerstvolgende vervalddag (per 1 januari 2014) gemiddeld pas over 4,4 jaar.

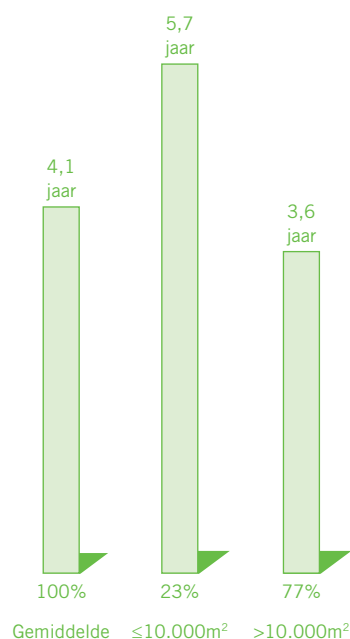


Gemiddelde contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten 4,1 jaar.

Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervalddag 4,1 jaar op 31 december 2013, ten opzichte van 4,7 jaar op 31 december 2012. Deze daling heeft voornamelijk te maken met de verkoop van het pand in Kortenbergh.

Voor grote huurders (boven 10.000 m² opslagruimte) ligt deze pas over 3,6 jaar (4,9 jaar op 31 december 2012). Het aandeel van de huurders boven 10.000 m² is gedaald van 81 % op 31 december 2012 naar 77 % op 31 december 2013. Dit heeft tevens te maken met de verkoop van het pand in Kortenbergh.



Persbericht

Jaarresultaten
2013



Operationele en commerciële optimalisaties in 2013

In 2013 heeft Intervest Offices & Warehouses verdere stappen gezet in de optimalisatie van haar operationele en commerciële werking.

Flexibel werken: RE:flex

Vanaf het tweede kwartaal van 2013 doet de bevak zelf het operationeel beheer van RE:flex (flexible business hub op Mechelen Campus), waar dit tot dan door een derde partij werd gedaan. Dit heeft geleid tot een betere performantie van de dienstverlening en een gestegen omzet.

Ter herinnering, “RE:flex, flexible business hub” is medio 2012 geopend op het gelijkvloers van Mechelen Campus Toren. Deze hub staat voor een hoogtechnologisch vernieuwend kantoorconcept en is volledig intern uitgetekend en ontworpen door Intervest Offices & Warehouses. Voor het meubilair is via een partnership samengewerkt met Steelcase, één van de grootste producenten van kantoormeubilair. Sinds het tweede kwartaal van 2013 is RE:flex ook de Belgische zetel van Steelcase.

RE:flex speelt enerzijds in op de groeiende behoeften rond flexibiliteit en samenwerking in een professionele omgeving. Met een membership kaart (meerdere formules mogelijk) krijgt men toegang tot een flexibele “(derde) werkplek” en een waaier aan faciliteiten en diensten die volgens werkelijk gebruik worden afgerekend. De centrale ligging van Mechelen is een grote troef hierbij (bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, minder fileproblemen, enz.).

Anderzijds is RE:flex tevens voorzien van state-of-the-art conferentie- en vergaderfaciliteiten die een goede aanvulling vormen op het bestaande aanbod van de dienstverlening voor klanten op de sites in Mechelen. De ruimtes zijn geschikt voor seminaries, recepties, productpresentaties, team meetings, enz. De bevak beschikt op Mechelen Campus Toren ook over een business center op de 12^e en 14^{de} verdieping waar kleine kantoorruimtes met full service omkadering door MC Square verhuurd worden aan startende of kleinere ondernemingen. Een verdere uitbreiding hiervan wordt voorzien in 2014.



RE:flex
Mechelen Campus
Toren

Persbericht

Jaarresultaten
2013



RE:flex
Uitreiking Quality label <



RE:flex werd in 2013 ook genomineerd voor de Facility Award of the Year, georganiseerd door de International Facility Management Association (IFMA). RE:flex haalde een eervolle derde plaats in de verkiezing van de publieksprijs.

Tot slot heeft RE:flex in 2013 als één van de eerste kantoren in Europa het BioBalance Quality Label gekregen. Het Quality label werd overhandigd door staatssecretaris voor Asiel en Migratie Maggie De Block. De uitreiking, die plaatsvond in de seminarieruimte van RE:flex, bekroont gebouwen en/of kantoren die positieve organismen toepassen om het binnenmilieu van het kantoor of gebouw te

reinigen volgens het BioOrg principe. Naast RE:flex zijn ook labels uitgereikt voor bedrijven zoals IBM, Eurocontrol en Brussels Airport Company (Luchthaven Zaventem).

Het BioBalance Quality label is een kwalificatie voor gebouwenbeheerders/eigenaars, waarbij middels een monitoring systeem wordt opgevolgd dat er in het gebouw geen agressieve chemie wordt gebruikt in cleaning/maintenance en de indoor luchtkwaliteit wordt geoptimaliseerd door het verwijderen van fijn stof, allergenen en andere vervuilende elementen met als consequentie dat er in het gebouw sprake is van respect voor biodiversiteit.

Turn-key solutions

Interinvest Offices & Warehouses heeft zich in 2013 verder geprofileerd als aanbieder van turn-key huisvestingsoplossingen. Hiermee is in de loop van 2011 gestart en dit is ondertussen uitgegroeid tot een standaard dienstverlening die integraal deel uitmaakt van het verhuurproces van de gebouwen.

De bevak speelt met de turn-key solutions in op de groeiende vraag van bestaande en nieuwe klanten/huurders voor de uitwerking van een volledige gepersonaliseerde kantooroplossing, welke rekening houdt met de noden van de klant en dit tegen een marktconforme vergoeding. Hierbij worden de nodige afspraken gemaakt met de klant/huurder en worden er garanties gegeven rond timing, uitwerking en budgetten. Gezien de schaalgrootte kan de klant/huurder meegenieten van de korting die de bevak bij leveranciers en producenten kan verkrijgen, in totale transparantie.

Naast de inrichting zelf kan achteraf ook een brede waaier aan servicecomponenten aangeboden worden voor het dagelijks beheer van het kantoor, met een modulair aanbod van onder andere schoonmaakdiensten, bewaking, receptiediensten, klusjes, technische interventies in de privaatieve delen, enz.

Persbericht

Jaarresultaten
2013

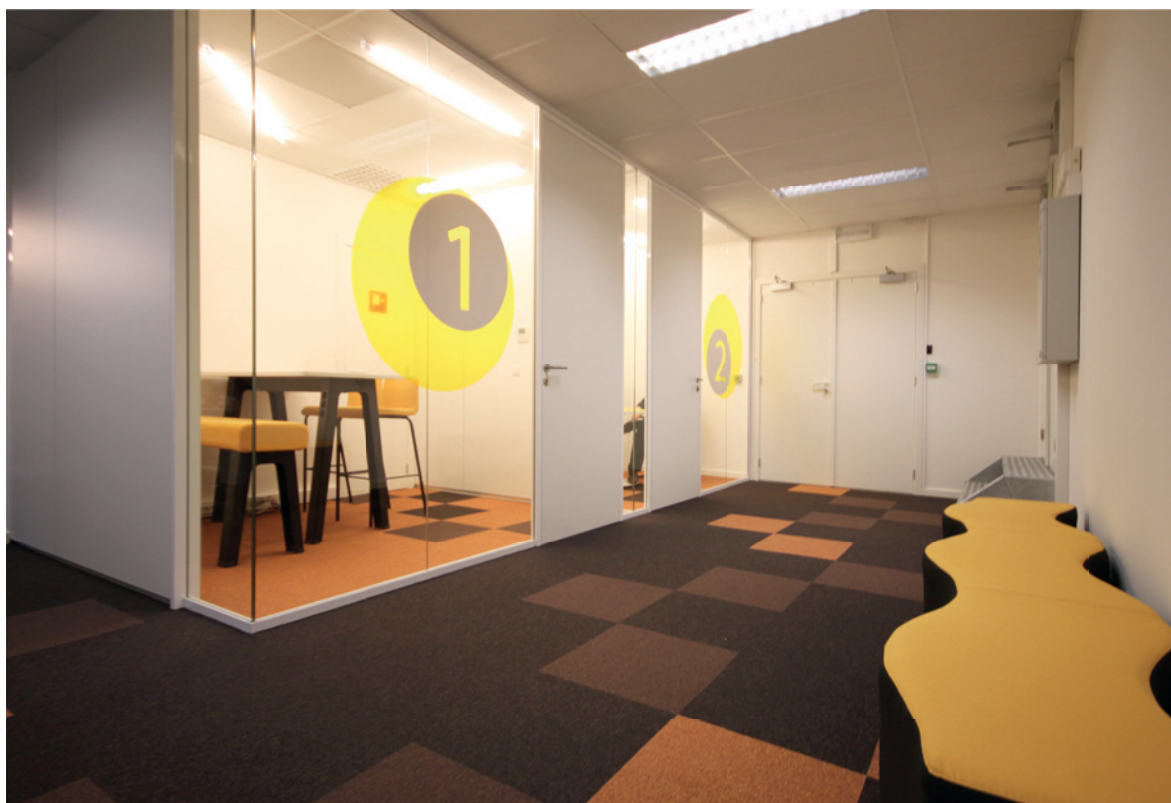


Door de groei van Cochlear hadden wij bijkomende ruimte nodig in ons kantoor op Mechelen Campus. Gezien het constructieve partnership met Interinvest Offices & Warehouses hebben we besloten om met ongeveer 1.000 m² uit te breiden en onze overeenkomst in zijn geheel te verlengen. Interinvest Offices & Warehouses denkt met ons mee en biedt daarom een belangrijke toegevoegde waarde door een professionele uitwerking van de volledige inrichting van de uitbreiding.

Carl Van Himbeek - General Manager - Cochlear Technology Center Belgium

Een mooie erkenning van het succes van de turn-key solutions in 2013 is de bekroning van de binnentuin van Biocartis in het Intercity Business Park met de European Interior Landscaping Award. De EILO, European Interior Landscaping Organisation, heeft in 2013 voor de eerste maal de EILO-awards georganiseerd. Deze prijsuitreiking bekroont de mooiste projecten met binnenplanten van het afgelopen jaar, opgedeeld in 3 verschillende categorieën. Het ontwerp van de binnentuin van Biocartis is uitgetekend door de interieurarchitecte van Interinvest Offices & Warehouses die ook instond voor de keuze van de planten en de coördinatie van de aanplanting van de binnentuin in 2012. De binnentuin kadert trouwens in een volledige turn-key solution op maat van Biocartis.

Cochlear
Mechelen Campus



Persbericht

Jaarresultaten
2013



Helpdesk geoptimaliseerd met behulp van vastgoedsoftware Planon

Eind 2012 heeft Interinvest Offices & Warehouses het softwarepakket Planon aangekocht om het dagelijks beheer nog meer te optimaliseren. De facility management & real estate software is volledig op maat en volgens de werkwijze van Interinvest Offices & Warehouses ingericht.

In januari 2013 is het officieel startschot gegeven voor de eerste fase van de optimalisering. Alle interventies, aanvragen, offertes en bestelbonnen worden in deze fase nog steeds telefonisch of via e-mail geregistreerd, maar verwerkt in de software-tool. In september 2013 is de tweede fase opgestart, waarin vanaf dan de klanten/huurders ook gebruik konden maken van "Planon self-service". Dit is een online tool waarin elke klant/huurder kan inloggen om zelf een interventie aan te vragen.

Door de klant de mogelijkheid te geven rechtstreeks een melding in te geven in het systeem kunnen deze sneller en efficiënter opgevolgd worden. De klant kan in de webtool zelf de status van zijn interventie mee opvolgen en blijft zo ten allen tijde op de hoogte. Het softwarepakket stelt de bevak in de toekomst ook in staat om, door de volledige automatisering, op een eenvoudige wijze statistieken op te vragen over interventietijden, aanhoudende problemen, enz. Die statistieken zullen de bevak de mogelijkheid geven om leveranciers/partners beter op te volgen en bij te sturen waar nodig.

Investerings in 2013

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

In 2013 heeft Interinvest Offices & Warehouses 2 ontwikkelingen in haar bestaande logistieke portefeuille uitgevoerd.

Oevel 1 + 2 + 3
46.134 m²



Persbericht

Jaarresultaten
2013



Uitbreiding van het distributiecentrum in Oevel

Oevel 3
5.036 m²



Het realiseren van de uitbreiding aan ons bestaande magazijn liet ons toe om onze opslag met circa 5.000 palletplaatsen verder uit te breiden, waardoor wij nu samen met onze klant zijn wereldwijde distributie vanuit Oevel kunnen laten groeien. Doordat de uitbreiding bovendien een fysieke verbinding vormt tussen het bestaande logistieke magazijn en het externe fine-picking magazijn, konden wij onze processen verder gevoelig optimaliseren.

Dirk Liesens - Branch Manager CL&D - UTI Belgium

In Oevel is in de eerste jaarmidde van 2013 de nieuwbouw afgerond van de uitbreiding met 5.036 m² van het distributiecentrum van cosmeticaconcern Estée Lauder en de logistieke dienstverlener UTI Belgium. Deze logistieke site is gelegen in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik en is goed ontsloten via de E313 en de E314. De nieuwbouw is een uitbreiding op het huidige Europese distributiecentrum van UTI Belgium en vormt een fysieke verbinding tussen dit distributiecentrum en de naastgelegen fine-picking magazijnen van Estée Lauder, waardoor de efficiëntie sterk kan worden verbeterd.

De site is opgeleverd op 26 juni 2013 en is door UTI Belgium vanaf 1 juli 2013 in huur genomen tot 31 december 2023 middels een terbeschikkingstellingsovereenkomst. De totale investering voor de uitbreiding bedraagt € 3,0 miljoen. Deze uitbreiding genereert voor de bevak bijkomende jaarlijkse huurinkomsten ten belope van ongeveer € 0,3 miljoen. De financiering van deze investering is gebeurd uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

Persbericht

Jaarresultaten
2013



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

In 2013 is de gedeeltelijke herontwikkeling van de site Neerland 1 in Wilrijk (Boomsesteenweg) tot showroom en werkplaats voor de Antwerpse Peugeot-dealership gefinaliseerd en dit ter vervanging van de vroegere vestiging van Peugeot Antwerpen aan de Karel Oomsstraat in Antwerpen.

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

De Peugeot-dealership is begin januari 2014 officieel geopend en de voorlopige oplevering van de showroom en werkplaats heeft dan ook plaatsgevonden

De totale investering voor de omvorming/renovatie bedraagt € 3,3 miljoen. De transactie genereert voor de bevak vanaf november 2013 een jaarlijkse huuropbrengst van € 0,6 miljoen (middels een onroerende leasing gedurende 15 jaar met op het einde van de overeenkomst een koopoptie voor Peugeot aan marktwaarde). De financiering van deze investering is gebeurd uit de beschikbare kredietlijnen van de bevak.

De locatie aan de A12 in Wilrijk is ideaal voor een grote concessie. Door de creatieve benadering van Intervest Offices & Warehouses zijn wij erin geslaagd om onze nieuwe grote Peugeot-concessie voor de Antwerpse regio op deze as te realiseren in de gebouwen van Intervest Offices & Warehouses aan de Boomsesteenweg.

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

Wilrijk - Peugeot
+/- 5.000 m²



Desinvesteringen in 2013

Guldendelle in Kortenberg

Intervest Offices & Warehouses heeft in 2013 haar semi-industrieel gebouw Guldendelle, gelegen in Kortenberg, Jan-Baptist Vinkstraat 2 voor een bedrag van € 14,2 miljoen verkocht.

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

Het betreft een semi-industrieel gebouw bestaande uit opslagruimten voor archieven (8.297 m² op grondniveau, met daarin een mezzanine over 2 verdiepingen met een

totale oppervlakte van 11.419 m²) met een beperkte kantooroppervlakte (724 m²). Het gebouw is in zijn totaliteit verhuurd aan de Europese Commissie voor een vaste periode tot medio 2022 aan een geïndexeerde huurprijs van € 1,1 miljoen per jaar.

De transactie is een opportuniteit voor de bevak geweest om het gebouw aan een aantrekkelijke prijs te verkopen. De verkoopprijs (na aftrek van verkoopkosten, resterende huurkortingen en BTW-herziening) is namelijk 11 % boven de boekwaarde op 31 december 2012, die € 12,4 miljoen bedroeg. Het gebouw maakt circa 2 % uit van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak op 31 december 2012. Het betreft een transactie onder registratierechten. De verkoop is hiermee gebeurd aan een brutoaanvangsrendement van 7,1 %.

Guldendelle
Kortenberg
11.419 m²



2. Financiële jaarresultaten⁶

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2013	2012
Huurinkomsten	39.914	41.207
Met verhuur verbonden kosten	4	49
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.072	1.097
Vastgoedresultaat	40.990	42.353
Vastgoedkosten	-4.189	-4.759
Algemene kosten en andere operationele kosten en opbrengsten	-1.196	-1.577
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	35.605	36.017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.947	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.465	-13.953
Ander portefeuilleresultaat	429	-730
Operationeel resultaat	43.446	21.474
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde - IAS 39)	-11.004	-11.156
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128
Belastingen	-27	-35
NETTORESULTAAT	34.581	7.155
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	24.574	24.826
Portefeuilresultaat	7.841	-14.543
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128

De evenementen die de perimeter van de vennootschap wijzigen

De perimeter van de vennootschap is in boekjaar 2013 door volgende gebeurtenissen gewijzigd:

- de verkoop van het gebouw Guldendelle in Kortenberg in mei 2013
- de herontwikkeling van de logistieke site Neerland 1 in Wilrijk die vanaf het vierde kwartaal van 2013 huurinkomsten gegenereerd heeft.
- de uitbreiding van de logistieke site in Oevel medio 2013

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt beïnvloed door het gegeven dat de vennootschap in het kader van het keuzedividend 225.124 nieuwe aandelen heeft uitgegeven in mei 2013.

⁶ Tussen haakjes bevinden zich de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2012.

Persbericht

Jaarresultaten
2013



Analyse van de resultaten

Voor het boekjaar 2013 bedragen de huurinkomsten van Intervest Offices & Warehouses € 39,9 miljoen. De afname met € 1,3 miljoen of circa 3 % ten opzichte van boekjaar 2012 (€ 41,2 miljoen) is voornamelijk het gevolg van het nieuwe huurcontract met PwC aan lagere huurprijzen met een vaste looptijd tot eind 2021 in het kantoorgebouw Woluwe Garden. De vermindering van de huurinkomsten door de desinvestering van het semi-industrieel pand in Kortenberg in mei 2013 wordt gecompenseerd door de investering en uitbreiding van de logistieke gebouwen in Oevel en Wilrijk, alsook door de indexaties in de bestaande vastgoedportefeuille.

De met beheer verbonden kosten en opbrengsten vertonen in 2013 een opbrengst van € 1,1 miljoen (€ 1,1 miljoen) en bevatten voor € 0,6 miljoen de inresultaatname van ontvangen wederinstaatstellingsvergoedingen van vertrekkende huurders (€ 0,8 miljoen).

De vastgoedkosten van de bevak dalen tijdens het boekjaar 2013 met circa 12 % of € 0,6 miljoen tot € 4,2 miljoen (€ 4,8 miljoen). Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van lagere leegstandskosten en verminderde andere vastgoedkosten in Herentals Logistics 1.

De algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten belopen € 1,2 miljoen en zijn daarmee € 0,4 miljoen gedaald ten opzichte van vorig jaar (€ 1,6 miljoen) wat voornamelijk te danken is aan lagere advieskosten.

De daling van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door de afname van de vastgoedkosten en de algemene kosten waardoor het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille slechts daalt met circa 1 % of € 0,4 miljoen tot € 35,6 miljoen (€ 36,0 miljoen).

De operationele marge van Intervest Offices & Warehouses is 89 % voor boekjaar 2013 (87 %).

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedraagt in 2013 € 1,9 miljoen (€ 0,1 miljoen) en bevat de meerwaarde van € 1,3 miljoen gerealiseerd op de verkoop van het semi-industrieel gebouw in Kortenberg (na aftrek van verkoopkosten, BTW-herziening en nog lopende

huurkortingen) en de meerwaarde van € 0,6 miljoen op de verkoop van een perceel grond gelegen in Merchtem.

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn in 2013 positief en bedragen € 5,5 miljoen in vergelijking met negatieve variaties van - € 14,0 miljoen in 2012. De variaties in 2013 zijn het gecombineerd effect van:

- o de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 20,5 miljoen of 9 % ten opzichte van de reële waarde van de logistieke portefeuille op 31 december 2012, voornamelijk door de stijgende vraag naar kwalitatief investeringsvastgoed
- o de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met - € 15,0 miljoen of 4 % ten opzichte van de reële waarde van de kantoorportefeuille op 31 december 2012, hoofdzakelijk door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017 (daling van de reële waarde van deze gebouwen met € 12,0 miljoen in 2013), de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie en de toegenomen leegstand in de gebouwen in Antwerpen.

De reële waarde van het logistiek vastgoed is in 2013 gestegen met € 20 miljoen of 9 % en de reële waarde van de kantoorportefeuille is in 2013 gedaald met € 15 miljoen of 4 %.

Het financiële resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)) bedraagt in 2013 - € 11,0 miljoen (- € 11,2 miljoen) en daalt hiermee met € 0,2 miljoen ten opzichte van 2012, voornamelijk door de lagere kapitaalopname ten gevolge van de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg in mei 2013.

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

Persbericht

Jaarresultaten
2013



De gemiddelde rentevoet van de uitstaande kredieten van de bevak bedraagt voor het boekjaar 2013 3,8 % (3,7 %) inclusief bankmarges.

Het nettoresultaat van Interinvest Offices & Warehouses van het boekjaar 2013 bedraagt € 34,6 miljoen (€ 7,2 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- o het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 24,6 miljoen (€ 24,8 miljoen). Dit resultaat is voornamelijk te wijten aan de daling van de huurinkomsten, deels gecompenseerd door minder vastgoedkosten, lagere algemene kosten en gedaalde financieringskosten
- o het portefeuilleresultaat van € 7,8 miljoen (- € 14,5 miljoen) door de meerwaarde gerealiseerd op verkopen van vastgoedbeleggingen en de waardestijging van de vastgoedportefeuille
- o de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39) voor een bedrag van € 2,2 miljoen (- € 3,1 miljoen).

Voor boekjaar 2013 betekent dit voor Interinvest Offices & Warehouses een operationeel uitkeerbaar resultaat van € 24,6 miljoen (€ 24,8 miljoen). Rekening houdend met 14.424.982 aandelen betekent dit per aandeel € 1,70 ten opzichte van € 1,75 vorig jaar.

In de huidige competitieve omgeving is het echter essentieel dat Interinvest Offices & Warehouses voort kan blijven gaan met de uitvoering van haar strategie. Investeren in de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van haar panden is cruciaal om het langetermijn waardepotentieel van de bevak te kunnen benutten. Interinvest Offices & Warehouses heeft dan ook geconcludeerd dat het noodzakelijk is om het uitkeringspercentage naar 90 % te verlagen zodat er voldoende liquiditeiten uit de operationele activiteiten kunnen worden aangehouden om te blijven investeren in de portefeuille. De ontvangen schadevergoedingen en wederinstandstellingsvergoedingen, ontvangen voor verbroken huurcontracten, worden daarom niet uitgekeerd maar blijven behouden om latere wederinstandstellingswerken en toekomstige investeringen in de vastgoedportefeuille uit te voeren.

Op basis van een uitkeringspercentage van 90 % zal aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2013 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53 per aandeel ten opzichte van € 1,76 voor 2012. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders van de bevak een brutodividendrendement van 7,9 % op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2013.

Resultaat per aandeel	2013	2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.335.677	14.084.425
Nettoresultaat (€)	2,41	0,51
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,70	1,75
Aanpassing dividend door gewijzigde waarderingsregel ⁷ (€)	0,00	0,01
Operationeel uitkeerbaar resultaat na aanpassing (€)	1,70	1,76
Uitkeringspercentage (%)	90 %	100 %
Brutodividend (€)	1,53	1,76
Nettodividend (€)	1,1475	1,3200

⁷ In boekjaar 2011 heeft er een verhoging van het operationeel uitkeerbaar resultaat van € 0,17 per aandeel plaatsgevonden ten gevolge van een wijziging in de waarderingsregel voor vroegtijdig verbroken huurcontracten. Voor boekjaar 2012 heeft deze wijziging in waarderingsregel ook nog een beperkt positief effect gehad van € 0,01 per aandeel. Voor boekjaar 2013 is dergelijke aanpassing niet meer van toepassing.

Persbericht

Jaarresultaten
2013



Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
ACTIVA		
Vaste activa	580.986	581.588
Vlottende activa	7.876	12.489
TOTAAL ACTIVA	588.862	594.077
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	286.521	272.356
Kapitaal	131.447	129.395
Uitgiftepremies	65.190	63.378
Reserves	55.265	72.389
Nettoresultaat van het boekjaar	34.582	7.156
Minderheidsbelangen	37	38
Verplichtingen	302.341	321.721
Langlopende verplichtingen	226.171	260.659
Kortlopende verplichtingen	76.170	61.062
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	588.862	594.077

Balansgegevens per aandeel	31.12.2013	31.12.2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Nettoactiefwaarde (reële waarde) (€)	19,86	19,18
Nettoactiefwaarde (investeringswaarde) (€)	20,87	20,21
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	20,20	19,73
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	19,48	20,12
Premie (+)/discount (-) t.o.v. reële nettoactiefwaarde (%)	-2 %	5 %
Schuldgraad (max. 65 %) (%)	48,7 %	51,2 %

Persbericht

Jaarresultaten
2013



Actief

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 581 miljoen op 31 december 2013.

De vaste activa bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest Offices & Warehouses. De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de bevak is in 2013 stabiel gebleven en bedraagt op 31 december 2013 € 581 miljoen (€ 581 miljoen op 31 december 2012). Dit is het gecombineerd effect van (i) de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 13,8 miljoen of 6 %⁸, door de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille met € 20,5 miljoen, uitbreidingen en investeringen in Oevel en Wilrijk voor € 5,6 miljoen en de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel pand in Kortenberg met een reële waarde van € 12,4 miljoen en (ii) de daling van de reële waarde van de kantoorportefeuille met € 14,3 miljoen of 4 %⁹ door de afname met € 15,0 miljoen van de reële waarde van de kantoorportefeuille door het aangekondigde vertrek van huurder Deloitte in Diegem in 2016/2017 (daling van de reële waarde van deze gebouwen met € 12,0 miljoen in 2013), de algemene aanpassing van de geschatte huurwaarden voor de kantoren in de Brusselse periferie en de toegenomen leegstand in de gebouwen in Antwerpen, alsook door € 0,7 miljoen investeringen in de bestaande kantoorportefeuille.

De vloTTende activa bedragen € 8 miljoen en bestaan hoofdzakelijk voor € 4 miljoen uit handelsvorderingen (waarvan € 3 miljoen voor vooruitfacturaties van huren voor boekjaar 2014 voor de logistieke portefeuille), € 2 miljoen uit belastingvorderingen en andere vloTTende activa en € 2 miljoen uit overlopende rekeningen.

Door de strikte credit control belooft het aantal dagen openstaand klantenkrediet slechts 4 dagen.

Passief

Het eigen vermogen van de vastgoedbevak bedraagt op 31 december 2013 € 287 miljoen (€ 272 miljoen). De aandeelhouders van Intervest Offices & Warehouses hebben voor de uitkering van het dividend over boekjaar 2012 voor 20,6 % van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit heeft op 23 mei 2013 geleid tot een versterking van het eigen vermogen van Intervest Offices & Warehouses van € 3,9 miljoen (kapitaalverhoging en uitgiftepremie) door middel van de creatie van 225.124 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Intervest Offices & Warehouses vanaf 23 mei 2013, 14.424.982 bedraagt. De nieuw gecreëerde aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van de bevak met ingang op 1 januari 2013. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen belooft 14.424.982 stuks op 31 december 2013 (14.199.858 stuks).

Het maatschappelijk kapitaal van de vastgoedbevak is in 2013 door deze kapitaalverhoging gestegen met € 2,1 miljoen tot € 131 miljoen (€ 129 miljoen) en de uitgiftepremies met € 1,8 miljoen tot € 65 miljoen (€ 63 miljoen). De reserves van de vennootschap bedragen € 55 miljoen (€ 72 miljoen).

Op 31 december 2013 bedraagt de nettoactiefwaarde (reële waarde) van het aandeel € 19,86 (€ 19,18). Aangezien de beurskoers van het Intervest Offices & Warehouses aandeel (INTO) op 31 december 2013 € 19,48 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een discount van 2 % ten opzichte van de reële nettoactiefwaarde.

De langlopende verplichtingen bedragen € 226 miljoen (€ 261 miljoen) en bevatten enerzijds de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 221 miljoen (€ 252 miljoen) die voor € 146 miljoen bestaan uit langetermijnbankfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2014 en voor € 75 miljoen uit de in juni 2010 uitgegeven obligatielening. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 4 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de bevak heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden.

⁸ Ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012, bij gelijkblijvende samenstelling van de logistieke portefeuille.

⁹ Ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2012, bij gelijkblijvende samenstelling van de kantoorportefeuille.

Persbericht

Jaarresultaten 2013



De kortlopende verplichtingen bedragen € 76 miljoen (€ 61 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 62 miljoen uit kortlopende financiële schulden, voor € 3 miljoen uit handelsschulden en voor € 11 miljoen uit overlopende rekeningen.

Financiële structuur

De belangrijkste kenmerken van de financiële structuur van Interinvest Offices & Warehouses op jaareinde 2013 zijn:

- o bedrag financiële schulden: € 283 miljoen
- o 77 % langetermijnfinancieringen met een gemiddelde resterende looptijd van 2,1 jaar
- o gespreide vervaldata van de kredieten tussen 2014 en 2022
- o spreiding van de kredieten over 5 Europese financiële instellingen en obligatiehouders
- o € 31 miljoen aan niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen
- o 62 % van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 38 % heeft een variabele rentevoet; van de opgenomen kredieten heeft 69 % een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 31 % een variabele rentevoet
- o de rentevoeten liggen vast voor een resterende periode van gemiddeld 2,5 jaar
- o marktwaarde van de financiële derivaten: € 5 miljoen negatief
- o gemiddelde rentevoet voor 2013: 3,8 % inclusief bankmarges (3,7 % voor 2012)
- o schuldgraad van 48,7 % (wettelijk maximum: 65 %) (51,2 % op 31 december 2012)



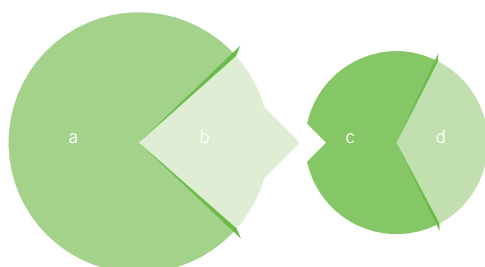
Inter Access Park
Dilbeek
6.391 m²

Persbericht

Jaarresultaten
2013



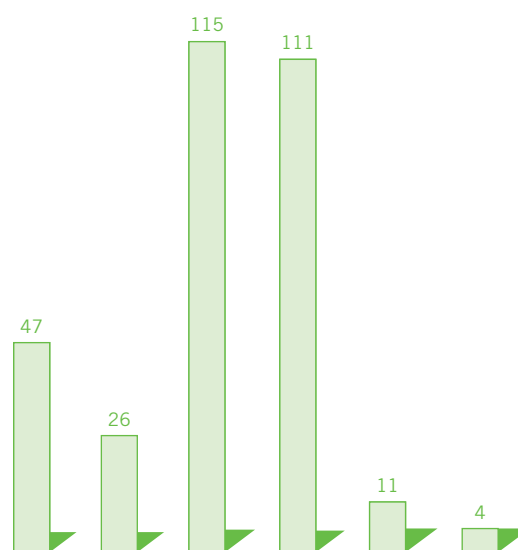
Verhouding langetermijn- en kortetermijnfinancieringen



- a ● 77 % Langetermijnkrediet
- b ● 23 % Kortetermijnkrediet
- c ● 15 % Krediet met onbeperkte looptijd
- d ● 8 % Kredieten die binnen het jaar vervallen of geherfinancierd dienen te worden

Op 31 december 2013 zijn 77 % van de beschikbare kredietlijnen van Intervest Offices & Warehouses langetermijnfinancieringen. 23 % van de kredietlijnen zijn kortetermijnfinancieringen, voor 15 % bestaande uit financieringen met een onbeperkte looptijd (€ 47 miljoen) en voor 8 % bestaande uit een krediet dat medio 2014 op vervaldatum komt (€ 25 miljoen). Tevens is er nog een jaarlijkse aflossingsschijf van € 0,5 miljoen op een investeringskrediet.

Vervaldagenkalender kredietlijnen



Korte termijn kredieten
€ miljoen

Jaar	€ miljoen
2014	26
2015	115
2016	111
2017	11
2022	4

Op 31 december 2013 geeft de vervaldagenkalender van de beschikbare kredietlijnen, inclusief de obligatielening van € 75 miljoen die vervalt op 29 juni 2015, bovenstaand beeld. Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich medio 2014 (€ 25 miljoen). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredieten komt daarmee op 2,1 jaar op 31 december 2013.

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 48,7 % op 31 december 2013 (51,2 % op 31 december 2012). De daling met 2,5 % ten opzichte van 31 december 2012 is voornamelijk het gevolg van de verkoop van het semi-industrieel pand in Kortenberg, de opwaardering van de vastgoedportefeuille en de versterking van het eigen vermogen door middel van het keuzedividend over boekjaar 2012.

3. Vooruitzichten

Bezettingsgraad en asset management

Gezien de verwachte economische groei in 2014 erg beperkt is, voorziet Interinvest Offices & Warehouses dat mits een actieve benadering van de markt het volume aan nieuwe verhuringen en uitbreidingen in de kantoormarkt vergelijkbaar kan blijven met 2013. Interinvest Offices & Warehouses heeft bovendien een aantal expansieve bedrijven in portefeuille, voornamelijk in de biomedische sector, die wellicht ook in 2014 opnieuw expansief zullen zijn. In globaliteit verwacht de bevak dat het volume van nieuwe verhuringen en uitbreidingen in lijn zal liggen met 2013.

Voor verhuurtransacties in het logistiek segment zijn de herneming van het consumentenvertrouwen en de toename van e-commerce positieve evoluties. De economische groei is echter te pril om echt een fundamentele heropleving van de huurmarkt te verwachten. De logistieke gebouwen van Interinvest Offices & Warehouses behoren tot de beste in de markt zodanig dat de bevak optimistisch is over haar verhuurkansen zodra de markt herneemt.

Interinvest Offices & Warehouses streeft ernaar om de bezettingsgraad voor 2014 opnieuw stabiel te houden en zal trachten een aantal belangrijke huurcontracten pro-actief te heronderhandelen.

Voor de gebouwen op de Berkenlaan in Diegem, die momenteel betrokken worden door Deloitte en die zij vanaf 2016 gradueel zullen verlaten, zal de bevak vanaf dit jaar, hoewel het nog vroegtijdig is, toch al aanvangen met de hercommercialisatie.

Investeringen en desinvesteringen

Interinvest Offices & Warehouses zal haar investeringsstrategie waarbij het de bedoeling is om het aandeel logistiek vastgoed in portefeuille te doen groeien, onverminderd verder zetten. Er wordt naar gestreefd om het aandeel hoog kwalitatieve logistieke gebouwen aanzienlijk te doen toenemen door nieuwe acquisities of ontwikkelingen in de bestaande portefeuille. Interinvest Offices & Warehouses heeft nog een aanzienlijk potentieel aan nieuwe ontwikkelingen. Voor de ontwikkeling van circa 18.000 m² logistiek op de site van Herentals Logistics is de bouwvergunning bekomen en de bevak verwacht ook dat op sommige logistieke sites de gehuurde ruimte kan worden uitgebreid. Interinvest Offices & Warehouses start evenwel enkel met de bouwwerken indien een substantieel deel van deze ruimtes op voorhand verhuurd is.

Net zoals in 2013 zal de bevak in 2014 wellicht enkele atypische gebouwen in het logistieke segment verkopen voor zover dat aan voldoende interessante voorwaarden kan gebeuren. Indien de marktomstandigheden het toelaten zal de bevak enkele gebouwen desinvesteren in de kantoormarkt. Nochtans blijven kantoren een interessante belegging die toelaten om mooie rendementen te realiseren. Sommige van de kantoorgebouwen zullen gerenoveerd en aangepast worden aan de actuele verwachtingen van de huurmarkt.

Financieringen

Het eerstvolgende krediet van de bevak dat op vervaldatum komt, situeert zich in juli 2014 (€ 25 miljoen). Rekening houdend met het marktgegeven dat banken vastgoedfinancieringen steeds verder wensen af te bouwen zal Interinvest Offices & Warehouses alternatieve bronnen van financiering bestuderen. Ook de mogelijkheden tot herfinanciering van de obligatielening die in juni 2015 op vervaldatum komt zullen in 2014 geanalyseerd worden.

4. Financiële kalender

Financiële kalender	
Bekendmaking jaarresultaten per 31 december 2013:	dinsdag 11 februari 2014
Algemene vergadering van aandeelhouders:	woensdag 30 april 2014 om 16u30
Betaalbaarstelling dividend:	
Ex dividend date 2013	dinsdag 6 mei 2014
Record date dividend 2013	donderdag 8 mei 2014
Uitbetaling dividend 2013	vanaf dinsdag 2 juni 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 31 maart 2014:	dinsdag 6 mei 2014
Halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2014:	dinsdag 29 juli 2014
Tussentijdse verklaring over de resultaten per 30 september 2014:	dinsdag 28 oktober 2014

Het jaarverslag over het boekjaar 2013 zal vanaf 31 maart 2014 ter beschikking zijn op de website van de vennootschap (www.intervest.be).

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

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

Financiële staten¹⁰

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

in duizenden €	2013	2012
Huurinkomsten	39.914	41.207
Met verhuur verbonden kosten	4	49
NETTOHUURRESULTAAT	39.918	41.256
Recuperatie van vastgoedkosten	1.269	1.408
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.880	8.992
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling	-379	-652
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.880	-8.992
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	182	341
VASTGOEDRESULTAAT	40.990	42.353
Technische kosten	-721	-840
Commerciële kosten	-188	-286
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-777	-981
Beheerskosten van het vastgoed	-2.400	-2.293
Andere vastgoedkosten	-104	-359
VASTGOEDKOSTEN	-4.189	-4.759
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	36.801	37.594
Algemene kosten	-1.243	-1.628
Andere operationele opbrengsten en kosten	47	51
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	35.605	36.017
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.947	140
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.465	-13.953
Ander portefeuilleresultaat	429	-730
OPERATIONEEL RESULTAAT	43.446	21.474

¹⁰ De commissaris heeft bevestigd dat zijn volledige controle, die ten gronde is afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht heeft gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, doorgevoerd zou moeten worden en dat een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud zal afgeleverd worden.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening (vervolg)

in duizenden €	2013	2012
OPERATIONEEL RESULTAAT	43.446	21.474
Financiële opbrengsten	209	20
Netto interestkosten	-11.207	-11.165
Andere financiële kosten	-6	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128
FINANCIEEL RESULTAAT	-8.838	-14.284
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	34.608	7.190
BELASTINGEN	-27	-35
NETTORESULTAAT	34.581	7.155
Toelichting:		
Operationeel uitkeerbaar resultaat	24.574	24.826
Portefeuilleresultaat	7.841	-14.543
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges - IAS 39)	2.166	-3.128
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	34.582	7.156
Minderheidsbelangen	-1	-1
RESULTAAT PER AANDEEL	2013	2012
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14.424.982	14.199.858
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	14.335.677	14.084.425
Nettoresultaat (€)	2,41	0,51
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,41	0,51
Operationeel uitkeerbaar resultaat (€)	1,70	1,75

Persbericht

Jaarresultaten
2013



Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2013	2012
NETTORESULTAAT	34.581	7.155
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	472	32
Overboeking van niet-effectief geworden afdekkingsinstrumenten naar het resultaat	241	0
GLOBAALRESULTAAT	35.294	7.187
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	35.295	7.188
Minderheidsbelangen	-1	-1

Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
VASTE ACTIVA	580.986	581.588
Immateriële vaste activa	34	45
Vastgoedbeleggingen	580.709	581.280
Andere materiële vaste activa	228	248
Handelsvorderingen en andere vaste activa	15	15
VLOTTENDE ACTIVA	7.876	12.489
Activa bestemd voor verkoop	0	1.225
Handelsvorderingen	3.800	4.860
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	1.654	3.211
Kas en kasequivalenten	691	753
Overlopende rekeningen	1.731	2.440
TOTAAL ACTIVA	588.862	594.077

Persbericht

Jaarresultaten
2013



Geconsolideerde balans (vervolg)

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	31.12.2013	31.12.2012
EIGEN VERMOGEN	286.521	272.356
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	286.484	272.318
Kapitaal	131.447	129.395
Uitgiftepremies	65.190	63.378
Reserves	55.265	72.389
Nettoresultaat van het boekjaar	34.582	7.156
Minderheidsbelangen	37	38
VERPLICHTINGEN	302.341	321.721
Langlopende verplichtingen	226.171	260.659
Langlopende financiële schulden	221.251	252.253
<i>Kredietinstellingen</i>	146.467	177.617
<i>Obligatielening</i>	74.775	74.625
<i>Financiële leasing</i>	9	11
Andere langlopende financiële verplichtingen	4.384	7.780
Andere langlopende verplichtingen	536	626
Kortlopende verplichtingen	76.170	61.062
Voorzieningen	172	172
Kortlopende financiële schulden	61.720	48.018
<i>Kredietinstellingen</i>	61.712	48.012
<i>Financiële leasing</i>	8	6
Andere kortlopende financiële verplichtingen	517	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.921	2.822
Andere kortlopende verplichtingen	173	354
Overlopende rekeningen	10.667	9.696
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	588.862	594.077

Mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in duizenden €	Kapitaal	Uitgiftepre- mies	Reserves	Nettoresul- taat van het boekjaar	Minderheids- belang	Totaal eigen vermogen
Balans op 31 december 2011	126.729	60.833	78.398	18.018	40	284.018
Globaalresultaat 2012			32	7.156	-1	7.187
Overboekingen door resultaatverdeling 2011:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			1.245	-1.245		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1.365	1.365		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-4.175	4.175		0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			605	-605		0
Toevoeging aan de andere reserves en minderheidsbelangen			13	-12	-1	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2011	2.666	2.545				5.211
Dividenden boekjaar 2011			-2.364	-21.696		-24.060
Balans op 31 december 2012	129.395	63.378	72.389	7.156	38	272.356
Globaalresultaat 2013			713	34.582	-1	35.294
Overboekingen door resultaatverdeling 2012:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			-14.625	14.625		0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			82	-82		0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding			-3.128	3.128		0
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren			-23	23		0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2012	2.051	1.812				3.863
Dividenden boekjaar 2012			-142	-24.850		-24.992
Balans op 31 december 2013	131.447	65.190	55.265	34.582	37	286.521

Persbericht

Jaarresultaten
2013