

Communiqué de presse

Résultats annuels 2008

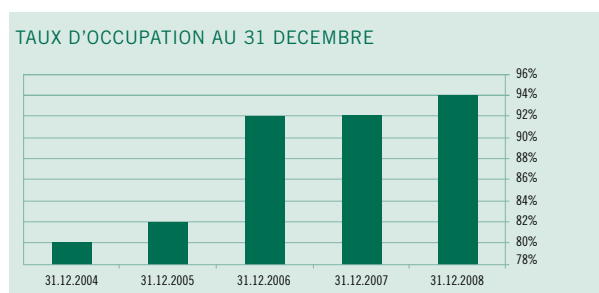
Dividende brut par action: € 2,01 (+ 4 %)
Augmentation du résultat d'exploitation distribuable de presque 4 %
Baisse limitée de 2 % de la valeur du portefeuille immobilier
Taux d'endettement limité: 42 %

Anvers, le 17 février 2009 – La sicaf immobilière publique Intervest Offices¹ publie aujourd'hui ses résultats pour l'exercice 2008.

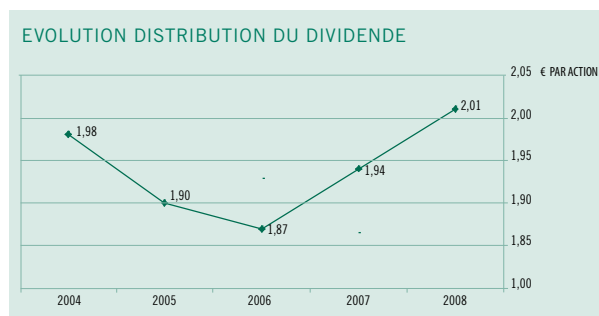
1. Activités d'exploitation en 2008

Malgré une économie en forte régression au cours du deuxième semestre 2008, la demande d'espaces de bureaux et d'entrepôts s'est maintenue.

Grâce à la forte activité de location d'Intervest Offices, le taux d'occupation² de la sicaf immobilière atteint 94 % en fin d'année. Pour le segment des immeubles semi-industriels un taux d'occupation de 98 % est même atteint.



Pour l'exercice 2008, le résultat d'exploitation distribuable (hors le résultat sur portefeuille) s'élève à € 28 millions de sorte qu'Intervest offices peut offrir à ses actionnaires un dividende brut de € 2,01 par action, en comparaison à € 1,94 par action en 2007 (+ 4 %). Ainsi le rendement du dividende brut de la sicaf immobilière s'élève-t-il à 11 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2008.



Ces bons résultats d'exploitation d'Intervest Offices contrastent fortement avec l'inactivité sur le marché de l'investissement. Les premiers signes de la crise financière se sont déjà fait sentir à l'automne 2007. L'impact sur le marché de l'investissement s'est clairement manifesté à partir du deuxième trimestre 2008. La pénurie de crédits, les marges des taux d'intérêts plus élevées et l'incertitude économique ont donné lieu à la stagnation quasiment totale du marché de l'investissement vers la fin de l'année.

Depuis le troisième trimestre 2008, ces circonstances de marché se reflètent également dans l'évaluation des immeubles de la sicaf immobilière mais l'impact pour toute l'année reste néanmoins limité à une réduction de valeur de 2 %.

¹ Intervest Offices est une sicaf immobilière publique cotée sur NYSE Euronext Brussels.

² Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

³ Etant donné que légalement le bénéfice des comptes annuels statutaires peut être distribué et non le bénéfice consolidé, la distribution du bénéfice actuelle est basée sur les chiffres du bénéfice statutaire.

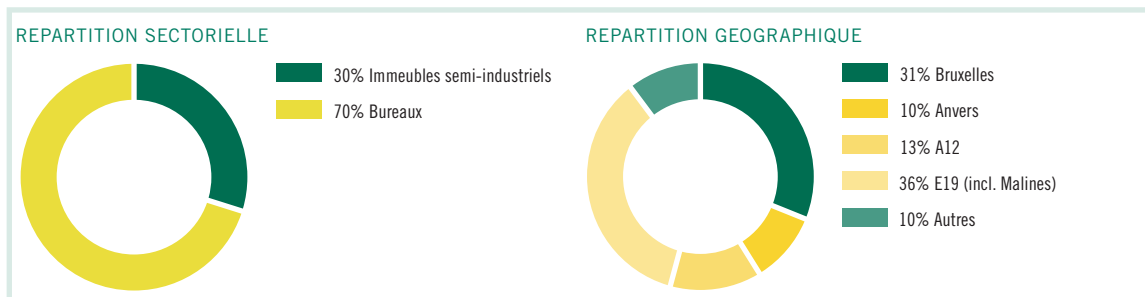


Communiqué de presse

Evolution du portefeuille immobilier

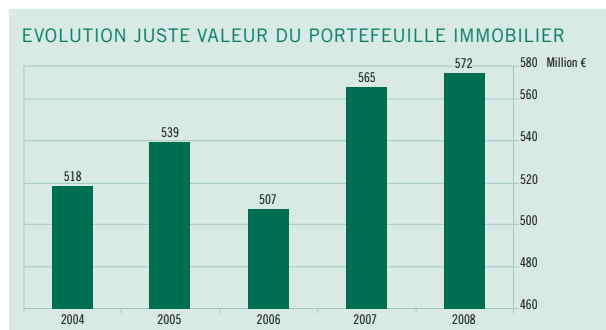
La politique d'investissement de la sicaf immobilière Intervest Offices est basée sur une répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien ce qui concerne le type d'immeuble, la situation géographique et la nature des locataires.

Au 31 décembre 2008 la répartition des risques est la suivante:



PATRIMOINE IMMOBILIER	31.12.2008	31.12.2007
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	572.055	565.043
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	586.492	579.475
Taux d'occupation (%)	94 %	92 %
Surface locative totale (m ²)	539.373	505.363

Au 31 décembre 2008, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 572 millions (€ 565 millions au 31 décembre 2007). L'augmentation de la juste valeur de € 7 millions est principalement la combinaison, d'une part, de la réduction de valeur du portefeuille immobilier existant de € 10 millions, et d'autre part, de l'acquisition de l'immeuble Herentals Logistics 2 pour € 17 millions au 30 septembre 2008.⁴



Activités relatives à la location

Au cours de l'exercice 2008, Intervest Offices a conclu de nouveaux contrats de bail pour une superficie totale de 8.048 m², attirant ainsi 19 nouveaux locataires dans le portefeuille de bureaux. En outre, des contrats de bail ont été renégociés pour une superficie de 26.310 m², lors de 31 transactions. Au cours du quatrième trimestre 2008, la principale transaction fut la prolongation de Whirlpool Benelux dans l'immeuble Brussels 7 pour une superficie de 2.991 m², jusqu'au 30 septembre 2018, avec une résiliation intérimaire pour Whirlpool Benelux au 30 septembre 2015.

Dans le portefeuille semi-industriel des contrats de bail ont été conclus pour une superficie de 13.224 m² lors de 5 transactions et un accord a été atteint pour la prolongation du contrat de bail avec Fiege Kalf Trans à Puurs jusque fin 2013 (41.890 m² d'entrepôts et 1.600 m² de bureaux).

⁴ 6% plus élevée que l'évaluation de l'expert immobilier indépendant au moment de l'acquisition suite aux accords concernant le prix du développement de la deuxième phase du projet (lequel sera moins élevé que la valeur d'évaluation).



2. Résultats financiers⁵

Compte de résultats consolidé

en milliers €	31.12.2008	31.12.2007
Revenus locatifs nets	42.920	41.083
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	426	445
Charges immobilières	-3.504	-4.040
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.619	-1.241
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	38.223	36.247
Résultat sur portefeuille	-12.726	13.036
Résultat d'exploitation	25.497	49.283
Résultat financier	-10.204	-9.556
Impôts	-44	-29
Bénéfice net	15.249	39.698
Résultat d'exploitation distribuable	27.975	26.975
Résultat sur portefeuille	-12.726	13.036

RESULTAT PAR ACTION (€)	31.12.2008	31.12.2007
Nombre d'actions copartageantes	13.900.902	13.900.902
Bénéfice net (€)	1,10	2,86
Dividende brut (€)	2,01	1,94
Dividende net (€)	1,71	1,65

Pour l'exercice 2008 les **revenus locatifs nets** d'Interinvest Offices s'élèvent à € 42,9 millions. Cette augmentation de € 1,8 millions par rapport à l'exercice 2007 (€ 41,1 millions) provient:

- de locations et extensions supplémentaires dans les immeubles de bureaux et semi-industriels ainsi que d'indexations pour € 1,2 millions
- de € 1,6 millions d'investissements au cours de l'exercice 2007 qui ont généré en 2008 une année entière de revenus locatifs (Exiten, Mechelen Campus Tower, Herentals Logistics 1)
- de € 0,3 million de l'acquisition du développement logistique Herentals Logistics 2 au 30 septembre 2008
- de la disparition des revenus locatifs suite à la vente des immeubles de bureaux fin 2006 mais qui ont encore généré au cours du premier trimestre 2007 des revenus locatifs (- € 1,2 millions).

Au cours de l'exercice 2008, les **charges immobilières** de la sicaf immobilière baissent considérablement de 13 %, atteignant € 3,5 millions (€ 4,0 millions). Cette diminution de € 0,5 million provient principalement de la baisse des frais d'inoccupation suite à la vente des immeubles de bureaux précités ayant un taux d'inoccupation élevé.

Les **frais généraux** et autres revenus et charges d'exploitation s'élèvent à € 1,6 millions ce qui est € 0,4 million supérieur comparé à l'année dernière suite à une régularisation unique de la TVA déductible pour les années 2002 à 2008 y compris.

Suite à la baisse des charges immobilières et l'augmentation des revenus locatifs **le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de 2008 augmente de 5 % ou € 2 millions, atteignant € 38,2 millions (€ 36,2 millions).

⁵ Entre parenthèses les chiffres comparatifs de l'exercice 2007.



Communiqué de presse

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** de la sicaf immobilière comprend en 2008 principalement:

- une dévaluation de € 10,4 millions. Cette réduction de valeur provient de la dévaluation des immeubles de bureaux et semi-industriels de la sicaf immobilière suite à la récession économique mondiale. Cette récession a paralysé fin 2008 le marché de l'investissement de l'immobilier professionnel de sorte que les experts immobiliers indépendants ont adapté de façon négative les taux de capitalisation utilisés pour déterminer la valeur des immeubles d'Interinvest Offices.
- la prise immédiate en résultat de la différence de prix de - € 1,5 millions pour l'acquisition des actions de la société Edicorp sa (propriétaire du développement logistique Herentals Logistics 2, le développement logistique à Herentals) au 30 septembre 2008. IFRS 3 n'est pas d'application pour cette acquisition.

Le **résultat financier** s'élève à - € 10,2 millions (- € 9,5 millions). Cette augmentation des charges financières de € 0,7 million provient principalement des investissements de l'exercice 2007 qui ont été financés une année entière en 2008 et de l'acquisition du développement logistique à Herentals le 30 septembre 2008.

Le **bénéfice net** de 2008 d'Interinvest Offices s'élève à € 15,2 millions (€ 39,7 millions) et peut être réparti en:

- un bénéfice d'exploitation distribuable de € 28 millions (€ 26,9 millions). Cette augmentation de 4 % résulte de l'investissement des moyens financiers disponibles dans des immeubles de bureaux et semi-industriels ayant un taux d'occupation élevé et un bon rendement.
- un résultat sur portefeuille de - € 12,7 millions (€ 13 millions) suite à la réduction de valeur du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière et la prise en résultat immédiate de la différence de prix pour l'acquisition des actions de la société Edicorp sa.

En 2008, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Interinvest Offices augmente, atteignant alors € 28 million (€ 26,9 millions). Compte tenu des 13.900.902 actions, cela signifie pour l'exercice 2008 un dividende brut de € 2,01 par action en comparaison à € 1,94 en 2007, ce qui représente une augmentation du dividende de presque 4 % par action.



Communiqué de presse

Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2008	31.12.2007
Actifs non courants	572.378	569.601
Actifs courants	5.196	7.724
ACTIF	577.574	577.325
Capitaux propres	330.365	348.521
Capital	126.725	126.725
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	128.234	140.955
Résultat	31.295	30.286
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétiques des immeubles de placement	-14.437	-14.432
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.448	4.107
Intérêts minoritaires	163	47
Passifs	247.209	228.804
Passifs non courants	207.570	208.436
Passifs courants	39.639	20.368
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	577.574	577.325
Taux d'endettement AR 21 juin 2006 (max 65 %) (%)	42 %	39 %

Les actifs non courants se composent principalement d'immeubles de placement d'Interinvest Offices. Au 31 décembre 2008, la juste valeur de ces immeubles de placement s'élève à € 572 millions (€ 565 millions au 31 décembre 2007). Cette augmentation de € 7 millions est la combinaison, d'une part, de la réduction de valeur des immeubles existants de € 10 millions, et d'autre part, l'acquisition de l'immeuble Herentals Logistics 2 pour € 17 millions, ainsi que les investissements réalisés au sein du portefeuille.

Les actifs courants s'élèvent à € 5 millions et se composent de € 1 million de créances commerciales, de € 2 millions de créances fiscales et autres actifs courants, de € 1 million de liquidités sur les comptes bancaires et de € 1 million de comptes de régularisation. Par un credit control stricte le crédit clients dû ne s'élève qu'à 5 jours.

Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 330 millions. Le capital social (€ 127 millions) et les primes d'émission (€ 61 millions) sont inchangés par rapport à l'année dernière. Au 31 décembre 2008, le nombre total des actions copartageantes s'élève à 13.900.902. Les réserves s'élèvent à € 128 millions et se composent principalement de plus-values non réalisées suite à l'évaluation du portefeuille immobilier à la valeur d'investissement. Ces réserves ont baissé de € 13 millions par rapport à l'année dernière, suite principalement à la dévaluation du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière en 2008. Au 31 décembre 2008, le résultat reporté s'élève à € 31 millions.



Communiqué de presse

Conformément à l'interprétation Beama de l'IAS 40 (publication de l'Association belge des Asset Managers du 8 février 2006), le portefeuille immobilier est évalué à la **juste valeur**. En fin d'année, la différence avec la valeur d'investissement se retrouve séparément dans les capitaux propres. Au 31 décembre 2008, cette différence s'élève à € 14 millions.

La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** d'une valeur de - € 2 millions représente la valeur de marché actuelle des dérivés financiers qu'Intervest Offices a conclu au début de l'exercice 2006 comme couverture des taux d'intérêt variable des dettes financières non courantes. La valeur de marché négative de ces dérivés financiers provient de la baisse des taux d'intérêt fin 2008.

Les **passifs non courants** comprennent principalement les dettes financières non courantes d'un montant de € 206 millions. Ceux-ci se composent de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe en 2010 ou après, ainsi que de la valeur de marché négative des dérivés financiers.

Au 31 décembre 2008, **les passifs courants** s'élèvent à € 40 et se composent principalement de € 34 millions de dettes financières courantes (prêts bancaires échéant en 2009), de € 3 millions de dettes commerciales et de factures à recevoir, de € 1 million d'autres passifs courants, et enfin de € 1 million de comptes de régularisation.

Au 31 décembre 2008, **le taux d'endettement** de la sicaf immobilière s'élève à 42 % (39 % au 31 décembre 2007). La hausse du taux d'endettement provient principalement de l'acquisition le 30 septembre 2008 du développement logistique à Herentals qui est financé au moyen de capitaux d'emprunt et à la dévaluation du portefeuille immobilier au cours de 2008.

DONNEES PAR ACTION (€)	31.12.2008	31.12.2007
Nombre d'actions copartageantes	13.900.902	13.900.902
Valeur active nette par action (juste valeur) (€)	23,77	25,07
Valeur active nette par action (valeur d'investissement) (€)	24,80	26,11
Cours boursier à la date de clôture (€)	17,75	29,65
Décote/prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	- 25 %	18 %

Au 31 décembre 2008, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 23,77. Etant donné qu'au 31 décembre 2008 le cours boursier d'Intervest Offices s'élève à € 17,75, l'action à la date de clôture est cotée avec une décote 25 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).



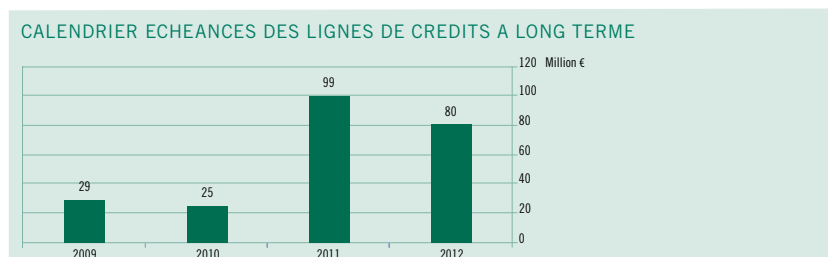
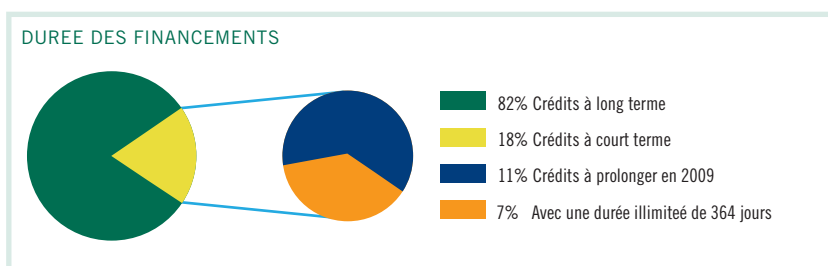
Communiqué de presse

Structure financière

Au 31 décembre 2008, Intervest Offices a une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités en 2009 et de respecter ses engagements.

Les principales caractéristiques de la structure financière d'Intervest Offices au 31 décembre 2008 sont:

- Montant des dettes financières: € 238 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- Valeur de marché dérivés financiers € 2,5 millions en négatif
- 82 % des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 2,5 ans
- Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2009 et 2012
- 64 % des crédits ont un taux d'intérêt fixe, 36 % un taux d'intérêt variable
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 2,5 ans en moyenne
- Taux d'intérêt moyen pour 2008: 4,45 %
- Répartition des crédits sur 5 institutions financières européennes
- € 12 millions de lignes de crédit disponibles, non utilisées
- Taux d'endettement limité de 42 % (maximum légal: 65 %)



3. Prévisions

Pour 2009, les perspectives économiques générales sont sombres. Le marché de l'immobilier subira également les conséquences de la récession qui donneront lieu, entre autres, à une activité locative moindre et à la poursuite de la baisse de la valeur des immeubles.

Intervest Offices pense effectivement pouvoir bien faire face à cette situation économique. En anticipant les difficultés économiques plusieurs contrats de bail importants ont été prolongés prématurément. Seulement 10 % des revenus locatifs vient à échéance en 2009.

Etant donné le taux d'endettement relativement bas de 42 %, la sicaf immobilière se trouve dans une position relativement confortable face au marché du crédit.

Les objectifs d'Intervest Offices pour 2009 sont de maintenir le mieux possible le résultat d'exploitation.

Le rapport annuel pour l'exercice 2008 sera disponible à partir du 17 mars 2009 sur le site web de la société (www.intervestoffices.be).

Note à la rédaction: pour plus d'informations veuillez contacter:

INTERVEST OFFICES SA, Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87,
www.intervestoffices.be



Communiqué de presse - annexes

ETATS FINANCIERS⁶

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ (en milliers €)	31.12.2008	31.12.2007
Revenus locatifs	43.038	41.205
Charges relatives à la location	-118	-122
RESULTAT LOCATIF NET	42.920	41.083
Récupération de charges immobilières	690	606
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.890	7.532
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-366	-380
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.888	-7.432
Autres revenus et charges relatifs à la location	100	119
RESULTAT IMMOBILIER	43.346	41.528
Frais techniques	-783	-875
Frais commerciaux	-570	-366
Charges et taxes sur immeubles non loués	-356	-865
Frais de gestion immobilière	-1.657	-1.671
Autres charges immobilières	-138	-263
CHARGES IMMOBILIERES	-3.504	-4.040
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	39.842	37.488
Frais généraux	-1.253	-1.293
Autres revenus et charges d'exploitation	-366	52
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	38.223	36.247
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-12.726	13.036
RESULTAT D'EXPLOITATION	25.497	49.283
Revenus financiers	124	149
Charges d'intérêt	-10.143	-9.428
Autres charges financières	-185	-277
RESULTAT FINANCIER	-10.204	-9.556
RESULTAT AVANT IMPOTS	15.293	39.727
IMPOTS	-44	-29
BENEFICE NET	15.249	39.698
Attribuable aux:		
Actionnaires du groupe	15.249	39.698
Intérêts minoritaires	0	0
Note:		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	<i>27.975</i>	<i>26.975</i>
<i>Résultat sur portefeuille</i>	<i>-12.726</i>	<i>13.036</i>

⁶ Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.



BILAN CONSOLIDE (en milliers €)	31.12.2008	31.12.2007
ACTIF		
Actifs non courants	572.378	569.601
Immobilisations incorporelles	87	121
Immeubles de placement	572.055	565.043
Autres immobilisations corporelles	222	316
Actifs financiers non courants	0	4.107
Créances commerciales et autres actifs non courants	14	14
Actifs courants	5.196	7.724
Créances commerciales	1.382	3.833
Créances fiscales et autres actifs courants	1.912	1.726
Trésorerie et équivalents de trésorerie	885	684
Compte de régularisation	1.017	1.481
TOTAL DE L'ACTIF	577.574	577.325
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)		
Capitaux propres	330.365	348.521
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	330.202	348.474
Capital	126.725	126.725
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	128.234	140.955
Résultat	31.295	30.286
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétiques des immeubles de placement	-14.437	-14.432
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-2.448	4.107
Intérêts minoritaires	163	47
PassifS	247.209	228.804
Passifs non courants	207.570	208.436
Provisions	1.082	1.169
Dettes financières non courantes	206.012	206.840
<i>Etablissements de crédit</i>	206.001	206.822
<i>Location-financement</i>	11	18
Autres passifs non courants	476	427
Passifs courants	39.639	20.368
Provisions	334	409
Dettes financières courantes	34.494	14.677
<i>Etablissements de crédit</i>	34.488	14.672
<i>Location-financement</i>	6	5
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.576	3.096
Autres passifs courants	1.190	402
Comptes de régularisation	1.045	1.784
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	577.574	577.325



BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves légalés	Réserves indisponibles	disponibles	Résultat	Impact sur la juste valeur*	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2006	126.719	60.833	90	125.193	650	29.584	-12.913	2.899	47	333.102
Bénéfice de l'exercice 2007					39.698					39.698
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves indisponibles			13.036			-13.036				0
Impact sur la juste valeur *			1.519			-1.519				0
Dividende exercice 2006					-25.960					-25.960
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers								1.208		1.208
Fusion du 18 octobre 2007	6			467						473
Bilan au 31 décembre 2007	126.725	60.833	90	140.215	650	30.286	-14.432	4.107	47	348.521
Bénéfice de l'exercice 2008					15.249					15.249
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves indisponibles			-12.726			12.726				0
Impact sur la juste valeur *			5				-5			0
Dividende exercice 2007					-26.968					-26.968
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers								-6.555		-6.555
Intérêt minoritaire Edicorp sa					2				116	118
Bilan au 31 décembre 2008	126.725	60.833	90	127.494	650	31.295	-14.437	-2.448	163	330.365

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

