

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration pour le premier trimestre 2009

Résultat d'exploitation distribuable par action atteint € 0,56 (+ 9 %)
Réduction de valeur du portefeuille immobilier de 2,6 %
Taux d'endettement limité: 42 %

Anvers, le 4 mai 2009

1. Activités d'exploitation au cours du premier trimestre 2009

Pour le premier trimestre 2009, le résultat d'exploitation distribuable de la sicaf immobilière s'élève à € 7,7 millions ou une augmentation de 9 % en comparaison au premier trimestre 2008 (€ 7,1 millions). Ce résultat positif provient principalement de l'accroissement des revenus locatifs et de la baisse des frais de financement de la sicaf immobilière.

Au cours du premier trimestre 2009, Intervest Offices a prolongé le contrat de bail avec PricewaterhouseCoopers pour son immeuble de bureaux Woluwe Garden, situé à Sint-Stevens-Woluwe, pour une période de six ans à partir du 1 janvier 2009 pour une superficie de 21.272 m². PricewaterhouseCoopers loue une superficie additionnelle de bureaux de 4.763 m². Cette transaction a été conclue à € 147/m²/an (après déduction des réductions locatives). Le prix correspond à la valeur de marché des immeubles de première classe dans la périphérie bruxelloise¹. Le niveau du nouveau loyer est ainsi considérablement inférieur au loyer en vigueur au 31 décembre 2008 et qui ne correspondait plus au loyer de marché actuel. Cette location génère annuellement des revenus locatifs nets de € 4,0 millions (en comparaison à € 4,8 millions en 2008).

Au 31 mars 2009, le taux d'occupation² d'Intervest Offices s'élève à 94 % (94 % au 31 décembre 2008).

En outre, il est important de mentionner que Brico Belgium a quitté au 30 avril 2009 l'immeuble d'Intervest Offices d'une superficie de 28.536 m² d'entrepôts et 632 m² de bureaux, situé Neerland 1 & 2 à Wilrijk. Entrepôts 6.827 m² d'entrepôts et 93 m² de bureaux sont déjà loués à Ikea.

PATRIMOINE IMMOBILIER	31.03.2009	31.12.2008
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	557.379	572.055
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	571.429	586.492
Taux d'occupation (%)	94 %	94 %
Surface locative totale (m ²)	539.373	539.373

Comme prévu, suite à la crise économique et financière, la valeur du portefeuille immobilier continue à baisser au cours du premier trimestre 2009. Au 31 mars 2009, la juste valeur de l'immobilier s'élève à € 557 millions (€ 572 millions au 31 décembre 2008). Cette diminution de la juste valeur de 2,6 % ou € 15 millions comprend une réduction de valeur de € 4 millions pour le portefeuille semi-industriel ainsi qu'une réduction de valeur de € 10 million pour l'immeuble de bureaux Woluwe Garden. Cette dépréciation importante provient d'une correction de la valeur locative d'environ 5 % et une adaptation à la baisse du rendement de 75 points de base. La valeur du reste du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices, hors Woluwe Garden, est resté pratiquement inchangé au cours du premier trimestre 2009.

¹ Jones Lang LaSalle: Office market report Q4 - 2008, top quartile rents periphery 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.



Communiqué de presse

2. Résultats financiers³

2.1. Compte de résultats consolidé

(en milliers €)	31.03.2009	31.03.2008
Résultat locatif net	10.981	10.504
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	115	98
Charges immobilières	-1.086	-749
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-270	-272
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	9.740	9.581
Résultat sur portefeuille	-15.034	1.893
Résultat d'exploitation	-5.294	11.474
Résultat financier	-1.974	-2.419
Impôts	-16	-30
Résultat net	-7.284	9.025
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	7.750	7.132
<i>Résultat sur portefeuille</i>	-15.034	1.893
Résultat par action	31.03.2009	31.03.2008
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.900.902
Résultat net par action (€)	-0,52	0,65
Bénéfice distribuable par action (€)	0,56	0,51

Le **résultat locatif net** d'Interinvest Offices augmente au cours du premier trimestre 2009 de € 0,5 million, atteignant € 11,0 millions (€ 10,5 millions) suite aux indexations des loyers et l'investissement dans le développement logistique à Herentals au 30 septembre 2008.

Au cours du premier trimestre 2009, les **charges immobilières** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 1,1 millions (€ 0,7 million). Cette augmentation de € 0,4 million provient principalement de l'augmentation des frais d'inoccupation suite au remboursement unique moins élevé que prévu du gouvernement flamand du précompte immobilier pour les immeubles inoccupés pour l'exercice 2005 et 2006.

Les **frais généraux** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 0,3 millions au cours du premier trimestre 2009 et sont inchangés par rapport à la même période de l'année précédente.

Au cours du premier trimestre 2009, le **résultat financier** de la sicaf immobilière est nettement plus favorable et s'élève à - € 2,0 millions (- € 2,4 millions). Cette amélioration provient du fait que la sicaf immobilière profite des taux d'intérêts qui sont actuellement plus bas. Pour le premier trimestre 2009, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève à environ 3,52 % (4,58 %). Au 31 mars 2009, 61 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe, 39 % un taux d'intérêt variable. Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée moyenne restante de 3,2 ans.

Pour le premier trimestre de 2009, le **résultat net** de la sicaf immobilière Interinvest Offices s'élève à - € 7,3 millions (€ 9,0 millions) et peut être réparti en:

- un résultat d'exploitation distribuable de € 7,7 millions (€ 7,1 millions) ou une augmentation de 9 %. Ce résultat positif provient principalement de l'augmentation des revenus locatifs et de la baisse des frais de financement de la sicaf immobilière; et
- un résultat sur portefeuille de - € 15,0 millions (€ 1,9 millions) suite à la réduction de valeur du portefeuille immobilier.

Pour le premier trimestre 2009, ceci signifie un **résultat d'exploitation distribuable** par action de € 0,56 (€ 0,51).

Au 31 mars 2009, le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière est resté inchangé par rapport au 31 décembre 2008 et s'élève à 42 %.

³ Entre parenthèses les chiffres comparatifs de l'exercice du premier trimestre 2008.



Communiqué de presse

DONNEES PAR ACTION	31.03.2009	31.12.2008
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.900.902
Valeur active nette par action (juste valeur) (€)	23,03	23,77
Valeur active nette par action (valeur d'investissement) (€)	24,04	24,80
Cours boursier à la date de clôture (€)	20,31	17,75
Décote par rapport à la valeur active nette (juste valeur)	-12 %	- 25 %

Le 1 avril 2009, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Interinvest Offices a décidé de la fusion par absorption de la société anonyme Edicorp, propriétaire du développement logistique sur le Site Siemens à Herentals. Suite à cette fusion le nombre d'actions copartageantes a augmenté de 6.365 unités et s'élève à 13.907.267 actions. Par conséquent, 13.907.267 actions participeront au bénéfice de l'exercice 2009.

Au 31 mars 2009, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 23,03 (€ 23,77 au 31 décembre 2008). Etant donné qu'au 31 mars 2009 le cours boursier s'élève à € 20,31, l'action d'Interinvest Offices est cotée avec une décote de 12 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

3. Prévisions

Bien que l'activité sur le marché de location ait été encore relativement favorable pour Interinvest Offices, la sicaf immobilière s'attend à ce que de nouvelles locations seront moins nombreuses dans le prochains mois.

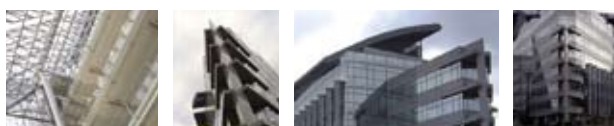
Pour quelques surfaces importantes il y a encore un vif intérêt de la part de candidats locataires, mais les processus de décisions ralentissent. Le résultat final des activités locatives dépendra en grande mesure de la réalisation ou non d'un nombre de transactions locatives importantes.

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'Interinvest Offices pour 2009 sont de maintenir le mieux possible le résultat d'exploitation.

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

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



Etats financiers

Compte de résultats consolidé

(en milliers €)	31.03.2009	31.03.2008
Revenus locatifs	10.973	10.521
Charges relatives à la location	8	-17
RESULTAT LOCATIF NET	10.981	10.504
Récupération de charges immobilières	160	158
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	552	1.123
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-95	-102
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-548	-1.123
Autres revenus et charges relatifs à la location	46	42
RESULTAT IMMOBILIER	11.096	10.602
Frais techniques	-207	-218
Frais commerciaux	-88	-94
Charges et taxes sur immeubles non loués	-311	24
Frais de gestion immobilière	-469	-433
Autres charges immobilières	-11	-28
Charges immobilières	-1.086	-749
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	10.010	9.853
Frais généraux	-272	-270
Autres revenus et charges d'exploitation	2	-2
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.740	9.581
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-15.034	1.893
RESULTAT D'EXPLOITATION	-5.294	11.474
Revenus financiers	65	59
Charges d'intérêt	-1.996	-2.421
Autres charges financières	-43	-57
Résultat financier	-1.974	-2.419
RESULTAT AVANT IMPOTS	-7.268	9.055
Impôts	-16	-30
RESULTAT NET	-7.284	9.025
Attribuable aux:		
Actionnaires du groupe	-7.284	9.025
Intérêts minoritaires	0	0
<i>Note:</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	<i>7.750</i>	<i>7.132</i>
<i>Résultat sur portefeuille</i>	<i>-15.034</i>	<i>1.893</i>



Bilan consolidé

ACTIF (en milliers €)	31.03.2009	31.12.2008
Actifs non courants	557.739	572.378
Immobilisations incorporelles	73	87
Immeubles de placement	557.379	572.055
Autres immobilisations corporelles	272	222
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	14
Actifs courants	6.616	5.196
Créances commerciales	2.134	1.382
Créances fiscales et autres actifs courants	1.917	1.912
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.699	885
Compte de régularisation	866	1.017
TOTAL DE L'ACTIF	564.355	577.574

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en milliers €)	31.03.2009	31.12.2008
Capitaux propres	320.333	330.365
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	320.170	330.202
Capital	126.725	126.725
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	112.813	128.234
Résultat	39.045	31.295
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétiques des immeubles de placement	-14.050	-14.437
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-5.196	-2.448
Intérêts minoritaires	163	163
Passif	244.022	247.209
Passifs non courants	228.470	207.570
Provisions	1.070	1.082
Dettes financières non courantes	226.906	206.012
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>226.896</i>	<i>206.001</i>
<i>Location-financement</i>	<i>10</i>	<i>11</i>
Autres passifs non courants	494	476
Passifs courants	15.552	39.639
Provisions	347	334
Dettes financières courantes	8.085	34.494
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>8.079</i>	<i>34.488</i>
<i>Location-financement</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.613	2.576
Autres passifs courants	386	1.190
Comptes de régularisation	2.121	1.045
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	564.355	577.574

