

DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LE TROISIEME TRIMESTRE 2009

du conseil d'administration pour la période du 01.07.2009 au 30.09.2009

Amélioration du résultat d'exploitation distribuable de 7 %¹

Variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier de 1,4 % au troisième trimestre 2009

Dividende brut 2009 attendu entre € 2,10 et € 2,15 par action (rendement brut du dividende 9,4 % à 9,6 % par rapport au cours boursier au 30 septembre 2009)

Anvers, le 2 novembre 2009

1. ACTIVITES D'EXPLOITATION DU TROISIEME TRIMESTRE 2009

Au 30 septembre 2009, le taux d'occupation² d'Interinvest Offices s'élève à 90 % (94 % au 31 décembre 2008). Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux est passé de 92 % au 31 décembre 2008 à 90 % au 30 septembre 2009. Le portefeuille semi-industriel qui avait un taux d'occupation de 98 % au 31 décembre 2008, atteint également 90 % au 30 septembre 2009 suite à la fin du contrat de bail avec Brico Belgium au 30 avril 2009 dans l'immeuble Neerland à Wilrijk, d'une superficie de 28.536 m² d'entrepôts et 632 m² de bureaux.

Suite à la crise économique et financière la valeur du portefeuille immobilier a continué à baisser au cours du troisième trimestre 2009. Au 30 septembre 2009, la juste valeur de l'immobilier s'élève à € 546 millions (€ 572 au 31 décembre 2008). Cette variation négative de la juste valeur de 4,5 % ou de € 26 millions en 2009 comprend entre autres:

- une baisse de € 17 millions pour le portefeuille de bureaux: le rendement³ du portefeuille de bureaux s'élève au 30 septembre 2009 à 9,1 % (8,8 % au 31 décembre 2008)
- une baisse de € 9 millions pour le portefeuille semi-industriel: le rendement du portefeuille semi-industriel s'élève au 30 septembre 2009 à 8,3 % (7,9 % au 31 décembre 2008).

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	545.986	572.055	586.376
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	559.721	586.492	601.164
Taux d'occupation (%)	90 %	94 %	94 %
Surface locative totale (m ²)	539.373	539.373	530.873

¹ Par rapport au troisième trimestre 2008.

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

³ Le rendement est calculé comme étant la relation entre l'évaluation des immeubles (juste valeur) et les revenus locatifs augmentés de la valeur locative estimée des espaces non loués.

2. RESULTATS FINANCIERS

2.1. Le troisième trimestre 2009

RESULTATS (€ 000)	01.07 - 30.09 2009	01.07 - 30.09 2008
RESULTAT LOCATIF NET	10.505	10.668
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	106	49
Charges immobilières	-898	-775
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-312	-328
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.401	9.614
Résultat sur portefeuille	-7.545	-4.106
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.856	5.508
Résultat financier (hors revalorisation IAS 39)	-1.882	-2.605
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39)	-258	0
Impôts	-22	-1
RESULTAT NET	-306	2.902
Résultat d'exploitation distribuable	7.497	7.008
Résultat sur portefeuille	-7.545	-4.106
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39)	-258	0

Analyse des résultats ⁴



MECHELEN CAMPUS TOWER

Au cours du troisième trimestre 2009, le **résultat locatif net** d'Intervest Offices s'élève à € 10,5 millions (€ 10,7 millions). Cette baisse de € 0,2 million provient, d'une part, de la perte des revenus locatifs pour l'immeuble Neerland à Wilrijk, du nouveau contrat de bail avec PricewaterhouseCoopers au Woluwe Garden et de l'expiration de la garantie locative pour Mechelen Campus Tower, compensée, d'autre part, par les indexations dans le portefeuille immobilier existant, les locations supplémentaires et l'investissement dans le développement logistique à Herentals au 30 septembre 2008.

Au cours du troisième trimestre 2009, les **charges immobilières** de la sicaf immobilière augmentent légèrement de € 0,1 million et atteignent € 0,9 million (€ 0,8 million), suite principalement aux frais d'inoccupation plus élevés.

Par l'augmentation des charges immobilières et la baisse du résultat locatif net le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** baisse au cours de troisième trimestre 2009 de € 0,2 million, atteignant € 9,4 millions (€ 9,6 millions).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** comprend essentiellement une dévaluation de € 7,5 millions du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière. Cette dévaluation s'élève à € 2 millions pour les immeubles semi-industriels de la sicaf immobilière et à € 6 millions pour les immeubles de bureaux, suite principalement à l'augmentation des taux de capitalisation appliqués au cours du troisième trimestre 2009.

Le **résultat financier (hors revalorisation des dérivés financiers)** s'élève à - € 1,9 million (- € 2,6 millions). Cette baisse des charges financières de € 0,7 million provient du fait que la sicaf immobilière a continué à bénéficier de taux d'intérêt qui sont actuellement bas. Le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève pour le troisième trimestre 2009 à environ 3,1 % (4,5 %).

Au 30 septembre 2009, 62 % du portefeuille de prêts se compose de crédits à taux d'intérêt fixe ou fixé au moyen de swaps de taux d'intérêt qui ont une durée restante de 2,9 ans en moyenne. 77 % des crédits sont des financements à long terme, qui ont une durée moyenne restante de 1,9 an. Au 30 septembre 2009, le taux d'endettement de la sicaf immobilière s'élève à 45 % (42 % au 31 décembre 2008).

La **revalorisation des dérivés financiers** comprend la variation de la valeur de marché d'un swap de taux d'intérêt qui conformément à l'IAS 39 ne peut être classé comme hedge, pour un montant de - € 0,3 million (€ 0 million).

Pour le troisième trimestre 2009, le **résultat net** de la sicaf immobilière Intervest Offices s'élève à - € 0,3 million (€ 2,9 millions) et peut être réparti en:

- le **résultat d'exploitation distribuable**⁵ de € 7,5 millions (€ 7,0 millions) ou une augmentation d'environ 7 %. Ce résultat positif provient principalement de la réduction des frais de financement suite aux taux d'intérêt qui sont actuellement bas. Cela représente pour le troisième trimestre un résultat d'exploitation distribuable par action de € 0,54 (€ 0,50).
- le **résultat sur portefeuille** de - € 7,5 millions (- € 4,1 millions) suite à la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier, ce qui revient à une réduction de valeur de 1,4 % au cours du troisième trimestre.
- la **revalorisation des dérivés financiers** conformément à l'IAS 39 pour un montant de - € 0,3 million.

⁴ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au troisième trimestre 2008 (01.07.2008 – 30.09.2008).

⁵ Etant donné que légalement le bénéfice des comptes annuels statutaires est distribué et non le bénéfice consolidé, la distribution du bénéfice est basée sur les chiffres du bénéfice statutaire, compte tenu d'éléments non distribuables.

2.2. Chiffres cumulatifs pour les neuf premiers mois de 2009

RESULTATS (€ 000)	30.09.2009	30.09.2008
Résultat d'exploitation distribuable	23.012	20.850
Résultat sur portefeuille	- 26.580	1.122
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39)	- 258	0
Résultat net	-3.826	21.972
Résultat par action (€)		
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.900.902
Résultat net	- 0,28	1,58
Résultat d'exploitation distribuable pour les neuf premiers mois	1,65	1,50

Le résultat d'exploitation distribuable d'Interinvest Offices augmente au cours des neuf premiers mois de 2009, atteignant € 23,0 millions (€ 20,8 millions), suite principalement aux charges de financement moins élevées grâce aux taux d'intérêt qui sont actuellement bas. **Par action** cela signifie pour les neuf premiers mois de 2009 un **résultat d'exploitation distribuable** de € 1,65 par rapport à € 1,50 au cours de la même période de l'année dernière ou une augmentation de 10 %.

Le **résultat sur portefeuille** des neuf premiers mois de 2009 montre une variation négative de la juste valeur en comparaison à une variation positive de la juste valeur au cours de la même période de l'année dernière. La variation négative de la juste valeur en 2009 résulte de l'évaluation ajustée des experts immobiliers indépendants, faisant ressortir les circonstances modifiées sur le marché de l'immobilier et du financement.

DONNEES PAR ACTIONS	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.900.902	13.900.902
Valeur active nette par action (juste valeur) (€)	21,26	23,77	24,68
Valeur active nette par action (valeur d'investissement) (€)	22,25	24,80	25,75
Cours boursier à la date de clôture (€)	22,37	17,75	26,98
Prime (+)/décoté (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	5 %	- 25 %	9 %

Au 30 septembre 2009 la valeur active nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 21,26. Etant donné que le cours boursier d'Interinvest Offices s'élève au 30 septembre 2009 à € 22,37, l'action est cotée au 30 septembre 2009 avec une prime de 5 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

3. PREVISIONS POUR 2009



HERENTALS LOGISTICS 2

Malgré les circonstances de marché actuelles qui sont particulièrement difficiles, Intervest Offices prévoit sur base des résultats et prévisions au 30 septembre 2009 que le dividende par action pour l'exercice 2009 sera plus élevé que l'année dernière. Les revenus locatifs de la sicaf immobilière continueront à baisser au cours du dernier trimestre 2009 suite à l'expiration des garanties locatives obtenues des vendeurs lors de l'acquisition de Mechelen Campus Tower et Herentals Logistics 2. Cette baisse est cependant compensée par la politique des taux d'intérêt où un tiers des crédits a toujours un taux d'intérêt variable. Intervest Offices bénéficie actuellement dans une large mesure de taux d'intérêt qui sont historiquement bas. Le résultat d'exploitation distribuable de la sicaf immobilière s'élève pour les neuf premiers mois de 2009 à € 23,0 millions ou une augmentation d'environ 10 % en comparaison aux neuf premiers mois de 2008 (€ 20,8 millions).

Pour l'exercice 2009, Intervest Offices pense pouvoir offrir à ses actionnaires un dividende brut entre € 2,10 et € 2,15 par action (€ 2,01 pour l'exercice 2008). Sur base du cours boursier au 30 septembre 2009 (€ 22,37), ceci représente un rendement brut du dividende entre 9,4 % et 9,6 %.

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

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE (9 mois)

<i>en milliers €</i>	30.09.2009	30.09.2008
Revenus locatifs	32.282	31.731
Charges relatives à la location	-111	-97
RESULTAT LOCATIF NET	32.171	31.634
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	306	292
RESULTAT IMMOBILIER	32.477	31.926
Frais techniques	-440	-339
Frais commerciaux	-236	-363
Charges et taxes sur immeubles non loués	-644	-257
Frais de gestion immobilière	-1.330	-1.198
Autres charges immobilières	-103	-91
CHARGES IMMOBILIERES	-2.753	-2.248
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	29.724	29.678
Frais généraux	-873	-976
Autres revenus et charges d'exploitation	4	-200
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	28.855	28.502
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26.580	1.122
RESULTAT D'EXPLOITATION	2.275	29.624
Revenus financiers	93	108
Charges d'intérêt	-5.798	-7.724
Autres charges financières	-101	-4
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39)	-258	0
RESULTAT FINANCIER	-6.064	-7.620
RESULTAT AVANT IMPOTS	-3.789	22.004
IMPOTS	-37	-32
RESULTAT NET	-3.826	21.972
<i>Note:</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	<i>23.012</i>	<i>20.850</i>
<i>Résultat sur portefeuille</i>	<i>-26.580</i>	<i>1.122</i>
<i>Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39)</i>	<i>-258</i>	<i>0</i>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-3.826	21.972
Intérêts minoritaires	0	0

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL (Statement of other comprehensive income) (9 mois)

<i>en milliers €</i>	30.09.2009	30.09.2008
RESULTAT NET	-3.826	21.972
Mouvements de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-2.967	-571
Résultat global des neuf premiers mois	-6.793	21.401
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-6.793	21.401
Intérêts minoritaires	0	0

BILAN CONSOLIDE

ACTIF en milliers €	30.09.2009	31.12.2008
Actifs non courants	546.305	572.378
Immobilisations incorporelles	64	87
Immeubles de placement	545.986	572.055
Autres immobilisations corporelles	240	222
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	14
Actifs courants	7.555	5.196
Créances commerciales	1.947	1.382
Créances fiscales et autres actifs courants	1.936	1.912
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.807	885
Compte de régularisation	865	1.017
TOTAL DE L'ACTIF	553.860	577.574

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS en milliers €	30.09.2009	31.12.2008
Capitaux propres	295.634	330.365
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	295.590	330.202
Capital	126.729	126.725
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	101.070	128.234
Résultat	26.366	31.295
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.735	-14.437
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-5.673	-2.448
Intérêts minoritaires	44	163
Passif	258.226	247.209
Passifs non courants	206.475	207.570
Provisions	1.044	1.082
Dettes financières non courantes	204.940	206.012
<i>Etablissements de crédit</i>	204.923	206.001
<i>Location-financement</i>	17	11
Autres passifs non courants	491	476
Passifs courants	51.751	39.639
Provisions	373	334
Dettes financières courantes	44.152	34.494
<i>Etablissements de crédit</i>	44.139	34.488
<i>Location-financement</i>	13	6
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.387	2.576
Autres passifs courants	2.406	1.190
Comptes de régularisation	2.433	1.045
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	553.860	577.574