



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période du 01.01 au 30.06.2009

Anvers, le 4 août 2009

INTERVEST
OFFICES

Amélioration du résultat d'exploitation distribuable de 12 %

Réduction de valeur du portefeuille immobilier de 3 %

Dividende brut 2009 attendu entre € 2,05 et € 2,15 par action

1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

ACTIVITES D'EXPLOITATION DU PREMIER SEMESTRE 2009

Pour le premier semestre 2009, le résultat d'exploitation distribuable¹ de la sicaf immobilière s'élève à € 15,5 millions ou une augmentation d'environ 12 % en comparaison au premier semestre 2008 (€ 13,8 millions). Ce résultat positif provient principalement de l'augmentation des revenus locatifs et de la baisse des frais de financement.

Au 30 juin 2009, le taux d'occupation² d'Interinvest Offices s'élève à 92 % (94 % au 31 décembre 2008). Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux est resté inchangé à 92 % (par rapport à environ 83 % pour la périphérie bruxelloise) mais le taux d'occupation du portefeuille semi-industriel est passé de 98 % au 31 décembre 2008 à 91 % au 30 juin 2009 suite à la fin du contrat de bail de Brico Belgium au 30 avril 2009 dans l'immeuble d'Interinvest Offices à Wilrijk, d'une superficie de 28.536 m² d'entrepôts et 632 m² de bureaux. Entre-temps 6.827 m² d'entrepôts et 93 m² de bureaux ont déjà été loué à Ikea.



¹ 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, compte tenu d'éléments non-distribuable

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.

Activité de location du portefeuille de bureaux



Nouveaux contrats de bail

Au cours du premier semestre 2009, des nouveaux contrats de bail ont été conclus pour une superficie totale de 2.183 m² par rapport à une superficie de 4.110 m² au cours du premier semestre 2008. Cette baisse d'environ la moitié est un peu moins élevée que la régression de 65 % des transactions locatives, qui est observée sur le marché de bureaux bruxellois.

Renouvellements ou extensions des contrats de bail existants

Au cours du premier semestre 2009, des contrats de bail existants ont été renégociés ou prolongés dans le portefeuille de bureaux, pour une superficie de 32.035 m² lors de 16 transactions (pour un portefeuille de bureaux de 236.000 m² au total). Pour la même période 2008, une superficie de 18.255 m² avait été renégociée lors de 18 transactions. La principale transaction est la prolongation et l'extension du contrat de bail de PricewaterhouseCoopers, boulevard de la Woluwe, pour une superficie de 23.712 m². En outre, des contrats de bail ont été prolongés à Mechelen Campus avec Cypress Semiconductor Corporation pour une superficie de 2.163 m² et Passage Fitness pour une superficie de 1.540 m² et au Latem Business Park avec International Business Systems pour une superficie de 1.910 m².

Activité de location du portefeuille semi-industriel



Nouveaux contrats de bail

Des nouveaux contrats de bail ont été conclus pour une superficie de 19.327 m² lors de 7 transactions. Pour la même période 2008, 4 transactions avaient été conclues pour une superficie de 9.980 m². Ainsi, les activités locatives sont-elles restées à un niveau élevé, en comparaison à l'activité du marché en général.

Les principales transactions sont la location de 6.920 m² à Ikea dans l'immeuble Neerland à Wilrijk. L'immeuble Antwerpen Kaaie (5.500 m²) a été loué au Waagnatie. Dans l'immeuble Herentals Logistics 1, 4.128 m² ont été loués à OTN Systems et 2.329 m² à Devoteam Belgium.

Renouvellements et extensions des contrats de bail existants

Dans le portefeuille semi-industriel des contrats de bail ont été renouvelés ou étendus pour une superficie de 10.379 m² lors de 5 transactions. La principale transaction est la prolongation et l'extension pour une superficie de 7.088 m² de ThyssenKrupp Otto Wolff dans le Raghen Park (y compris une partie à construire).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2009

Composition du portefeuille

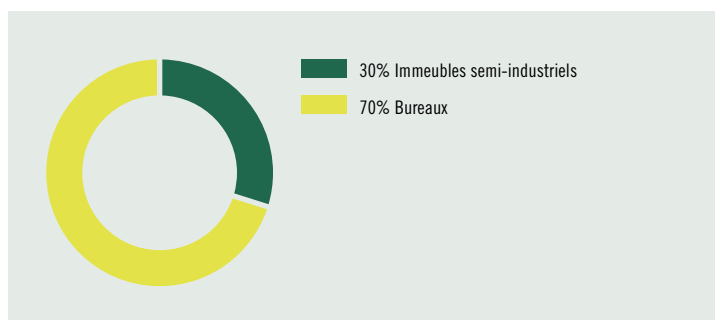
Aperçu

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.06.2009	31.12.2008
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	553.343	572.055
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	567.292	586.492
Taux d'occupation (%)	92 %	94 %
Surface locative totale (m ²)	539.373	539.373

Intervest Offices est orientée en matière de politique d'investissement vers un immobilier d'entreprise de qualité, en respectant les critères de répartition des risques du portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble que la situation géographique. Au 30 juin 2009, la répartition des risques est la suivante:

Nature du portefeuille

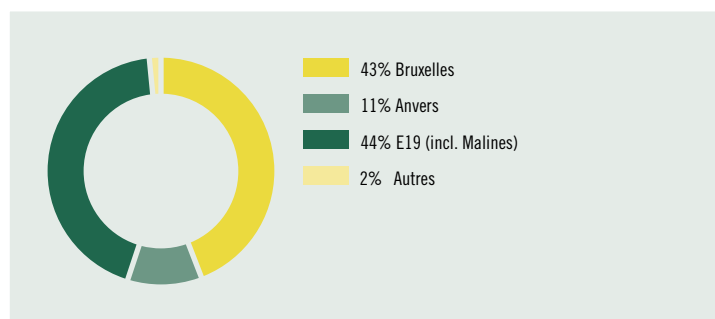
Au 30 juin 2009 le portefeuille se compose de 70 % de bureaux et de 30 % d'immeubles semi-industriels.



Répartition géographique

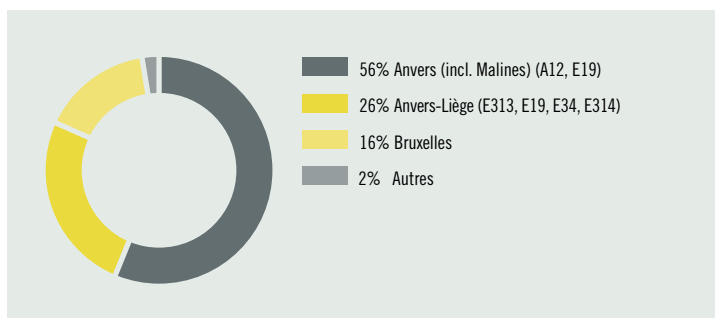
BUREAUX

L'axe Anvers-Bruxelles est la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique.



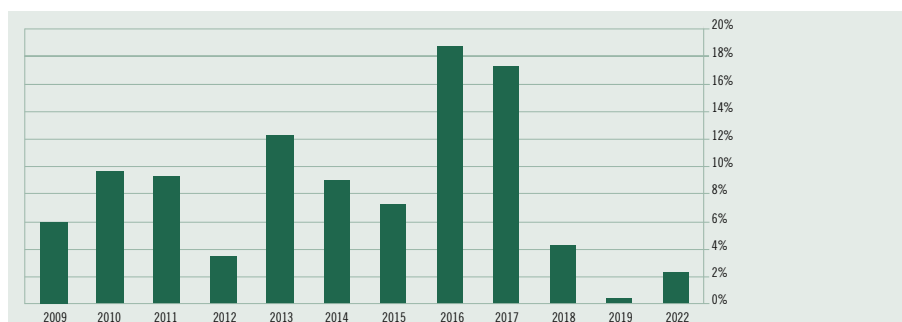
IMMOBILIER LOGISTIQUE ET SEMI-INDUSTRIEL

72 % du portefeuille logistique se situe sur l'axe Anvers-Bruxelles qui reste comme agglomérat logistique, l'emplacement de premier ordre par excellence.



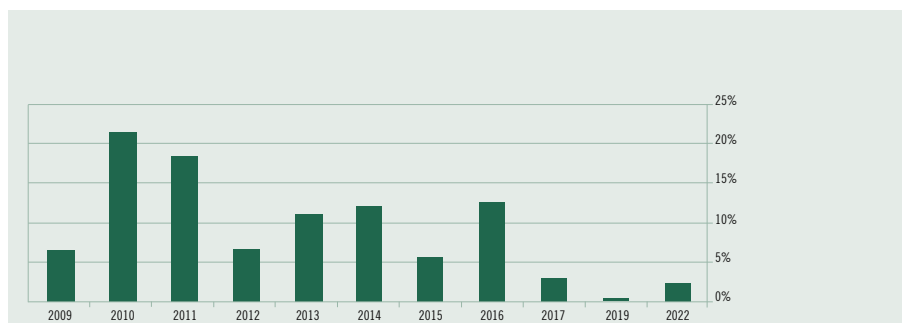
Evolution du portefeuille

Echéance finale des contrats de l'ensemble du portefeuille



Les échéances finales sont bien réparties sur les prochaines années. De nombreux contrats de bail sont conclus pour 9 ans ou plus, ce qui renforce la stabilité du portefeuille.

Première échéance intermédiaire des contrats de l'ensemble du portefeuille



Etant donné que la plupart des contrats sont du type 3/6/9 (ou une variante), les locataires ont la possibilité de résilier une ou plusieurs fois leur contrat de bail durant la durée dudit contrat. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire). Le graphique ci-dessus montre donc le pire des scénarios qui doit être commenté ci-après.

Premièrement, il faut noter que par rapport à la situation au 31 décembre 2008 où le pourcentage des contrats qui avait une prochaine échéance en 2009 s'élevait à 14 %, ce pourcentage atteint actuellement moins de 7 %. Dans ce cadre il faut signaler que 51 transactions atteignent ou ont atteint leur première échéance en 2009, dont 40 transactions ont déjà été prolongées.

En outre, Il faut préciser que la durée de location moyenne jusqu'à la prochaine échéance pour les locataires de grands bureaux (ceux au-dessus de 2.000 m²), qui représentent 63 % du portefeuille de bureaux et qui ont donc un impact important sur les revenus locatifs récurrents, ne se situe en moyenne que dans 4,6 ans. Pour les immeubles semi-industriels une même tendance est constatée, notamment que pour les locataires importants (au-dessus de 10.000 m² d'entrepôts) la prochaine échéance se situe dans 4,3 ans.

Les contrats de bail échéants dans la période 2009 – 2011 se rapportent aux superficies plus petites, de sorte que le risque de perte de revenus locatifs de la sicaf immobilière est réparti.

Evaluation du portefeuille

Evaluation du portefeuille immobilier par les experts immobilier au 30 juin 2009:

Expert immobilier	Immeuble évalué	Juste Valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Jones Lang LaSalle	Immeubles de bureaux (excepté BXL 7/2)	381.734	391.277
Cushman & Wakefield	Immeubles semi-industriels (excepté Merchtem et Puurs)	130.790	134.175
de Crombrughe & Partners	BXL 7/2, Merchtem et Puurs	40.820	41.840
TOTAL		553.344	567.292

Comme prévu suite à la crise économique et financière, la valeur du portefeuille immobilier a continué à baisser au cours du premier semestre 2009. Au 30 juin 2009, la juste valeur de l'immobilier s'élève à € 553 millions (€ 572 millions au 31 décembre 2008). Cette diminution de la juste valeur de 3 % ou € 19 millions comprend une réduction de valeur de € 7 millions du portefeuille semi-industriel suite à la hausse d'environ 30 points de base du taux de capitalisation appliqué ainsi que la réduction de valeur de € 10 millions de l'immeuble de bureaux Woluwe Garden. Cette dévaluation importante du Woluwe Garden provient d'une correction de la valeur locative d'environ 5 % et d'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, n'a pratiquement pas changé au cours du premier semestre 2009.

SITUATION DE MARCHE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2009³

Le marché de bureaux

La prise en location de bureaux sur le marché de bureaux belge se situe 50 % à 60 % en-dessous de la moyenne quinquennale. Les loyers sont plus que jamais sous pression aussi bien dans le centre de Bruxelles que dans les autres marchés de bureaux importants (périphérie bruxelloise, Anvers, Malines et Gand). Les entreprises sont cependant attentives aux coûts et décident souvent de ne pas déménager ce qui est en soi favorable pour maintenir les locataires existants.

Les investissements dans l'immobilier de bureaux ont fortement régressé. En comparaison à 2008, les investissements dans l'immobilier de bureaux ont chuté de 97 %. Le rendement 'top' est passé d'environ 5,25 % début 2008 à 6,25 %, ce qui correspond à une réduction de valeur de plus de 15 %. Il y a cependant des signes d'un intérêt renouvelé de la part des investisseurs. Cet intérêt se porte principalement sur les meilleurs emplacements et sur les immeubles qui sont loués pour une période fixe de 6 ans au minimum.

Le marché de l'immobilier semi-industriel

Sur le marché de la location d'immobilier logistique une forte régression a également été observée. Au cours du premier trimestre 2009, environ 239.000 m² d'immeubles logistiques ont encore été loués. A la fin du second trimestre 2009, la prise en location a fortement régressé jusqu'à 48.000 m². Il subsiste un intérêt permanent de la part des locataires mais les décisions se prennent plus difficilement que par le passé.

Les loyers sont également sous pression, mais étant donné le niveau relativement bas, les loyers restent assez stables. Les loyers 'top' varient de € 43/m²/an dans les environs d'Anvers à environ € 48/m²/an dans les environs immédiats de Bruxelles.

Les transactions d'investissement pour l'immobilier logistique subissent également une forte baisse. Les rendements 'top' atteignent environ 7,25 % dans la région Anvers-Bruxelles et se situent à leur niveau le plus élevé depuis 3 ans.



BRUSSELS 7 - NUIVERHEIDSLAAN 1-3 - 1853 STROMBEEK-BEVER - SUPERFICIE: 10.343 M²

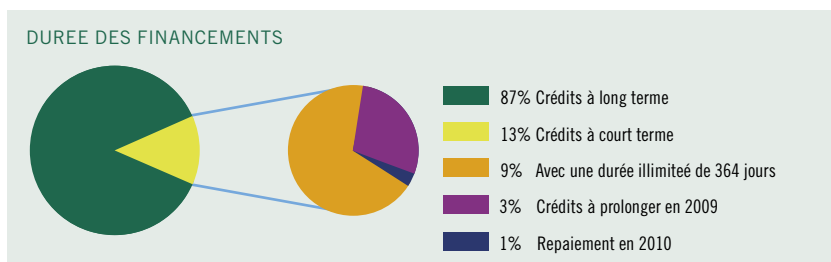
³ Source: JLL - "Market overview H1 09", Cushman & Wakefield - "Marketbeat 02 2009".

STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2009

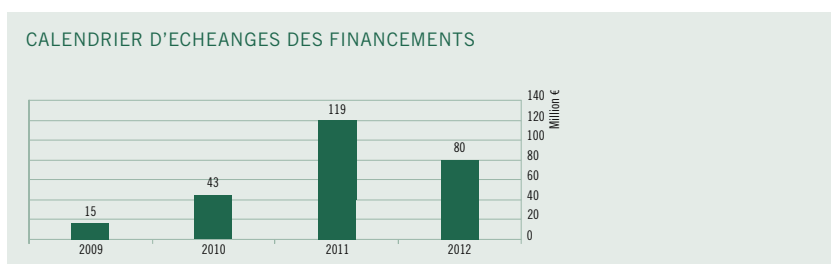
Au 30 juin 2009, Intervest Offices a une structure financière conservative qui lui permet d'exercer ses activités en 2009.

Les principales caractéristiques de la structure financière d'Intervest Offices au 30 juin 2009 sont:

- Montant des dettes financières: € 250 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- 87 % des financements à long terme ont une durée moyenne restante de 2 ans



- Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2009 et 2012.



- Répartition des crédits sur 5 institutions financières européennes.
- 62 % des crédits ont un taux d'intérêts fixes, 38 % un taux d'intérêt variable.
Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,1 ans en moyenne. Au cours du premier semestre 2009, Intervest Offices a remplacé et étendu une partie de ses crédits (€ 30 millions) venant à échéance, par la conclusion de nouveaux financements avec ses banquiers existants à des conditions conformes au marché. Etant donné que ces nouveaux crédits sont basés sur un taux d'intérêt variable, Intervest Offices a couvert ce risque de taux d'intérêt au moyen de quatre swaps de taux d'intérêt de € 10 millions chacun. Les quatre swaps de taux d'intérêt ont été conclus à 2,63 % et 2,815 % avec une durée de 5 ans sur base d'un euribor à trois mois.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2009: 3,3 % (4,6 % pour le premier semestre 2008)
- Valeur des dérivés financiers: € 4,6 millions en négatif (partie des capitaux propres).
- Taux d'endettement limité de 46 % (maximum légal: 65 %) (42 % au 31 décembre 2008).
Au cours du premier semestre 2009, le taux d'endettement de la sica immobilière augmente légèrement suite à la réduction de valeur de l'immobilier et l'augmentation des dettes financières due au paiement du dividende pour l'exercice 2008.

RISQUES POUR LES MOIS RESTANTS DE 2009

Intervest Offices estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2009 sont les suivants:

- **Les risques de location:**

étant donné la nature des immeubles qui sont principalement loués à des entreprises nationales et internationales, le portefeuille immobilier est en certaine mesure sensible à la conjoncture. A court terme aucun risque n'est toutefois identifié pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2009. En outre, il existe au sein de la sicaf immobilière au niveau des risques de débiteurs des procédures de contrôle internes claires et efficaces pour limiter ce risque.

- **Evolution de la valeur du portefeuille:**

étant donné que l'évolution de la valeur des immeubles dépend en grande partie de la situation locative des immeubles (taux d'occupation, revenus locatifs) les circonstances économiques difficiles persistantes, influenceront de manière négative l'évaluation des immeubles sur le marché de l'immobilier belge.

- **Evolution des taux d'intérêt:**

suite au financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement de la sicaf immobilière dépend de l'évolution des taux d'intérêt. Afin de limiter ce risque une relation adéquate entre les capitaux d'emprunt aux taux d'intérêt variables et les capitaux d'emprunt aux taux d'intérêt fixes est recherchée lors de la composition du portefeuille de prêts. Au 30 juin 2009 le portefeuille de prêts se compose de 62 % d'emprunts à taux d'intérêt fixes ou fixes au moyen de swaps de taux d'intérêt. 38 % du portefeuille de prêts a un taux d'intérêt variable, qui est sujet à des augmentations inattendues des taux d'intérêt qui sont actuellement bas.



FIEGE - VEURTSTRAAT 91 - 2870 PUURS - SUPERFICIE OFFICES: 1.600 M² - SUPERFICIE HALL D'ENTREPOSAGE: 41.890 M²

PREVISIONS POUR 2009

La location de bureaux inoccupés à de nouveaux locataires se déroule plus difficilement qu'au cours des années précédentes. D'autre part, étant donné les incertitudes économiques et les frais élevés liés à un déménagement, les entreprises reportent leurs plans de déménagement ce qui a un effet favorable sur la continuité des contrats de bail existants.



En outre, il faut mentionner que Tibotec Virco a annoncé fin juin 2009 qu'elle déplacera ses activités de Malines (Intercity Business Park et Mechelen Campus) vers les établissements de Janssen Pharmaceutica (Johnson & Johnson) à Beerse. Tibotec Virco est un des principaux locataires d'Intervest Offices et représente au 30 juin 2009 environ 8 % des revenus locatifs. L'impact du départ de Tibotec Virco sur les revenus locatifs sera cependant assez limité en 2009 et 2010. De plus, environ la moitié du total des revenus locatifs est composé de contrats de leasing immobilier, dont le principal contrat (plus de 25 % des revenus locatifs perçus de Tibotec Virco) ne se termine que fin 2014. A partir de 2011 l'impact peut être évalué à environ 4 % du total des revenus locatifs d'Intervest Offices. Cet impact négatif peut encore diminuer en cas de location antérieure des immeubles. Dans ce cadre, il faut noter que le départ de Tibotec Virco offre des opportunités d'attirer d'importants locataires à Mechelen Campus, ce qui n'était pas possible jusqu'à présent vu le faible taux d'inoccupation.

Pour l'immeuble Herentals Logistics 2, d'une superficie totale de 20.190 m² d'entrepôts et 1.276 m² de bureaux aucun locataire n'a jusqu'à présent été trouvé, bien que des négociations avec un candidat soient déjà fort avancées. Jusqu'au 30 septembre 2009, il y a cependant une garantie locative d'un montant de € 1 million sur base annuelle.

Malgré les circonstances de marché actuelles qui sont particulièrement difficiles, Intervest Offices s'attend sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2009 que le dividende par action pour l'exercice 2009 sera plus élevé que l'année dernière. Selon toute attente, les revenus locatifs de la sicaf immobilière baisseront au cours du deuxième semestre 2009 suite à l'échéance 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 de taux d'intérêt où un tiers des crédits a toujours un taux d'intérêt variable. Actuellement, Intervest Offices profite largement des taux d'intérêt historiquement bas.

Les prochains mois Intervest Offices consacrera également une attention particulière à la recherche d'opportunités d'investissement sur le marché de l'investissement et les anticipera de façon adéquate.

Par conséquent, Intervest Offices prévoit de pouvoir offrir à ses actionnaires pour l'exercice 2009 un dividende brut qui se situe entre € 2,05 et € 2,15 par action (€ 2,01 pour l'exercice 2008).

2. COMPTES ANNUELS INTERMEDIAIRES RESUMES

ANALYSE DES RESULTATS⁴

Au cours du premier semestre 2009, les revenus locatifs d'Interinvest Offices s'élèvent à € 21,7 millions. Ceci est une augmentation de € 0,7 million par rapport au premier semestre 2008 (€ 21,0 millions) qui résulte des indexations de loyer et de l'investissement dans le développement logistique à Herentals au 30 septembre 2008.

Les **charges immobilières** de la sicaf immobilière s'élèvent au 30 juin 2009 à € 1,9 millions (€1,5 millions). Cette augmentation de € 0,4 million provient principalement de la hausse des frais d'inoccupation suite au remboursement unique moins élevé que prévu par le Gouvernement flamand du précompte immobilier pour les immeubles inoccupés pour l'exercice 2005 et 2006 et de l'augmentation des frais de gestion immobiliers.

Au cours du premier semestre 2009 les **frais généraux** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 0,6 million ce qui est € 0,1 million inférieur par rapport à la même période de l'année dernière.

Le **résultat financier** de la sicaf immobilière s'élève au cours du premier semestre 2009 à - € 3,9 millions (- € 5,0 millions). Cette amélioration provient du fait que la sicaf immobilière a bénéficié des taux d'intérêt qui sont actuellement bas. Le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève pour le premier semestre 2009 à environ 3,3 % (4,6 %).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** comprend une dévaluation de € 19 millions du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière. Cette réduction de valeur provient principalement de la dévaluation des immeubles semi-industriels de la sicaf immobilière suite à la récession économique mondiale ainsi que de la réduction de valeur de € 10 millions de l'immeuble de bureaux Woluwe Garden. 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.

Pour le premier semestre 2009, le **résultat net** de la sicaf immobilière Interinvest Offices s'élève à - € 3,5 millions (€ 19,1 millions) et peut être réparti en:

- le résultat d'exploitation distribuable de € 15,5 millions (€ 13,8 millions) ou une augmentation de 12 %. Ce résultat positif provient principalement de l'augmentation des revenus locatifs et de la baisse des frais de financement; et
- le résultat sur portefeuille de - € 19,0 millions (€ 5,2 millions) suite à la réduction de valeur du portefeuille immobilier.

Le résultat d'exploitation distribuable d'Interinvest Offices augmente donc au cours du premier semestre 2009, atteignant € 15,5 millions (€ 13,8 millions). **Par action** cela représente pour le premier semestre 2009 **un résultat d'exploitation distribuable** de € 1,12 par rapport à € 0,99 pour la période de l'année dernière ou une augmentation d'environ 12 %.

⁴ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 juin 2008.

Au 30 juin 2009, après distribution du dividende 2008, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 21,33 (€ 23,77 au 31 décembre 2008). Le cours boursier d'Interinvest Offices s'élève au 30 juin 2009 à € 18,75. Ainsi l'action cote-t-elle au 30 juin 2009 avec une décote de 12 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

CHIFFRES CLES CONSOLIDES	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.900.902	13.900.902
Résultat net par action (6 mois/1 an/6 mois) (€)	- 0,25	1,10	1,37
Résultat d'exploitation distribuable par action (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,12	2,01	0,99
Valeur active nette (juste valeur) par action (€)	21,33	23,77	24,65
Valeur active nette (valeur d'investissement) par action (€)	22,34	24,80	25,69
Cours boursier à la date de clôture (€)	18,75	17,75	23,73
Décote par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	- 12 %	- 25 %	- 4 %

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 6.365 unités, portant le nombre d'actions à 13.907.267. Par conséquent, pour l'exercice 2009, 13.907.267 participeront au bénéfice.

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE RESUME

<i>en milliers €</i>	30.06.2009	30.06.2008
Revenus locatifs	21.706	20.986
Charges relatives à la location	-41	-20
RESULTAT LOCATIF NET	21.665	20.966
Récupération des charges immobilières	314	353
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.929	3.214
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-177	-208
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.925	-3.212
Autres revenus et charges relatifs à la location	60	96
RESULTAT IMMOBILIER	21.866	21.209
Frais techniques	-314	-231
Frais commerciaux	-152	-285
Charges et taxes sur immeubles non loués	-438	-110
Frais de gestion immobilière	-927	-772
Autres charges immobilières	-25	-75
CHARGES IMMOBILIERES	-1.856	-1.473
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	20.010	19.736
Frais généraux	-559	-747
Autres revenus et charges d'exploitation	3	-101
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.454	18.888
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-19.034	5.228
RESULTAT D'EXPLOITATION	420	24.116
Revenus financiers	85	100
Charges d'intérêt	-3.930	-5.113
Autres charges financières	-79	-2
RESULTAT FINANCIER	-3.924	-5.015
RESULTAT AVANT IMPOTS	-3.504	19.101
IMPOTS	-16	-31
RESULTAT NET	-3.520	19.070
<i>Note:</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	<i>15.514</i>	<i>13.842</i>
<i>Résultat sur portefeuille</i>	<i>-19.034</i>	<i>5.228</i>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-3.520	19.070
Intérêts minoritaires	0	0

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

<i>en milliers €</i>	30.06.2009	30.06.2008
RESULTAT NET	-3.520	19.070
Mouvements de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-2.201	1.996
Résultat global du premier semestre	-5.721	21.066
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-5.721	21.066
Intérêts minoritaires	0	0

BILAN CONSOLIDE RESUME

ACTIF en milliers €	30.06.2009	31.12.2008
Actifs non courants	553.683	572.378
Immobilisations incorporelles	77	87
Immeubles de placement	553.343	572.055
Autres immobilisations corporelles	248	222
Créances commerciales et autres actifs non courants	15	14
Actifs courants	11.432	5.196
Créances commerciales	1.793	1.382
Créances fiscales et autres actifs courants	1.999	1.912
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.894	885
Compte de régularisation	746	1.017
TOTAL DE L'ACTIF	565.115	577.574

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS en milliers €	30.06.2009	31.12.2008
Capitaux propres	296.706	330.365
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	296.661	330.202
Capital	126.729	126.725
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	108.828	128.234
Résultat	18.869	31.295
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétiques des immeubles de placement	-13.949	-14.437
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-4.649	-2.448
Intérêts minoritaires	45	163
Passif	268.409	247.209
Passifs non courants	230.455	207.570
Provisions	1.057	1.082
Dettes financières non courantes	228.907	206.012
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>228.899</i>	<i>206.001</i>
<i>Location-financement</i>	<i>8</i>	<i>11</i>
Autres passifs non courants	491	476
Passifs courants	37.954	39.639
Provisions	360	334
Dettes financières courantes	25.385	34.494
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>25.379</i>	<i>34.488</i>
<i>Location-financement</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.717	2.576
Autres passifs courants	5.890	1.190
Comptes de régularisation	2.602	1.045
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	565.115	577.574

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE RESUME

<i>en milliers €</i>	30.06.2009	30.06.2008
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	885	684
1. Tableau de flux de trésorerie des activités d'exploitation	22.472	18.815
Résultat d'exploitation	420	24.116
Intérêts payés	-4.072	-5.147
Autres éléments non opérationnels	-10	-38
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non monétaires	18.822	-6.148
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	96	98
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	18.741	-6.108
- Autres transactions de nature non monétaires	-15	-138
Variation du besoin de fonds de roulement	7.312	6.032
- Mouvement de l'actif	-227	1.697
- Mouvement du passif	7.539	4.335
2. Tableau de flux de trésorerie des activités d'investissements	-121	-654
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-114	-54
Investissements dans des immeubles de placement existants	-7	-600
3. Tableau de flux de trésorerie des activités de financement	-16.342	-15.380
Remboursement d'emprunts	-31.677	-15.372
Retrait d'emprunts	43.265	26.900
Amortissement de passifs de la location financement	-4	-3
Passifs non courants reçus comme garantie	15	63
Païement de dividendes	-27.941	-26.968
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DU SEMESTRE	6.894	3.465

ETAT CONSOLIDE RESMUE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en milliers €	Primes				Réserves			Variations de la juste			Total capitaux propres
	Capital	d'émission	réserves légales	réserves indisponibles	réserves indisponibles	réserves disponibles	Résultat	Impact sur la juste valeur*	valeur des actifs et passifs financiers	Intérêts minoritaires	
Bilan au 31 décembre 2007	126.725	60.833	90	140.215	650	30.286	-14.432	4.107	47	348.521	
Résultat global du premier semestre 2008						19.070		1.996		21.066	
Transferts:											
• Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves indisponibles				5.228		-5.228				0	
• Impact sur la juste valeur *				-4		4				0	
Dividende exercice 2007						-26.968				-26.968	
Bilan au 30 juin 2008	126.725	60.833	90	145.439	650	17.160	-14.428	6.103	47	342.619	
Bilan au 31 décembre 2008	126.725	60.833	90	127.494	650	31.295	-14.437	-2.448	163	330.365	
Résultat global du premier semestre 2009						-3.520		-2.201		-5.721	
Transferts:											
• Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves indisponibles				-19.034		19.034				0	
• Impact sur la juste valeur *				-488		488				0	
Dividende exercice 2008						-27.941				-27.941	
Fusion	4			116		1			-118	3	
Bilan au 30 juin 2009	126.729	60.833	90	108.088	650	18.869	-13.949	-4.649	45	296.706	

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

COMPTE DE RESULTATS SEGMENTE CONSOLIDE RESUME

SEGMENTATION D' ACTIVITE	Bureaux		Immeubles semi-industriels		Corporate		TOTAL	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
<i>en milliers €</i>								
Revenus locatifs	15.288	15.187	6.418	5.799			21.706	20.986
Charges relatives à la location	-22	13	-19	-33			-41	-20
Charges et revenus relatifs à la gestion	185	342	16	-99			201	243
RESULTAT IMMOBILIER	15.451	15.542	6.415	5.667			21.866	21.209
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.760	15.195	6.266	5.363	-1.572	-1.670	19.454	18.888
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-12.004	5.085	-7.030	143			-19.034	5.228
RESULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	2.756	20.280	-764	5.506	-1.572	-1.670	420	24.116
Résultat financier					-3.924	-5.015	-3.924	-5.015
Impôts					-16	-31	-16	-31
RESULTAT NET	2.756	20.280	-764	5.506	-5.512	-6.716	-3.520	19.070

SEGMENTATION D' ACTIVITE : CHIFFRES CLES	Bureaux		Immeubles semi-industriels		TOTAL	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
<i>en milliers €</i>						
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	389.217	413.001	164.126	158.747	553.343	571.748
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	398.947	423.326	168.345	162.850	567.292	586.176
Rendement comptable du segment (%)	7,9 %	7,4 %	7,8 %	7,3 %	7,8 %	7,3 %
Surface locative totale des immeubles de placement (m ²)	236.459	236.459	302.914	268.904	539.373	505.363
Taux d'occupation des immeubles de placement (%)	92 %	91 %	91 %	97 %	92 %	93 %

RAPPORT DU COMMISSAIRE

INTERVEST OFFICES SA,
SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT DE REVUE LIMITEE SUR L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE
SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLOTURE LE 30 JUIN 2009

Au conseil d'administration,

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres, d'autres éléments du résultat global et des notes sélectives (conjointement les "informations financières intermédiaires") de INTERVEST OFFICES SA, SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé au 30 juin 2009. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à IAS 34 – «*Information financière intermédiaire*» tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 30 juin 2009 ne sont pas établies conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union européenne. Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 30 juin 2009 ne sont pas établies conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Diegem, le 4 août 2009

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

3. DECLARATION CONCERNANT LE RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Conformément à l'article 13 § 2 de l'AR du 14 novembre 2007, Reinier van Gerrevink, administrateur délégué et membre du comité de direction et Hubert Roovers, administrateur délégué déclarent qu'à leur connaissance,

- a) les comptes annuels intermédiaires résumés, établis sur base des principes d'information financière conformément à l'IFRS et conformément à l'IAS 34 "*Information financière intermédiaire*", tels qu'acceptés par l'Union Européenne, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices et des entreprises comprises dans la consolidation.
- b) le rapport de gestion intermédiaire donne une analyse fidèle des principaux événements qui se sont produits au cours des six premiers mois du présent exercice, de leur influence sur les comptes annuels intermédiaires résumés, des principaux facteurs de risques et des incertitudes concernant les mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre les parties liées et leurs effets éventuels sur les comptes annuels intermédiaires résumés si ces transactions ont une signification importante et n'ont pas été conclues à des conditions normales de marché.

Pour les comptes annuels résumés les mêmes principes d'information financière et de méthodes de calcul sont appliqués, que ceux appliqués pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2008 à l'exception de l'IAS 1 – Présentation des comptes annuels. La nouvelle version d'IAS 1 exige la présentation des autres éléments du résultat global et une modification de l'état des variations des capitaux propres.

Aucun fait important n'est survenu après la clôture du bilan au 30 juin 2009.

Ces comptes annuels intermédiaires résumés ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration du 3 août 2009.

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