

Communiqué de presse

Résultats annuels 2008

Dividende brut par action: € 2,14 (+ 46 %)
Le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Retail augmente de 46 %
Augmentation de la valeur du portefeuille immobilier de 4 %
Taux d'endettement limité: 39 %

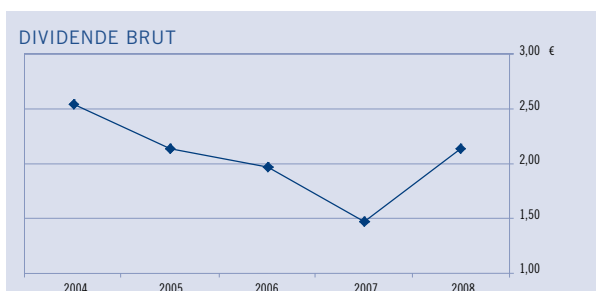
Anvers, le 17 février 2009 – La sicaf immobilière publique Intervest Retail¹ publie aujourd'hui ses résultats pour l'exercice 2008.

1. Activités d'exploitation de 2008

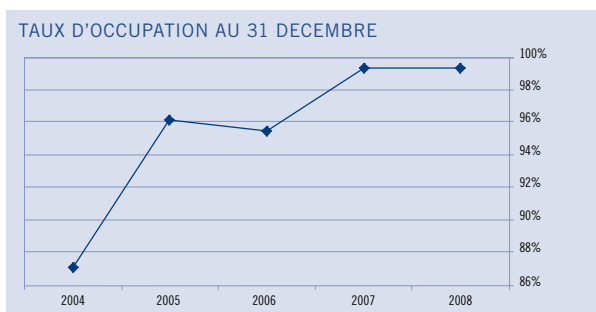
Face à une perte de confiance des consommateurs et une économie en forte régression, Intervest Retail a quand-même réussi à optimiser le rendement locatif de la sicaf immobilière durant l'exercice 2008.

Au cours de l'année écoulée Intervest Retail a pu profiter pleinement des renouvellements de contrats de bail favorables et des effets positifs de la vente du Factory Shopping Messancy. En outre, les projets Shopping Julianus à Tongres et le magasin H&M à Vilvorde ont connu une ouverture réussie.

Le résultat d'exploitation distribuable de la sicaf immobilière Intervest Retail s'élève à € 10,9 million pour l'exercice 2008 en comparaison à € 7,5 millions en 2007. Cela signifie qu'un dividende brut² de € 2,14 par action peut être distribué aux actionnaires pour l'exercice 2008, en comparaison à € 1,47 par action en 2007 (+ 46 %). Ainsi le rendement du dividende brut de la sicaf immobilière s'élève-t-il à 7,5 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2008.



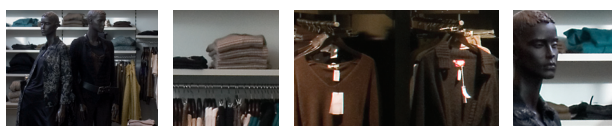
En fin d'année, le taux d'occupation³ du portefeuille s'élève à 99,3 %. Le niveau actuel des loyers d'Intervest Retail se situe 4 % en dessous des loyers du marché actuellement en vigueur, ce qui forme une certaine protection contre les résultats des locataires qui pourraient éventuellement baisser en 2009.



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

² 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.

³ 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.



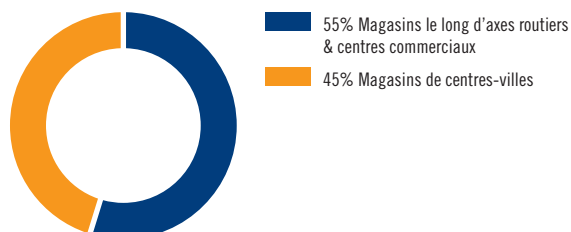
Communiqué de presse

Evolution du portefeuille en 2008

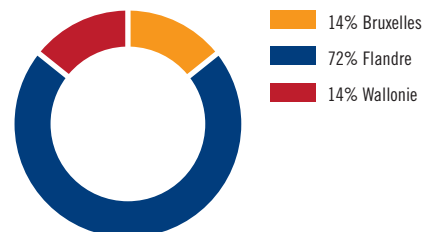
La politique d'investissement de la sicaf immobilière Intinvest Retail est basée sur une répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien ce qui concerne le type d'immeuble, la situation géographique et la nature des locataires.

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

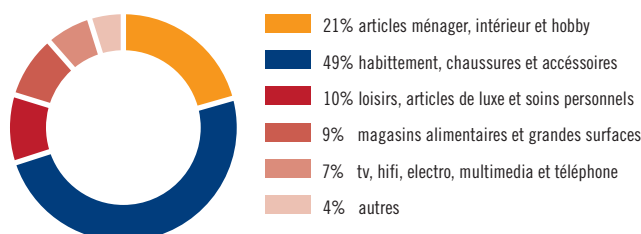
TYPE D'IMMEUBLE



GEOGRAPHIQUEMENT



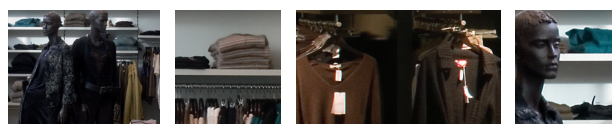
SECTEUR DU LOCATAIRE



PATRIMOINE IMMOBILIER	31.12.2008	31.12.2007
Surface locative totale (m ²)	166.417	166.591
Taux d'occupation (%)	99,3 %	99,3 %
Juste valeur du portefeuille (€ 000)	327.398	312.938
- immeubles de placement (€ 000)	320.043	291.382
- projets de développement (€ 000)	7.355	21.556

L'évaluation du portefeuille d'Intinvest Retail résiste bien à la réduction de valeur que subit actuellement le marché de l'immobilier commercial. Jusqu'au troisième trimestre 2008 inclus, la valeur de portefeuille a augmenté, parce que les rendements à la hausse ont été entièrement compensés par des loyers plus élevés. Ce n'est qu'au cours du dernier trimestre 2008 que la valeur du portefeuille a baissé de 2 %. Ceci confirme la qualité du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière.

Au 31 décembre 2008, la juste valeur du portefeuille, y compris les projets de développement, s'élève à € 327 millions (€ 313 millions au 31 décembre 2007). Cette augmentation de € 14 millions provient principalement des augmentations de valeur du portefeuille commercial existant (pour € 11 millions ou 3,5 %) et de € 3 millions d'investissements dans le portefeuille.



Communiqué de presse

Activités relatives à la location en 2008

Intervest Retail a mené une gestion d'asset management très active afin d'optimiser le potentiel des loyers, qui se trouve encore dans le portefeuille existant lors de négociations, portant les loyers au niveau actuellement en vigueur.

En 2008, 12 renouvellements de contrats de bail ont été conclus pour lesquels des augmentations de loyer de 8 % en moyenne ont été réalisées. Ces renouvellements généreront une augmentation des loyers de € 150.000 en 2009 et 2010.

En 2008 également, 10 nouveaux contrats de bail ont été conclus pour lesquels une augmentation moyenne des loyers de 42 % a été obtenue. Ces nouveaux contrats de bail ont permis de réaliser une augmentation des loyers en 2008 de € 40.000 et donneront lieu à une augmentation des loyers de € 116.000 en 2009.

Projet de développement Shopping Park à Olen

Le Shopping Park Olen sera un parc commercial ayant pour thème 'habitat', 'jardins' et 'hobby et loisirs', offrant un large assortiment de services, de cafés et restaurants et de facilités. Le permis socio-économique a été délivré pour la construction de 35.000 m² (26.642 m² net) d'espace commercial. L'ensemble sera niché dans un cadre agréable. Le Shopping Park Olen représente un investissement total de € 35 à € 40 millions.

Fin 2008, Décathlon, le spécialiste de la vente d'articles de sport, a été attiré comme enseigne phare du projet. Décathlon s'est engagée à louer 4.400 m² dans le Shopping Park. Actuellement déjà 15 % de la superficie est pré-loué. Des négociations sont actuellement en cours avec différents candidats-locataires.

Le commencement du projet dépendra en grande mesure du développement ultérieur des prélocations du projet qui se déroulent actuellement et de la disponibilité de financements.

Redéveloppement du complexe de magasins situé le long d'un axe routier à Andenne

En septembre 2008, Intervest Retail a entamé les travaux de construction dans le cadre du redéveloppement de son complexe de magasins situé le long d'un axe routier à Andenne. La raison est l'incendie qui a ravagé le site le 26 mai 2006. Deux unités (louées à Shoe Discount et HUBO), représentant 60 % de l'ensemble du site, ont été complètement détruites. Les autres magasins, qui après le départ de quelques locataires restants, étaient vides ont entre-temps été démolis. A la place, un nouveau parc de vente au détail d'une superficie locative de 5.721 m² est construit, dont 821 m² se situent au premier étage. Avant l'incendie de mai 2006, la superficie locative totale s'élevait à 4.701 m².

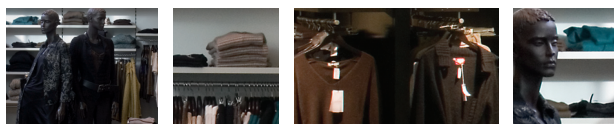
Le redéveloppement de ce site de vente au détail cadre dans les plans ambitieux de la ville d'Andenne de revaloriser les environs immédiats du site et de leur redonner vie.

Intervest Retail a obtenu pour le projet un permis d'urbanisme en avril 2008 et un permis socio-économique en juillet 2008.

L'enseigne phare du projet est la chaîne de supermarchés belge Delhaize, avec une unité de 1.800 m². En outre, des contrats de bail ont été signés avec CASA, Charles Vögele et Koodza (Decathlon). Planet Video, le locataire existant, occupera un nouvel emplacement au sein du projet. La commercialisation, comprenant également la location de l'étage, se trouve dans une phase finale.

Les travaux de construction se déroulent actuellement comme prévu en vue de la réception des magasins à l'état brut par les locataires fin avril 2009.

Le coût d'investissement total estimé s'élève à € 3,8 millions dont € 1,6 millions seront récupérés de la compagnie d'assurance en tant qu'indemnité pour dégâts d'immeubles suite à l'incendie. Les revenus locatifs estimés s'élèvent actuellement à € 0,5 million sur base annuelle.

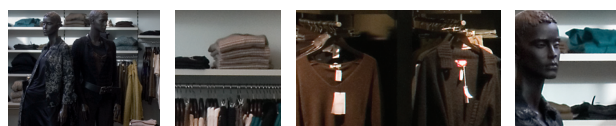


Communiqué de presse

2. Résultats financiers⁴

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE (en milliers €)	2008	2007
Revenus locatifs	20.034	17.686
Charges relatives à la location	26	-518
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	-6	-61
Résultat immobilier	20.054	17.107
Charges immobilières	-2.266	-4.094
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.023	-1.034
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.765	11.979
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	87	-19.531
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	11.415	36.014
Résultat d'exploitation	28.267	28.462
Résultat financier (hors revalorisation des dérivés financiers)	-5.769	-4.556
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39)	-461	0
Résultat financier	-6.230	-4.556
Impôts	-51	-20
Bénéfice net	21.986	23.886
Résultat d'exploitation distribuable	10.872	7.462
Résultat sur portefeuille	11.502	16.483
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39) et autres éléments non distribuables	-388	-59
Résultat par action	2008	2007
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Bénéfice net (€)	4,33	4,70
Dividende brut (€)	2,14	1,47
Dividende net (€)	1,82	1,25

⁴ Entre parenthèses les chiffres comparatifs à l'exercice 2007.



Communiqué de presse

En 2008, le **résultat immobilier** d'Interinvest Retail augmente de € 3,0 millions, atteignant € 20,1 millions (€ 17,1 millions). Cette augmentation provient:

- pour € 1,2 millions du nouveau centre commercial Julianus à Tongres dont l'ouverture réussie a eu lieu en mars 2008
- pour € 1,3 millions des revenus locatifs du portefeuille de magasins le long d'axes routiers acquis fin 2007 et loués à Decor Heytens
- pour € 0,7 million de revenus locatifs plus élevés et indexations provenant du portefeuille immobilier existant
- de la disparition des revenus locatifs ainsi que les avantages financiers pour les locataires et les débiteurs douteux du outlet center Factory Shopping Messancy vendu.

En 2008, les **charges immobilières** de la sicaf immobilières baissent, atteignant € 2,3 millions (€ 4,1 millions). Cette baisse de € 1,8 provient principalement du fait qu'il n'y a plus de frais de marketing et de fonctionnement pour le Factory Shopping Messancy suite à la vente de ce centre fin 2007.

Par la baisse des charges immobilières et l'augmentation des revenus locatifs le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de 2008 augmente de € 4,8 millions, atteignant € 16,8 millions (€ 12,0 millions).

Le **résultat sur les ventes d'immeubles de placement** s'élève à € 0,1 million suite à la transaction d'échange du bien immobilier situé au Bruul à Malines. En 2007, le résultat sur les ventes d'immeubles de placement comprenait une moins-value de € 19,5 millions résultant de la vente du Factory Shopping Messancy et de trois immeubles non stratégiques.

La **variation positive de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement** de l'exercice 2008 s'élève à € 11,4 millions (€ 36,0 millions) ou 3,5 % de valeur du portefeuille. Cet effet positif provient des augmentations de valeur suite à l'évaluation des experts immobiliers et de la plus-value non réalisée pour le projet de développement Julianus, achevé en 2008, de € 3,9 millions par rapport à la valeur d'acquisition du projet.

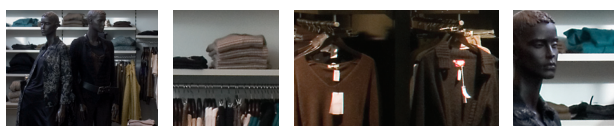
Le **résultat financier** (hors revalorisation des dérivés financiers) s'élève à - € 5,8 millions (- € 4,6 millions) et provient de l'augmentation des charges d'intérêts suite aux investissements dans le centre commercial Julianus à Tongres et l'acquisition du portefeuille Heytens fin 2007.

La **revalorisation des dérivés financiers** comprend en 2008 la variation de la valeur de marché du swap de taux d'intérêt qui conformément à l'IAS 39 ne peut pas être classé comme instrument de couverture, pour un montant de - € 0,5 million (€ 0 million).

Pour l'exercice 2008, le **bénéfice net** d'Interinvest Retail s'élève à € 22,0 millions (€ 23,9 millions). Ce bénéfice net peut être réparti en:

- un résultat d'exploitation distribuable de € 10,9 millions en comparaison à € 7,5 millions en 2007. Cette augmentation de 46 % résulte de l'ouverture du centre commercial Julianus à Tongres, l'acquisition du portefeuille Heytens et la vente du outlet center Factory Shopping Messancy aux mauvaises performances
- un résultat sur portefeuille de € 11,5 millions en comparaison à € 16,5 millions l'année dernière, suite à la réévaluation de portefeuille immobilier
- une revalorisation des dérivés financiers conformément à l'IAS 39 et autres éléments non-distribuables d'un montant de - € 0,4 million (€ 0 million).

Pour l'exercice 2008 le **résultat d'exploitation distribuable** d'Interinvest Retail augmente, atteignant alors € 10,9 millions (€ 7,5 millions). Compte tenu des 5.078.525 actions cela signifie pour l'exercice 2008 un dividende brut par action de € 2,14 en comparaison à € 1,47 en 2007. Cela signifie une augmentation du dividende de 46 % par action.



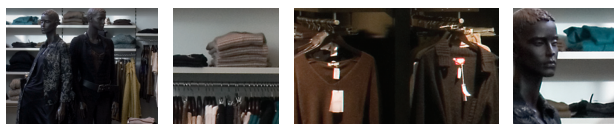
Communiqué de presse

BILAN CONSOLIDE (en milliers €)	31.12.2008	31.12.2007
Actifs non courants	327.692	313.413
Actifs courants	7.199	18.563
ACTIF	334.891	331.976
Capitaux propres	199.248	187.762
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	97.709	85.421
Résultat	11.761	8.281
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.185	-7.399
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-3.436	60
Intérêts minoritaires	3	3
Passif	135.643	144.214
Passifs non courants	99.750	67.178
Passifs courants	35.893	77.036
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	334.891	331.976
Taux d'endettement AR 21 juin 2006 (max 65 %) (%)	39 %	43 %

Les **actifs non courants** se composent principalement d'immeubles de placement d'Interinvest Retail. Au 31 décembre 2008, la juste valeur de ces immeubles de placement et projets de développement s'élève à € 327 millions (€ 313 millions au 31 décembre 2007). Cette augmentation de € 14 millions provient principalement de l'augmentation de valeur du portefeuille commercial existant (€ 11 millions ou 3,5 %) et des investissements réalisés au sein du portefeuille d'un montant de € 3 millions.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 7 millions (€ 19 millions) et se composent de € 1 million d'actifs détenus en vue de la vente (fin 2007 € 12 millions suite à la vente du Factory Shopping Messancy), de € 0,5 millions de créances commerciales, de € 5 millions d'autres créances et de € 0,5 million de liquidités sur les comptes bancaires. Par un credit control stricte le crédit clients dû ne s'élève qu'à 6 jours.

Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 199 millions (€ 188 millions). Le capital social est resté inchangé à € 97 millions. Les primes d'émission sont restées inchangées par rapport à l'année dernière (€ 4 millions). Au 31 décembre 2008, le nombre total des actions s'élève à 5.078.525. Les réserves s'élèvent à € 98 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 augmenté de € 12 millions par rapport à l'année dernière principalement suite à la réévaluation du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière en 2008. Au 31 décembre 2008, le résultat reporté s'élève à € 12 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 € 8 millions.

La **variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers** d'une valeur de - € 3 millions représente la valeur de marché actuelle des dérivés financiers qu'Interinvest Retail a conclu comme couverture des taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes. La valeur de marché négative de ces dérivés financiers provient de la baisse des taux d'intérêt fin 2008.

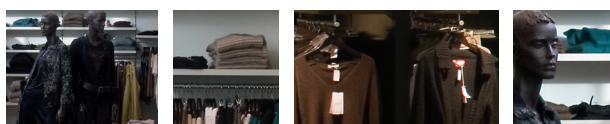
Les **passifs non courants** comprennent principalement des dettes financières non courantes d'un montant de € 100 millions. Celles-ci se composent de financements bancaires à long terme dont la date d'échéance se situe en 2010 ou après, ainsi que de la valeur de marché négative des dérivés financiers. L'augmentation de ces passifs non courants de € 33 millions se déclare principalement par le refinancement des dettes financières courantes (dont l'échéance finale était en 2008) en crédit à long terme.

Au 31 décembre 2008, les **passifs courants** s'élèvent à € 36 millions et se composent de € 28 millions de dettes financières courantes (prêts bancaires échéant en 2009), de € 4 millions de dettes commerciales, de factures à recevoir et de TVA à régulariser suite à la vente du Factory Shopping Messancy, de € 3 millions de dettes diverses, et enfin de € 1 million de comptes de régularisation.

Un **taux d'endettement** relativement bas de 39 % au 31 décembre 2008 (43 % au 31 décembre 2007) et une bonne répartition des risques des taux d'intérêt procurent à Interinvest Retail une structure de bilan stable.

DONNEES PAR ACTION (€)	31.12.2008	31.12.2007
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	39,23	36,97
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	40,85	38,43
Cours boursier à la date de clôture (€)	28,49	32,80
Décote par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	- 27 %	- 11 %

Au 31 décembre 2008, la valeur active nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 39,23 (€ 36,97). Etant donné qu'au 31 décembre 2008 le cours boursier s'élève à € 28,49, l'action d'Interinvest Retail est cotée avec une décote de 27 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).



Communiqué de presse

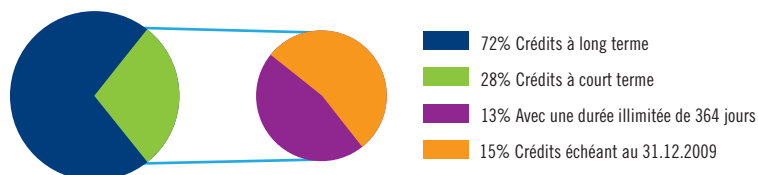
Structure financière

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

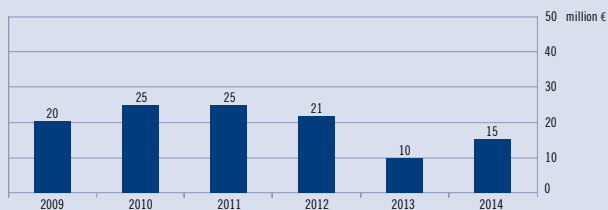
Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2008 sont:

- Montant des dettes financières: € 123,6 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- 72 % des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3 ans
- Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2009 et 2014
- Répartition des crédits sur 5 institutions financières européennes
- € 10,2 millions de lignes de crédit disponibles, non utilisées
- 66 % des crédits ont un taux d'intérêt fixe, 34 % un taux d'intérêt variable
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 2,7 ans en moyenne
- Taux d'intérêt moyen pour 2008: 4,9 %
- Valeur des dérivés financiers : € 3,4 millions en négatif
- Taux d'endettement limité de 39 % (maximum légal: 65 %)

DUREE DES FINANCEMENTS



CALENDRIER ECHEANCES DES LIGNES DE CREDIT



3. Prévisions

Malgré un environnement économique particulièrement agité, Intervest Retail ose envisager 2009 avec confiance. Sauf une évolution imprévisible, comme d'importantes faillites de locataires et une hausse imprévue des taux d'intérêt, la société s'attend à une augmentation du résultat d'exploitation distribuable et du dividende en 2009.

Le résultat sur portefeuille est sous pression parce qu'il est supposé qu'au cours des prochains trimestres des dévaluations supplémentaires du portefeuille immobilier d'Intervest Retail seront possibles.

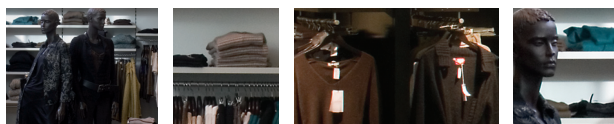
L'agenda de l'exercice 2009 comprend la finition et la location du parc de vente au détail à Andenne. Le redéveloppement du Shopping Park Olen est un défi important pour 2009 et 2010. La date définitive du commencement de ce projet dépendra en grande mesure du succès de la prélocation qui est actuellement en cours et de la disponibilité des crédits.

De nouveaux investissements dépendront en grande mesure de l'évolution sur le marché de l'immobilier commercial et des possibilités de financement.

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

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

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

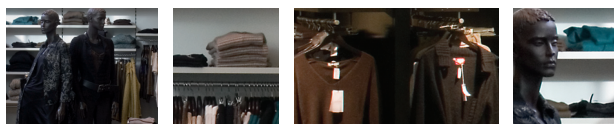


Communiqué de presse - annexes

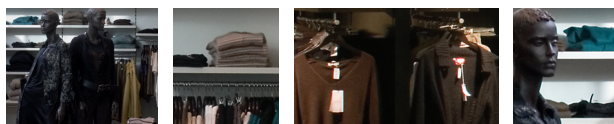
ETATS FINANCIERS⁵

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE (en milliers €)	2008	2007
Revenus locatifs	20.034	17.686
Charges relatives à la location	26	-518
RESULTAT LOCATIF NET	20.060	17.168
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.916	4.382
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.916	-4.417
Autres revenus et charges relatifs à la location	-6	-26
RESULTAT IMMOBILIER	20.054	17.107
Frais techniques	-650	-493
Frais commerciaux	-102	-90
Charges et taxes sur immeubles non loués	-212	-2.311
Frais de gestion immobilière	-1.299	-1.195
Autres charges immobilières	-3	-5
CHARGES IMMOBILIERES	-2.266	-4.094
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.788	13.013
Frais généraux	-1.155	-992
Autres revenus et charges d'exploitation	132	-42
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	16.765	11.979
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	87	-19.531
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	11.415	36.014
RESULTAT D'EXPLOITATION	28.267	28.462
Revenus financiers	80	69
Charges d'intérêt	-5.820	-4.612
Autres charges financières	-29	-13
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39)	-461	0
RESULTAT FINANCIER	-6.230	-4.556
RESULTAT AVANT IMPOTS	22.037	23.906
IMPOTS	-51	-20
BENEFICE NET	21.986	23.886
Résultat d'exploitation distribuable	10.872	7.462
Résultat sur portefeuille	11.502	16.483
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39) et autres éléments non distribuables	-388	-59
Attribuable aux:		
Actionnaires du groupe	21.986	23.886
Intérêts minoritaires	0	0

⁵ 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	327.692	313.413
Immobilisations incorporelles	12	18
Immeubles de placement	320.043	291.382
Projets de développement	7.355	21.556
Autres immobilisations corporelles	264	379
Actifs financiers non courants	0	60
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	18
Actifs courants	7.199	18.563
Actifs détenus en vue de la vente	1.246	12.133
Créances commerciales	426	675
Créances fiscales et autres actifs courants	4.742	4.085
Trésorerie et équivalents de trésorerie	498	1.486
Compte de régularisation	287	184
TOTAL DE L'ACTIF	334.891	331.976
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	199.248	187.762
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	199.245	187.759
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	97.709	85.421
Résultat	11.761	8.281
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétiques des immeubles de placement	-8.185	-7.399
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-3.436	60
Intérêts minoritaires	3	3
Passif	135.643	144.214
Passifs non courants	99.750	67.178
Provisions	215	195
Dettes financières non courantes	99.478	66.608
<i>Etablissements de crédit</i>	99.474	66.587
<i>Location-financement</i>	4	21
Autres passifs non courants	57	69
Passifs impôts différés	0	306
Passifs courants	35.893	77.036
Dettes financières courantes	27.574	62.754
<i>Etablissements de crédit</i>	27.569	62.749
<i>Location-financement</i>	5	5
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.902	10.625
Autres passifs courants	3.259	2.341
Comptes de régularisation	1.158	1.316
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	334.891	331.976



BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES (en milliers €)	Capital	Primes d'émission	réserves indisponibles	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	97.213	4.183	68.328	10.882	-6.789	-94	3	173.726
Bénéfice de l'exercice 2007				23.886				23.886
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves indisponibles			16.483	-16.483				0
Impact sur la juste valeur *			610	-610				0
Dividende exercice 2006				-10.004				-10.004
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers						154		154
Bilan au 31 décembre 2007	97.213	4.183	85.421	8.281	-7.399	60	3	187.762
Bénéfice de l'exercice 2008				21.986				21.986
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves indisponibles			11.502	-11.502				0
Impact sur la juste valeur *			786	-786				0
Dividende exercice 2007				-7.465				-7.465
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers								0
* par les capitaux propres						-3.035		-3.035
* par le compte de résultats				461		-461		0
Bilan au 31 décembre 2008	97.213	4.183	97.709	11.761	-8.185	-3.436	3	199.248

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

