

RESULTATS ANNUELS 2009

Communiqué de presse – embargo jusqu'au 23/02/2010, 12.30 heures

Anvers, le 23 février 2010

INTERVEST
OFFICES

Augmentation du résultat d'exploitation distribuable de 7 %

Dividende brut par action: € 2,15 (+ 7 %)

Baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier de 5,6 %

Taux d'endettement bas: 44 %

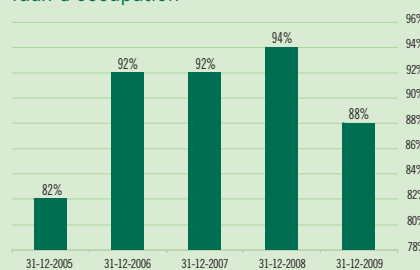
1. ACTIVITÉS D'EXPLOITATION EN 2009

L'année 2009 a été particulièrement difficile pour le marché de l'immobilier logistique et le marché des bureaux. Le volume des transactions sur le marché de l'investissement de même que sur le marché de la location a atteint un niveau historiquement bas. L'inactivité sur le marché de l'investissement a donné lieu en 2009 à d'importantes corrections de la juste valeur des immeubles de bureaux et également de l'immobilier logistique. La juste valeur du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices a ainsi baissé de 5,6 % et celle de l'immobilier semi-industriel de 5,4 %. Fin 2009, la juste valeur du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière s'élève à € 541 millions.

Dividende brut



Taux d'occupation



Etant donné la crise économique, il a été impossible pour Intervest Offices de maintenir en 2009 le taux d'occupation de 94 % atteint par la sicaf immobilière fin 2008. Le volume des contrats de bail et les garanties locatives venus à l'échéance, ont été compensés de façon insuffisante par de nouvelles locations. Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation total de la sicaf immobilière s'élève à 88 %.

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a baissé, passant de 92 % à 90 % au 31 décembre 2009. Le taux d'occupation du portefeuille semi-industriel a baissé, passant de 98 % au 31 décembre 2008 à 83 % au 31 décembre 2009. Cette forte baisse provient essentiellement de l'inoccupation de l'immeuble Neerland à Wilrijk suite au départ de Brico Belgium le 30 avril 2009 et de l'immeuble Herentals Logistics 2 suite à la fin de la garantie locative le 30 septembre 2009.

Malgré cette faible activité d'exploitation, l'exercice 2009 présente quand même un beau résultat d'exploitation distribuable. Cela provient principalement du fait que grâce à la politique des taux d'intérêt, le taux d'intérêt moyen pour les financements de la sicaf immobilière a pu se maintenir à 3,2 % en 2009 (2008: 4,5 %). Pour l'exercice 2009, le résultat d'exploitation distribuable de la sicaf immobilière Intervest Offices, s'élève à € 29,9 millions ou une augmentation de 7 % en comparaison à l'exercice 2008 (€ 28,0 millions).

Intervest Offices peut offrir ainsi à ses actionnaires un dividende brut² de € 2,15 par action, en comparaison à € 2,01 par action en 2008 (+ 7 %). Le rendement du dividende brut de la sicaf immobilière s'élève ainsi à 10 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2009.

¹ Le taux d'occupation est calculé en tant que rapport entre les revenus locatifs et ces mêmes revenus locatifs augmentés de la valeur locative estimée des espaces non occupés.

² Etant donné que légalement le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non le bénéfice consolidé, la distribution du bénéfice actuel est basée sur les chiffres statutaires. Pour être en concordance avec l'article 617 du Code des Sociétés le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2010 de transférer les plus-values non réalisées sur le portefeuille des "réserves indisponibles" vers les "réserves disponibles", étant donné que ni la loi ni les statuts considèrent ces réserves comme indisponibles.



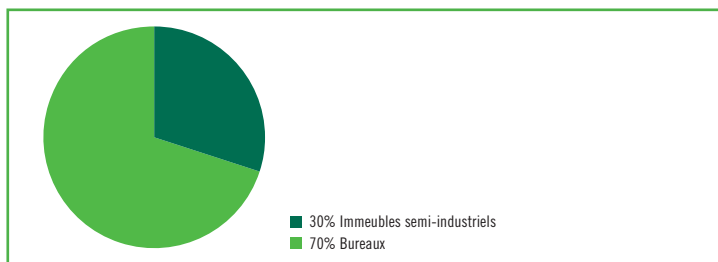
Neerland 1&2 - Wilrijk

EVOLUTION PORTEFEUILLE IMMOBILIER

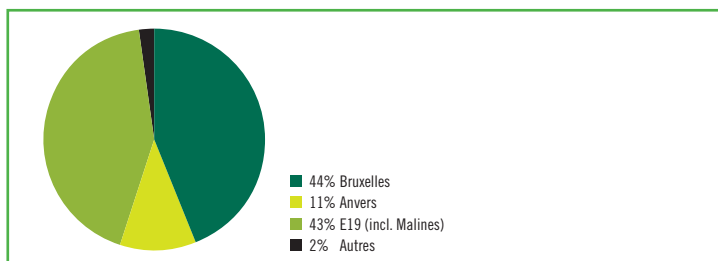
Intervest Offices est orientée en matière de politique d'investissement vers un immobilier d'entreprise de qualité, en respectant les critères de répartition des risques du portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble que la situation géographique et la nature des locataires.

Au 31 décembre 2009 la répartition des risques est la suivante:

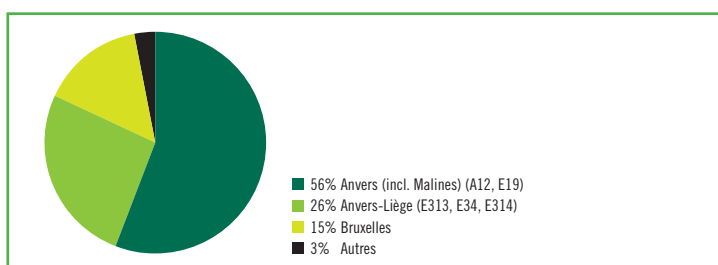
Nature du portefeuille



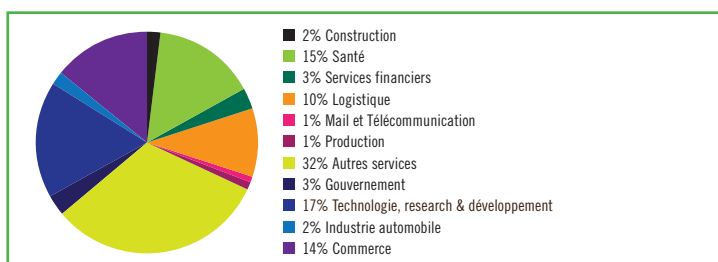
Répartition géographique des immeubles de bureaux



Répartition géographique de l'immobilier semi-industriel



Répartition selon la nature des locataires

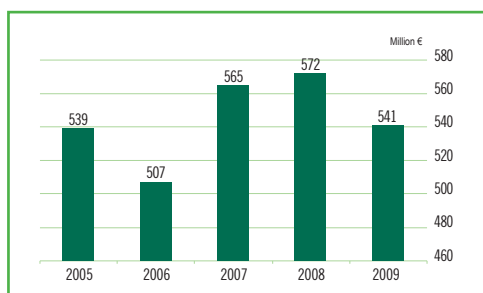


RESULTATS ANNUELS 2009

PATRIMOINE IMMOBILIER	31.12.2009	31.12.2008
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	540.817	572.055
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	554.423	586.492
Taux d'occupation (%)	88 %	94 %
Surface locative totale (m ²)	540.770	539.373

Au 31 décembre 2009, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 541 millions (€ 572 millions au 31 décembre 2008). Cette diminution de 5,6 % ou € 31 millions est l'effet de la baisse de € 22 millions de la juste valeur du portefeuille de bureaux et de la baisse de € 10 millions de la juste valeur du portefeuille semi-industriel (sur base de l'évaluation des experts immobiliers indépendants) d'une part, et d'autre part des investissements de € 1 million dans le portefeuille immobilier existant.

Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



ACTIVITÉS LOCATIVES

Bien qu'en 2009 l'activité locative sur le marché belge ait été exceptionnellement basse (pour la périphérie bruxelloise plus de 50 % en dessous du niveau de 2008), il y a eu en 2009 quelques demandes importantes sur le marché de la location aussi bien pour les immeubles de bureaux que pour les immeubles logistiques. Interinvest Offices s'est trouvé à plusieurs reprises sur la liste de sélection d'un nombre de candidats locataires pour une éventuelle prise en location. L'offre sur les marchés des bureaux, surtout dans la périphérie bruxelloise et à Malines, est considérable ce qui ne favorise pas les chances de location et exerce une pression sur les conditions locatives.

Le phénomène de l'offre supérieure à la demande se ressent nettement moins sur le marché logistique. Ici, il est frappant de constater que la décision pour conclure d'importantes transactions, telle que la location éventuelle des immeubles Intercity Industrial Park (Oude Baan à Malines) et Herentals Logistics 2, est à chaque fois reportée par les candidats locataires suite à l'incertitude économique qui règne dans le secteur logistique.

Activité locative pour les immeubles de bureaux

Nouveaux contrats de bail

En 2009, de nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 4.420 m², attirant ainsi 13 nouveaux locataires dans le portefeuille de bureaux (sur un portefeuille de bureaux total d'environ 236.000 m²). Cela représente 55 % des nouvelles locations de l'année 2008; cette chute de 45 % est inférieure à la chute des transactions locatives d'environ 52 % notée dans la périphérie bruxelloise. En 2009, les principales transactions sont la location de 1.244 m² à Niscayah et de 486 m² à Tandberg à l'Intercity Business Park (Malines).

Renouvellements ou extensions de contrats de bail existants

Dans le portefeuille de bureaux 27 transactions ont été renégociées en 2009, pour une superficie de 44.077 m². C'est nettement supérieur aux renégociations de 2008 pour une superficie totale de 26.310 m². Abstraction faite du contrat de bail de Pricewaterhouse-Coopers au Woluwe Garden (représentant plus de la moitié des superficies renégociées en 2009), il y a en 2009 une chute d'environ 22 % en comparaison à 2008.

En 2009, les principales transactions sont la prolongation et l'extension par Pricewaterhouse-Coopers pour 23.712 m² au Woluwe Garden, la prolongation pour 6.107 m² par Borealis à Mechelen Campus, la prolongation pour 2.163 m² par Cypress Semiconductor Corporation à Mechelen Campus, la prolongation pour 1.910 m² par International Business Systems au Latem Business Park (Gand), la prolongation pour 1.540 m² par Passage Fitness à Mechelen Campus, la prolongation et l'extension par Cheops de 1.274 m² au De Arend (Edegem) et la prolongation pour 1.211 m² par Rexel à Exiten (Zellik).

Activité locative du portefeuille semi-industriel

Nouveaux contrats de bail

Dans le portefeuille semi-industriel des contrats de bail ont été conclus en 2009 pour une superficie de 19.237 m² lors de 5 transactions. Par rapport à 2008, cela représente une augmentation de plus de 45 % (13.224 m² en 2008). En 2009, les principales transactions sont la location de 6.920 m² à Ikea à Wilrijk Neerland, de 5.500 m² à Waagnatie aux quais à Anvers et la location de 4.128 m² à OTN Systems et de 2.329 m² à Devoteam Belgium dans l'immeuble Herentals Logistic 1.

Renouvellements ou extensions des contrats de bail existants

Dans le portefeuille semi-industriel des contrats de bail ont été renouvelés ou étendus en 2009 pour une superficie de 10.379 m² lors de 5 transactions. Cela représente une baisse par rapport à l'année 2008 qui comprenait la prolongation du contrat de bail du plus grand immeuble semi-industriel (Puurs Logistic Center) pour une superficie de 43.490 m². Les principales transactions en 2009 sont l'extension par ThyssenKrupp Otto Wolf au Raghen Park pour 7.088 m² (y compris la partie qui a été construite), la prolongation pour 1.744 m² par Brico Belgium à Berchem-Sainte-Agathe et l'extension de 1.247 m² par Fusite à Eigenlo (Sint-Niklaas).

ANNONCE DE TIBOTEC VIRCO DE QUITTER MALINES

Fin juin 2009, Tibotec Virco a annoncé son intention de transférer dans le courant de 2010 ses activités de Malines (Intercity Business Park et Mechelen Campus) vers les établissements de Janssen Pharmaceutica (Johnson & Johnson) à Beerse. Tibotec Virco est, à deux exceptions près, le principal locataire d'Intervest Offices et représente en 2009 environ 8 % des revenus locatifs de la sicaf immobilière. L'impact du départ de Tibotec Virco sur les revenus locatifs est resté assez limité en 2009 et également en 2010 étant donné que les contrats de bail ne viennent à l'échéance qu'au cours du troisième et quatrième trimestres 2010. A partir de 2011, l'impact sur les revenus locatifs d'Intervest Offices peut être estimé à environ 4 %. Cet impact négatif peut être réduit en cas de relocation anticipée des immeubles.

2. RÉSULTATS ANNUELS FINANCIERS³

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Revenus locatifs	42.472	43.038
Charges relatives à la location	-160	-118
Revenus et charges relatifs à la gestion immobilière	314	426
RÉSULTAT IMMOBILIER	42.626	43.346
Charges immobilières	-3.720	-3.504
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.179	-1.619
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	37.727	38.223
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-32.270	-12.726
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	5.457	25.497
Résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)	-7.762	-10.204
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-240	0
Impôts	-52	-44
RÉSULTAT NET	-2.597	15.249
Résultat d'exploitation distribuable	29.913	27.975
Résultat sur portefeuille	-32.270	-12.726
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-240	0

RÉSULTAT PAR ACTION	2009	2008
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.900.902
Résultat net (€)	-0,19	1,10
Dividende brut (€)	2,15	2,01
Dividende net (€)	1,83	1,71

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

Pour l'exercice 2009, les **revenus locatifs** d'Interinvest Offices s'élèvent à € 42,5 millions. Cette baisse de € 0,5 million ou 1 % par rapport à l'exercice 2008 (€ 43 millions) provient principalement:

- *d'une part :*

- la diminution des revenus locatifs de l'immeuble semi-industriel Neerland à Wilrijk de - € 0,7 million
- l'entrée en vigueur du nouveau contrat de PricewaterhouseCoopers à Woluwe Garden qui résulte en une baisse des revenus locatifs de - € 1 million
- la fin de la garantie locative de Mechelen Campus Tower d'un montant de - € 0,2 million

- *compensée d'autre part par:*

- des locations et extensions supplémentaires des contrats de bail dans les immeubles de bureaux et semi-industriels ainsi que des indexations pour € 1 million
- l'acquisition du développement logistique Herentals Logistics 2 à Herentals le 30 septembre 2008, par laquelle les revenus locatifs augmentent de € 0,5 million en 2009

Au cours de l'exercice 2009, les **charges immobilières** de la sicaf immobilière augmentent légèrement, atteignant € 3,7 millions (€ 3,5 millions). Cette augmentation de € 0,2 million provient principalement de l'augmentation 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.



□ Gateway House - Anvers

Les **frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation** s'élèvent à € 1,2 million ce qui est € 0,4 million inférieur à l'année dernière (€ 1,6 million) suite à la disparition d'une régularisation unique de la TVA déductible réalisée en 2008 pour les années 2002 à 2008 inclus.

Suite aux évolutions mentionnées ci-dessus, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de l'exercice 2009 baisse de 1,3 % ou € 0,5 million, atteignant € 37,7 millions (€ 38,2 millions).

La **variation de la juste valeur des immeubles de placement** de la sicaf immobilière comprend essentiellement la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière de € 32 millions. Cette baisse de la juste valeur s'élève à € 10 millions pour les immeubles semi-industriels et à € 22 millions pour les immeubles de bureaux, suite principalement à l'augmentation de l'inoccupation dans le portefeuille immobilier et de la hausse des taux de capitalisation utilisés en 2009 suite à la récession sur le marché de l'investissement de l'immobilier professionnel.

Le **résultat financier (hors variation de la juste valeur IAS 39)** s'élève à - € 7,7 millions (- € 10,2 millions). La baisse des charges financières de 24 % ou € 2,4 millions provient du fait que suite à sa politique des taux d'intérêt, la sicaf immobilière a bénéficié des taux d'intérêt actuellement bas sur le marché des financements.

“Le taux d’intérêt moyen des crédits utilisés de la sicaf immobilière s’élève pour l’exercice 2009 à 3,2 % (4,5 %).”

Les **variations de la juste valeur d’actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprend la variation de la valeur de marché des swaps de taux d’intérêt d’un montant de - € 0,2 million (€ 0 million), qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture de flux de trésorerie.

Le **résultat net** de l’exercice 2009 d’Intervest Offices s’élève à - € 2,6 millions (€ 15,2 millions) et peut être réparti comme suit :

- le **résultat d’exploitation distribuable** de € 29,9 millions (€ 28,0 millions) ou une augmentation d’environ 7 %. Ce résultat positif résulte principalement de la baisse des frais de financement grâce aux taux d’intérêt actuellement bas.
- le **résultat sur portefeuille** de - € 32,3 millions (- € 12,7 millions) suite à la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier ce qui revient à une baisse de la juste valeur de 5,6 %.
- les **variations de la juste valeur d’actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d’un montant de - € 0,2 million (€ 0 million).

En 2009, le **résultat d’exploitation distribuable** d’Intervest Offices augmente, atteignant ainsi € 29,9 millions (€ 28,0 millions). Compte tenu des 13.907.267 actions, cela donne pour l’exercice 2009 un dividende brut⁴ de € 2,15 par action en comparaison à € 2,01 en 2008. Cela représente une augmentation du dividende de 7 % par action.



□ Inter Acces Park - Dilbeek

⁴ Etant donné que légalement le résultat d’exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non le bénéfice consolidé, la distribution du bénéfice actuel est basée sur les chiffres statutaires.

BILAN CONSOLIDÉ

<i>en milliers €</i>	31.12.2009	31.12.2008
ACTIF		
Actifs non courants	541.099	572.378
Actifs courants	4.674	5.196
Total de l'actif	545.773	577.574
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	297.533	330.365
Capital	126.729	126.725
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	128.278	159.529
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.606	-14.437
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-4.746	-2.448
Intérêts minoritaires	45	163
Passifs non courants	205.807	207.570
Passifs courants	42.433	39.639
Total des capitaux propres et du passif	545.773	577.574

“La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 541 millions.”

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest Offices. Au 31 décembre 2009, la juste valeur de ces immeubles de placement s'élève à € 541 millions (€ 572 millions au 31 décembre 2008). Cette baisse de 5,6 % ou € 31 millions provient de la baisse de la juste valeur du portefeuille de bureaux de € 22 millions et de la baisse de la juste valeur du portefeuille semi-industriel de € 10 millions d'une part, et d'autre part des investissements de € 1 million dans le portefeuille immobilier existant.

“Par un credit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 7 jours.”

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.

RESULTATS ANNUELS 2009

“La sicaf immobilière a un taux d'endettement limité de 44 %, un des moins élevé du secteur”

Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 298 millions. En 2009, le capital social (€ 127 millions) a augmenté de € 3.720 suite à la fusion par absorption d'Edicorp sa le 1 avril 2009. Les primes d'émission (€ 61 millions) sont inchangées par rapport à l'année dernière. Au 31 décembre 2009, le nombre total des actions copartageantes a augmenté de 6.365 actions et s'élève à 13.907.267 unités au 31 décembre 2009. Les réserves s'élèvent à € 128 millions (€ 160 millions).

Conformément à l'interprétation Beama d'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 est reprise séparément dans les capitaux propres. Cette différence s'élève au 31 décembre 2009 à € 14 millions (€ 14 millions).

La variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers d'une valeur de - € 5 millions (- € 2 millions) représente la valeur de marché actuelle des instruments de couverture effectifs des flux de trésorerie (conformément à IAS 39) qu'Intervest Offices a conclu pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes. La valeur de marché négative de ces dérivés financiers provient de la forte baisse des taux d'intérêt en 2009.

Les **passifs non courants** comprennent principalement les dettes financières non courantes d'un montant de € 204 millions (€ 206 millions). Ceux-ci se composent de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe en 2011 ou après, ainsi que de la valeur de marché négative des dérivés financiers.

Au 31 décembre 2009, les **passifs courants** s'élèvent à € 42 millions (€ 40 millions) et se composent de € 37 millions de dettes financières courantes (prêts bancaires échéant en 2010), de € 2 millions de dettes commerciales et de factures à recevoir, de € 1 million d'autres passifs courants, et finalement de € 3 millions de comptes de régularisation.

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2009	31.12.2008
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.900.902
Valeur active nette (juste valeur) (€)	21,39	23,77
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	22,37	24,80
Cours boursier à la date de clôture (€)	21,90	17,75
Prime (+)/décote (-) par rapport à la juste valeur active nette (%)	2 %	- 25 %
Taux d'endettement AR 21 juin 2006 (max. 65 %) (%)	44 %	42 %

Au 31 décembre 2009, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 21,39. Etant donné qu'au 31 décembre 2009 le cours boursier d'Intervest Offices s'élève à € 21,90, l'action à la date de clôture est cotée avec une prime de 2 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Au 31 décembre 2009, le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière s'élève à 44 % (42 % au 31 décembre 2008). Cette légère augmentation du taux d'endettement provient principalement de la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier au cours de 2009.

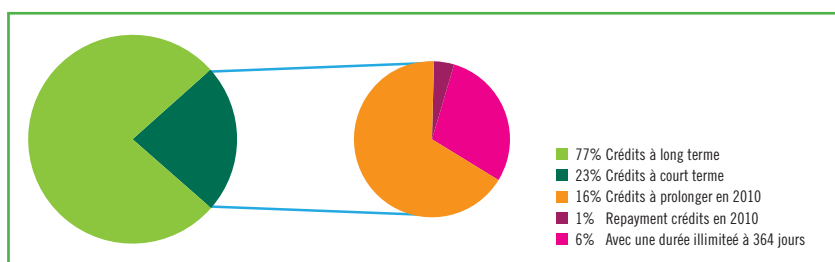
STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2009, Intervest Offices a une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités également en 2010 et de respecter ses engagements.

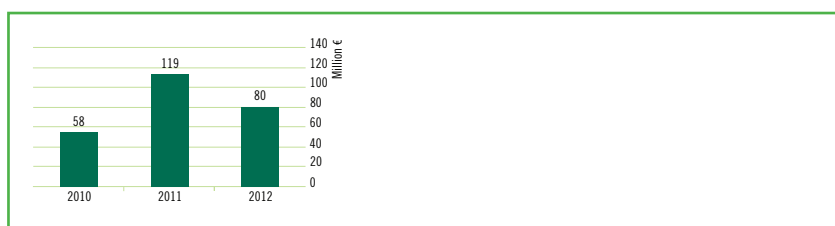
Les principales caractéristiques de la structure financière d'Intervest Offices au 31 décembre 2009 sont:

- Montant des dettes financières: € 236 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- 77 % de financements à long terme avec une durée moyenne restante de 1,6 an
- Dates d'échéance des crédits réparties entre 2010 et 2012
- Répartition des crédits sur 5 institutions financières européennes
- Lignes de crédit disponibles, non utilisées: € 22 millions
- 68 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe, 32 % un taux d'intérêt variable
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 2,6 ans en moyenne
- Valeur de marché des dérivés financiers: € 5 millions en négatif
- Taux d'intérêt moyen pour 2009: 3,2 % (marges incluses)
- Taux d'endettement limité de 44 % (maximum légal: 65 %)

Durée des financements



Calendrier d'échéances des lignes de crédit



3. PRÉVISIONS

Malgré les premiers signes de reprise des activités sur le marché de l'investissement, cette reprise est réservée en premier lieu aux immeubles qui sont loués à long terme. Il faut s'attendre à une reprise fondamentale et effective du marché de l'investissement lorsqu'il y aura plus de certitude quant à la reprise des marchés de la location. La prise en location d'espaces de bureaux ainsi que d'immobilier logistique continuera probablement à baisser en 2010 et une première amélioration ne se fera sentir qu'en 2011.

Dans les circonstances actuelles Interinvest Offices consacre une attention toute particulière à la relation avec les locataires. Cela requiert parfois des concessions financières afin de préserver la continuité des contrats de bail, ce qui est actuellement préférable au profit à court terme.

Une gestion proactive relative à l'entretien des immeubles peut entraîner une réduction des frais techniques pour les prochaines années. En outre, le marketing soutenu et la politique de location se poursuivront en 2010.

Malgré tous ces efforts, il ne faut pas s'attendre à ce que le résultat d'exploitation favorable se maintienne en 2010. Le résultat d'exploitation distribuable final dépendra en large mesure de l'évolution des taux d'intérêt et de la possibilité de nouvelles acquisitions.



Le rapport annuel pour l'exercice 2009 sera disponible à partir du 23 mars 2010 sur le site web de la société (www.interinvestoffices.be).

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

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

RESULTATS ANNUELS 2009

ETATS FINANCIERS⁵

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Revenus locatifs	42.472	43.038
Charges relatives à la location	-160	-118
RESULTAT LOCATIF NET	42.312	42.920
Récupération de charges immobilières	644	690
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.189	5.890
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-445	-366
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.172	-5.888
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	98	100
RESULTAT IMMOBILIER	42.626	43.346
Frais techniques	-639	-783
Frais commerciaux	-349	-570
Charges et taxes sur immeubles non loués	-781	-356
Frais de gestion immobilière	-1.776	-1.657
Autres charges immobilières	-175	-138
CHARGES IMMOBILIERES	-3.720	-3.504
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	38.906	39.842
Frais généraux	-1.184	-1.253
Autres revenus et charges d'exploitation	5	-366
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	37.727	38.223
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-32.270	-12.726
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.457	25.497
Revenus financiers	101	124
Charges d'intérêt	-7.722	-10.143
Autres charges financières	-141	-185
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-240	0
RESULTAT FINANCIER	-8.002	-10.204
RESULTAT AVANT IMPOTS	-2.545	15.293
IMPÔTS	-52	-44
RESULTAT NET	-2.597	15.249
<i>Note :</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	29.913	27.975
<i>Résultat sur portefeuille</i>	-32.270	-12.726
<i>Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)</i>	-240	0
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-2.597	15.249
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.

RESULTATS ANNUELS 2009

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>en milliers €</i>	2009	2008
RESULTAT NET	-2.597	15.249
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)	-2.298	- 6.555
RESULTAT GLOBAL	-4.895	8.694
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	-4.895	8.694
Intérêts minoritaires	0	0

RESULTATS ANNUELS 2009

BILAN CONSOLIDE

ACTIF en milliers €	31.12.2009	31.12.2008
Actifs non courants	541.099	572.378
Immobilisations incorporelles	68	87
Immeubles de placement	540.817	572.055
Autres immobilisations corporelles	200	222
Créances commerciales et autres actifs non courants	14	14
Actifs courants	4.674	5.196
Créances commerciales	1.404	1.382
Créances fiscales et autres actifs courants	1.994	1.912
Trésorerie et équivalents de trésorerie	733	885
Comptes de régularisation	543	1.017
TOTAL DE L'ACTIF	545.773	577.574

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2009	31.12.2008
Capitaux propres	297.533	330.365
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	297.488	330.202
Capital	126.729	126.725
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	128.278	159.529
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.606	-14.437
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-4.746	-2.448
Intérêts minoritaires	45	163
Passif	248.240	247.209
Passifs non courants	205.807	207.570
Provisions	1.031	1.082
Dettes financières non courantes	204.254	206.012
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>204.236</i>	<i>206.001</i>
<i>Location-financement</i>	<i>18</i>	<i>11</i>
Autres passifs non courants	522	476
Passifs courants	42.433	39.639
Provisions	386	334
Dettes financières courantes	36.585	34.494
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>36.579</i>	<i>34.488</i>
<i>Location-financement</i>	<i>6</i>	<i>6</i>
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.946	2.576
Autres passifs courants	656	1.190
Comptes de régularisation	2.860	1.045
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	545.773	577.574

BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

<i>en milliers €</i>	Capital	Primes d'émission	Réserves	Impact sur la juste valeur*	Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2007	126.725	60.833	171.241	-14.432	4.107	47	348.521
Résultat global 2008			15.249		-6.555		8.694
Transfert de l'impact sur la juste valeur*			5	-5			0
Dividende exercice 2007			-26.968				-26.968
Intérêt minoritaire Edicorp sa			2			116	118
Bilan au 31 décembre 2008	126.725	60.833	159.529	-14.437	-2.448	163	330.365
Résultat global 2009			-2.597		-2.298		-4.895
Transfert de l'impact sur la juste valeur *			-831	831			0
Dividende exercice 2008			-27.941				-27.941
Fusion du 1er avril 2009	4		118			-118	4
Bilan au 31 décembre 2009	126.729	60.833	128.278	-13.606	-4.746	45	297.533

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