

Dividende brut par action: € 1,83 (-15 %)

Le résultat d'exploitation distribuable baisse de 15 %

Diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier de 1,6 %<sup>1</sup>

Taux d'endettement bas: 43 %

## 1. ACTIVITÉS D'EXPLOITATION DE 2010

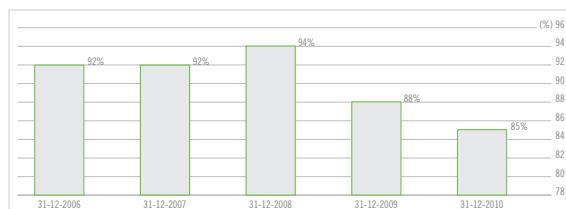
L'année 2010 a été pour le marché belge de bureaux et de l'immobilier logistique une année très difficile. Les loyers ont légèrement baissé et le take-up des bureaux ainsi que des immeubles semi-industriels et logistiques était inférieur aux années d'avant la crise financière.

L'enquête de conjoncture de la Banque Nationale de Belgique qui montre une forte reprise du commerce et des services aux entreprises en 2010 est toutefois un signal positif. Etant donné le caractère cyclique tardif du secteur immobilier cette relance n'a jusqu'à présent eu qu'un effet limité sur la demande de location de biens immobiliers en 2010.

Dans le marché des bureaux le nombre de demandes de location augmente par rapport à 2009, mais du fait de l'offre importante de bureaux sur le marché de bureaux belge, les locations sont encore réalisées moyennant de considérables avantages financiers. Il est supposé qu'en 2011 les loyers resteront stables et qu'ils augmenteront même légèrement. En outre, pour les nouveaux immeubles une baisse des avantages locatifs a déjà été constatée. Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation<sup>2</sup> du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices s'élève à 85 %, une diminution de 5 % par rapport à fin 2009. Ce taux d'occupation moins élevé provient principalement du départ du locataire Tibotec-Virco de Malines.

Entre-temps, les premiers résultats de la reprise du marché de la location se reflètent dans une nette augmentation de la demande sur le marché de l'immobilier logistique. Intervest Offices a ainsi loué 46.881 m<sup>2</sup> d'entrepôts en 2010, ce qui est plus du double par rapport aux locations en 2009. Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation du portefeuille logistique d'Intervest Offices s'élève à 84 % en comparaison à 83 % fin 2009.

### Taux d'occupation



“Au 31 décembre 2010, l'ensemble du portefeuille

a un taux d'occupation de 85 %.”

<sup>1</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier.

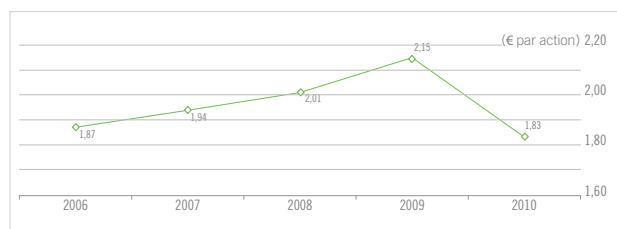
<sup>2</sup> Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs commerciaux et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des espaces non loués. Les revenus locatifs commerciaux sont les revenus locatifs contractuels (y compris l'étalement dans le résultat des revenus locatifs provenant de contrats de bail terminés par anticipation) et les revenus locatifs des contrats de bail déjà signés relatifs aux espaces qui sont contractuellement vides à la date du bilan.



□ Koralenhoeve - Wommelgem

Etant donné cette situation difficile sur le marché de la location en combinaison avec l'augmentation des charges financières, le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Offices est inférieur à celui de 2009. Ce résultat de l'exercice 2010 s'élève à € 25,4 millions par rapport à € 29,9 millions en 2009 de sorte que la sicaf immobilière peut offrir un dividende brut<sup>3</sup> de € 1,83 par action en comparaison à € 2,15 en 2009. Le rendement du dividende brut de la sicaf immobilière atteint ainsi 7,8 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2010.

#### Evolution distribution du dividende



“En 2010, le dividende brut d'Intervest Offices baisse, atteignant € 1,83 par action.”

<sup>3</sup> Etant donné que légalement le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non celui des comptes annuels consolidés, la distribution du bénéfice actuel est basée sur les chiffres statutaires.



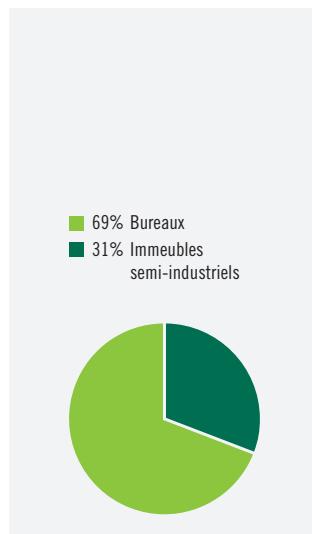
■ Mechelen Business Tower - Malines

## Evolution du portefeuille immobilier

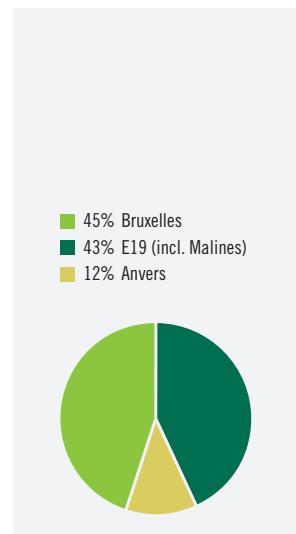
Intervest Offices est orientée en matière de politique d'investissement vers un immobilier professionnel de qualité, en respectant les critères de répartition des risques du portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble que la situation géographique, que la nature des locataires.

Au 31 décembre 2010 cette répartition des risques est la suivante:

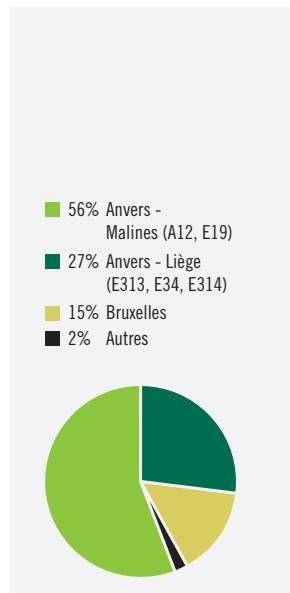
### Répartition sectorielle



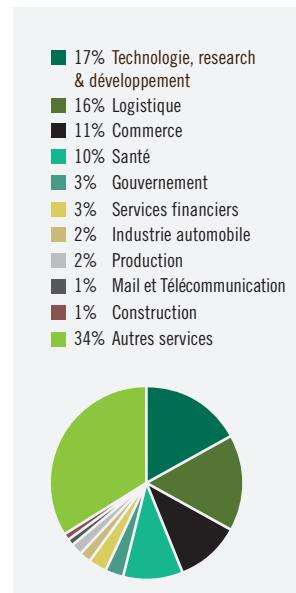
### Répartition géographique des immeubles



### Répartition géographique de l'immobilier semi-industriel



### Répartition selon la nature des locataires



## RESULTATS ANNUELS 2010



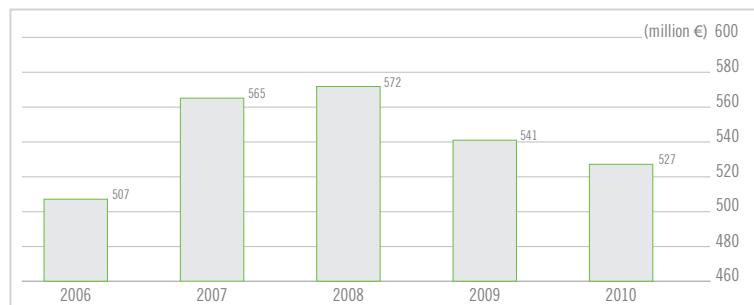
■ Neerland 1&2 - Wilrijk

PATRIMOINE IMMOBILIER	31.12.2010	31.12.2009
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	526.680	540.817
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	539.929	554.423
Taux d'occupation (%)	85 %	88 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	535.420	540.770

Au 31 décembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 527 millions (€ 541 millions au 31 décembre 2009). Cette baisse de 2,6 % ou € 14 millions provient, d'une part, de la vente du parc de bureaux Latem Business Park d'une juste valeur de € 6,6 millions<sup>4</sup> et de la baisse de la juste valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier de € 8,5 millions et, d'autre part, des investissements de € 0,9 million dans le portefeuille immobilier existant. En 2010, la baisse de la juste valeur de l'immobilier (à composition constante du portefeuille) s'est limitée à 1,6 % par rapport à 5,6 % en 2009.

“En 2010, la baisse de la juste valeur de l'immobilier s'est limitée à 1,6 % par rapport à 5,6 % en 2009.”

### Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



<sup>4</sup> Le prix de vente se situe environ 10 % au-dessus de la valeur comptable du 31 mars 2010.



■ Inter Acces Park - Dilbeek

### Activité locative

L'activité locative sur le marché belge a légèrement augmenté par rapport à 2009. Bien que le take-up de 2010 se situe encore en dessous des niveaux d'avant la crise financière, les premiers signes de reprise sont cependant déjà visibles. Il y a notamment sur le marché logistique nettement plus de demandes qu'en 2009. Il est supposé que cette tendance se poursuivra en 2011.

Bien que la demande augmente, il faut noter qu'étant donné l'inoccupation encore élevée dans certaines régions de bureaux, les loyers sont encore sous pression par rapport aux niveaux d'avant la crise. Il est cependant constaté que les niveaux des loyers ne continuent pas à baisser mais qu'ils restent plutôt stables par rapport aux niveaux des loyers de 2009. Etant donné la demande croissante et le nombre limité de nouveaux développements sur le marché, une légère hausse des loyers peut également être attendue en 2011 un certain rebond à la hausse des loyers peut également être attendu.

En 2010, Intervest Offices a réussi à enregistrer pour les nouvelles locations de bureaux ainsi que pour les immeubles semi-industriels/logistiques (dans les deux plus du double) un résultat qui est substantiellement meilleur que celui de 2009.

### Activité locative dans le portefeuille de bureaux

En 2010, le taux d'occupation du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices a baissé, atteignant 85 % (en comparaison à 90 % au 31 décembre 2009). Cela provient principalement du départ de Tibotec-Virco de quelques immeubles de Mechelen Campus (suite au transfert de ses activités vers les établissements de Janssen Pharmaceutica (Johnson & Johnson) à Beerse).

#### - *Nouveaux locataires*

En 2010, des nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 9.529 m<sup>2</sup>, attirant ainsi 21 nouveaux locataires dans le portefeuille de bureaux (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 231.000 m<sup>2</sup>). Cela représente plus du double en comparaison aux nouvelles locations de 2009 lorsque des nouveaux contrats de bail ont été conclus pour une superficie de 4.420 m<sup>2</sup>.

En 2010, les principales transactions sont:

- ▶ Brussels 7: 2.565 m<sup>2</sup> à Stapels
- ▶ Mechelen Campus: 1.003 m<sup>2</sup> à Haskoning, 588 m<sup>2</sup> à Meeza, 579 m<sup>2</sup> à LBC Belgium Holding et 441 m<sup>2</sup> à Arkelis
- ▶ Intercity Business Park: 520 m<sup>2</sup> à Oldelft et 420 m<sup>2</sup> à CEWE Color
- ▶ Inter Access Park: 411 m<sup>2</sup> à KBC, 389 m<sup>2</sup> à Phadia et 364 m<sup>2</sup> à Vendis Management



Gateway House - Anvers

### *- Renouvellements fin de contrats de bail, extensions et prolongations de contrats de bail*

Dans le portefeuille de bureaux, des contrats de bail existants ont été renégociés ou prolongés en 2010 lors de trente transactions, pour une superficie de 20.004 m<sup>2</sup>. C'est inférieur aux renégociations de 2009 où des transactions d'une superficie totale de 44.077 m<sup>2</sup> avaient été conclues. Abstraction faite du contrat de bail de PricewaterhouseCoopers au Woluwe Garden d'une superficie de 23.712 m<sup>2</sup> (représentant plus de la moitié des superficies renégociées en 2009) le nombre de m<sup>2</sup> renégociés est resté à peu près stable.

En 2010, les principales transactions sont:

- ▶ renouvellement de 4.026 m<sup>2</sup> à l'Intercity Business Park à Malines à SGS
- ▶ renouvellement de 2.772 m<sup>2</sup> à Mechelen Campus à Cochlear Technology
- ▶ renouvellement de 1.918 m<sup>2</sup> au De Arend à Edegem à Euromex
- ▶ renouvellement de 1.510 m<sup>2</sup> au Berchem Technology Center à Berchem-Sainte-Agathe à la Vlaamse Gemeenschapscommissie
- ▶ renouvellement de 1.465 m<sup>2</sup> à Exiten à Zellik à Gras Savoye
- ▶ renouvellement de 1.457 m<sup>2</sup> au Gateway House à Anvers à Elegis
- ▶ renouvellement et extension de 846 m<sup>2</sup> au Park Station à Diegem à CED Belgique
- ▶ renouvellement et extension de 771 m<sup>2</sup> à l'Inter Access Park à Dilbeek à Edwards Lifesciences

### **Activité locative dans le portefeuille semi-industriel**

Fin décembre 2010, le taux d'occupation du portefeuille immobilier logistique s'élève à 84 % ce qui est une légère augmentation par rapport à fin 2009 (83 % au 31 décembre 2009). Le départ de Pfizer de l'Intercity Industrial Park à Malines et de JVC au Krekelenberg à Boom a été compensé par les renouvellements de respectivement DHL - Pharma Logistics et CEVA Logistics Europe.

#### *- Nouveaux locataires*

Dans le portefeuille semi-industriel des contrats de bail ont été conclus en 2010 pour une superficie de 46.881 m<sup>2</sup> lors de neuf transactions. Cela représente plus du double par rapport à 2009 (19.237 m<sup>2</sup> en 2009).

En 2010, les principales transactions sont:

- ▶ location de 18.080 m<sup>2</sup> à Boom (Krekelenberg) à Ceva Logistics Europe
- ▶ location (temporaire) de 10.110 m<sup>2</sup> à Herentals Logistics 2 à Kuehne & Nagel
- ▶ location partielle de 7.153 m<sup>2</sup> de l'immeuble logistique Neerland à Wilrijk à Transport VPD et de 3.573 m<sup>2</sup> à Transport Cordier
- ▶ location partielle de 6.465 m<sup>2</sup> de l'immeuble logistique Intercity Industrial Park à Malines à DHL - Pharma Logistics

#### *- Renouvellements fin de contrats de bail, extensions et prolongations des contrats de bail*

Dans le portefeuille semi-industriel des contrats de bail ont été renouvelés ou étendus en 2010 pour une superficie de 56.300 m<sup>2</sup> lors de six transactions. Cela représente le quintuple par rapport à 2009, compte tenu de la principale prolongation qui est celle de Fiege dans le Puurs Logistics Center et qui représente environ 80 % de la superficie totale.

En 2010, les principales transactions sont:

- ▶ prolongation de Fiege dans le Puurs Logistics Center de 43.490 m<sup>2</sup> jusqu'à fin 2017
- ▶ prolongation d'Ikea à Wilrijk Neerland de 6.965 m<sup>2</sup>
- ▶ prolongation et extension de Kreate à Herentals Logistics 1 de 4.876 m<sup>2</sup>

# RESULTATS ANNUELS 2010

## 2. RESULTATS FINANCIERS ANNUELS<sup>5</sup>

### Compte de résultats consolidé

<i>en milliers €</i>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Revenus locatifs	38.523	42.472
Charges relatives à la location	-94	-160
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	821	314
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>39.250</b>	<b>42.626</b>
Charges immobilières	-3.224	-3.720
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.049	-1.179
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>34.977</b>	<b>37.727</b>
Résultat sur la vente des immeubles de placement	464	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.139	-32.270
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>26.302</b>	<b>5.457</b>
Résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)	-9.509	-7.762
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	655	-240
Impôts	-17	-52
<b>RESULTAT NET</b>	<b>17.431</b>	<b>-2.597</b>
Résultat d'exploitation distribuable	25.451	29.913
Résultat sur portefeuille	-8.675	-32.270
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	655	-240

<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.907.267
Résultat net (€)	1,25	-0,19
Dividende brut (€)	1,83	2,15
Dividende net (€)	1,56	1,83

<sup>5</sup> Entre parenthèses les chiffres comparatifs de l'exercice 2009.



Brussels 7 - Bruxelles

Pour l'exercice 2010, les **revenus locatifs** d'Intervest Offices s'élèvent à € 38,5 millions. Cette baisse de € 4,0 millions ou 9 % par rapport à l'exercice 2009 (€ 42,5 millions) provient principalement:

- ▶ de la baisse des revenus locatifs du portefeuille de bureaux de € 2,4 millions, suite principalement au départ du locataire Tibotec-Virco d'une partie de l'Intercity Business Park et de Mechelen Campus de € 0,8 million, à la vente du Latem Business Park en juillet 2010 de € 0,3 million et à l'augmentation de l'inoccupation dans le portefeuille
- ▶ de la baisse des revenus locatifs du portefeuille semi-industriel de € 1,5 million: principalement dans les immeubles à Boom, Malines et Wilrijk suite à une période d'inoccupation en 2010 et à Herentals suite à la fin de la garantie locative au 30 septembre 2009 pour le développement logistique Herentals Logistics 2 de € 0,6 million.

En 2010, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 0,8 million en comparaison à € 0,3 million en 2009, suite principalement aux frais de remise en état moins élevés d'espaces inoccupés en 2010.

Au cours de l'exercice 2010, les **charges immobilières** de la sicaf immobilière baissent de 13 %, atteignant € 3,2 millions (€ 3,7 millions). Cette baisse de € 0,5 million provient essentiellement de la diminution des frais d'entretien et de réparation, des frais moins élevés à charge du propriétaire et de la réduction des frais d'inoccupation (par la disparition des frais du remboursement unique moins élevé que prévu en 2009 par le Gouvernement flamand du précompte immobilier pour les immeubles inoccupés pour l'exercice 2005 et 2006).

Les **frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation** s'élèvent à € 1,0 million et ont ainsi baissé de 11 % par rapport à l'année dernière (€ 1,2 million).

La baisse des charges immobilières, la diminution des frais de remise en état et la réduction des frais généraux compensent partiellement la baisse des revenus locatifs. Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** baisse ainsi de 7 % ou approximativement € 2,7 millions, atteignant € 35,0 millions (€ 37,7 millions).

Le **résultat sur la vente des immeubles de placement** comprend la plus-value d'un montant de € 0,5 million réalisée sur la vente du Latem Business Park en juillet 2010.

Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** comprennent essentiellement la baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière de € 8,5 millions ou 1,6 % à composition constante du portefeuille. En 2010, la juste valeur du portefeuille de bureaux a baissé de € 9,1 millions suite principalement au départ du locataire Tibotec-Virco d'une partie de l'Intercity Business Park et de Mechelen Campus et à l'augmentation de l'inoccupation dans le portefeuille. La juste valeur de l'immobilier semi-industriel de la sicaf immobilière a augmenté de € 0,5 million en 2010 suite aux nouvelles locations et aux prolongations des contrats de bail existants.

“En 2010, la baisse de la juste valeur de l'immobilier s'est limitée à 1,6 % par rapport à 5,6 % en 2009.”

Le **résultat financier (hors variation de la juste valeur des dérivés financiers - IAS 39)** s'élève à - € 9,5 millions (- € 7,8 millions). L'augmentation des charges financières de 22 % ou € 1,7 million provient de l'émission de l'emprunt obligataire.



Woluwe Garden - Sint Stevens Woluwe

“Le taux d’intérêt moyen des crédits en cours de la sicaf immobilière s’élève pour l’exercice 2010 à 4,0 % (3,2 %) y compris les marges bancaires.”

Les **variations de la juste valeur d’actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la variation de la valeur de marché des swaps de taux d’intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent être classés comme instrument de couverture, pour un montant de € 0,7 million (- € 0,2 million).

Le **résultat net** de l’exercice 2010 d’Intervest Offices s’élève à € 17,4 millions (- € 2,6 millions) et peut être réparti comme suit:

- ▶ le **résultat d’exploitation distribuable** de € 25,5 millions (€ 29,9 millions) ou une baisse d’environ 15 %. Ce résultat provient principalement de la baisse des revenus locatifs, compensée partiellement par la réduction des charges, et de l’augmentation des frais de financement de la sicaf immobilière
- ▶ le **résultat sur portefeuille** de - € 8,7 millions (- € 32,3 millions) suite à la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier d’environ € 8,5 millions et à la plus-value réalisée sur la vente du Latem Business Park
- ▶ les **variations de la juste valeur d’actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d’un montant de € 0,7 million (- € 0,2 million).

En 2010, le **résultat d’exploitation distribuable** d’Intervest Offices diminue donc, atteignant ainsi € 25,5 millions (€ 29,9 millions). Compte tenu des 13.907.267 actions, cela donne pour l’exercice 2010 un **dividende brut** de € 1,83 par action en comparaison à € 2,15 en 2009. Cela représente une baisse du dividende de 15 % par action. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la sicaf immobilière un rendement du dividende brut de 7,8 % sur base du cours de clôture de l’action au 31 décembre 2010.

## RESULTATS ANNUELS 2010

### Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2010	31.12.2009
Actifs non courants	526.959	541.099
Actifs courants	5.644	4.674
<b>ACTIF</b>	<b>532.603</b>	<b>545.773</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>286.324</b>	<b>297.533</b>
Capital	126.729	126.729
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	98.621	130.875
Résultat net de l'exercice	17.432	-2.597
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.606	-13.606
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-3.726	-4.746
Intérêts minoritaires	41	45
<b>Passifs non courants</b>	<b>177.239</b>	<b>205.807</b>
<b>Passifs courants</b>	<b>69.040</b>	<b>42.433</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>532.603</b>	<b>545.773</b>

“Au 31 décembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 527 millions.”

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest Offices. Au 31 décembre 2010, la juste valeur de ces immeubles de placement s'élève à € 527 millions (€ 541 millions au 31 décembre 2009). Cette baisse de 2,6 % ou € 14 millions provient d'une part de la vente du parc de bureaux Latem Business Park d'une juste valeur de € 6,6 millions et de la baisse de la juste valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier de € 8,5 millions et, d'autre part, des investissements de € 0,9 million dans le portefeuille immobilier existant.

“Par un credit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 8 jours.”

Les **actifs courants** s'élèvent à € 6 millions et se composent de € 2 millions 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.



Sky Building - Berchem

“Le taux d’endettement bas de 43 % offre à Intervest Offices suffisamment de moyens pour réaliser des investissements futurs.”

Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s’élèvent à € 286 millions. Le capital social (€ 127 millions) et les primes d’émission (€ 61 millions) sont inchangés par rapport à l’année dernière. Au 31 décembre 2010, le nombre total des actions copartageantes s’élève à 13.907.267 unités au 31 décembre 2010. Les réserves s’élèvent à € 99 millions (€ 131 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. La différence avec la valeur d’investissement est reprise séparément dans les capitaux propres. Cette différence s’élève au 31 décembre 2010 à € 13 millions (€ 14 millions).

Les variations de la juste valeur d’actifs et passifs financiers d’une valeur de - € 4 millions (- € 5 millions) représentent la valeur de marché des instruments de couverture des flux de trésorerie (couvertures effectives au 31 décembre 2010 et non effectives au 31 décembre 2009) 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 résulte des taux d’intérêt bas en 2010.

Les **passifs non courants** comprennent principalement les dettes financières non courantes d’un montant de € 176 millions (€ 204 millions). Ceux-ci se composent de financements bancaires à long terme d’un montant de € 101 millions dont l’échéance se situe après le 31 décembre 2011 et de l’emprunt obligataire émis en juin 2010 d’un montant net de € 74 millions.

Au 31 décembre 2010, les **passifs courants** s’élèvent à € 69 millions (€ 42 millions) et se composent principalement de € 51 millions de dettes financières courantes (prêts bancaires échéant en 2011) ainsi que de la valeur de marché négative des dérivés financiers qui viennent à échéance en 2011 d’un montant de € 3 millions, de € 2 millions de dettes commerciales et de € 13 millions de comptes de régularisation.

DONNEES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2010	31.12.2009
Nombre d’actions copartageantes	13.907.267	13.907.267
Valeur active nette (juste valeur) (€)	20,59	21,39
Valeur active nette (valeur d’investissement) (€)	21,57	22,37
Cours boursier à la date de clôture (€)	23,49	21,90
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	14 %	2 %
Taux d’endettement (max. 65 %) (%)	43 %	44 %

Au 31 décembre 2010, la **valeur active nette** (juste valeur) de l’action s’élève à € 20,59. Etant donné qu’au 31 décembre 2010 le cours boursier d’Intervest Offices s’élève à € 23,49, l’action à la date de clôture est cotée avec une prime de 14 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Au 31 décembre 2010, le **taux d’endettement** de la sicaf immobilière a baissé de 1 % par rapport au 31 décembre 2009 et s’élève à 43 % (calculé conformément à l’AR sur les sicaf immobilières du 7 décembre 2010).



■ Mechelen Campus - Malines

## STRUCTURE FINANCIERE

### Caractéristiques de la structure financière

Au 31 décembre 2010 Intervest Offices a une structure financière conservative qui lui permet d'exercer ses activités également en 2011 et de respecter ses engagements.

Les principales caractéristiques de la structure financière d'Intervest Offices au 31 décembre 2010 sont:

- ▶ Montant des dettes financières: € 227 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- ▶ 79 % de financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,3 ans
- ▶ Dates d'échéance des crédits réparties entre 2011 et 2016
- ▶ Répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes et les obligataires
- ▶ € 100 millions de lignes de crédit disponibles, non utilisées
- ▶ 72 % des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe, 28 % un taux d'intérêt variable. Des crédits utilisés 82 % ont un taux d'intérêt fixe et 18 % un taux d'intérêt variable
- ▶ Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,1 ans en moyenne
- ▶ Valeur de marché des dérivés financiers: € 3,1 millions en négatif
- ▶ Taux d'intérêt moyen pour 2010: 4,0 % y compris les marges bancaires (3,2 % pour 2009)
- ▶ Taux d'endettement limité de 43 % (maximum légal: 65 %) (44 % au 31 décembre 2009)

En juin 2010, Intervest Offices a placé avec succès un emprunt obligataire sur le marché belge d'un montant de € 75 millions à 5 ans assorti d'un coupon brut annuel de 5,1 %. L'emprunt obligataire a pour but de diversifier les sources de financement de la sicaf immobilière et de consolider son endettement à moyen terme sans toutefois perdre des moyens financiers pour une expansion future. Dans le cadre des prochaines négociations relatives au renouvellement de € 60 millions de dettes bancaires au deuxième semestre 2011, Intervest Offices a pour but de réduire la totalité des lignes de crédit disponibles d'un montant de € 25 millions ou plus, en fonction des nouveaux besoins de financement en vue de projets d'acquisitions concrets.

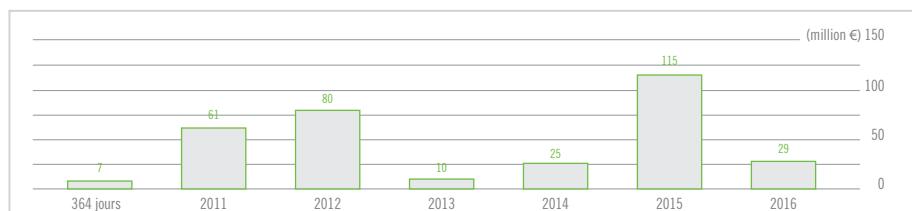
Au cours de l'exercice 2010, la sicaf immobilière a renégocié avec ses banquiers quatre crédits à long terme, échus en 2010 et début 2011 (pour un montant total de € 104 millions). Ces nouveaux crédits ont une durée entre 3 et 5 ans et ont été conclus à des conditions conformes au marché et aux convenants. La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme revient ainsi à 3,3 ans au 31 décembre 2010.

### Durée des financements



Au 31 décembre 2010, le calendrier des échéances des lignes de crédit, y compris l'emprunt obligataire, présente l'image suivante.

### Calendrier d'échéances des lignes de crédit



### 3. PREVISIONS

Intervest Offices s'attend en 2011 à une reprise du marché de la location de l'immobilier logistique ainsi que des bureaux. L'intérêt croissant des candidats locataires pour plusieurs immeubles disponibles de la sicaf immobilière démontre toutefois qu'une reprise du marché de la location est en vue.

Dans le marché de la location Intervest Offices souhaite répondre encore plus efficacement aux besoins des candidats locataires en les assistant, entre autres, lors de l'aménagement de leurs bureaux et en leur présentant des projets d'aménagement clé en main. Afin de pouvoir offrir ces services d'une manière professionnelle et compétitive, les connaissances techniques et le pouvoir d'achat d'Intervest Offices seront utilisés de façon optimale au profit des projets d'aménagement des locataires.

En 2011, un certain nombre d'immeubles de bureaux d'Intervest Offices recevront un "look and feel" plus caractéristique. Ceci cadre dans un programme de marketing plus large de la sicaf immobilière qui recherche à terme une plus grande notoriété auprès de locataires potentiels ainsi que d'investisseurs.

En 2011, des efforts pour gérer le portefeuille le plus efficacement possible et pour réduire les coûts afin d'obtenir une relation qualité/prix optimale sont à l'ordre du jour. Pour déterminer la qualité des immeubles il sera tenu compte plus qu'auparavant des éléments de durabilité. Entre-temps la durabilité est devenue tellement importante dans la gestion du portefeuille qu'elle détermine le choix des fournisseurs, des produits et des livraisons.

Afin de pouvoir bénéficier d'une manière optimale des capacités d'investissement disponibles créées par l'emprunt obligataire, les opportunités d'investissements ont été analysées d'une façon approfondie en 2010. Cela résultera probablement en de nouveaux investissements en 2011 pour lesquels il y a suffisamment de moyens vu le taux d'endettement bas de 43 %. La sicaf immobilière continuera à mettre l'accent sur des bureaux et de l'immobilier logistique dans le but d'accroître le portefeuille d'approximativement 5 % en 2011.

De nouveaux investissements combinés à une plus nette reprise des marchés de la location doivent former la base d'une amélioration des résultats à long terme. A court terme nous pensons qu'en 2011 le résultat d'exploitation distribuable de la sicaf immobilière sera encore sous pression.

Le rapport annuel de l'exercice 2010 sera disponible à partir du 23 mars 2011 sur le site de la société ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)).

**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](http://www.intervestoffices.be)

## ETATS FINANCIERS<sup>6</sup>

### Compte de résultats consolidé

en milliers €	2010	2009
Revenus locatifs	38.523	42.472
Charges relatives à la location	-94	-160
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>38.429</b>	<b>42.312</b>
Récupération de charges immobilières	761	644
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9.763	5.189
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-72	-445
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9.760	-5.172
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	129	98
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>39.250</b>	<b>42.626</b>
Frais techniques	-514	-639
Frais commerciaux	-274	-349
Charges et taxes sur immeubles non loués	-674	-781
Frais de gestion immobilière	-1.738	-1.776
Autres charges immobilières	-24	-175
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-3.224</b>	<b>-3.720</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>36.026</b>	<b>38.906</b>
Frais généraux	-1.054	-1.184
Autres revenus et charges d'exploitation	5	5
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>34.977</b>	<b>37.727</b>
Résultat sur la vente des immeubles de placement	464	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-9.139	-32.270
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>26.302</b>	<b>5.457</b>
Revenus financiers	45	101
Charges d'intérêt	-9.543	-7.722
Autres charges financières	-11	-141
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	655	-240
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-8.854</b>	<b>-8.002</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>17.448</b>	<b>-2.545</b>
<b>IMPOTS</b>	<b>-17</b>	<b>-52</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>17.431</b>	<b>-2.597</b>
<i>Note :</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	25.451	29.913
<i>Résultat sur portefeuille</i>	-8.675	-32.270
<i>Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)</i>	655	-240
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	17.432	-2.597
Intérêts minoritaires	-1	0

<sup>6</sup> 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 2010

### Résultat global consolidé

<i>en milliers €</i>	2010	2009
<b>RESULTAT NET</b>	<b>17.431</b>	<b>-2.597</b>
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)	1.260	-2.298
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>18.691</b>	<b>-4.895</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	18.692	-4.895
Intérêts minoritaires	-1	0

## RESULTATS ANNUELS 2010

### Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	31.12.2010	31.12.2009
<b>Actifs non courants</b>	<b>526.959</b>	<b>541.099</b>
Immobilisations incorporelles	47	68
Immeubles de placement	526.680	540.817
Autres immobilisations corporelles	218	200
Créances commerciales et autres actifs non courants	14	14
<b>Actifs courants</b>	<b>5.644</b>	<b>4.674</b>
Créances commerciales	1.726	1.404
Créances fiscales et autres actifs courants	1.943	1.994
Trésorerie et équivalents de trésorerie	816	733
Comptes de régularisation	1.159	543
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>532.603</b>	<b>545.773</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2010	31.12.2009
<b>Capitaux propres</b>	<b>286.324</b>	<b>297.533</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>286.283</b>	<b>297.488</b>
Capital	126.729	126.729
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	98.621	130.875
Résultat net de l'exercice	17.432	-2.597
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.606	-13.606
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-3.726	-4.746
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>41</b>	<b>45</b>
<b>Passif</b>	<b>246.279</b>	<b>248.240</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>177.239</b>	<b>205.807</b>
Provisions	990	1.031
Dettes financières non courantes	175.659	204.254
<i>Etablissements de crédit</i>	101.322	204.236
<i>Emprunt obligataire</i>	74.325	0
<i>Location-financement</i>	12	18
Autres passifs non courants	590	522
<b>Passifs courants</b>	<b>69.040</b>	<b>42.433</b>
Provisions	426	386
Dettes financières courantes	53.425	36.585
<i>Etablissements de crédit</i>	53.419	36.579
<i>Location-financement</i>	6	6
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.110	1.946
Autres passifs courants	476	656
Comptes de régularisation	12.603	2.860
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>532.603</b>	<b>545.773</b>

## Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

	Capital en milliers €	Prime d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Impact sur la juste valeur*	Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRIÉS
<b>Bilan au 31 décembre 2008</b>	<b>126.725</b>	<b>60.833</b>	<b>144.280</b>	<b>15.249</b>	<b>-14.437</b>	<b>-2.448</b>	<b>163</b>	<b>330.365</b>
Résultat global 2009				-2.597	-2.298			-4.895
Transferts:								
Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves				-12.726	12.726			0
Transfert de l'impact sur la juste valeur*				-831	831			0
Autres mutations				34	-34			0
Fusion 1 avril 2009	4		118				-118	4
Dividendes exercice 2008				-27.941				-27.941
<b>Bilan au 31 décembre 2009<sup>7</sup></b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>130.875</b>	<b>-2.597</b>	<b>-13.606</b>	<b>-4.746</b>	<b>45</b>	<b>297.533</b>
Résultat global 2010				17.432		1.260	-1	18.691
Transferts:								
Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves				-32.270	32.270			0
Transfert de la variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers par le compte de résultat 2009				240		-240		0
Autres mutations				16	-13		-3	0
Dividendes exercice 2009					-29.900			-29.900
<b>Bilan au 31 décembre 2010</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>98.621</b>	<b>17.432</b>	<b>-13.606</b>	<b>-3.726</b>	<b>41</b>	<b>286.324</b>

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

<sup>7</sup> Le transfert de "l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" ainsi que les "variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers par le compte de résultats" ne sont plus effectués au cours de l'exercice depuis l'exercice 2010, mais uniquement après approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant). Etant donné qu'il s'agit de transferts au sein de deux postes des capitaux propres, cela n'a pas d'impact sur les capitaux propres de la sicaf immobilier.