

DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LE PREMIER TRIMESTRE 2011 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Information réglementée - embargo jusqu'au 27/04/2011, 17h45

Anvers, le 27 avril 2011

INTERVEST
OFFICES

Résultat d'exploitation distribuable par action: € 0,37 (- 31 %)

Valeur stable du portefeuille immobilier¹

Taux d'endettement bas: 43 %

1. ACTIVITES D'EXPLOITATION DU PREMIER TRIMESTRE 2011

Activité locative

Au 31 mars 2011, le taux d'occupation² d'Intervest Offices s'élève à 82 % (85 % au 31 décembre 2010).

Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux atteint 84 % en comparaison à 85 % au 31 décembre 2010. Cette baisse provient principalement de la renégociation du contrat de bail avec Ingram Micro qui loue depuis le 1 janvier 2011 une superficie moins élevée dans l'immeuble 3T Estate à Vilvorde.

En avril 2011 Intervest Offices a atteint un accord de principe avec Biocartis pour la conclusion d'un contrat de bail pour 1.333 m² de laboratoires et 2.154 m² de bureaux à l'Intercity Business Park à Malines. Le contrat de bail qui a une durée fixe de 15 ans, avec possibilité de résiliation après 9 ans, prend cours le 15 mai 2011. Ce contrat est conclu avec un revenu locatif conforme au marché. Biocartis est une entreprise biotechnique d'origine Suisse fondée en 2007 par, entre autres, Rudi Pauwels (qui est également à la base de Tibotec, Virco et Galapagos). Biocartis a décidé d'établir à Malines son centre R&D et la première ligne de production pour le développement futur et la production d'une plateforme de diagnostic médical dans un des immeubles qui était occupé précédemment par Tibotec-Virco. Pour la période de mai 2011 à novembre 2013 la moitié des revenus locatifs nets de ce contrat de bail sont partagés avec Tibotec-Virco dans le cadre d'un accord datant de 2010 relatif à la rétrocession des revenus locatifs (voir le communiqué de presse du 3 juin 2010).

En outre, pour les nouvelles locations dans le marché des bureaux les circonstances de marché restent difficiles. Au premier trimestre 2011, les principales locations ont été conclues à Mechelen Campus avec MC Square pour une superficie de 717 m² ainsi qu'à l'Intercity Business Park avec SGS Belgium pour une extension de 826 m².

Le taux d'occupation du portefeuille semi-industriel a baissé de 7 % et revient à 77 % au 31 mars 2011 en comparaison à 84 % au 31 décembre 2010. Cette baisse provient du départ de locataires à Duffel Notmeir et à Herentals Logistics 1 et 2, qui était loué temporairement.



Herentals Logistics 1 - Herentals

¹ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier.

² 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.

Acquisition d'un site logistique à Huizingen par une transaction de sale-and-rent-back avec DHL - Pharma Logistics

Intervest Offices a acquis le 16 février 2011 un site logistique à Huizingen par une transaction de sale-and-rent-back avec DHL - Pharma Logistics. Le site logistique se situe dans la zone industrielle 'De Gijzeleer' dans la périphérie sud de Bruxelles et est bien accessible par l'E19 Bruxelles-Mons-Paris.

Le site se compose essentiellement de 3 immeubles qui ont été construits en 1987 et 1993. Depuis lors les immeubles ont subi de nombreuses transformations et rénovations afin de pouvoir être utilisés pour le stockage de produits pharmaceutiques. Tout le magasin a ainsi été équipé d'air conditionné. La superficie totale de ces immeubles s'élève à 14.878 m² de magasins, 2.151 m² d'espaces de bureaux et il y a 85 emplacements de parking.

Le site est entièrement reloué par DHL - Pharma Logistics sur base d'un contrat de bail de 9 ans avec une possibilité de résiliation après la 6ième année. Les revenus locatifs s'élèvent à € 605.000 sur base annuelle. L'achat a été soumis aux droits d'enregistrement. Le prix d'achat s'élève à € 7,7 millions (droits d'enregistrement inclus), ce qui revient à un rendement initial brut de 7,85 %. La valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier s'élève également à € 7,7 millions. La transaction est financée par les lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.



DHL - Pharma Logistics - Huizingen

Evolution des immeubles de placement

PATRIMOINE IMMOBILIER	31.3.2011	31.12.2010
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	534.194	526.680
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	547.631	539.929
Taux d'occupation (%)	82 %	85 %
Surface locative totale (m ²)	553.221	535.420

Au 31 mars 2011, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Intervest Offices s'élève à € 534 millions par rapport à € 527 millions au 31 décembre 2010. Cette augmentation de la juste valeur de 1,4 % ou € 7,5 millions provient principalement de l'achat du site logistique à Huizingen qui a une juste valeur de € 7,5 millions.

**DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LE PREMIER TRIMESTRE 2011
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

2. RESULTATS FINANCIERS³

Compte de résultats consolidés

<i>en milliers €</i>	31.3.2011	31.3.2010
Revenus locatifs	9.003	10.063
Charges relatives à la location	-34	-18
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	398	168
RESULTAT IMMOBILIER	9.367	10.213
Charges immobilières	-1.195	-749
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-291	-273
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.881	9.191
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-455	-3.313
RESULTAT D'EXPLOITATION	7.426	5.878
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-2.770	-1.838
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.561	-401
Impôts	-5	0
RESULTAT NET	6.212	3.639
Résultat d'exploitation distribuable	5.106	7.353
Résultat sur portefeuille	-455	-3.313
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.561	-401

DONNEES PAR ACTION	31.3.2011	31.3.2010
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.907.267
Résultat net par action (€)	0,45	0,26
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	0,37	0,53

³ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au premier trimestre 2010.

DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LE PREMIER TRIMESTRE 2011 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au premier trimestre 2011, le **résultat immobilier** d'Intervest Offices baisse de € 0,8 million, atteignant € 9,4 millions (€ 10,2 millions) suite principalement à la baisse des revenus locatifs. Au premier trimestre 2011, les revenus locatifs baissent de € 0,3 million en comparaison au quatrième trimestre 2010. Par rapport au premier trimestre 2010 les revenus locatifs de la sicaf immobilière ont baissé de € 1,1 million, principalement par le départ de locataires et par la renégociation de contrats de bail à des loyers moins élevés.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 1,2 million au premier trimestre 2011 (€ 0,7 million). Cette hausse de € 0,5 million provient principalement de l'augmentation des frais d'entretien et de réparation et de la hausse des frais de gestion de la sicaf immobilière.

Au premier trimestre 2011, les **frais généraux** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 0,3 million ce qui est inchangé par rapport à la même période de l'année précédente.

La baisse des revenus locatifs et la hausse des charges immobilières entraînent une baisse du **résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille** de 14 % ou € 1,3 million, atteignant € 7,9 millions (€ 9,2 millions).

Au premier trimestre 2011, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont limitées au - € 0,5 million (- € 3,3 millions).

Pour le premier trimestre 2011, le **résultat financier (hors la variations de la juste valeur - IAS 39)**, s'élève à - € 2,8 millions (- € 1,8 million). La hausse des charges d'intérêt provient de l'émission de l'emprunt obligataire en juin 2010 à un taux d'intérêt de 5,1 %. Le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève au premier trimestre 2011 à approximativement 4,9 % y compris les marges bancaires (3,2 %).

Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent l'augmentation 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 € 1,6 million (- € 0,4 million).

Le **résultat net** du premier trimestre 2011 de la sicaf immobilière Intervest Offices s'élève à € 6,2 millions (€ 3,6 millions) et peut être réparti comme suit:

- ▶ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 5,1 millions (€ 7,4 millions) ou une baisse de € 2,3 millions ou 31 %. Ce résultat provient principalement de la baisse des revenus locatifs, de la hausse des charges immobilières et de l'augmentation des frais de financement de la sicaf immobilière
- ▶ le **résultat sur portefeuille** de - € 0,5 million (- € 3,3 millions) comprend la baisse de valeur du portefeuille immobilier
- ▶ les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de € 1,6 million (- € 0,4 million).

Pour le premier trimestre 2011, cela représente un **résultat d'exploitation distribuable**⁴ de € 0,37 par action (€ 0,53).

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 actuelle est basée sur les chiffres statutaires.

DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LE PREMIER TRIMESTRE 2011 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 31 mars 2011, le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière est inchangé par rapport au 31 décembre 2010 et s'élève à 43 %, calculé conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

DONNEES DU BILAN PAR ACTION	31.3.2011	31.12.2010
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.907.267
Valeur active nette (juste valeur) (€)	21,15	20,59
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	22,13	21,57
Cours boursier à la date de clôture (€)	25,24	23,49
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	19 %	14 %

Au 31 mars 2011, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 21,15 (€ 20,59 au 31 décembre 2010). Etant donné qu'au 31 mars 2011 le cours boursier s'élève à € 25,24, l'action est cotée à la fin du premier trimestre 2011 avec une prime de 19 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

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 de candidats locataires pour plusieurs immeubles logistiques et immeubles de bureaux disponibles de la sicaf immobilière démontre toutefois qu'une reprise du marché de la location est en vue.

Actuellement plusieurs dossiers d'investissement sont analysés. 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.



■ Mechelen Campus - Malines

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

**DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LE PREMIER TRIMESTRE 2011
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

ETATS FINANCIERS

Compte de résultats consolidés

<i>en milliers €</i>	31.3.2011	31.3.2010
Revenus locatifs	9.003	10.063
Charges relatives à la location	-34	-18
RESULTAT LOCATIF NET	8.969	10.045
Récupération de charges immobilières	427	157
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.662	2.554
Frais incomptes aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-31	-3
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.664	-2.547
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	4	7
RESULTAT IMMOBILIER	9.367	10.213
Frais techniques	-342	-63
Frais commerciaux	-47	-68
Charges et taxes sur immeubles non loués	-214	-179
Frais de gestion immobilière	-511	-432
Autres charges immobilières	-81	-7
CHARGES IMMOBILIERES	-1.195	-749
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8.172	9.464
Frais généraux	-296	-279
Autres revenus et charges d'exploitation	5	6
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.881	9.191
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-455	-3.313
RESULTAT D'EXPLOITATION	7.426	5.878
Revenus financiers	25	12
Charges d'intérêt	-2.790	-1.805
Autres charges financières	-5	-45
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.561	-401
RESULTAT FINANCIER	-1.209	-2.239
RESULTAT AVANT IMPOTS	6.217	3.639
IMPOTS	-5	0
RESULTAT NET	6.212	3.639
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	6.212	3.639
Intérêts minoritaires	0	0
<i>Note:</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	5.106	7.353
<i>Résultat sur portefeuille</i>	-455	-3.313
<i>Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)</i>	1.561	-401

DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LE PREMIER TRIMESTRE 2011
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Resultat global consolidé

en milliers €	31.3.2011	31.3.2010
RESULTAT NET	6.212	3.639
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)	1.591	-951
RESULTAT GLOBAL	7.803	2.688
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.803	2.688
Intérêts minoritaires	0	0

**DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LE PREMIER TRIMESTRE 2011
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	31.3.2011	31.12.2010
Actifs non courants	534.481	526.959
Immobilisations incorporelles	42	47
Immeubles de placement	534.194	526.680
Autres immobilisations corporelles	231	218
Créances commerciales et autres actifs non courants	14	14
Actifs courants	6.834	5.644
Créances commerciales	1.938	1.726
Créances fiscales et autres actifs courants	1.908	1.943
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.252	816
Comptes de régularisation	1.736	1.159
TOTAL DE L'ACTIF	541.315	532.603
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.3.2011	31.12.2010
Capitaux propres	294.127	286.324
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	294.086	286.283
Capital	126.729	126.729
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	98.621	98.621
Résultat net de l'exercice précédent	17.432	17.432
Résultat net de l'exercice - premier trimestre	6.212	0
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	-2.135	-3.726
Intérêts minoritaires	41	41
Passif	247.188	246.279
Passifs non courants	137.781	177.239
Provisions	990	990
Dettes financières non courantes	136.226	175.659
<i>Etablissements de crédit</i>	61.852	101.322
<i>Emprunt obligataire</i>	74.363	74.325
<i>Location-financement</i>	11	12
Autres passifs non courants	565	590
Passifs courants	109.407	69.040
Provisions	426	426
Dettes financières courantes	92.372	53.425
<i>Etablissements de crédit</i>	92.367	53.419
<i>Location-financement</i>	5	6
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.027	2.110
Autres passifs courants	439	476
Comptes de régularisation	13.143	12.603
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	541.315	532.603