

# Communiqué de presse Résultats annuels 2011



ANVERS, LE 14 FÉVRIER 2012

## Résultats annuels 2011

En 2011, le portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté de 10 % suite aux investissements d'un montant de € 52 millions en quatre sites logistiques.

La sicaf immobilière a changé en 2011 son nom en "Intervest Offices & Warehouses" pour accentuer l'importance de son portefeuille logistique.

En 2011, la sicaf immobilière a conclu d'importantes locations avec, entre autres, Biocartis, Galapagos et Nike Europe.

La juste valeur de l'immobilier augmente ainsi en 2011 de 1 % (hors les investissements de l'exercice 2011) par rapport à une baisse de 1,6 % en 2010.

En 2011, le taux d'occupation total d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté de 1 % et s'élève à 86 %. Le taux d'occupation du portefeuille logistique augmente et passe de 84 % à 91 % au 31 décembre 2011.

Le dividende brut d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 1,73 par action en 2011 (€ 1,83 en 2010).

Intervest Offices & Warehouses ne doit pas effectuer d'importants refinancements de ces crédits en 2012 et 2013.

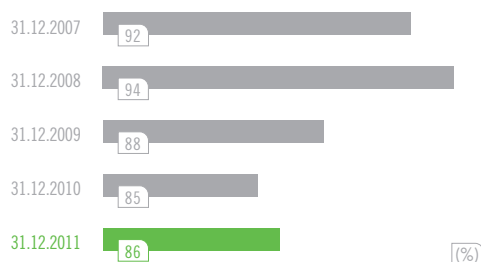
## 1. Activité d'exploitation de 2011

En 2011, la sicaf immobilière Intervest Offices & Warehouses a réalisé une part importante de ses objectifs, tels que formulés dans son Rapport Annuel 2010:

- ✓ La prévision d'Intervest Offices & Warehouses que le marché de la location pour l'immobilier logistique en Belgique ne reprendrait qu'en 2011, a été confirmée par, entre autre, la location de plus de 50.000 m<sup>2</sup> d'espace logistique à Herentals à Nike Europe. Dans le marché de bureaux Intervest Offices & Warehouses a réalisé également quelques belles transactions comme la location de 5.543 m<sup>2</sup> de bureaux et de laboratoires à Biocartis et à Galapagos à Malines. Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation de la sicaf immobilière s'élève à 86 % ce qui est une augmentation de 1 % en comparaison au 31 décembre 2010.
- ✓ En 2011, la sicaf immobilière a utilisé de façon optimale les capacités d'investissement disponibles créées par l'emprunt obligataire et a ajouté quatre sites logistiques au portefeuille immobilier logistique, notamment par les acquisitions à Huizingen, Houthalen et Oevel et par la construction de l'extension d'Herentals Logistics 2. Ces quatre sites représentent un montant d'investissement total d'environ € 52 millions (€ 4,8 millions de revenus locatifs sur base annuelle). Une phase importante dans l'accroissement du fonds a ainsi été réalisée et l'objectif d'étendre le portefeuille d'environ 5 % en 2011 a été largement atteint.

Au 31 décembre 2011 l'ensemble du portefeuille immobilier a un taux d'occupation de 86 %. Le taux d'occupation du portefeuille logistique augmente et passe de 84 % à 91 % au 31 décembre 2011.

### Taux d'occupation



- ✓ Entre-temps, la part des immeubles logistiques dans le portefeuille immobilier d'Intervest Offices & Warehouses a augmenté et s'élève à 36 %. L'adjonction de "Warehouses" au nom est une confirmation évidente de la position de marché importante de la sicaf immobilière dans l'immobilier logistique et de l'ambition d'accroître les activités dans ce segment.
- ✓ Intervest Offices & Warehouses a réalisé un programme de marketing intensif visant à augmenter à terme la notoriété du fonds aussi bien auprès des locataires potentiels que des investisseurs. Le but est de poursuivre ces efforts également dans le futur.

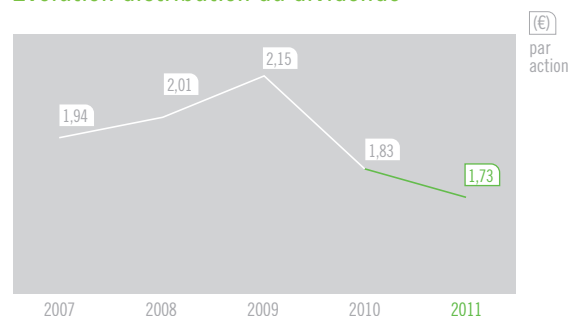
# Communiqué de presse Résultats annuels 2011



- ✓ Les plans pour répondre encore mieux aux besoins des candidats locataires sur le marché de la location, en les assistant, entre autres, lors de l'aménagement de leurs bureaux et en leur proposant des projets d'aménagement clé en main, ont entre-temps été concrétisés et plusieurs projets ont été exécutés à la grande satisfaction des locataires. Intervest Offices & Warehouses veut ainsi démontrer clairement que son rôle est beaucoup plus large que celui d'être simplement propriétaire-bailleur d'immeubles de bureaux ou d'espaces logistiques. Offrir des solutions relatives à la location est le but principal. A l'occasion du changement de nom, la signature "Feel Real Estate" a également été introduite.

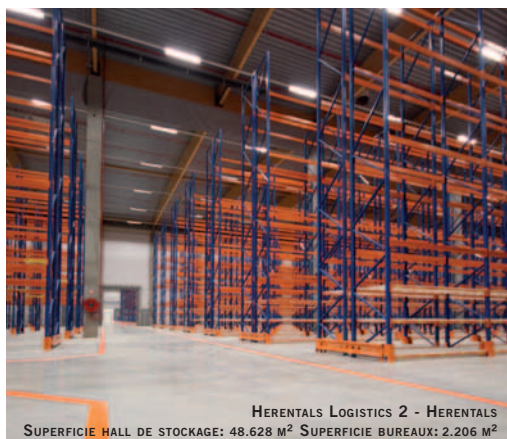
En 2011, une attention particulière a été consacrée à la situation de financement de la sicafe immobilière. Au cours de l'exercice 2011, des crédits à long terme d'un montant total de € 130 millions, échus en 2011 et début 2012, ont été renégociés. Les nouveaux crédits auprès des banquiers existants et de nouveaux banquiers, ont des durées entre 3 et 5 ans et ont été conclus à des conditions et des conventions conformes au marché. Le premier crédit de la sicafe immobilière ne vient à échéance qu'en décembre 2013 (pour un montant de seulement € 10 millions) de sorte qu'Intervest Offices & Warehouses ne doit pas effectuer d'importants refinancements de son portefeuille de crédit au cours des 2 prochaines années.

## Evolution distribution du dividende



Malgré les locations couronnées de succès, le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Offices & Warehouses a régressé en 2011 suite à la baisse des revenus locatifs, à l'augmentation des charges immobilières et à l'augmentation des frais de financement de la sicafe immobilière. Pour l'exercice 2011 Intervest Offices & Warehouses peut offrir à ses actionnaires un dividende brut<sup>1</sup> de € 1,73 par action par rapport à € 1,83 pour l'exercice 2010.

En 2011, le dividende brut d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 1,73 par action (€ 1,83 en 2010).



HERENTALS LOGISTICS 2 - HERENTALS  
SUPERFICIE HALL DE STOCKAGE: 48.628 M<sup>2</sup> SUPERFICIE BUREAUX: 2.206 M<sup>2</sup>

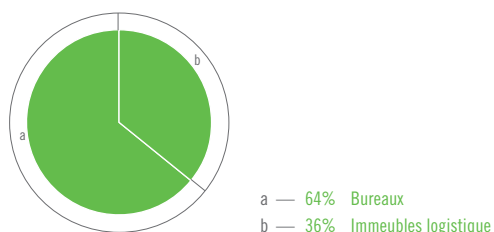
<sup>1</sup> Etant donné que légalement le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non celui des comptes annuels consolidés, la distribution du bénéfice actuel est basée sur les chiffres statutaires.

## Evolution du portefeuille immobilier

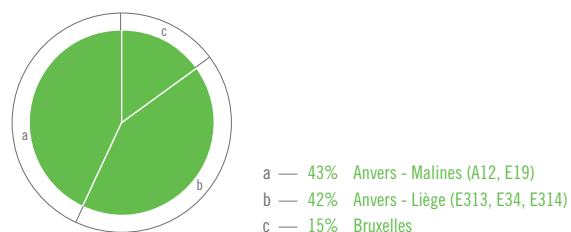
Intervest Offices & Warehouses est orientée en matière de politique d'investissement vers un immobilier professionnel de qualité, en respectant les critères de répartition des risques du portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble que la situation géographique, que la nature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

Au 31 décembre 2011 cette répartition des risques est la suivante:

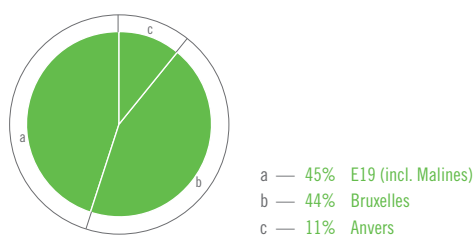
### Répartition sectorielle



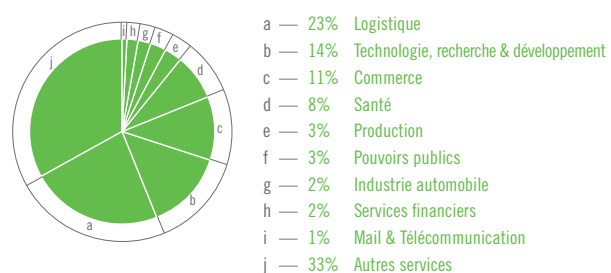
### Répartition géographique de l'immobilier logistique



### Répartition géographique des immeubles bureaux



### Répartition selon la nature des locataires



# Communiqué de presse Résultats annuels 2011



En 2011, le portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses a augmenté de 10 % suite aux investissements d'un montant de € 52 millions pour l'acquisition et la construction de quatre sites logistiques.



Patrimoine immobilier	31.12.2011	31.12.2010
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	581.305	526.680
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	595.919	539.929
Taux d'occupation (%)	86 %	85 %
Surface locative totale (m²)	627.096	535.420

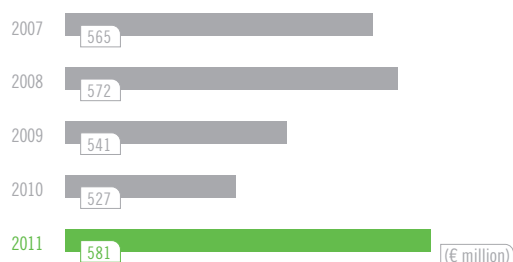
En 2011, la **juste valeur** du portefeuille immobilier de la sicafe immobilière a augmenté de € 55 millions et s'élève à € 581 millions au 31 décembre 2011 (€ 527 millions au 31 décembre 2010). Cette augmentation de la juste valeur est l'effet combiné:

- ✓ de l'acquisition de trois sites logistiques ayant une juste valeur totale de € 43 millions (Huizingen, Houthalen et Oevel)
- ✓ de l'extension du site logistique Herentals Logistics 2 par la nouvelle construction d'un espace de magasins, de bureaux et d'une mezzanine, déjà pour € 9 millions
- ✓ des investissements dans le portefeuille existant de € 5 millions, principalement de € 4 millions pour Herentals Logistics 1 suite aux travaux de rénovation et de € 1 million pour 3T Estate à Vilvorde
- ✓ de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 2 millions ou environ 1 % par rapport à la juste valeur totale au 31 décembre 2010 (hors les investissements de l'exercice 2011) suite aux locations du site logistique Herentals Logistics 2 à Nike Europe et des bureaux et des laboratoires à l'Intercity Business Park à Malines à Biocartis et Galapagos
- ✓ de la vente d'un complexe semi-industriel non stratégique à Sint-Niklaas, connu sous le nom de "Eigenlo" avec une valeur comptable de € 4 millions.



En 2011, la juste valeur de l'immobilier connaît une augmentation d'environ 1 % (hors les investissements de l'exercice 2011) par rapport à une baisse de 1,6 % en 2010.

## Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



## Activité locative en 2011

Le take-up des bureaux sur le marché belge est encore très bas. Pour Bruxelles, par exemple, l'estimation du take-up total est encore moins élevée qu'en 2009 et 2010<sup>2</sup>, mais ces années-là les chiffres ont encore été améliorés grâce à quelques grandes transactions exceptionnelles en fin d'année. Les loyers de premier ordre restent quand même relativement stables. Les loyers effectifs sont encore sous pression mais en moindre mesure qu'en 2010, aussi bien au centre de Bruxelles que dans d'autres marchés de bureaux belges importants (la périphérie bruxelloise, Anvers, Gand et Malines), à cause des réductions et avantages locatifs considérables que les propriétaires doivent accorder. Les décisions de déménagement prennent encore beaucoup de temps ce qui est en soi pas défavorable pour le maintien des locataires existants.

L'attente générale de 2010 qui prévoyait que les loyers avaient atteints notamment leurs niveaux le plus bas, se confirme en 2011. Une amélioration est prévue en 2012, mais elle dépendra dans une large mesure de l'évolution macro-économique au sein de l'Union Européenne.

Dans le marché logistique et semi-industriel une toute autre tendance est observée en 2011. Le take-up pour 2011 se situe aux environs de 1.650.000 m<sup>2</sup> et peut être comparé aux niveaux historiquement élevés de 2007 et 2008. Ce sont surtout les immeubles logistiques qui obtiennent de bons résultats. Le take-up estimé en 2011 a plus que triplé par rapport à 2010<sup>3</sup>. Les loyers de premier ordre restent provisoirement encore stables, mais en raison de la forte demande et de l'offre qualitative limitée, il est supposé qu'ils augmenteront dans les prochaines années pour ces immeubles de qualité.

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation total du portefeuille immobilier d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à 86 % (85 % au 31 décembre 2010):

- ✓ le taux d'occupation du portefeuille de bureaux a légèrement baissé par rapport au 31 décembre 2010, atteignant 84 % (85 % au 31 décembre 2010), suite principalement au traitement adapté des revenus locatifs de Tibotec-Virco, compensé partiellement par les locations à Biocartis et Galapagos à l'Intercity Business Park à Malines.
- ✓ le taux d'occupation du portefeuille logistique a augmenté de 7 % par rapport au 31 décembre 2010 et atteint 91 %. Cette augmentation provient essentiellement des acquisitions de trois sites logistiques ayant chacun un taux d'occupation de 100 % (Huizingen, Houthalen et Oevel) et de l'extension de Herentals Logistics 2 résultant de la location à Nike Europe.



<sup>2</sup> Source: Cushman & Wakefield

<sup>3</sup> Source: Jones Lang Lasalle

# Communiqué de presse Résultats annuels 2011



## Activité locative dans le portefeuille de bureaux

### Nouveaux locataires

En 2011, des nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 9.755 m<sup>2</sup>, attirant ainsi 13 nouveaux locataires dans le portefeuille de bureaux (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 231.000 m<sup>2</sup>). C'est une baisse considérable du nombre de locataires par rapport aux nouvelles locations de l'année 2010 où 21 nouveaux locataires avaient été attirés. Par contre la superficie totale qui a été louée a légèrement augmenté (9.529 m<sup>2</sup> en 2010).

En 2011, les principales transactions sont:

- ✓ Intercity Business Park à Malines: 3.970 m<sup>2</sup> à Biocartis et 539 m<sup>2</sup> à E-Spot
- ✓ Gateway House à Anvers: 1.630 m<sup>2</sup> à DLA Piper
- ✓ Mechelen Campus: 717 m<sup>2</sup> à MC Square et 511 m<sup>2</sup> à AFAS Belgium
- ✓ 3T Estate Vilvorde: 636 m<sup>2</sup> à B-Bridge (Excelsia)

### Renouvellements à la fin des 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 2011 lors de 36 transactions, pour une superficie de 26.306 m<sup>2</sup>. Cela dépasse le nombre de renégociations de 2010 où 30 transactions avaient été conclues pour une superficie totale de 20.004 m<sup>2</sup>.

En 2011, les principales transactions sont:

- ✓ prolongation de 5.072 m<sup>2</sup> d'Ingram Micro à 3T Estate Vilvorde
- ✓ prolongations et extensions de 4.148 m<sup>2</sup> de Galapagos à l'Intercity Business Park à Malines
- ✓ prolongation temporaire de 2.472 m<sup>2</sup> d'Hello Agency au Park Station à Diegem
- ✓ prolongation temporaire de 2.905 m<sup>2</sup> de BDO au Sky Building à Berchem
- ✓ prolongation de 1.774 m<sup>2</sup> d'Endemol à Mechelen Campus
- ✓ prolongation de 1.430 m<sup>2</sup> de Mylan à Park Rozendal à Hoeilaart
- ✓ extension de 1.298 m<sup>2</sup> de SGS Belgium à l'Intercity Business Park à Malines
- ✓ prolongation et extension de 1.029 m<sup>2</sup> d'Electro Rent à l'Intercity Business Park à Malines
- ✓ prolongation et extension de respectivement de 827 m<sup>2</sup> et de 819 m<sup>2</sup> de PAB Benelux et Trilux à l'Intercity Business Park à Malines
- ✓ prolongation et extension de 772 m<sup>2</sup> de Keyrus à Brussels 7 à Strombeek



INTERCITY BUSINESS PARK - MALINES - SUPERFICIE: 42.112 m<sup>2</sup>



## Activité locative du portefeuille logistique

Fin décembre 2011, le taux d'occupation du portefeuille immobilier logistique s'élève à 91 % ce qui est une augmentation substantielle par rapport à fin 2010 (84 % au 31 décembre 2010). Il y a, d'une part, la transaction avec Nike Europe qui a été conclue à Herentals Logistics 2 pour une superficie d'environ 51.000 m<sup>2</sup> et d'autre part 3 immeubles entièrement loués qui ont été achetés à Huizingen, Houthalen et Oevel pour une superficie totale de plus de 74.000 m<sup>2</sup>.

### Nouveaux locataires

Dans le portefeuille logistique des contrats de bail ont été conclus en 2011 pour une superficie de 89.323 m<sup>2</sup> lors de 4 transactions (y compris la transaction de sale-and-rent-back avec Pharma Logistics (DHL) à Huizingen). Cela représente pratiquement plus du double par rapport à 2010 (46.881 m<sup>2</sup> en 2010).

En 2011, ces transactions sont:

- ✓ location à Nike Europe à Herentals Logistics 2 de 50.994 m<sup>2</sup>
- ✓ location temporaire à Distri-Log au Stocletlaan à Duffel (jusqu'au 31 décembre 2011) de 19.395 m<sup>2</sup>
- ✓ location de 17.081 m<sup>2</sup> à Pharma Logistics (DHL) à Huizingen
- ✓ location à Van Marcke à Sint-Niklaas de 1.133 m<sup>2</sup>

### Renouvellements à la fin des contrats de bail, extensions et prolongations de contrats de bail

Dans le portefeuille logistique des contrats de bail ont été renouvelés ou étendus en 2011 pour une superficie de 26.385 m<sup>2</sup> lors de 6 transactions. C'est nettement moins qu'en 2010. Il faut toutefois noter que la principale prolongation en 2010 était celle de Fiege au Puurs Logistic Center qui représentait environ 80 % de la superficie totale.

En 2011, ces transactions sont:

- ✓ prolongation provisoire de 7.070 m<sup>2</sup> d'Ikea à Wilrijk
- ✓ extension de 4.809 m<sup>2</sup> de Yusen Logistics Benelux à Herentals Logistics 1
- ✓ 2 extensions de 4.151 m<sup>2</sup> au total de Pharma Logistics (DHL) à l'Intercity Industrial Park à Malines
- ✓ extension de 4.078 m<sup>2</sup> d'Iron Mountain à Duffel Stocletlaan





## Location partielle des espaces occupés précédemment par Tibotec-Virco à Malines à Biocartis et Galapagos

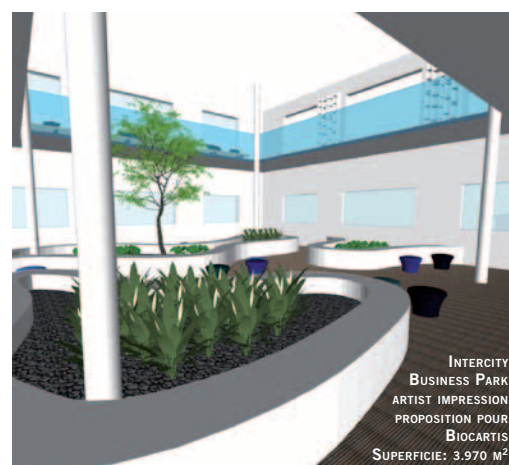
Intervest Offices & Warehouses a conclu, d'une part, un contrat de bail et d'autre part un contrat de location-financement avec Biocartis pour un total de 3.970 m<sup>2</sup> de laboratoires, de bureaux et d'espaces de production à l'Intercity Business Park à Malines. Le contrat de bail qui a une durée fixe de 15 ans, avec possibilité de résiliation après 9 ans, a pris cours le 15 mai 2011. Le contrat de location-financement prend cours le 15 mai 2012 (après les travaux de transformation nécessaires) et a une durée fixe de 15 ans.

Ces contrats représentent dans une première phase une indemnisation nette d'environ € 445.000 par an. 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<sup>4</sup>. Suite à cette transaction de location la sicaf immobilière a pris en revenus une partie de l'indemnisation reçue de Tibotec-Virco au premier semestre 2011.

En outre, Intervest Offices & Warehouses a conclu en septembre 2011 un contrat de bail avec la société biotechnologique Galapagos pour environ 1.560 m<sup>2</sup> de laboratoires dans un immeuble utilisé précédemment par Tibotec-Virco comme centre R&D à l'Intercity Business Park à Malines. Ce contrat de bail se prolonge jusqu'en 2024, avec une possibilité de résiliation en 2020. Pour la période de septembre 2011 jusqu'à octobre 2014, la moitié des revenus locatifs nets sont partagés avec Tibotec-Virco dans le cadre de l'accord datant de 2010 concernant la rétrocession des revenus locatifs. Simultanément le contrat de bail existant avec Galapagos pour environ 2.600 m<sup>2</sup> de bureaux et de laboratoires, qui se terminait normalement en 2015, a été prolongé de 9 ans jusqu'en 2024, avec une possibilité de résiliation en 2020. Globalement, ces contrats avec Galapagos qui sont conclus à des conditions conformes au marché confirment une fois de plus l'attraction de Malines pour des sociétés dans les secteurs de la technologie de pointe comme notamment la biotechnologie.



En 2011, la sicaf immobilière a conclu d'importantes locations avec, entre autres, Biocartis, Galapagos et Nike Europe.



<sup>4</sup> Voir communiqué de presse du 3 juin 2010: Intervest Offices conclut un accord avec Tibotec-Virco et commence à relouer.

## Investissements en 2011

Etant donné que le marché de l'immobilier logistique enregistre de meilleurs résultats que le marché de bureaux qui rencontre encore des difficultés, Intervest Offices & Warehouses a porté son attention en matière d'investissements sur le segment logistique. L'objectif de 2011 d'accroître le portefeuille d'environ 5 % a été largement atteint par l'acquisition de 3 immeubles logistiques au cours de 2011 et par l'extension de Herentals Logistics 2. En raison de l'augmentation de la part de l'immobilier logistique dans le portefeuille qui atteint 36 %, la sicaf immobilière a opté d'ajouter "Warehouses" à son nom.

En 2011, la sicaf immobilière a changé son nom en "Intervest Offices & Warehouses" pour accentuer l'importance de son portefeuille logistique.

### 1. Acquisition d'un site logistique à Huizingen par une transaction de sale-and-rent-back avec Pharma Logistics (DHL)<sup>5</sup>

Intervest Offices & Warehouses a acquis le 16 février 2011 un site logistique à Huizingen par une transaction de sale-and-rent-back avec Pharma Logistics (DHL). 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 et la superficie totale de ces immeubles s'élève à 15.902 m<sup>2</sup> de hall d'entreposage, 1.899 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux et il y a 85 emplacements de parking.

Le site est entièrement reloué par Pharma Logistics (DHL) sur base d'un contrat de bail de 9 ans avec une possibilité de résiliation après la 6<sup>ième</sup> 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 indépendant de la sicaf immobilière s'élevait au moment de l'acquisition également à € 7,7 millions.



PHARMA LOGISTICS (DHL) - HUIZINGEN  
SUPERFICIE HALL DE STOCKAGE: 15.902 M<sup>2</sup> SUPERFICIE BUREAUX: 1.899 M<sup>2</sup>

<sup>5</sup> Voir communiqué de presse du 16 février 2011: Intervest Offices acquiert un site logistique à Huizingen.

## 2. Acquisition d'un site logistique à Oevel

La sicafe immobilière a acquis le 1<sup>er</sup> juillet 2011 le contrôle de West Logistics sa, propriétaire d'un site logistique situé le long de l'autoroute E313 à Oevel (Westerlo). Le site, qui a été construit en 2007, est un complexe moderne 'state of the art' composé de hall d'entreposage, de bureaux annexés et de parkings extérieurs. Le site comprend 27.548 m<sup>2</sup> de hall d'entreposage, 1.711 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux et 65 parkings extérieurs. En outre, il est possible de réaliser à terme une unité supplémentaire d'environ 2.000 m<sup>2</sup> sur le site.

L'immeuble est entièrement loué à UTI Belgium (87 %) jusqu'en 2017 et à Berry Plastics (13 %) jusqu'en 2013. La partie du site qui est louée à UTI Belgium fait office de centre de distribution pour l'Europe du Nord du groupe de produits cosmétiques Estée Lauder.

Cette acquisition génère pour la sicafe immobilière des revenus locatifs d'environ € 1,5 million sur base annuelle. La valeur d'acquisition de ce site logistique s'élève à environ € 21,5 millions (juste valeur € 21,0 millions). Cette acquisition procure immédiatement à Intervest Offices & Warehouses un rendement initial brut de 7 %.

## 3. Acquisition d'un site logistique à Houthalen

En outre, la sicafe immobilière a acquis le 1<sup>er</sup> juillet 2011 les actions de MGMT Limburg sa, propriétaire d'un site logistique, bien accessible par l'E314, dans la zone industrielle Europark à Houthalen. Le site qui se compose d'un complexe moderne de 26.255 m<sup>2</sup> de hall d'entreposage, de 740 m<sup>2</sup> de bureaux et de 123 parkings a été construit en 2001. Les immeubles sont loués à Caterpillar Logistics. La convention de mise à disposition est valable jusqu'en 2016.

Cette acquisition génère immédiatement pour la sicafe immobilière des revenus locatifs d'environ € 1,1 million sur base annuelle. La valeur d'acquisition de ce bien immobilier s'élève à environ € 14,2 millions (juste valeur € 13,9 millions) et procure à Intervest Offices & Warehouses un rendement initial brut attrayant de 7,7 %.



#### 4. Location sur le site Herentals Logistics 2 de 50.994 m<sup>2</sup> d'espace logistique à Nike Europe<sup>6</sup> et extension du complexe

La sicaf immobilière a conclu en juin 2011 pour son site Herentals Logistics 2 une nouvelle convention de mise à disposition avec Nike Europe. Il s'agit de la totalité de l'immeuble neuf existant de 20.270 m<sup>2</sup> de hall d'entreposage, de 4.124 m<sup>2</sup> de mezzanine et de 1.276 m<sup>2</sup> de bureaux ainsi que de la deuxième phase, étant l'extension de 20.270 m<sup>2</sup> de hall d'entreposage, de 4.124 m<sup>2</sup> de mezzanine (tous deux déjà réceptionnés en 2011) et de 930 m<sup>2</sup> de bureaux (qui seront réceptionnés au premier semestre 2012). Une grande partie de la nouvelle construction est occupée par Nike Europe depuis le dernier trimestre 2011.

Après la prise en occupation totale de l'immeuble (aussi bien la partie existante que la deuxième phase réalisée en grand partie en 2011) qui est prévue pour le premier trimestre 2012, cette convention générera environ € 2 millions de revenus locatifs nets sur base annuelle.

Le coût de construction de l'extension s'élève à environ € 10,3 millions (à part l'achat du terrain qui avait déjà eu lieu en 2008). Un montant de € 8,6 millions a déjà été payé à l'entrepreneur après la réception provisoire de l'espace d'entreposage. Après le développement complet la juste valeur de l'ensemble du site l'élèvera à environ € 28,7 millions et le rendement du site se chiffrera à environ 7,5 %. L'investissement est financé au moyen des lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.



### Désinvestissements en 2011

En décembre 2011, Intervest Offices & Warehouses a obtenu un accord de principe pour la vente d'un complexe semi-industriel non stratégique (construit en 1992) et partiellement inoccupé qui se situe à Sint-Niklaas, Eigenlostraat 25, connu sous le nom de "Eigenlo".

La superficie totale de l'immeuble qui s'élève à 1.328 m<sup>2</sup> de bureaux et à 6.535 m<sup>2</sup> de hall d'entreposage/espace de production, ne représente que 0,3 % de la superficie locative totale de la sicaf immobilière.

Le prix de vente s'élève à € 4,1 millions et l'acheteur est un investisseur belge privé. Le prix de vente est supérieur d'environ 2 % à la valeur comptable au 31 décembre 2011 qui s'élève à € 4,0 millions (juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la sicaf immobilière).

En janvier 2012 l'acte notarié a été signé et le prix de vente a été reçu de l'acheteur.

<sup>6</sup> Voir communiqué de presse du 24 juin 2011: Location Herentals Logistics 2 à Nike.

## 2. Résultats financiers annuels

### Modification de la règle d'évaluation pour les indemnités reçues pour la résiliation anticipée de contrats de bail

En août 2011 l'EECS (European Enforced Coordination Session), un forum organisé par le ESMA (European Securities and Markets Authorities), a procuré plus d'information concernant l'application d'IFRS relatif aux indemnités reçues suite à la résiliation anticipée de contrats de bail (en compensation de la perte de loyers). L'EECS a jugé que selon IFRS, les indemnités reçues suite à la résiliation anticipée de contrats de bail, doivent être entièrement comptabilisées dans les comptes annuels comme revenus dans l'année dans laquelle l'indemnisation est reçue et ne peuvent être réparties sur la durée restante du contrat de bail original.

Sur cette base l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) a conseillé à Intervest Offices & Warehouses de modifier ses règles d'évaluation. Conformément à IAS 8 cette modification des règles d'évaluation doit être appliquée rétroactivement de sorte que les chiffres comparatifs de 2010 ont été adaptés. Ainsi dans les chiffres comparatifs l'indemnisation reçue en septembre 2010 de Tibotec-Virco<sup>7</sup> (hors l'obligation de rétrocession de rembourser 50 % de tous les revenus locatifs futurs en cas d'une location avant la fin de la durée du contrat de bail original) a été comptabilisé comme bénéfice en 2010. Ceci donne le tableau suivant:

en milliers €	31.12.2010		
	Chiffres publiés	Après modification règle d'évaluation	Différence
Revenus locatifs	38.523	41.068	2.545
Résultat net	17.431	19.976	2.545
Résultat d'exploitation distribuable	25.451	27.996	2.545
Capitaux propres	286.324	288.869	2.545
Comptes de régularisation du passif	12.603	10.058	-2.545
<b>Par action (en €)</b>			
Résultat net	1,25	1,44	0,18
Résultat d'exploitation distribuable	1,83	2,01	0,18
Valeur active nette (juste valeur)	20,59	20,77	0,18
Valeur active nette (valeur d'investissement)	21,57	21,75	0,18

<sup>7</sup> Voir communiqué de presse du 3 juin 2010: Intervest Offices conclut un accord avec Tibotec-Virco et commence à relouer.

# Communiqué de presse Résultats annuels 2011



Le résultat d'exploitation distribuable supplémentaire qui apparaît en 2010 suite à la modification de la règle d'évaluation est, conformément à la méthode comptable originale, affecté aux dividendes des années 2011-2013/2014. Suite à la location par Intervest Offices & Warehouses en 2011 à Biocartis et Galapagos des espaces libérés, la sicaf immobilière peut déjà distribuer un dividende supplémentaire pour l'exercice 2011 de € 2,4 millions. En solde cela signifie qu'au 31 décembre 2011 il ne restera pour les années 2012/2014 que € 0,1 million de dividendes à distribuer suite à la modification de la règle d'évaluation.

Afin de faciliter la lecture de ce communiqué de presse, il a été décidé de placer le symbole  $\pi$  à côté de tous les chiffres comparatifs de l'exercice 2010, qui ont été adaptés suite à la règle d'évaluation modifiée par rapport au communiqué de presse de 2010.



## Compte de résultats consolidés

en milliers €	2011	2010 <sup>π</sup>
Revenus locatifs	38.587	41.068
Charges relatives à la location	-76	-94
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	2.435	821
<b>Résultat immobilier</b>	<b>40.946</b>	<b>41.795</b>
Charges immobilières	-5.145	-3.224
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.244	-1.049
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>34.557</b>	<b>37.522</b>
Résultat sur la vente des immeubles de placement	64	464
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.294	-8.525
Autre résultat sur portefeuille	-2.478	-614
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>34.437</b>	<b>28.847</b>
Résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)	-12.018	-9.509
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-4.175	655
Impôts	-227	-17
<b>RESULTAT NET</b>	<b>18.017</b>	<b>19.976</b>
Résultat d'exploitation distribuable	21.707	27.996
Résultat sur portefeuille	-120	-8.675
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-4.175	655
Autres éléments non distribuables (filiales)	605	0
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	<b>2011</b>	<b>2010<sup>π</sup></b>
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.907.267
Résultat net (€)	1,30	1,44
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,56	2,01
Adaptation dividende par la règle d'évaluation modifiée (€) <sup>π</sup>	0,17	-0,18
Dividende brut (€)	1,73	1,83
Dividende net <sup>8</sup> (€)	1,37	1,56

<sup>8</sup> Suite à la Loi du 28 décembre 2011 portant des dispositions diverses (M.B. du 30 décembre 2011 - entrée en vigueur à partir du 1 janvier 2012), le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe de 15 % à 21 % (sauf certaines exonérations ou augmentations).



## Analyse des résultats<sup>9</sup>

Pour l'exercice 2011, les **revenus locatifs** d'Intervest Offices & Warehouses s'élèvent à € 38,6 millions. Cette baisse de € 2,5 millions ou 6 % par rapport à l'exercice 2010 (€ 41,1 millions) provient principalement de l'effet combiné:

- ✓ de la prise en résultat unique en 2010 d'une partie de l'indemnisation reçue de Tibotec-Virco de € 2,5 millions. Suite à la modification des règles d'évaluation de la sicafe immobilière cette indemnisation est affectée au troisième trimestre de 2010, le moment de l'obtention de l'indemnisation
- ✓ de la baisse des revenus locatifs du portefeuille de bureaux de € 1,5 millions, suite principalement au départ du locataire Tibotec-Virco à Malines au 30 septembre 2010
- ✓ des investissements dans trois sites logistiques (à Huizingen, Houthalen et Oevel) qui ont générés € 1,9 millions de revenus locatifs en 2011
- ✓ des revenus locatifs stables dans le portefeuille logistique existant
- ✓ de la vente du parc de bureaux Latem Business Park en 2010, résultant en une baisse des revenus locatifs de € 0,3 million.

En 2011, les **charges et revenus relatifs à la gestion immobilière** présentent un revenu de € 2,4 millions (€ 0,8 million) et comprennent la prise en résultat des indemnités pour les charges locatives (reçues de Tibotec-Virco) suite à la location à Biocartis et Galapagos à l'Intercity Business Park, et la prise en résultat des indemnités de remise en état qui ont été reçues.

Au cours de l'exercice 2011, les **charges immobilières** de la sicafe immobilière augmentent, atteignant € 5,1 millions (€ 3,2 millions). Cette augmentation de € 1,9 millions provient de l'augmentation:

- ✓ des travaux d'entretien et de réparation de € 0,4 million suite à un programme d'entretien plus vaste
- ✓ des frais d'inoccupation de € 0,7 million suite principalement à la hausse de l'inoccupation à Herentals Logistics 1 et à Mechelen Campus
- ✓ des frais de gestion de la sicafe immobilière de € 0,5 million suite à l'augmentation de l'effectif du personnel
- ✓ des autres charges immobilières de € 0,3 million résultant d'interventions commerciales en faveur des locataires.

Les **frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation** s'élèvent à € 1,2 million et ont ainsi augmenté de € 0,2 million par rapport à l'année dernière (€ 1,0 million), suite principalement à la campagne de marketing qui a été menée pour augmenter la notoriété d'Intervest Offices & Warehouses.

La baisse des revenus locatifs et l'augmentation des charges immobilières donnent une baisse d'environ 8 % ou € 2,9 millions du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** qui atteint € 34,6 millions (€ 37,5 millions).

En 2011, les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont positives et s'élèvent à € 2,3 millions en comparaison aux variations négatives de € 8,5 millions en 2010. Les variations positives en 2011 proviennent essentiellement des locations à Biocartis et Galapagos à l'Intercity Business Park à Malines d'une partie des espaces de bureaux et des laboratoires abandonnés par Tibotec-Virco en 2010 et de la location de Herentals Logistics 2 à Nike Europe, partiellement compensées par les frais encourus pour la rénovation de Herentals Logistics 1.

<sup>9</sup> Entre parenthèses se trouvent les chiffres comparatifs de l'exercice 2010, adaptés suite à la modification de la règle d'évaluation pour les indemnités reçues suite à la résiliation anticipée de contrats de bail.

**L'autre résultat sur portefeuille** comprend essentiellement la prise en résultat immédiate de la différence de prix de - € 2,0 millions suite à l'acquisition des actions des sociétés MGMF Limburg sa (propriétaire du site logistiques à Houthalen) et West-Logistics sa (propriétaire du site logistique à Oevel) le 1 juillet 2011. IRFS 3 ne s'applique pas à ces acquisitions.

En 2011, le **résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève à - € 12,0 millions (- € 9,5 millions). Cette augmentation des charges d'intérêt nettes de € 2,5 millions résulte de l'émission de l'emprunt obligataire en juin 2010 à un taux d'intérêt de 5,1 % et de l'acquisition de trois sites logistiques en 2011 pour un montant d'investissement total de € 43 millions.

Le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la sicaf immobilière s'élève pour l'exercice 2011 à 4,6 % (4,0 %) y compris les marges bancaires.

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 - € 4,2 millions (€ 0,7 million).

Le **résultat net** d'Intervest Offices & Warehouses pour l'exercice 2011 s'élève à € 18,0 millions (€ 20,0 millions) et peut être réparti comme suit:

- ✓ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 21,7 millions (€ 28,0 millions). Cette baisse provient principalement de la baisse des revenus locatifs suite à la prise en résultat unique en 2010 d'une partie de l'indemnisation reçue de Tibotec-Virco, de l'augmentation des charges immobilières et de la hausse des frais de financement de la sicaf immobilière
- ✓ le **résultat sur portefeuille** de - € 0,1 million (- € 8,7 millions) résultant d'une part aux variations positives de la juste valeur des immeubles de placement de € 2,3 millions et d'autre part de la prise en résultat immédiate de la différence de prix de - € 2,0 millions pour l'acquisition des actions des sociétés MGMF Limburg sa et West-Logistics sa
- ✓ les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** d'un montant de - € 4,2 millions (€ 0,7 million)
- ✓ les **autres éléments non distribuables** d'un montant de € 0,6 million (€ 0 million) qui se rapportent au résultat d'exploitation des filiales MGMF Limburg sa et West-Logistics sa pour la période du 1 juillet 2011 au 27 octobre 2011. Suite à la fusion par absorption avec la sicaf immobilière qui a eu lieu le 27 octobre 2011 les résultats d'exploitation de ces sociétés sont distribuables à partir de cette date.

En 2011, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Offices & Warehouses s'élève à € 21,7 millions (€ 28,0 millions). Compte tenu des 13.907.267 actions et après l'adaptation du dividende à la règle d'évaluation modifiée, cela donne pour l'exercice 2011 un **dividende brut** de € 1,73 par action en comparaison à € 1,83 en 2010. Cela représente une baisse du dividende de 5 % par action. Ce dividende brut offre aux actionnaires de la sicaf immobilière un rendement du dividende brut de 9,5 % sur base du cours de clôture de l'action au 31 décembre 2011.

## Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2011	31.12.2010 <sup>T</sup>
<b>ACTIF</b>		
Actifs non courants	581.672	526.959
Actifs courants	12.462	5.644
<b>Total de l'actif</b>	<b>594.134</b>	<b>532.603</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>Capitaux propres</b>	<b>284.018</b>	<b>288.869</b>
Capital	126.729	126.729
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	78.398	81.289
Résultat net de l'exercice	18.018	19.977
Intérêts minoritaires	40	41
<b>Passifs non courants</b>	<b>264.426</b>	<b>177.239</b>
<b>Passifs courants</b>	<b>45.690</b>	<b>66.495</b>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>594.134</b>	<b>532.603</b>

Données du bilan par action	31.12.2011	31.12.2010 <sup>T</sup>
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.907.267
Valeur active nette (juste valeur) (€)	20,42	20,77
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	21,37	21,75
Cours boursier à la date de clôture (€)	18,15	23,49
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (%)	-11 %	13 %
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	49,9 %	43,0 %

## Actifs

La juste valeur  
du portefeuille immobilier  
s'élève au 31 décembre 2011  
à € 581 millions.

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Interinvest Offices & Warehouses. Au 31 décembre 2011, la juste valeur de ces immeubles de placement a augmenté de € 55 millions et s'élève à € 581 millions (€ 527 millions au 31 décembre 2010). Cette augmentation de la juste valeur provient essentiellement de l'acquisition de 3 sites logistiques ayant une juste valeur total de € 43 millions (Huizingen, Houthalen et Oevel) et l'extension du site logistique Herentals Logistics 2 par la construction d'un hall d'entrepôt, de bureaux et d'une mezzanine, pour déjà € 9 millions.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 12 millions et se composent principalement de 4 millions d'actifs détenus en vue de vente, étant un immeuble semi-industriel à Sint-Niklaas, de € 2 millions de créances commerciales, de € 4 millions de créances fiscales et autres actifs courants et de € 2 millions de comptes de régularisation.

Par un crédit control stricte  
le crédit clients dû ne comprend  
que 12 jours.

## Passifs

Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 284 millions. Le **capital social** (€ 127 millions) et les **primes d'émission** (€ 61 millions) sont inchangés par rapport à l'année dernière. Au 31 décembre 2011, le nombre total des actions copartageantes s'élève à 13.907.267 unités. Les **réserves** de la société s'élèvent à € 78 millions (€ 81 millions).

Les **passifs non courants** comprennent d'une part, les dettes financières non courantes d'un montant de € 259 millions (€ 175 millions), se composant de € 185 millions de financements bancaires à long terme dont l'échéance se situe après le 31 décembre 2012 et de € 74 millions de l'emprunt obligataire émis en juin 2010. D'autre part, les passifs non courants comprennent également les autres passifs financiers non courants, ce qui représente la valeur de marché négative de € 5 millions pour les couvertures de flux de trésorerie que la sicaf immobilière a conclu pour couvrir les taux d'intérêt variables des dettes financières non courantes.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 46 millions (€ 66 millions) et se composent principalement de € 34 millions de dettes financières courantes (des financements à court terme progressant chaque fois), de € 3 millions de dettes commerciales et de € 8 millions de comptes de régularisation.

Au 31 décembre 2011, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 20,42. Etant donné qu'au 31 décembre 2011 le cours boursier d'Interinvest Offices & Warehouses s'élève à € 18,15, l'action à la date de clôture est cotée avec une décote de 11 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Au 31 décembre 2011, le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière a augmenté de 7 % par rapport au 31 décembre 2010 suite principalement à l'acquisition de trois sites logistiques (Huizingen, Houthalen et Oevel) et à l'extension du site logistique Herentals Logistics 2, d'un montant de € 52 millions au total, financées par des capitaux étrangers. Le taux d'endettement s'élève à 49,9 % (calculé conformément à l'AR sur les sicaf immobilières du 7 décembre 2010).

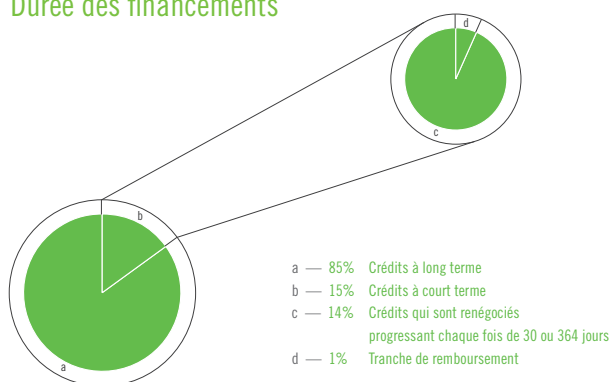
## Structure financière

A la fin de l'année 2011, les principales caractéristiques de la structure financière d'Intervest Offices & Warehouses sont:

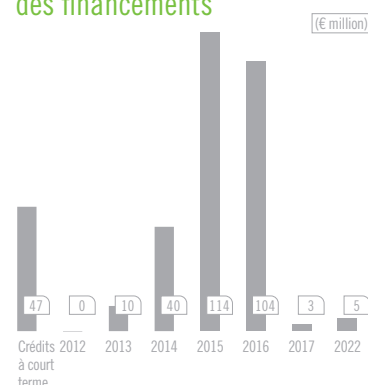
- ✓ montant des dettes financières: € 293 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- ✓ 85 % de financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,7 ans
- ✓ dates d'échéance des crédits réparties entre 2012 et 2022
- ✓ répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes et les obligataires
- ✓ € 31 millions de lignes de crédit disponibles, non utilisées
- ✓ 60 % des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe, 40 % un taux d'intérêt variable. Des crédits utilisés 66 % a un taux d'intérêt fixe et 34 % un taux d'intérêt variable (situation au 2 janvier 2012).
- ✓ les taux d'intérêt sont fixés pour une période restante de 4,0 ans en moyenne
- ✓ valeur de marché des dérivés financiers: € 5 millions en négatif
- ✓ taux d'intérêt moyen pour 2011: 4,6 % y compris les marges bancaires (4,0 % pour 2010)
- ✓ taux d'endettement de 49,9 % (maximum légal: 65 %) (43,0 % au 31 décembre 2010)

Concrètement, au cours de l'exercice 2011 la sicaf immobilière a renégocié avec ses banquiers des crédits à long terme pour un montant total de € 130 millions, échus en 2011 et début 2012. Les nouveaux crédits, auprès des banquiers existants et des nouveaux banquiers, ont une durée entre 3 et 5 ans et ont été conclus à des conditions et aux conventions conformes au marché. La durée moyenne pondérée restante des crédits à long terme revient ainsi à 3,7 ans au 31 décembre 2011.

### Durée des financements



### Calendrier d'échéances des financements



Au 31 décembre 2011, le calendrier des échéances des lignes de crédit, y compris l'emprunt obligataire de € 75 millions qui vient à échéance le 29 juin 2015, présente l'image ci-dessus. Le prochain crédit de la sicaf immobilière ne vient à échéance qu'en décembre 2013 (€ 10 millions) de sorte qu'Intervest Offices & Warehouses ne doit pas effectuer d'importants refinancements de son portefeuille de crédits au cours des deux prochaines années.



En 2012 et 2013 Intervest Offices & Warehouses ne doit pas effectuer d'importants refinancements de ses crédits.

### 3. Prévisions

Malgré les incertitudes économiques actuelles, Intervest Offices & Warehouses a confiance en l'année 2012.

D'une part, les espaces disponibles dans le portefeuille immobilier de la sicafe immobilière occupent une position concurrentielle dans leur segment de marché et offrent donc un potentiel important pour de nouvelles locations. Egalement dans des circonstances de marché difficiles, Intervest Offices & Warehouses est un partenaire compétitif sur le marché, disposant d'une équipe commerciale propre qui a une connaissance approfondie des situations de marché locales.

D'autre part, la sicafe immobilière reste optimiste quant aux échéances de ses contrats de bail. Les contrats de bail qui viennent à échéance, ce qui va souvent de pair avec une renégociation des conditions locatives, sont relativement limités (environ 5 % des revenus locatifs). Intervest Offices & Warehouses s'attend à pouvoir renouveler la majorité de ces contrats. Dans certains cas des avantages locatifs doivent être accordés pour prolonger les contrats de bail. Dans la mesure du possible la durée des contrats sera prolongée pour arriver à une durée minimum de 6 ans. La sicafe immobilière estime pouvoir maintenir dans l'ensemble le taux d'occupation actuel en 2012.

Intervest Offices & Warehouses continuera à se positionner en 2012 pour offrir des solutions de locations clé en main. Ceci sera également combiné à des initiatives ciblées relatives au marketing et à la publicité.

Dans le domaine de la durabilité le "verdissement" sera constamment poursuivi et la priorité sera donnée à un programme d'optimisation des installations frigorifiques.

Grâce à un asset management actif et à la flexibilité nécessaire, la gestion opérationnelle d'Intervest Offices & Warehouses parvient à répondre aux attentes de location des locataires actuels et à assurer ainsi la continuité des contrats de bail.

Sur le plan des financements Intervest Offices & Warehouses occupe une position confortable. En effet, à court terme il y n'a guère d'obligations de refinancement. Le prochain crédit de la sicafe immobilière qui ne vient à échéance qu'en décembre 2013 (€ 10 millions), de sorte que la sicafe immobilière ne doit pas effectuer de refinancements importants de son portefeuille de crédit au cours de deux prochaines années.

En 2012, Intervest Offices & Warehouses occupera plutôt une position d'acheteur sur le marché de l'investissement. Les nouvelles acquisitions de la sicafe immobilière se porteront de préférence sur de l'immobilier logistique. Si les circonstances de marché le permettent, un nombre d'immeubles moins stratégiques seront vendus.

Suite à la modification des règles d'évaluation de la sicafe immobilière et en raison de la situation économique actuelle, Intervest Offices & Warehouses a décidé d'adapter sa politique de distribution du dividende à partir de l'exercice 2012 (dividende à distribuer en 2013). Le pourcentage de distribution se situera entre 80 % et 100 % du résultat d'exploitation distribuable en fonction des indemnités reçues pour les contrats de bail résiliés par anticipation et des autres compensations pour dégâts locatifs.

Le rapport annuel de l'exercice 2011 sera disponible à partir du 23 mars 2012 sur le site web de la société ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)).

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

INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES SA, sicafe 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>10</sup>

### Compte de résultats consolidés

en milliers €	2011	2010 <sup>11</sup>
Revenus locatifs	38.587	41.068
Charges relatives à la location	-76	-94
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>38.511</b>	<b>40.974</b>
Récupération de charges immobilières	1.261	761
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.700	9.763
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-142	-72
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-6.680	-9.760
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	1.296	129
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>40.946</b>	<b>41.795</b>
Frais techniques	-940	-514
Frais commerciaux	-263	-274
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.404	-674
Frais de gestion immobilière	-2.184	-1.738
Autres charges immobilières	-354	-24
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-5.145</b>	<b>-3.224</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>35.801</b>	<b>38.571</b>
Frais généraux	-1.274	-1.054
Autres revenus et charges d'exploitation	30	5
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>34.557</b>	<b>37.522</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	64	464
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.294	-8.525
Autre résultat sur portefeuille	-2.478	-614
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>34.437</b>	<b>28.847</b>

<sup>10</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.



## Compte de résultats consolidés (suite)

en milliers €	2011	2010 <sup>π</sup>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>34.437</b>	<b>28.847</b>
Revenus financiers	72	45
Charges d'intérêt	-12.070	-9.543
Autres charges financières	-20	-11
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-4.175	655
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-16.193</b>	<b>-8.854</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>18.244</b>	<b>19.993</b>
Impôts	-227	-17
<b>RESULTAT NET</b>	<b>18.017</b>	<b>19.976</b>
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	21.707	27.996
Résultat sur portefeuille	-120	-8.675
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-4.175	655
Autres éléments non distribuables (filiales)	605	0
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	18.018	19.977
Intérêts minoritaires	-1	-1
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	<b>2011</b>	<b>2010<sup>π</sup></b>
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.907.267
Résultat net (€)	1,30	1,44
Résultat net dilué (€)	1,30	1,44
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,56	2,01

# Communiqué de presse Résultats annuels 2011



## Résultat global consolidé

en milliers €	2011	2010 <sup>π</sup>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>18.017</b>	<b>19.976</b>
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	2.561	1.260
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>20.578</b>	<b>21.236</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	20.579	21.237
Intérêts minoritaires	-1	-1

## Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	31.12.2011	31.12.2010 <sup>†</sup>
<b>Actifs non courants</b>	<b>581.672</b>	<b>526.959</b>
Immobilisations incorporelles	37	47
Immeubles de placement	581.305	526.680
Autres immobilisations corporelles	316	218
Créances commerciales et autres actifs non courants	14	14
<b>Actifs courants</b>	<b>12.462</b>	<b>5.644</b>
Actifs détenus en vue de la vente	4.005	0
Créances commerciales	1.687	1.726
Créances fiscales et autres actifs courants	4.520	1.943
Trésorerie et équivalents de trésorerie	407	816
Comptes de régularisation	1.843	1.159
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>594.134</b>	<b>532.603</b>

## Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2011	31.12.2010 <sup>T</sup>
<b>Capitaux propres</b>	<b>284.018</b>	<b>288.869</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	283.978	288.828
Capital	126.729	126.729
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	78.398	81.289
Résultat net de l'exercice	18.018	19.977
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>40</b>	<b>41</b>
<b>Passif</b>	<b>310.116</b>	<b>243.734</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>264.426</b>	<b>177.239</b>
Provisions	0	990
Dettes financières non courantes	259.143	175.407
<i>Etablissements de crédit</i>	184.650	101.070
<i>Emprunt obligataire</i>	74.475	74.325
<i>Location-financement</i>	18	12
Autres passifs financiers non courants	4.685	252
Autres passifs non courants	598	590
<b>Passifs courants</b>	<b>45.690</b>	<b>66.495</b>
Provisions	172	426
Dettes financières courantes	34.018	50.606
<i>Etablissements de crédit</i>	34.012	50.600
<i>Location-financement</i>	6	6
Autres passifs financiers courants	0	2.819
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.641	2.110
Autres passifs courants	399	476
Comptes de régularisation	8.460	10.058
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>594.134</b>	<b>532.603</b>

## Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves <sup>11</sup>	Résultat net de l'exercice	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
<b>Bilan au 31 décembre 2009</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>112.523</b>	<b>-2.597</b>	<b>45</b>	<b>297.533</b>
Résultat global 2010			1.260	17.432	-1	18.691
Transferts par l'affectation du résultat 2009:						
Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves			-32.270	32.270		0
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers			-240	240		0
Autres mutations			16	-13	-3	0
Dividende exercice 2009				-29.900		-29.900
<b>Bilan au 31 décembre 2010</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>81.289</b>	<b>17.432</b>	<b>41</b>	<b>286.324</b>
Modification règle d'évaluation <sup>11</sup>				2.545		2.545
<b>Bilan 31 décembre 2010<sup>11</sup></b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>81.289</b>	<b>19.977</b>	<b>41</b>	<b>288.869</b>
Résultat global 2011			2.561	18.018	-1	20.578
Transferts par l'affectation du résultat 2010:						
Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves			-8.675	8.675		0
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers			655	-655		0
Autres mutations			23	-2		21
Allocation du résultat supplémentaire 2010 suite à la modification des règles d'évaluation au résultat reporté			2.545	-2.545		0
Dividende exercice 2010				-25.450		-25.450
<b>Bilan au 31 décembre 2011</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>78.398</b>	<b>18.018</b>	<b>40</b>	<b>284.018</b>

<sup>11</sup> Une subdivision des réserves est présentée à la page suivante.

Communiqué  
de presse  
Résultats  
annuels 2011

## Détail de réserves

en milliers €	Réserves légales	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la compta- bilité de couverture est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la compta- bilité de couverture n'est pas appliquée	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Total réserves
		Réserve du solde des variations de valeur d'investisse- ment des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					
<b>Bilan au 31 décembre 2009</b>	<b>90</b>	<b>126.864</b>	<b>-13.606</b>	<b>-4.746</b>	<b>0</b>	<b>650</b>	<b>3.271</b>	<b>112.523</b>
Résultat global 2010				1.260				1.260
Transferts par l'affectation du résultat 2009:								
Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves		-32.270						-32.270
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers					-240			-240
Autres mutations							16	16
<b>Bilan au 31 décembre 2010</b>	<b>90</b>	<b>94.594</b>	<b>-13.606</b>	<b>-3.486</b>	<b>-240</b>	<b>650</b>	<b>3.287</b>	<b>81.289</b>
Résultat global 2011				2.561				2.561
Transferts par l'affectation du résultat 2010:								
Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves		-8.675						-8.675
Transfert des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de place- ment		-193	193					0
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers					655			655
Autres mutations		-142	165					23
Allocation du résultat supplémentaire 2010 suite à la modification des règles d'évaluation au résultat reporté							2.545	2.545
<b>Bilan au 31 décembre 2011</b>	<b>90</b>	<b>85.584</b>	<b>-13.248</b>	<b>-925</b>	<b>415</b>	<b>650</b>	<b>5.832</b>	<b>78.398</b>

Communiqué  
de presse  
Résultats  
annuels 2011