



**INTERVEST**  
OFFICES

**RAPPORT ANNUEL**  
2009

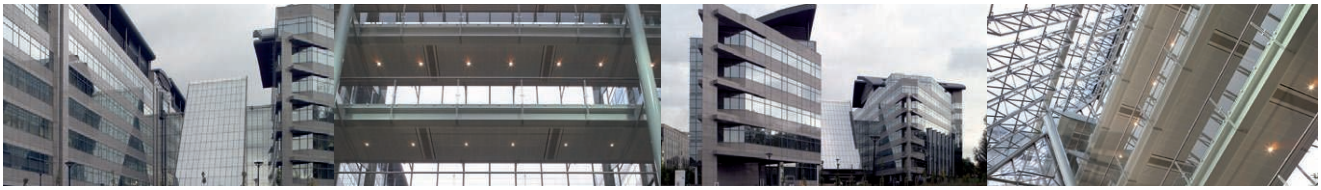


## INTERVEST OFFICES EST:

- une sicaf immobilière publique belge, cotée sur NYSE Euronext Brussels
- spécialisée en investissements dans des immeubles de bureaux et de l'immobilier semi- industriel de première qualité, bien situés d'un point de vue stratégique à de bons emplacements en dehors des centres-villes
- 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
- caractérisée par un rendement élevé du dividende
- caractérisée par un bilan solide au taux d'endettement bas

## CALENDRIER FINANCIER:

Communication des résultats annuels au 31 décembre 2009	le mardi 23 février 2010
Assemblée générale des actionnaires:	le mercredi 7 avril 2010 à 16h30
Mise en paiement du dividende	
- Ex-date dividende 2009	le mardi 20 avril 2010
- Record date dividende 2009	le jeudi 22 avril 2010
- Mise en paiement du dividende 2009	à partir du vendredi 23 avril 2010
Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2010	le lundi 10 mai 2010
Rapport financier semestriel au 30 juin 2010	le mardi 3 août 2010
Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2010	le jeudi 28 octobre 2010



Woluwe Garden - Sint-Stevens-Woluwe

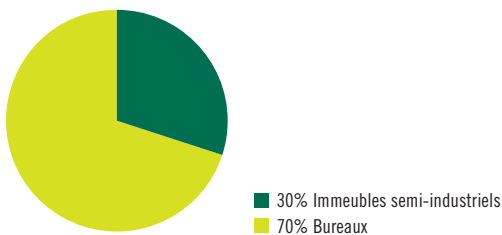
## RÉPARTITION DES RISQUES DANS LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Portefeuille immobilier	31.12.2009	31.12.2008
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 000)	540.817	572.055
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	540.770	539.373

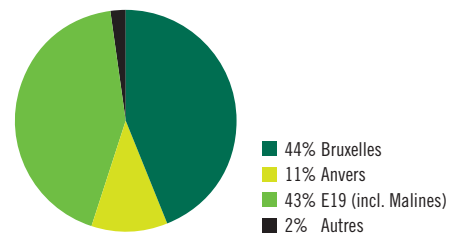
### Evolution de la juste valeur de l'immobilier



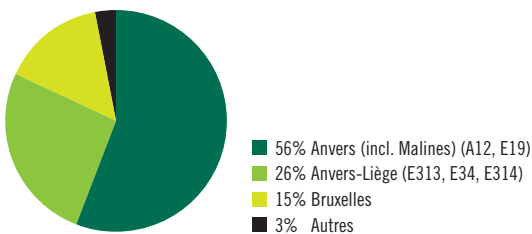
### Nature du portefeuille



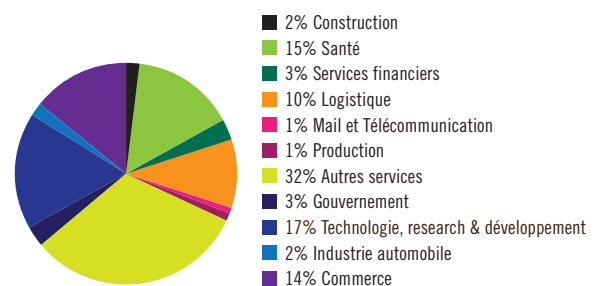
### Répartition géographique du portefeuille de bureaux



### Répartition géographique du portefeuille semi-industriel



### Répartition selon la nature des locataires



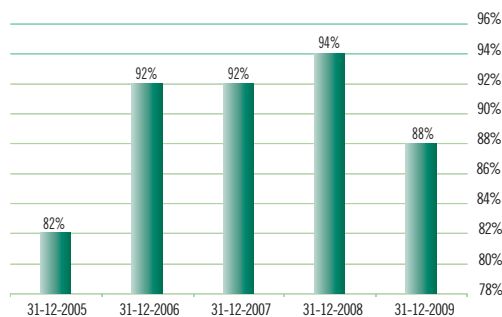
## BILAN SOLIDE: TAUX D'ENDETTEMENT 44 %

Chiffres clés	31.12.2009	31.12.2008
Capitaux propres (€ 000)	297.533	330.365
Capitaux d'emprunt (€ 000)	248.240	247.209
Taux d'endettement AR 21 juin 2006 (max. 65 %) (%)	44 %	42 %

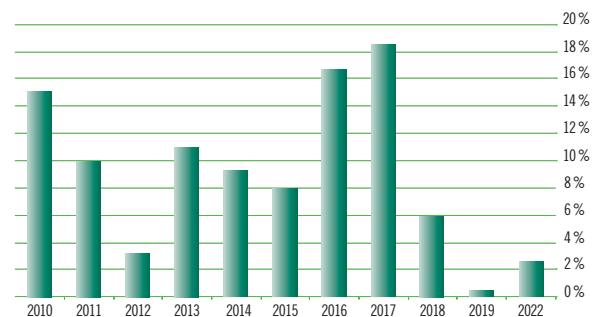
Chiffres clés par action	31.12.2009	31.12.2008
Nombre d'actions	13.907.267	13.900.902
Valeur active nette (juste valeur) (€)	21,39	23,77
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	22,37	24,80
Cours boursier à la date de clôture (€)	21,90	17,75
Prime (+)/décote (-) par rapport à la valeur active nette (%)	2 %	- 25 %

## RÉSULTATS

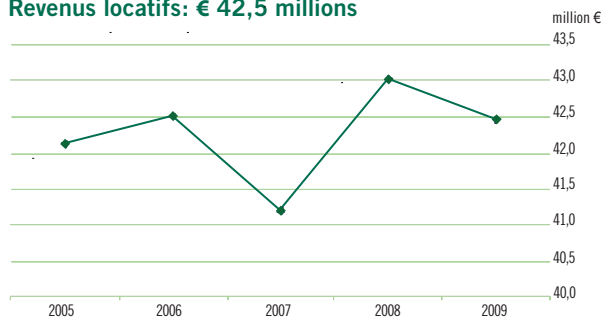
### Taux d'occupation: 88 %



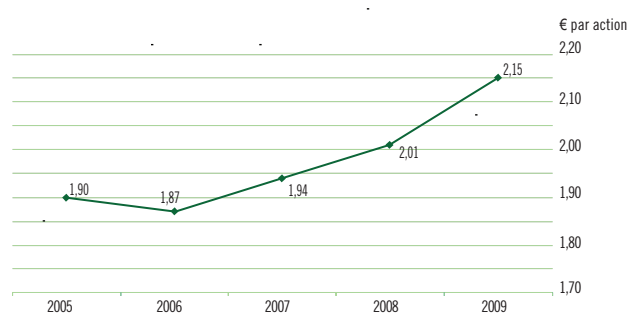
### Durée moyenne restante des contrats de bail: 3,6 ans



### Revenus locatifs: € 42,5 millions



### Résultats positifs: distribution d'un dividende brut de € 2,15



“En 2009, le dividende brut d'Invest Offices augmente de 7 %  
et passe de € 2,01 à € 2,15 par action.”



□ Mechelen Business Tower - Malines

<b>Résultats (€ 000)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Revenus locatifs	42.472	43.038
Charges relatives à la location	-160	-118
Charges et revenus relatifs à la gestion	314	426
<b>Résultat immobilier</b>	<b>42.626</b>	<b>43.346</b>
Charges immobilières	-3.720	-3.504
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.179	-1.619
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>37.727</b>	<b>38.223</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-32.270	-12.726
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>5.457</b>	<b>25.497</b>
Résultat financier (hors variation de la juste valeur IAS 39)	-7.762	-10.204
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-240	0
Impôts	-52	-44
<b>Résultat net</b>	<b>-2.597</b>	<b>15.249</b>
Résultat d'exploitation distribuable	29.913	27.975
Résultat sur portefeuille	-32.270	-12.726
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-240	0
<b>Dividende brut par action (€)</b>	<b>2,15</b>	<b>2,01</b>
<b>Dividende net par action (€)</b>	<b>1,83</b>	<b>1,71</b>

## RENDEMENT DU DIVIDENDE

“Au 31 décembre 2009 le cours boursier de l'action Intinvest Offices s'élève à € 21,90, offrant un rendement du dividende brut de 10 %.”



## ■ TABLE DES MATIERES

01

### 4 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 6 Profil
- 6 Politique d'investissement
- 7 Déclaration de gouvernance d'entreprise
- 16 Entreprendre durablement

02

### 18 RAPPORT DU COMITE DE DIRECTION

- 20 Marché de l'immobilier professionnel
- 24 Développements importants en 2009
- 28 Résultats financiers
- 32 Structure financière
- 34 Affectation du bénéfice 2009
- 35 Prévisions pour 2010

03

### 36 RAPPORT CONCERNANT L'ACTION

- 38 Données boursières
- 40 Dividende et nombre d'actions
- 41 Actionnaires
- 41 Calendrier financier

04

### 42 RAPPORT IMMOBILIER

- 44 Composition du portefeuille
- 50 Evolution du portefeuille immobilier
- 51 Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers
- 52 Description du portefeuille de bureaux
- 60 Description de l'immobilier semi-industriel

05

### 68 RAPPORT FINANCIER

- 72 Compte de résultats consolidé
- 73 Résultat global consolidé
- 74 Bilan consolidé
- 76 Bilan de mutation des capitaux propres consolidés
- 78 Aperçu des flux de trésorerie consolidés
- 79 Notes sur les comptes annuels consolidés
- 109 Rapport du commissaire
- 111 Comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices sa

06

### 114 INFORMATIONS GENERALES

- 116 Identification
- 118 Extraits des statuts
- 122 Commissaire
- 122 Banque dépositaire
- 122 Pourvoyeur de liquidité
- 122 Experts immobiliers
- 122 Gestionnaires immobiliers
- 123 Sicaf immobilière - cadre légal
- 123 Déclaration relative au rapport annuel
- 124 Liste de terminologie

“En 2009, le dividende brut d’Interinvest Offices augmente de 7 %  
et passe de € 2,01 à € 2,15 par action.”

“Baisse de la juste valeur de l’immobilier de 5,6 %  
suite à la crise économique mondiale.”





## ■ LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Cher actionnaire,

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

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

Malgré cette faible activité d'exploitation, l'exercice 2009 présente quand même un beau résultat d'exploitation distribuable. Cela provient principalement du fait que, grâce à la politique des taux d'intérêt, le taux d'intérêt moyen pour les financements de la sicaf immobilière est seulement de 3,2 % en 2009 (2008: 4,5 %). Pour l'exercice 2009, le résultat d'exploitation distribuable s'élève € 29,9 millions de sorte que nous pouvons vous offrir un dividende brut de € 2,15 par action, en comparaison à € 2,01 par action en 2008. Le rendement du dividende brut de la sicaf immobilière s'élève ainsi à 10 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2009.

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

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

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

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

Nous vous remercions pour la confiance et tous les collaborateurs pour leurs efforts appréciés et nous leur souhaitons beaucoup de succès pour les défis auxquels nous devons faire face.

Le conseil d'administration



Reinier van Gerrevink  
Administrateur délégué



Jean-Pierre Blumberg  
Président du conseil d'administration

# 01



## Rapport du conseil d'administration

06 Profil

06 Politique d'investissement

07 Déclaration de gouvernance d'entreprise

16 Entreprendre durablement



## WOLUWE GARDEN ■

Boulevard de la Woluwe 18 -22  
1932 Sint-Stevens-Woluwe  
Superficie: 25.074 m<sup>2</sup>



## ■ PROFIL

Intervest Offices investit dans l'immobilier d'entreprise belge de bonne qualité, donné en location à des locataires de premier rang. Les biens immobiliers dans lesquels il est investi sont principalement des immeubles récents, situés à des emplacements stratégiques en dehors des centres-villes. Afin d'optimiser le profil de risque, des investissements dans les centres-villes peuvent être envisagés. Les investissements dans des immeubles semi-industriels cadrent dans le même objectif.

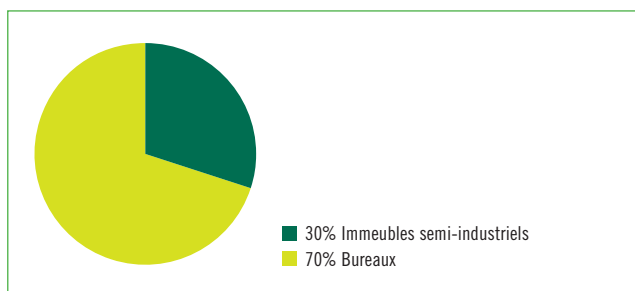
“Au 31 décembre 2009, le portefeuille se compose de 70 % d'immeubles de bureaux et de 30 % d'immeubles semi-industriels. La juste valeur totale des immeubles de placement s'élève au 31 décembre 2009 à € 541 millions.”

Intervest Offices est une sicaf immobilière inscrite sur la liste des institutions d'investissement belges depuis le 15 mars 1999 et est cotée sur NYSE Euronext Brussels.

### Evolution de la juste valeur de l'immobilier



### Nature du portefeuille



## ■ POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La sicaf immobilière continue à opter pour une politique d'investissement axée sur des biens immobiliers industriels de qualité, loués à des locataires de premier ordre. Ces biens immobiliers ne nécessitent pas à court terme de gros travaux de rénovation et sont situés à des emplacements stratégiques de préférence sur l'axe Anvers - Bruxelles. D'autres emplacements sont pris en considération pour autant que cela contribue à la stabilité des revenus locatifs.

Les biens immobiliers professionnels comprennent aussi bien des immeubles de bureaux que des immeubles semi-industriels, des entrepôts et des immeubles high-tech. En principe, aucun investissement n'est effectué dans des biens immobiliers résidentiels et commerciaux.

Intervest Offices souhaite augmenter l'attractivité de son action en garantissant une forte liquidité de l'action, l'extension du portefeuille immobilier et l'amélioration du profil de risques.

“La politique d'investissement a pour but d'obtenir une combinaison du rendement direct sur base des revenus locatifs et du rendement indirect sur base de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier.”

### Liquidité de l'action

La liquidité est déterminée par la manière dont les actions peuvent être échangées en bourse. Les entreprises à liquidité élevée attirent plus rapidement de grands investisseurs, ce qui favorise les possibilités de croissance.

Une bonne liquidité facilite l'émission d'actions nouvelles (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt une grande importance pour la poursuite de la croissance.

Pour augmenter sa liquidité, Intervest Offices a conclu un accord de liquidité avec la Banque ING. La liquidité de la majorité des sicaf immobilières belges est relativement basse. Une raison importante est que ces fonds sont souvent trop petits - aussi bien en termes de capitalisation de marché que de marge libre - pour attirer l'attention des investisseurs professionnels.

En outre, les actions des sicaf immobilières sont généralement achetées pour une longue période d'investissement, plutôt qu'à titre spéculatif, ce qui réduit le nombre des transactions.

“Au cours de 2009, la marge libre de l'action est restée constante à 45,3 %.”

### Dimension du portefeuille immobilier

Un large portefeuille offre indéniablement une série d'avantages:

- Il contribue à la **répartition des risques** pour les actionnaires. En effet, en investissant dans des biens immobiliers dans l'ensemble de la Belgique, il est possible de compenser d'éventuels mouvements cycliques du marché. Cela permet également de ne pas dépendre d'un locataire ou de quelques grands locataires ou projet(s).
- Grâce aux **avantages d'échelle** qui se présentent, le portefeuille peut être géré plus efficacement de sorte qu'il est possible de distribuer plus de bénéfice d'exploitation. Il s'agit, entre autres, des frais liés à la gestion des biens immobiliers, des frais d'entretien et de réparation, des frais de rénovation (à long terme), des frais de consultance, des frais de publication, etc.
- L'augmentation de la taille globale du portefeuille renforce la **position de négociation** de la direction dans le cadre de la négociation de nouvelles conditions locatives, de l'offre de nouveaux services, de locations alternatives, etc.
- Cela offre à une équipe de management spécialisée la possibilité, grâce à sa connaissance du marché, de mener une politique créative et innovante, ce qui entraîne une **hausse de la valeur d'actionnaire**. Cela permet non seulement de réaliser une augmentation des rentrées locatives, mais également de la valeur du portefeuille. Cette gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des locataires, l'offre de nouveaux services, etc

Chaque acquisition doit être examinée en fonction des critères suivants:

#### Critères d'ordre immobilier:

1. qualité des immeubles (construction, achèvement, nombre de parkings)
2. emplacement/accessibilité/visibilité
3. qualité des locataires
4. respect des dispositions légales et réglementaires (autorisations, pollution du sol, etc.)
5. marché des immeubles de bureaux bruxellois ou d'autres grandes villes
6. potentiel de relocation

#### Critères d'ordre financier:

1. contribution durable au résultat par action
2. rapport d'échange basé sur la valeur d'investissement intrinsèque
3. prévention de la dilution du rendement de dividende

### Amélioration de la répartition des risques

Intervest Offices tente de répartir les risques de différentes manières. Ainsi, les locataires sont-ils souvent actifs dans des secteurs économiques différents, tels que l'informatique, les médias, les services de consultation, la télécommunication, les voyages et l'industrie alimentaire. Par ailleurs, il est veillé à une bonne répartition des échéances intermédiaires et finales des contrats de bail.

“Rexel est très satisfaite de son déménagement à Exiten dans un environnement qui a plus de rayonnement, à un emplacement disposant d'une bonne visibilité le long du ring de Bruxelles, dans un immeuble qui en matière de gestion énergétique offre plus de possibilité d'économies d'énergie que notre location précédente.”

ALAIN RIFFLART - CFO REXEL BELGIUM

## DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

### Généralités




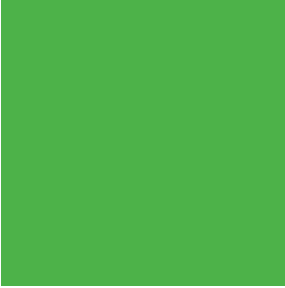




Intervest Offices utilise le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 comme code de référence et respecte scrupuleusement les principes de ce Code 2009. Les principes de gouvernance d'entreprise d'Intervest Offices sont fixés par le conseil d'administration dans un certain nombre de directives:

- la Charte de Gouvernance d'Entreprise
- le code de conduite
- le règlement de déclenchement d'alerte
- la directive pour la prévention d'abus de marché

La 'Charte de Gouvernance d'Entreprise' complète, qui décrit les règlements internes importants des organes de gestion d'Intervest Offices ainsi que les autres directives, peut être consultée sur le site web de la société ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)).

Il n'est dérogé des stipulations du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 lorsque des circonstances spécifiques l'exigent. Dans ce cas la dérogation, en concordance avec le principe 'comply or explain', est commentée dans le rapport annuel.

## Conseil d'administration

<p>Jean-Pierre Blumberg Président Administrateur indépendant</p> <p>Adresse Plataandreef 7 2900 Schoten</p> <p>Terme Avril 2010</p> <p>Fonction Managing partner Linklaters LLP</p> 	<p>Reinier van Gerrevink Administrateur délégué</p> <p>Adresse Bankastraat 123 NL - 2585 EL 's-Gravenhage</p> <p>Terme Avril 2011</p> <p>Fonction Chief executive officer du Groupe VastNed</p> 	<p>Hubert Roovers Administrateur délégué</p> <p>Adresse Franklin Rooseveltlaan 38 NL - 4835 AB Breda</p> <p>Terme Avril 2011</p> <p>Fonction Administrateur délégué d'Interinvest Retail sa</p> 	
<p>Nick van Ommen Administrateur indépendant</p> <p>Adresse Beethovenweg 50 NL - 2202 AH Noordwijk aan Zee</p> <p>Terme Avril 2010</p> <p>Fonction Administrateur de sociétés</p> 	<p>EMSO sprl représentée de façon permanente par Chris Peeters Administrateur indépendant</p> <p>Adresse Jan Moorkensstraat 68 2600 Berchem</p> <p>Terme Avril 2011</p> <p>Fonction Economiste spécialisé en transports, administrateur délégué de Policy Research Corporation sa</p> 	<p>Tom de Witte Administrateur</p> <p>Adresse Kamerlingh Onnesstraat 69 NL - 2984 ED Ridderkerk</p> <p>Terme Avril 2011</p> <p>Fonction Chief financial officer du Groupe VastNed</p> 	



## Organes de gestion

### Conseil d'administration

#### Composition

Le conseil d'administration se compose de 6 membres, dont 3 administrateurs indépendants. Les administrateurs sont nommés pour une période de 3 ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale.

#### Activités

En 2009, le conseil d'administration s'est réuni sept fois. Les principaux points de l'ordre du jour aux sujets desquels le conseil d'administration s'est réuni et a statué en 2009 sont:

- l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- l'approbation des budgets 2009 et du plan d'entreprise 2010
- l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, évaluations, e.a.)
- la fusion d'Interinvest Offices avec Edicorp sa le 1 avril 2009

Les administrateurs ont assisté à toutes les réunions à l'exception de Tom de Witte le 16 février 2009, Jean-Pierre Blumberg le 4 mai 2009, Reinier van Gerrevink le 4 mai et le 2 novembre 2009 et Hubert Roovers le 2 novembre 2009.

En 2009, Reinier van Gerrevink et Hubert Roovers ont été chargés de la supervision de la gestion quotidienne, en application de l'article 4 §1 5° de l'AR du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières. Au cours de l'exercice 2009, Reinier van Gerrevink et Tom de Witte ont représenté l'actionnaire majoritaire VastNed Offices/Industrial sa.

### Comité d'audit

#### Composition

En 2009, le comité d'audit se compose de 3 administrateurs indépendants: Nick van Ommen (président), Jean-Pierre Blumberg et EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters. La durée de leur mandat au sein du comité d'audit n'est pas spécifiée.

En 2009, ces administrateurs indépendants répondent tous aux neuf critères d'indépendance stipulés par l'article 526 ter du Code des Sociétés.

Les administrateurs indépendants sont compétents d'un point de vue comptable et d'audit et le comité d'audit dans son ensemble est compétent dans le domaine des activités de la société.

#### Activités

En 2009, le comité d'audit s'est réuni quatre fois. Les principaux points de l'ordre du jour du comité d'audit en 2009 sont:

- la discussion des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'analyse des comptes annuels et des rapports statutaires
- la discussion des budgets
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels (consolidés) et l'analyse des recommandations du commissaire
- l'analyse de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne et la gestion des risques de la société
- la discussion relative au Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009

Les membres du comité d'audit ont assisté à toutes les réunions à l'exception de Jean-Pierre Blumberg le 9 février et le 4 mai 2009.

Le comité fait part de ses constatations et recommandations directement au conseil d'administration.



Le comité de direction  
de gauche à droite:  
Jean-Paul Sols, Inge Tas, Reinier van Gerrevink

## Le comité de direction

En 2009, le comité de direction se compose comme suit:

- Sprl Jean-Paul Sols, représentée par Jean-Paul Sols, chief executive officer, président du comité de direction
- Inge Tas, chief financial officer
- Reinier van Gerrevink, administrateur délégué

Conformément à l'article 524bis du Code des Sociétés et à l'article 15 des statuts de la société, le conseil d'administration a cédé certaines compétences de gestion. Les règles relatives à la composition et au fonctionnement du comité de direction sont plus amplement décrites dans la 'Charte de Gouvernance d'Entreprise' de la société. Elle peut être consultée sur le site web ([www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)).

## Evaluation des organes de gestion

Sous la direction du président, le conseil d'administration évalue périodiquement sa taille, sa composition, son fonctionnement et son efficacité. Il en fait de même pour le comité d'audit et pour l'interaction avec le comité de direction. Le conseil d'administration peut se faire assister par des experts externes.

Lors de ce processus d'évaluation:

- la direction et le fonctionnement du conseil d'administration sont analysés
- la préparation et le traitement de façon approfondie d'importants sujets sont examinés
- la contribution effective et la participation de chaque administrateur aux discussions et aux prises de décision sont analysées
- la composition du conseil d'administration est évaluée à la lumière de la composition souhaitée du conseil
- le fonctionnement et la composition du comité d'audit sont examinés
- la collaboration et la communication avec le comité de direction sont évaluées

Si les procédures d'évaluation précitées mettent à jour certaines faiblesses, le conseil d'administration apportera des solutions adéquates. Cela peut entraîner des modifications à la composition ou au fonctionnement du conseil d'administration ou du comité d'audit.

## Conflits d'intérêt

Si un administrateur a, en raison d'autres mandats d'administrateur, ou pour une autre raison, un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une décision ou une action relevant des compétences du conseil d'administration, l'article 523 du Code des Sociétés est appliqué et l'administrateur en question est prié de prendre part ni aux discussions concernant les décisions ou actions, ni au vote (article 523, § 1 in fine). En cas d'un éventuel conflit d'intérêt avec un actionnaire majoritaire de la société, la procédure de l'article 524 du Code des Sociétés est appliquée. En outre, il faut également se référer à l'AR du 10 avril 1995, division 3, articles 22 à 27 sur la prévention des conflits d'intérêt.

La procédure pour la prévention de conflits d'intérêt n'a pas été appliquée au cours de l'exercice 2009.

## Rapport de rémunération

### Lignes directives de la politique de rémunération

La politique de rémunération est basée sur les principes suivants:

- la rémunération globale doit avoir une structure et un niveau suffisant afin qu'Intervest Offices puisse attirer et garder des membres experts et qualifiés pour son conseil d'administration et son comité de direction
- les membres du conseil d'administration qui représentent l'actionnaire majoritaire exercent leur mandat de façon non rémunérée
- la structure de rémunération du comité de direction offre une prime variable limitée qui a pour but de promouvoir les intérêts d'Intervest Offices; les représentants de l'actionnaire majoritaire n'entrent pas en ligne de compte pour une prime
- les principes du Code belge de Gouvernance d'Entreprise qui est en vigueur depuis 2009, sont utilisés comme fil conducteur; les accords convenus lors de contrats de travail ou de contrats de management conclus antérieurement seront en principe respectés.



## Rémunérations

### Rémunération de base 2009

#### *Administrateurs non exécutifs*

En 2009, l'indemnité annuelle fixe des administrateurs indépendants non exécutifs s'élève à € 14.000 par an (€ 15.000 par an pour le président du conseil d'administration). Aucune indemnité supplémentaire n'est accordée pour l'appartenance à un comité ni pour l'exercice de la présidence d'un comité. Les administrateurs qui représentent l'actionnaire majoritaire exercent leur mandat de façon non rémunérée.

#### *Membres du comité de direction*

Le montant de la rémunération fixe qui a été octroyé en 2009 aux membres du comité de direction en tant que salaire, à l'exception de l'administrateur délégué, s'élève à € 262.073. Étant donné qu'en 2009 le comité de direction se compose uniquement de deux personnes rémunérées pour leurs prestations, le conseil d'administration estime, pour des raisons de respect de la vie privée, qu'une communication commune de l'ensemble des rémunérations est suffisante dans le cas présent et que la rémunération individuelle du ceo (et donc également de l'autre membre du comité de direction) ne doit être communiquée. L'administrateur délégué qui représente l'actionnaire majoritaire exerce son mandat de façon non rémunérée.

### Prime pour 2008 octroyée en 2009

Les deux membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur délégué, entre en ligne de compte pour une prime annuelle commune de € 22.500 au maximum. Le montant de la prime à allouer est déterminé au moyen de critères mesurables sur base des prestations convenues antérieurement. En 2008, ces critères se rapportaient à l'activité locative (y compris la location de quelques objets désignés spécifiquement), au taux d'occupation et à l'amélioration de l'environnement informatique. Sur base des objectifs réalisés en 2008, une prime d'un montant total de € 12.000 a été allouée en 2009.

En plus de cette prime régulière, un membre de la direction peut entrer en ligne de compte pour une prime annuelle supplémentaire qui peut être allouée sur base de prestations exceptionnelles. En 2008, aucune prime supplémentaire n'a été octroyée.

### Rémunération de base 2010 et prime pour 2009

La rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants non exécutifs reste inchangée par rapport aux rémunérations de 2009 mentionnées ci-dessus.

La rémunération annuelle fixe des membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur délégué, est indexée (i) annuellement au 1er janvier, conformément à l'indice normal des prix à la consommation, où l'indice de base est celui du mois précédent l'entrée en vigueur du contrat et où le nouvel indice est celui du mois précédent le mois dans lequel l'indexation a lieu (ii), augmenté de 1 pourcent. Cela revient à une augmentation de 0,25 %.

En 2009, les critères pour l'obtention d'une prime ont trait à l'activité locative (y compris la location de quelques objets désignés spécifiquement), à la stabilisation des revenus locatifs, au taux d'occupation, aux rentrées locatives et à l'amélioration du profil de risques du portefeuille. Sur base des objectifs réalisés en 2009, une prime d'un montant total de € 17.400 est allouée. En 2009, aucune prime supplémentaire n'est octroyée.

### Durée et conditions de départ

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une période de 3 ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale des actionnaires. Il n'y a pas d'indemnité de licenciement.

Les membres du comité de direction sont nommés pour une durée indéterminée et l'indemnité de résiliation s'élève à l'équivalent de douze à dix-huit mois de la rémunération fixe (sauf en cas de négligence grave ou de faute intentionnelle, dans quels cas aucune indemnité ne sera due).

## Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques

En 2009, le conseil d'administration d'Interinvest Offices a consacré une fois de plus beaucoup d'attention aux facteurs de risques auxquels Interinvest Offices est confrontée.

“L'évolution permanente sur les marchés immobiliers et les marchés financiers exige un suivi continu des risques stratégiques, d'exploitation, financiers et de conformité afin de surveiller les résultats et la situation financière d'Interinvest Offices.”

### Risques stratégiques

Ces risques sont en grande partie déterminés par les choix stratégiques que fait Interinvest Offices pour limiter la vulnérabilité par rapport aux facteurs externes. L'ampleur de ces risques est déterminée par les choix stratégiques vis-à-vis de la gestion d'investissement, comme par exemple le choix du:

- **type d'immobilier:** il est opté principalement pour des investissements dans le secteur des immeubles de bureaux et afin de pouvoir anticiper de façon optimale le cycle de bureaux, il est veillé à obtenir un pourcentage suffisant d'investissements en immeubles de bureaux dans des marchés immobiliers liquides, une exposition maximale des investissements à un certain emplacement/une certaine région et un risque maximal lié au rendement. En outre, des investissements dans des immeubles de bureaux, il existe la possibilité d'investir dans espaces semi-industriels et logistiques bien loués.
- **période d'investissement:** sur base de la connaissance des cycles économiques et immobiliers, il est tenté de répondre le mieux possible aux mouvements ascendants et descendants des marchés.

## Risques d'exploitation

Ces risques proviennent des transactions quotidiennes et d'événements (externes) qui ont lieu au sein du cadre stratégique, tels que:

- **risques d'investissement:** au sein d'Intervest Offices des mesures de contrôle internes sont prises pour limiter les risques liés aux décisions d'investissement erronées. Il est ainsi toujours procédé à une évaluation scrupuleuse du profil des risques sur base d'une analyse de marché, d'une évaluation des rendements futurs, d'un screening des locataires existants, d'une étude des exigences relatives à l'environnement et les permis, d'une analyse des risques fiscaux, etc.
- **risques de location:** ceux-ci se rapportent à la nature et l'emplacement du bien immobilier, la mesure dans laquelle il doit concurrencer les immeubles avoisinants, le groupe cible visé et les utilisateurs, la qualité du bien immobilier, la qualité du locataire et le contrat de bail. Intervest Offices inventorie continuellement le développement de ces facteurs. Sur base régulière un profil des risques est attribué à chaque immeuble (sur base des connaissances locales propres et des données fournies par des personnes externes et/ou experts immobiliers). En fonction du profil des risques un certain rendement doit être réalisé sur une certaine période qui est comparé au rendement attendu sur base du modèle de rendement interne. Sur cette base une analyse est faite des objets dans lesquels des investissements additionnels sont nécessaires, des lieux où le mix des locataires doit être adapté et des immeubles qui sont pris en compte pour la vente. En outre, chaque trimestre l'inoccupation et les risques d'inoccupation sont analysés, en prenant en compte l'échéance des contrats de bail. Tout en respectant les règles de la loi sur les loyers en vigueur, une répartition équilibrée de la durée des contrats est recherchée. De cette façon il est possible d'anticiper en temps utile les résiliations des contrats de bail et les révisions des contrats bail.
- **risques du contrôle des frais:** le risque existe que le rendement net de l'immobilier est influencé de façon néfaste par les frais d'exploitation élevés ou les investissements. Au sein d'Intervest Offices diverses mesures de contrôle internes sont appliquées pour limiter ces risques, telles que la comparaison périodique des budgets d'entretien à la réalité et les procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations d'entretien et d'investissements.
- **risques de débiteurs:** au sein d'Intervest Offices de strictes procédures sont appliquées pour le screening des locataires lors de la signature de nouveaux contrats de bail. Lors de la signature des contrats de bail des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. En outre, des procédures de contrôle internes sont rédigées qui doivent garantir que l'encaissement des loyers se fasse à temps et veiller que les arriérés de loyers soient suivis de façon adéquate. L'administration financière et immobilière veille attentivement à réduire les arriérés de loyers.
- **risques juridiques et fiscaux:** si la complexité l'exige, les contrats à conclure avec des tiers sont évalués par des conseillers externes, afin de limiter les risques de dommage financier et d'atteinte à la réputation résultant de contrats inadéquats. En outre, Intervest Offices est assurée contre la responsabilité découlant de ses activités ou investissements. La fiscalité joue un rôle important lors de l'investissement en immobilier (TVA, droits d'enregistrement, exit tax, acquisitions scindées, précompte immobilier, etc.). Ces risques fiscaux sont évalués de façon continue, et où nécessaire examinés par des conseillers externes.

## Risques financiers

Les principaux risques financiers sont les risques de financement, les risques de liquidité et les risques des taux d'intérêt.

- **risques de financement:** le portefeuille peut être financé en partie par des capitaux propres et en partie par des capitaux d'emprunt. Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé (soi-disant "leverage"), mais ainsi également à un risque plus élevé. En cas de rendements décevants de l'immobilier et en cas de réduction de valeur, le risque existe lors d'un taux élevé de leverage qu'il n'est plus possible de pouvoir répondre aux obligations des taux d'intérêt et de remboursements des capitaux d'emprunt et autres obligations fiscales. Il est alors impossible d'obtenir le financement au moyen de nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables. Afin de pouvoir faire face aux obligations fiscales il faut vendre de l'immobilier, courant le risque que cela ne se réalise pas aux meilleures conditions. L'évolution de la valeur du portefeuille immobilier est en grande mesure déterminée par les développements sur le marché immobilier. Intervest Offices aspire à une relation équilibrée entre les capitaux propres et d'emprunt pour le financement de l'immobilier. En outre, Intervest Offices s'efforce, par la fourniture d'information transparente, des contacts réguliers avec les financiers et actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux. Enfin vis-à-vis des financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et une durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5 ans sont recherchées. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent.
- **risques de liquidité:** Intervest Offices doit générer suffisamment de flux de trésorerie afin de pouvoir répondre à ses obligations de paiement quotidiennes. Ce risque est, d'une part, limité par les mesures mentionnées sous 'risques d'exploitation', par lesquelles les risques de perte de flux de trésorerie, par exemple, pour cause d'inoccupation et faillites des locataires sont réduits. D'autre part, Intervest Offices doit disposer de suffisamment de marge de crédit pour compenser les fluctuations des besoins de liquidités. A cet effet des prévisions de flux de trésorerie sont établies. Intervest Offices a prévu suffisamment de marges de crédit auprès de ses financiers pour compenser ces fluctuations. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut satisfaire de façon continue aux conditions des facilités de crédit.
- **risques des taux d'intérêt:** suite au financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également du développement des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une relation un tiers à court terme de capitaux d'emprunt (à taux variable) et deux tiers à long terme de capitaux d'emprunt (à taux fixe) est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum sont recherchées. Au cours de 2009, un nombre de swaps de taux d'intérêt ont été conclus d'une durée de 5 ans afin de limiter les risques des taux d'intérêt dans le futur.

## Risques de conformité

Ces risques se rapportent au non-respect de manière adéquate des lois et réglementations importantes et aux collaborateurs qui n'agissent pas de façon intègre. Intervest Offices limite ces risques en procédant à un screening lors de l'engagement de ses collaborateurs, en créant une conscience de ces risques auprès de ses collaborateurs, et en veillant qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des lois et réglementations importantes, assistés par des conseillers juridiques externes. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, Intervest Offices avait déjà établi dans le passé un code de conduite interne (code of conduct) et un règlement de déclenchement d'alerte.

## Autres parties intervenantes

### Commissaire

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, est Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL et est représenté par Rik Neckebroeck, réviseur d'entreprise.

### Experts immobiliers

Le portefeuille immobilier est évalué tous les trimestres par deux experts indépendants, à savoir Jones Lang LaSalle et Cushman & Wakefield, chacun pour une partie du portefeuille immobilier et selon un principe de rotation.

### Compliance officer

Conformément aux principes 3.7. et 6.8. ainsi qu' à l'annexe B du Code belge 2009 de Gouvernance d'Entreprise, la société a désigné Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, comme compliance officer, chargée de la surveillance du respect des règles concernant l'abus de marché, suivant les règles imposées par la Loi du 2 août 2002, relative à la supervision du secteur financier et des services financiers, et par la Directive 2003/6/C relative aux délits d'initiés et la manipulation de marché.

## Principe "Comply or explain"

En 2009, il a été dérogé aux dispositions suivantes du code (explain):

- **Dispositions 5.3 et 5.4 relatives au fonctionnement des comités (annexe D et E incluse)**

Le conseil d'administration a décidé de ne pas créer de comité de nomination et de comité de rémunération. Le conseil considère les tâches de ces comités comme des tâches du conseil d'administration en entier. La taille limitée du conseil permet une concertation efficace de ces sujets.

- **Disposition 6.2. Management exécutif**

Le comité de direction n'est pas composé de tous les administrateurs exécutifs. En raison de la spécificité de la composition du comité de direction (et l'article 4 §1 5° de l'AR du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières qui exigent explicitement que deux administrateurs exercent la surveillance de gestion quotidienne), il est dérogé à la disposition 6.2.

- **Disposition 7.16 Rémunération**

Comme indiqué dans le rapport de rémunération le conseil d'administration privilégie, tant que le comité de direction se compose d'uniquement 2 membres rémunérés, la disposition 7.16 au détriment de la disposition 7.15. Par conséquent, les rémunérations des deux membres du management exécutif sont uniquement communiquées sur une base globale et non sur une base séparée.

- **Disposition 2.9. Secrétaire d'entreprise**

Conformément au principe 2.9., le conseil d'administration n'a pas désigné de secrétaire d'entreprise qui émet des recommandations au conseil concernant toutes les questions administratives et prend soin de la communication au sein et entre les organes de gestion de la société. La taille restreinte de la société et du conseil d'administration rend telle fonction superflue.

## ■ ENTREPRENDRE DURABLEMENT

Intervest Offices est consciente de l'effet mondial du changement climatique, de la production de déchets et de l'épuisement des ressources naturelles. Intervest Offices veut stimuler la création d'une conscience aussi bien pour l'organisation propre que pour les locataires de ses immeubles, afin d'arriver à un impact durable de ses activités sur le milieu et la société.

A cet effet, Intervest Offices mène une politique qui tend à limiter le plus possible l'impact négatif de ses activités sur l'environnement. Une méthode de travail progressive et de plus en plus poussée, justifiée d'un point de vue économique, est appliquée. Le point de départ reste toujours la satisfaction des locataires. Au cours de l'été 2009, Intervest Offices a consigné ceci dans un 'sustainability policy framework'.

Pour la gestion de l'exploitation de son portefeuille Intervest Offices met l'accent sur quatre domaines qui ont trait à la durabilité: l'énergie, l'utilisation de matériaux et l'enlèvement des déchets, l'emplacement et le bien-être de ses utilisateurs.

### 1. Dans le domaine de la **consommation d'énergie durable**

Intervest Offices s'efforce premièrement à sensibiliser les utilisateurs, étant donné qu'ils déterminent en large mesure la consommation. Dans la mesure du possible la consommation effective de la consommation d'énergie du HVAC (Heating Ventilation Air Conditioning) est facturée de façon individuelle aux locataires au lieu d'appliquer la méthode de décompte standard où les frais sont répartis selon la superficie louée. Entre-temps, cette méthode de décompte est déjà appliquée à Mechelen Campus et Park Station. En 2010, cette méthode sera également appliquée à d'autres immeubles où cela est possible d'un point de vue technique et administratif, à savoir: Intercity Business Park, Inter Access Park and 3 T Estate.

Deuxièmement, de l'énergie renouvelable est utilisée le plus possible. A cet effet, Intervest Offices a réalisé en mai 2009 un achat global de courant vert, afin que toutes les installations communes fonctionnent exclusivement à l'électricité produite par des installations hydroélectriques.

Troisièmement, un projet spécifique pour le portefeuille semi-industriel a été initié pour la création d'énergie renouvelable. L'installation d'un système photovoltaïque sur le toit d'immeubles semi-industriels résulte d'une part en une baisse de l'émission de CO<sub>2</sub> et d'autre part en une facture d'énergie moins élevée pour les locataires. En 2009, des travaux de préparation pour les deux premiers immeubles ont été effectués concrètement, afin d'installer sur les sites de Puurs Logistic Center et Boom Krekelenberg une installation de respectivement 1,9 mégawatt crête (MWc) et 1,2 MWc. Les deux installations qui seront opérationnelles pour l'été

2010, réduiront l'émission de CO<sub>2</sub> de plus de 800 tonnes par an. En utilisant une structure synthétique plus légère, cette puissance peut encore être augmentée de 30 %. Ceci est actuellement encore à l'étude. Pour la période 2010 à 2012, des installations supplémentaires d'une puissance de 5 MWc seront achevées dans une deuxième phase, de sorte que l'impact sur le milieu sera encore plus important.

### 2. Au plan de l'**utilisation de matériaux et de l'enlèvement de déchets**

un système de ramassage séparé des déchets est assuré dans pratiquement tous les immeubles. La variante minimale est le tri d'une part du papier et du carton et, d'autre part des déchets restants.

Toutefois, dans trois immeubles une méthode avancée de ramassage des déchets a été introduite, où les déchets sont séparés en 8 fractions différentes (papier, carton, PMC, déchets restants, verre, piles, lampes TL et cartouches d'encre). Ce système exige une formation des locataires et du personnel d'entretien, mais n'a pas d'impact sur le niveau des coûts tout en diminuant le nombre de déchets.

Etant donné la grandeur du site de l'Intercity Business Park une unité de traitement des déchets a même pu être installée dans le parc. Ceci ne réduit pas seulement le nombre de transports de et vers le site de traitement des déchets, mais cela permet également d'assurer pour chaque locataire un programme de ramassage individuel. Ainsi les locataires sont-ils de plus en plus responsabilisés, ce qui entraîne à nouveau des réductions du coût et du nombre de déchets. En plus des avantages écologiques, une économie d'environ 15 % est réalisée par rapport au ramassage classique par container.

### 3. Lors de l'acquisition de nouveaux immeubles il est tenu compte de l'**emplacement** des immeubles. Dans la mesure du possible les immeubles à acquérir devront être accessibles de façons multiples, ce qui est très important aussi bien pour les bureaux que pour les immeubles logistiques. Pour un grand nombre d'immeubles qui sont déjà dans le portefeuille, des abris couverts pour vélos ont été installés afin de stimuler l'usage du vélo.

### 4. Enfin, dans le domaine du **bien-être** de ses locataires, Intervest Offices gère ses immeubles dans le but de rechercher en permanence une sécurité maximale et une satisfaction des locataires. Afin de garantir la sécurité et le bien-être des utilisateurs, en plus des contrôles légaux pour tous les immeubles à locataires multiples, une procédure d'évacuation a été rédigée de sorte qu'annuellement des exercices d'évacuation communs sont organisés.



□ Inter Acces Park - Dilbeek

“Etant donné qu’Intervest Offices a résolument opté pour notre énergie alpine, tous les utilisateurs au sein du portefeuille d’immeubles de bureaux peuvent utiliser de l’énergie verte, ce qui réduit l’impact sur l’environnement.”

JAN VAN LIMBERGEN, ACCOUNT MANAGER ELECTRABEL GDF-SUEZ

Afin de pouvoir juger de la prestation des immeubles individuels en vue de la durabilité, un benchmarking est effectué et les immeubles sont certifiés progressivement.

Dans ce cadre, différents indicateurs de durabilité (consommation d’énergie, émissions de CO<sub>2</sub>, consommation d’eau, production de déchets, prestations énergétique et audit environnemental) ont été conservés à partir de 2008 pour tous les immeubles individuels, gérés par Intervest Offices. Ces prestations sont comparées aussi bien au sein du portefeuille qu’en dehors du portefeuille et peuvent donner lieu à différentes actions et/ou des adaptations aux immeubles.

En 2009, Intervest Offices a également fait certifier un premier immeuble au sein du portefeuille en se basant sur ses prestations environnementales. Ceci a été réalisé sur base de la méthodologie BREEAM-In-Use (‘Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology’-In Use, en abrégé ‘BIU’). Ce BREEAM-In-Use analyse la durabilité des immeubles existants, aussi bien pour les facteurs de construction physique, l’exploitation et la gestion de l’entreprise, que pour l’utilisation de l’immeuble. Jusqu’à présent cette méthodologie BIU est basée uniquement sur la situation et la réglementation britannique, mais celle-ci sera élargie à la situation continentale ou spécifiquement belge. C’est pour cette raison que le score n’est que provisoire et qu’une orientation. Il ne sera transposé en un score définitif après qu’une méthodologie spécifiquement belge soit mise à disposition par le BRE (British Building Research Establishment). L’examen actuel provisoire permet à Intervest Offices d’identifier déjà les points faibles et/ou de procéder à certaines adaptations nécessaires. En 2010, de 2 à 3 autres immeubles au sein du portefeuille seront examinés selon cette méthodologie, pour arriver finalement à un sondage de l’ensemble du portefeuille.

# 02



## Rapport du comité de direction

- 20 Marché de l'immobilier professionnel
- 24 Développements importants en 2009
- 28 Résultats financiers
- 32 Structure financière
- 34 Affectation du bénéfice 2009
- 35 Prévisions pour 2010



### MECHELEN CAMPUS ■

Schaliënhoevedreef 20, A-J,T  
2800 Malines  
Superficie: 60.768 m<sup>2</sup>





## ■ LE MARCHE DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Table ronde avec les experts immobiliers d'Interinvest Offices concernant le marché de l'investissement et de la location de l'immobilier professionnel

**Le 15 janvier 2010 Interinvest Offices a réuni ses deux experts immobiliers lors d'une table ronde afin de discuter du marché actuel de l'investissement et de la location.**

### Interlocuteurs:

- Rod Scrivener, Patricia Lannoije, Arnaud Van de Werve (Jones Lang Lasalle)
- Kris Peetermans, Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield)
- Jean-Paul Sols, Luc Feyaerts, Marco Hengst (Interinvest Offices)

### Le marché de la location des bureaux

#### Jean-Paul Sols:

Ce n'est pas un secret que 2009 entrera dans l'histoire comme une année économique très incertaine. L'incertitude ne s'est pas manifestée uniquement sur les marchés financiers mais dans tous les segments de l'économie. Les pouvoirs publics n'ont pas échappé à la crise, essentiellement à cause de la crise bancaire, la baisse des rentrées d'impôts, l'augmentation du chômage et l'accroissement du vieillissement. Il est donc inutile de démontrer que l'année 2009, notamment pour le marché des bureaux, a été une année très difficile. Comment cela se traduit-il en chiffres pour 2009 ?

#### Jef Van Doorslaer:

En 2009, le take-up des bureaux à Bruxelles a baissé jusqu'à un niveau que nous n'avions plus vu depuis les 10 dernières années. La demande des pouvoirs publics a fortement baissé et s'élevait à environ 100.000 m<sup>2</sup>. Le take-up des entreprises a aussi baissé, en moindre mesure, jusqu'à 300.000 m<sup>2</sup>, soit le niveau le plus bas depuis 2003 qui fut la dernière année à subir les conséquences de la bulle informatique. La baisse se situe aussi bien au centre de Bruxelles ("CBD") que dans la périphérie bruxelloise. Dans les régions en dehors de Bruxelles le take-up a baissé considérablement. Grâce à quelques transactions importantes au cours du dernier trimestre (GDF-Suez 75.000 m<sup>2</sup> dans le quartier Nord, la Chambre des Représentants 43.000 m<sup>2</sup> dans le Forum, l'Ecole supérieure-Université de Bruxelles 16.400 m<sup>2</sup> dans le 't Serclaes) la baisse sur base annuelle se limite à 25 à 30 %, mais au cours des trois premiers trimestres celle-ci variait encore de 60 à 65 %.

#### Luc Feyaerts:

Comment la baisse du take-up se traduit-elle dans le taux d'inoccupation pour les bureaux au 31 décembre 2009 ?

#### Jef Van Doorslaer:

Aussi bien au centre de Bruxelles que dans la périphérie et les villes en dehors de Bruxelles le taux d'inoccupation a considérablement augmenté. Le taux d'inoccupation moyen se situe pour la première fois depuis des années au-dessus de 10 %, avec une pointe de plus de 20 % (par exemple dans la périphérie bruxelloise). Les marchés anversoïis et malinois sont un peu plus stables étant donné que ce sont des marchés qui sont beaucoup plus petits. Les chiffres pour les marchés anversoïis et malinois doivent être interprétés avec une certaine prudence, due à l'image faussée suite à d'importantes transactions uniques (Assurances Mercator 13.800 m<sup>2</sup> et Arcadis Gedas 4.500 m<sup>2</sup>, tous deux dans le complexe de bureaux City Link à Berchem, Euphony 3.400 m<sup>2</sup> au Klipper House et Kraft Foods 6.200 m<sup>2</sup> dans le Mechelen Stationstraat).

En outre, il y a le phénomène de soi-disant "inoccupation grise": un certain nombre de locataires dont les contrats de bail sont en vigueur, ont actuellement des excédents d'espaces qu'ils essayent, si possible, de sous-louer. Jusqu'à présent la plupart des locataires adoptent plutôt une position d'attente en espérant une amélioration. Contrairement aux années 2001-2003, un marché important de sous-location ne voit pas encore le jour. Il n'est cependant pas exclu que ce phénomène resurgisse en 2010.

#### Jean-Paul Sols:

Il est clair que dans pareilles circonstances économiques les loyers des bureaux sont sous pression. Comment voyez-vous évoluer les loyers des bureaux ?

#### Kris Peetermans:

Les loyers sont effectivement sous pression, et en fonction de différents paramètres (région, type d'immeuble, type de locataires, nombre de m<sup>2</sup>, durée du contrat, etc) des réductions de loyers de 15 à 40 % sont octroyées sur les loyers affichés.



#### Jef Van Doorslaer:

Les prime rents au centre de Bruxelles sont également sous pression, mais si nous considérons la moyenne sur 30 ans, une tendance à la hausse constante peut être observée, qui est nivelée dans les périodes de croissance économique plus faibles, cependant sans baisser fondamentalement pour de longues périodes. Si le marché se rétablissait, il serait logique que les loyers augmentent à nouveau, étant donné qu'il y aura moins d'offres suite à la baisse considérable du nombre de nouveaux développements.

#### Jean-Paul Sols:

Quelle influence ces loyers ont-ils sur les nouveaux développements et dans quelle mesure les immeubles existants restent-ils concurrentiels ?

#### Rod Scrivener:

Pour un projet de développement sain et rentable, il faut des loyers de minimum € 150 à € 160/m<sup>2</sup>/an, ce qui est supérieur aux loyers de marché actuellement en vigueur dans la périphérie bruxelloise. Les frais de construction ont effectivement baissé au cours de l'année dernière, mais la marge pour entreprendre de nouveaux développements reste petite. Ceci est naturellement favorable pour l'offre existante.

#### Kris Peetermans:

Les projets qui ont toutefois été réalisés à risque ou qui seront bientôt réceptionnés, doivent encore être loués. Les promoteurs immobiliers sont disposés à faire d'importantes concessions et à octroyer d'importantes réductions de loyers aux nouveaux locataires, ce qui a évidemment une influence sur l'offre existante. La différence de prix entre les nouveaux bureaux les plus modernes et l'offre de bureaux existants est ainsi minime, ce qui ne facilite pas la location d'immeubles moins récents.

#### Luc Feyaerts:

Quel sont d'après vous les tendances pour les 24 prochains mois ?

#### Patricia Lannoije:

La demande d'emplacements facilement accessibles par les transports en commun augmente visiblement, avec une nette préférence pour les emplacements près des gares ferroviaires. La politique des pouvoirs publics qui stimule les transports en commun et rembourse les frais portent ses fruits. En outre, un thème actuel est l'intérêt pour des immeubles soi-disant verts ("green buildings").

#### Kris Peetermans:

La demande d'immeubles verts augmente effectivement, mais jusqu'à présent la plupart des entreprises font encore l'analyse coûts-avantages. Les entreprises ne sont pas toujours disposées à payer un loyer plus élevé pour un immeuble vert, à moins qu'il y ait certains effets de récupération des frais. Les investissements dans des équipements économisant de l'énergie qui doivent plutôt (partiellement) être considérés comme des avantages offerts aux locataires, ont un effet limité sur la valeur locative.

#### Rod Scrivener:

La satisfaction du locataire reste cruciale lors du choix d'un emplacement. Par conséquent, les propriétaires qui mènent un asset management proactif seront moins confrontés à des locataires qui déménagent parce qu'ils peuvent obtenir ailleurs un loyer moins élevé. L'entreprise fera son compte en cas d'un net excédent d'espaces ou en cas de besoins modifiés d'espaces, mais beaucoup d'entreprises choisissent quand même de ne pas déménager. Il est évident que l'immeuble doit répondre à tous les niveaux à toutes les exigences de confort. C'est pourquoi une gestion active de la part du propriétaire est très importante.

#### Jef Van Doorslaer:

En plus du glissement de la demande, nous ne nous attendons pas ou à peine à un take-up net de superficies de bureaux. Selon les prévisions le marché de l'emploi ne s'améliorera pas au cours de l'année à venir, ce qui a pour conséquence que la demande des entreprises sera réduite.



□ Wilrijk Neerland 1 et 2 - Wilrijk

## Le marché de la location des immeubles semi-industriels et logistiques

**Jean-Paul Sols:**

Une pareille tendance se reflète-t-elle dans les chiffres pour les immeubles logistiques et semi-industriels ?

**Patricia Lannoije:**

Pour les immeubles semi-industriels et logistiques une nette chute est également constatée. Il y a notamment une baisse de plus de 50 % pour les immeubles logistiques (15 transactions donnant un take-up total de seulement 480.000 m<sup>2</sup>), qui s'est principalement manifestée au cours du deuxième semestre 2009. Il n'y a pratiquement pas eu de transactions sur l'axe Anvers-Limbourg-Liège. Par contre, le marché semi-industriel a relativement bien résisté.

**Marco Hengst:**

La concurrence sur le marché de la location des immeubles logistiques se situe principalement dans la région entre le sud des Pays-Bas et Lille. Comment envisagez-vous la position concurrentielle de la Belgique ?

**Rod Scrivener:**

Les Pays-Bas se présentent comme pays de distribution par excellence en accordant, entre autres, non seulement des avantages fiscaux mais également d'autres avantages. Par sa situation la Belgique est également un pays de distribution important avec l'axe logistique principal Anvers-Bruxelles et un deuxième axe Anvers-Limbourg-Liège en combinaison avec plusieurs modes de transport (le canal Albert, le rail). Un troisième axe émergent est l'axe wallon qui s'étend de Liège à Charleroi jusqu'à Mons.

**Jef Van Doorslaer:**

Pour le Centre de Distribution Européen (CDE), le Limbourg-Liège (et le Limbourg néerlandais) reste la région principale, étant donné que c'est l'unique région qui puisse desservir aussi bien le Benelux, la Rhure et Paris. Plus d'un CDE sur quatre est basé dans cette région.

**Jean-Paul Sols:**

Comment envisagez l'avenir proche ?

**Patricia Lannoije:**

Il faut tenir compte d'un phénomène inverse, notamment que les entreprises font de l'insourcing, entre autres, pour les activités de distribution, ce qui peut avoir un effet négatif sur le take-up. D'autre part l'offre diminue suite à la baisse de développements spéculatifs, ce qui aura un effet positif sur le take-up, à moins que les conditions économiques ne se détériorent encore. Étant donné que les premiers signes d'une légère reprise sont visibles, nous avons de l'espoir.

**Marco Hengst:**

Comment les loyers des immeubles semi-industriels et logistiques vont-ils évoluer ?

**Rod Scrivener:**

Les loyers affichés restent relativement stables (entre € 39 à € 43/m<sup>2</sup> sur l'axe Anvers-Bruxelles, avec des exceptions à la baisse et à la hausse). Une légère tendance à la baisse des loyers payés effectivement est à noter, étant donné que plus de réductions de loyers sont octroyées par rapports aux années précédentes. Pour les nouveaux développements des loyers plus élevés sont demandés (€ 45/m<sup>2</sup> sur l'axe Anvers-Bruxelles) afin de compenser les frais plus élevés des promoteurs immobiliers. Jusqu'à présent le marché ne semble pas disposé à payer des loyers plus élevés.



## Le marché de l'investissement

**Jean-Paul Sols:**

A quoi ressemblent les chiffres globaux pour 2009 sur le marché de l'investissement ?

**Jef Van Doorslaer:**

2009 a été une "annus horribilis" pour le marché de l'investissement, avec un volume d'investissements qui a atteint son niveau le plus bas en dix ans, représentant un total de € 1,3 milliard dont € 650 millions pour des immeubles de bureaux. Au cours du dernier semestre 2009, quelques grandes transactions ont été réalisées représentant environ 40 % du volume de toute l'année 2009 (notamment le centre commercial K à Courtrai à Union pour € 200 millions, le Forum à la Chambre de Représentants pour € 139 millions et 't Serclaes à l'Ecole Supérieure-Université de Bruxelles pour € 60 millions), sans quoi les chiffres auraient été encore plus mauvais.

**Kris Peetermans:**

Il est frappant de constater que le type d'investisseurs varie fortement des autres années. Il y a eu notamment beaucoup d'investisseurs locaux en plus des investisseurs allemands. Les années précédentes il y avait plus de diversification.

**Marco Hengst:**

L'amélioration au cours du quatrième trimestre 2009 est-elle un signe précurseur d'une reprise ?

**Rod Scrivener:**

Malgré les premiers signes de reprise de l'activité sur le marché de l'investissement, il n'est pas clair si cette reprise se poursuivra dans les prochains mois.

**Kris Peetermans:**

Il est évident qu'il y a suffisamment de moyens financiers disponibles destinés aux opportunités d'investissements et que l'immobilier reste attrayant, surtout par les rendements qui ont quand même considérablement augmenté au cours des 18 derniers mois. Peu de transactions ont lieu à cause de la fourchette actuelle entre le prix demandé et le prix offert, sauf pour des immeubles occupés par des locataires de première classe avec des contrats à long terme (9 ans ou plus).

**Jean-Paul Sols:**

Comment le marché de l'investissement évoluera-t-il dans les prochains mois ?

**Rod Scrivener:**

L'inactivité sur le marché de l'investissement et la situation économique incertaine ont donné lieu à d'importantes corrections de valeur, aussi bien pour les immeubles de bureaux que pour l'immobilier logistique. Pour le marché des bureaux il y a aussi bien l'effet des loyers effectivement moins élevés ainsi que l'incertitude dans un avenir proche relative à l'utilisation d'espaces, par exemple l'impact sur l'inoccupation qui a un effet négatif sur les rendements demandés.

En comparaison à d'autres pays européens, la Belgique est un pays très stable en ce qui concerne le niveau des prix de l'immobilier. Il est donc improbable que les rendements augmenteront encore; un nivellement est plutôt envisagé. Une baisse des rendements, contrairement à certains autres échos du marché, n'est pas encore pour demain. Il est évident que des réductions de valeur sont encore possibles suite à l'augmentation de l'inoccupation.

**Jean-Paul Sols:**

Quel genre de transactions estimez-vous probable dans le marché de l'immobilier de bureaux et logistique ?

**Rod Scrivener:**

Nous ne pensons pas qu'il y aura beaucoup de transactions forcées parce cela n'est pas une solution pour les financiers. Pour les prochaines transactions l'accent sera déplacé. L'accent sera mis sur les revenus de l'investissement et moins sur l'anticipation d'une augmentation de valeur.

**Kris Peetermans:**

Nous prévoyons, plus spécifiquement pour les immeubles semi-industriels et logistiques que les objets loués à long terme (9 à 15 ans) à de bons emplacements se négocieront à des conditions serrées. Souvent les immeubles logistiques ne sont loués qu'à court terme.

## ■ DEVELOPPEMENTS IMPORTANTS EN 2009

### Locations

En 2009, l'activité locative sur le marché belge a été extrêmement réduite (pour la périphérie bruxelloise plus de 50 % en dessous du niveau de 2008). Il y a quand même eu en 2009 quelques demandes importantes sur le marché de la location aussi bien pour les bureaux que pour les immeubles logistiques.

Intervest Offices s'est trouvée à plusieurs reprises sur la liste de sélection d'un nombre de candidats locataires pour une éventuelle prise en location. L'offre sur les marchés des bureaux, surtout dans la périphérie bruxelloise et à Malines, est considérable, ce qui ne favorise pas les chances de location et exerce une pression sur les conditions locatives.

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

### Activité locative pour les immeubles de bureaux

Etant donné la situation économique actuelle, le taux d'occupation du portefeuille de bureaux d'Intervest Offices est resté à un niveau élevé de 90 % en 2009. Par conséquent, le taux d'occupation n'a enregistré en 2009 qu'une légère baisse de 2 %. Cette baisse provient principalement de la fin de la garantie locative pour Mechelen Campus Tower à Mechelen Campus pour une superficie d'environ 3.000 m<sup>2</sup> et du départ de Tibotec Virco de l'immeuble Mechelen Campus D. Le taux d'occupation des autres immeubles de bureaux d'Intervest Offices est resté pratiquement stable en 2009.

### Nouveaux locataires

En 2009, de nouveaux contrats de bail ont pris cours pour une superficie totale de 4.420 m<sup>2</sup>, attirant ainsi 13 nouveaux locataires dans le portefeuille de bureaux (pour un portefeuille de bureaux total d'environ 246.000 m<sup>2</sup>). Cela représente 55 % des nouvelles locations de l'année 2008; cette chute de 45 % est inférieure à la chute d'environ 52 % notée la périphérie bruxelloise.

En 2009, les principales transactions sont:

- Intercity Business Park (Malines): 1.244 m<sup>2</sup> à Niscayah et 486 m<sup>2</sup> à Tandberg
- Inter Access Park (Dilbeek): 396 m<sup>2</sup> à Ingersoll Rand
- Park Station (Diegem): 368 m<sup>2</sup> à Ram Mobile Data
- De Arend (Edegem): 331 m<sup>2</sup> à Reficom
- Latem Business Park (Gand): 306 m<sup>2</sup> à MG Invest

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

Dans le portefeuille de bureaux 27 transactions ont été renégociées en 2009, pour une superficie de 44.077 m<sup>2</sup>. C'est nettement supérieur aux renégociations de 2008 d'une superficie totale de 26.310 m<sup>2</sup>. Abstraction faite du contrat de bail de PricewaterhouseCoopers au Woluwe Garden (représentant plus de la moitié des superficies renégociées en 2009) il y a en 2009 une chute d'environ 22 % par rapport à 2008.

En 2009, les principales transactions sont:

- la prolongation et l'extension par PricewaterhouseCoopers de 23.712 m<sup>2</sup> au Woluwe Garden
- la prolongation pour 6.107 m<sup>2</sup> par Borealis à Mechelen Campus
- la prolongation pour 2.163 m<sup>2</sup> par Cypress Semiconductor Corporation à Mechelen Campus
- la prolongation pour 1.910 m<sup>2</sup> par International Business Systems au Latem Business Park (Gand)
- la prolongation pour 1.540 m<sup>2</sup> par Passage Fitness à Mechelen Campus
- la prolongation et l'extension de 1.274 m<sup>2</sup> par Cheops au De Arend (Edegem)
- la prolongation pour 1.211 m<sup>2</sup> par Rexel à Exiten (Zellik)
- la prolongation pour 984 m<sup>2</sup> par Fleet Logistics Belgium au 3T Estate B (Vilvorde)
- la prolongation pour 727 m<sup>2</sup> par Bell Microproducts Europe à Mechelen Campus
- l'extension de 716 m<sup>2</sup> par Galapagos à l'Intercity Business Park (Malines)
- la prolongation pour 643 m<sup>2</sup> par Logins à l'Intercity Business Park (Malines)
- la prolongation pour 545 m<sup>2</sup> par Express Line à Mechelen Campus



□ Latem Business Park - Gand

“Nous avons trouvé une équipe très dynamique chez Invest Offices qui a cherché des solutions flexibles et créatives. Pour nous cette différence était décisive pour envisager l’avenir ensemble.”

NICOLAS COLLETTE - GENERAL MANAGER BELUX TANDBERG

“Grâce à la collaboration d’Invest Offices, IBS a trouvé la solution adéquate aux besoins modifiés de superficie de bureaux au Latem Business Park.”

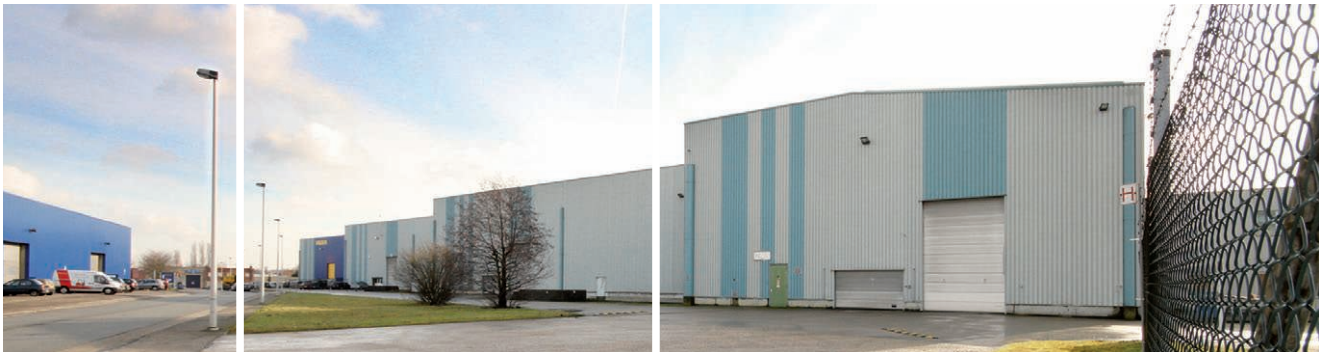
JOHNNY VERSCHAEREN - FINANCE & ADMINISTRATION MANAGER  
IBS TECHNOLOGY & SERVICES



□ De Arend - Edegem

“Suite à la reprise récente d’une société de notre secteur, Cheops Technology a pu en collaboration avec Invest Offices remédier immédiatement à son besoin de superficie de bureaux au De Arend à Edegem.”

FILIP GOOS - MANAGING DIRECTOR CHEOPS TECHNOLOGY



□ Wilrijk Neerland 1 et 2 - Wilrijk

### Activité locative du portefeuille semi-industriel

Fin décembre 2009, le taux d'occupation du portefeuille immobilier logistique s'élève à 83 % ce qui est très bas en comparaison aux années précédentes (98 % au 31 décembre 2008). Cette forte baisse provient essentiellement de l'inoccupation dans l'immeuble Neerland (Boomsesteenweg 801-803) à Wilrijk suite au départ de Brico Belgium le 30 avril 2009 (- 78 %) et dans l'immeuble Herentals Logistics 2 suite à la fin de la garantie locative le 30 septembre 2009 (- 100 %). Le taux d'occupation des autres immeubles semi-industriels est resté stable en 2009.

Etant donné le fort recul de la prise en location d'immobilier logistique sur le marché belge, l'immeuble Neerland à Wilrijk est resté inoccupé à 78 % après la fin du contrat de bail avec Brico Belgium. Malgré un sérieux intérêt de la part de plusieurs candidats locataires, aucun nouveau locataire n'a actuellement été trouvé pour Herentals Logistics 2.

#### Nouveaux locataires

Dans le portefeuille semi-industriel des contrats de bail ont été conclus en 2009 pour une superficie de 19.237 m<sup>2</sup> lors de 5 transactions. Par rapport à 2008, cela représente une augmentation de plus de 45 % (13.224 m<sup>2</sup> en 2008).

En 2009, les principales transactions sont:

- Wilrijk Neerland: 6.920 m<sup>2</sup> à Ikea
- Antwerpen Kaaïen: 5.500 m<sup>2</sup> au Waagnatie
- Herentals Logistics 1: 4.128 m<sup>2</sup> à OTN-Systems et 2.329 m<sup>2</sup> à Devoteam Belgium

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

Dans le portefeuille semi-industriel des contrats de bail ont été renouvelés ou étendus en 2009 pour une superficie de 10.379 m<sup>2</sup> lors de 5 transactions. Cela représente une baisse par rapport à l'année 2008 qui comprenait la prolongation du contrat de bail du plus grand immeuble semi-industriel (Puurs Logistic Center) pour une superficie de 43.490 m<sup>2</sup>.

En 2009, les principales transactions sont:

- l'extension et la prolongation de 7.088 m<sup>2</sup> par ThyssenKrupp Otto Wolf au Raghen Park (y compris la partie qui a été construite)
- la prolongation pour 1.744 m<sup>2</sup> par Brico Belgium à Berchem-Sainte-Agathe
- l'extension de 1.247 m<sup>2</sup> par Fusite à Eigenlo (Sint-Niklaas)

“Au 31 décembre 2009,  
le taux d'occupation de l'ensemble  
du portefeuille s'élève à 88 %.”



## Annnonce de Tibotec Virco de quitter Malines

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

## Investissements

Compte tenu de l'importance d'un taux d'endettement relativement bas dans les circonstances économiques actuelles, Intervest Offices estime qu'il est opportun de prendre uniquement en considération des investissements de dimensions relativement réduites (de € 15 millions à € 20 millions au maximum). Intervest Offices a consacré une attention particulière à la recherche d'opportunités d'investissements. Toutefois en 2009, l'offre de ces opportunités d'investissement a été fort limitée. Quelques investissements éventuels ont été analysés mais aucun consensus n'a été atteint avec les vendeurs concernant la valorisation et/ou les garanties à donner.

## Désinvestissements

Au cours de l'année 2009 Intervest Offices n'a procédé à aucun désinvestissement dans son portefeuille.

## Fusion du 1 avril 2009

Le 1 avril 2009, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a approuvé la fusion par absorption par Intervest Offices sa de la société anonyme Edicorp (propriétaire de l'immeuble Herentals Logistics 2). La fusion a eu lieu par l'émission de 6.365 actions nouvelles Intervest Offices sa.

Cette fusion peut être considérée comme une étape formelle et logique étant donné qu'en 2008 Intervest Offices avait déjà acquis la majorité des actions de la société Edicorp sa, et ce dans le cadre de l'extension du patrimoine immobilier d'Intervest Offices.



□ Herentals Logistics 2 - Herentals

## ■ RESULTATS FINANCIERS<sup>1</sup>

### Compte de résultats

“En 2009, le dividende brut d’Intervest Offices augmente de 7 % et passe de € 2,01 à € 2,15 par action.”

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Revenus locatifs	42.472	43.038
Charges relatives à la location	-160	-118
Revenus et charges relatifs à la gestion immobilière	314	426
<b>Résultat immobilier</b>	<b>42.626</b>	<b>43.346</b>
Charges immobilières	-3.720	-3.504
Frais généraux et autres revenus et charges d’exploitation	-1.179	-1.619
<b>Résultat d’exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>37.727</b>	<b>38.223</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-32.270	-12.726
<b>Résultat d’exploitation</b>	<b>5.457</b>	<b>25.497</b>
Résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)	-7.762	-10.204
Variations de la juste valeur d’actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-240	0
Impôts	-52	-44
<b>Résultat net</b>	<b>-2.597</b>	<b>15.249</b>
Résultat d’exploitation distribuable <sup>2</sup>	29.913	27.975
Résultat sur portefeuille	-32.270	-12.726
Variations de la juste valeur d’actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-240	0

<b>Résultat par action</b>	2009	2008
Nombre d’actions copartageantes	13.907.267	13.900.902
Résultat net (€)	-0,19	1,10
Dividende brut (€)	2,15	2,01
Dividende net (€)	1,83	1,71

<sup>1</sup> Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 31 décembre 2008.

<sup>2</sup> Pour le calcul du résultat d’exploitation distribuable: voir note 11 du rapport financier.

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

- d'une part :
  - la diminution des revenus locatifs de l'immeuble semi-industriel Neerland à Wilrijk de - € 0,7 million
  - l'entrée en vigueur du nouveau contrat de PricewaterhouseCoopers à Woluwe Garden qui résulte en une baisse des revenus locatifs de - € 1 million
  - la fin de la garantie locative de Mechelen Campus Tower d'un montant de - € 0,2 million
- compensée d'autre part par:
  - des locations et extensions supplémentaires des contrats de bail dans les immeubles de bureaux et semi-industriels ainsi que des indexations pour € 1 million
  - l'acquisition du développement logistique Herentals Logistics 2 à Herentals le 30 septembre 2008, par laquelle les revenus locatifs augmentent de € 0,5 million en 2009.

Au cours de l'exercice 2009, les **charges immobilières** de la sicaf immobilière augmentent légèrement, atteignant € 3,7 millions (€ 3,5 millions). Cette augmentation de € 0,2 million provient principalement de l'augmentation des frais d'inoccupation suite au remboursement unique moins élevé que prévu par le Gouvernement flamand du précompte immobilier pour les immeubles inoccupés pour l'exercice 2005 et 2006.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bilan

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

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

## Actif

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

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

Les **actifs courants** s'élèvent à € 5 millions et se composent de € 1 million de créances commerciales, de € 2 millions de créances fiscales et autres actifs courants, de € 1 million de liquidités sur les comptes bancaires et de € 1 million de comptes de régularisation.

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

## Passif

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

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

Conformément à l'interprétation Beama d' IAS 40 (publication de l'Association belge des Asset Managers du 8 février 2006), le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. En fin d'année, la différence avec la valeur d'investissement est reprise séparément dans les capitaux propres. Cette différence s'élève au 31 décembre 2009 à € 14 millions (€ 14 millions).

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

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

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

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

## ■ STRUCTURE FINANCIERE

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

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

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

### Rapport entre les financements à long terme et à court terme

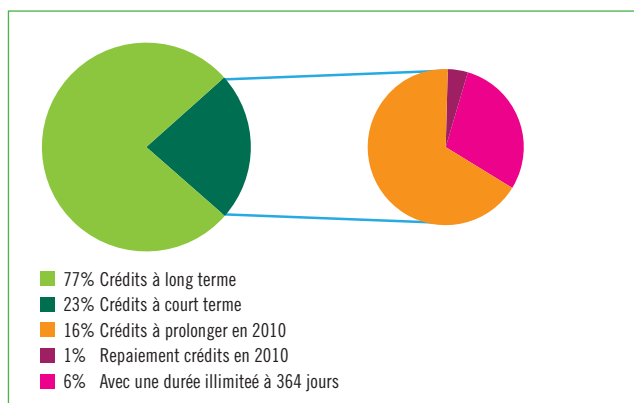
Au 31 décembre 2009, 77 % des lignes de crédit d'Intervest Offices sont des financements à long terme. 23 % des lignes de crédits sont des financements à court terme, dont 6 % se compose de financements à durée indéterminée, progressant chaque fois pour 364 jours (€ 17,5 millions), 16 % se compose de deux crédits qui doivent être prolongés en 2010 (€ 40 millions) et 1 % est une tranche de remboursement en 2010 (€ 0,6 million).

“77% des lignes de crédit sont des financements à long terme.”

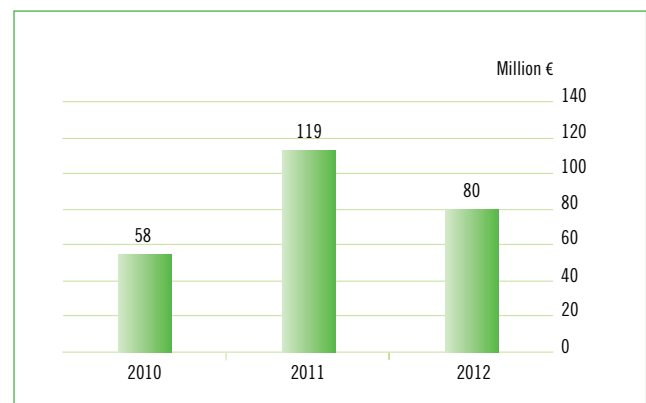
### Durée et répartition des échéances des financements à long terme

La stratégie d'Intervest Offices consiste à maintenir cette durée moyenne entre 3,5 et 5 ans, mais il peut y être dérogé si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Etant donné les développements actuels sur le marché du financement, lors des refinancements réalisés en 2009 il a été dérogé en utilisant des durées plus courtes, partant des prévisions que les marges sur les financements se normaliseront quelque peu à moyen terme. Les négociations avec les banquiers d'Intervest Offices pour le refinancement des crédits venant à échéance au cours de l'exercice 2011, commenceront dans le courant de 2010.

### Durée des financements



### Calendrier d'échéances des financements



Le portefeuille des crédits d'Intervest Offices est réparti sur cinq institutions financières européennes.

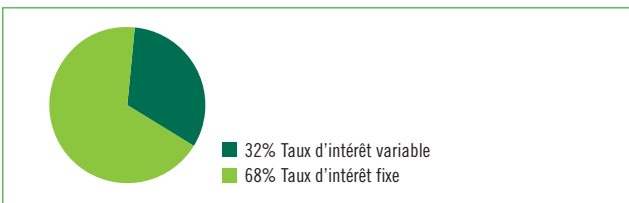


□ Mechelen Business Tower - Malines

### Lignes de crédit disponibles

Au 31 décembre 2009, la sicaf immobilière dispose encore de € 22 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité, pour le financement de futurs investissements et pour le paiement du dividende de l'exercice 2009.

### Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable



“68 % des crédits ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par des dérivés financiers.”

Lors de la composition du portefeuille de prêts, la stratégie d'Intervest Offices consiste à rechercher une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux d'intérêt variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe. Au 31 décembre 2009, 68 % des lignes de crédit utilisées par la sicaf immobilière se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt (IRS). 32 % sont des crédits à taux d'intérêt variable pour lesquels il est possible de bénéficier des taux d'intérêt qui sont actuellement bas.

“Au 31 décembre 2009, la durée moyenne pondérée des financements à long terme s'élève à 1,6 an.”

### Durée des taux d'intérêt fixes

Pour les crédits à taux d'intérêt fixe, le taux d'intérêt est fixé au 31 décembre 2009 pour une période restante de 2,6 ans en moyenne. Au cours de l'exercice 2009, Intervest Offices a conclu pour € 40 millions d'instruments de couverture des taux d'intérêt supplémentaires à 2,63 % et 2,815 % pour couvrir les crédits à long terme qui ont été renégociés en 2008 et 2009 (voir note 18 du rapport financier).

### Taux d'intérêt moyen

La gestion des taux d'intérêt d'Intervest Offices consiste à conclure toujours un tiers de ses crédits à un taux d'intérêt variable. Suite à la forte baisse de l'Euribor qui s'est produite au cours de l'exercice 2009, la sicaf immobilière a bénéficié en large mesure des taux d'intérêt qui sont historiquement bas. Le taux d'intérêt moyen total des dettes financières de la sicaf immobilière a baissé en 2009, atteignant 3,2 %, marges incluses (2008: 4,5 %).

En 2009, le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève à 3,2 % (2008: 4,3 %).

En 2009, le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève à 3,3 % (2008: 5,3 %).

## Refinancement réalisé en 2009

Au cours de l'exercice 2009, Intervest Offices a renégocié avec ses banquiers deux crédits à long terme échus (d'un montant total de € 30,9 millions). Les nouveaux crédits, d'un montant total de € 38,6 millions, ont une durée de 2 ans et ont été conclus à des conditions conformes au marché.

En outre, au cours de l'exercice 2009, un crédit à court terme échu (d'un montant de € 15 millions) a été renégocié. Le nouveau crédit, également d'un montant de € 15 millions a une durée d'un an et est également conclu à des conditions conformes au marché.

## Sensibilité aux taux d'intérêt

Pour l'exercice 2009, l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1 % comprend un résultat négatif d'environ € 0,9 million (2008: € 0,6 million). Si les tarifs des taux d'intérêt baissaient à cette date de 1 %, l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable comprendrait un résultat positif de € 0,9 million (2008: € 0,6 million). Lors du calcul il est tenu compte des dérivés financiers conclus.

## Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est le rapport entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors la variation de la juste valeur des dérivés financiers, conformément à IAS 39). Pour Intervest Offices ce ratio s'élève à 4,86 pour l'exercice 2009 (3,74 pour l'exercice 2008) ce qui est nettement mieux que les 2 à 2,5 requis comme convenant dans les conventions de financement de la sicaf immobilière.

## Taux d'endettement

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

## AFFECTATION DU BENEFICE 2009

Le conseil d'administration propose de répartir le résultat de l'exercice 2009 d'Intervest Offices comme suit:

<i>en milliers €</i>	
Résultat net de l'exercice 2009 <sup>3</sup> :	-2.574
• affectation du résultat sur portefeuille aux réserves disponibles	32.285
• affectation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) aux 'variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers' dans les capitaux propres	240
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels statutaires)	29.951
Dividende proposé	-29.901

“A l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 7 avril 2010, il sera proposé de distribuer un dividende brut de € 2,15 par action.”

Cela représente un dividende net de € 1,83 après déduction du précompte mobilier de 15 %. Compte tenu des 13.907.267 actions qui se partageront le résultat complet de l'exercice, cela représente un dividende à distribuer de € 29.900.624.

Le dividende est supérieur au minimum exigé de 80 % du résultat d'exploitation distribuable, étant donné que, conformément à sa politique, la sicaf immobilière distribue également en 2009, 100 % du résultat d'exploitation distribuable.

Le dividende est payable à partir du 23 avril 2010. Pour les actions au porteur, le dividende est payable contre remise du coupon numéro 11.

<sup>3</sup> 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. Pour être en concordance avec l'article 617 du Code des Sociétés le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2010 de transférer les plus-values non réalisées sur le portefeuille des "réserves indisponibles" vers les "réserves disponibles", étant donné que ni la loi ni les statuts considèrent ces réserves comme indisponibles.



## ■ PREVISIONS POUR 2010

En 2010, l'attention d'Interinvest Offices se portera prioritairement sur la location d'espaces disponibles dans le portefeuille de bureaux ainsi que dans le portefeuille logistique de la sicaf immobilière.

Dans le portefeuille de bureaux c'est surtout à Malines que d'importantes superficies sont à louer. Les principales superficies se situent dans le Mechelen Campus Tower où environ 10.000 m<sup>2</sup> sont immédiatement disponibles à la location ainsi qu'au Intercity Business Park où environ 8.000 m<sup>2</sup> peuvent être proposés.

En ce qui concerne le portefeuille logistique, toute l'attention se porte sur la location d'Herentals Logistics 2, où en plus des 20.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts qui sont immédiatement disponibles, il existe un potentiel d'extension de 45.000 m<sup>2</sup> au minimum.

Etant donné que le marché de la location réagit toujours avec un certain retard à l'évolution de la conjoncture, Interinvest Offices estime que la première reprise pour les marchés de la location de bureaux et d'immeubles logistiques ne se fera sentir que dans le courant de 2011.

Aussi bien en 2010 qu'en 2011, Interinvest Offices fera des efforts pour réaliser des économies sur les frais d'entretien, les frais de gestion et les charges. L'objectif principal restera la relation qualité/prix des prestations de service et l'aspect de la location du patrimoine.

En ce qui concerne la poursuite de la croissance du fonds, les acquisitions en 2010 seront en large mesure déterminées par la possibilité d'obtenir des crédits auprès des institutions financières.



□ Mechelen Campus - Malines

“Grâce à leur flexibilité au cours des négociations et à une collaboration aisée, franche et directe au cours des années précédentes, nous considérons Interinvest Offices comme un excellent partenaire à long terme.”

DIDIER VANDERHAEGEN - LEAD BUYER BUSINESS SERVICES  
PROCUREMENT BOREALIS

“En 2010, Interinvest Offices s'efforcera une fois de plus à sauvegarder à long terme les revenus locatifs des immeubles en prolongeant la durée des contrats de bail en concertation avec les locataires.”

A moyen terme Interinvest Offices souhaite étendre sa position en tant que joueur important pour les immeubles de bureaux dans la périphérie et les immeubles semi-industriels.

# 03

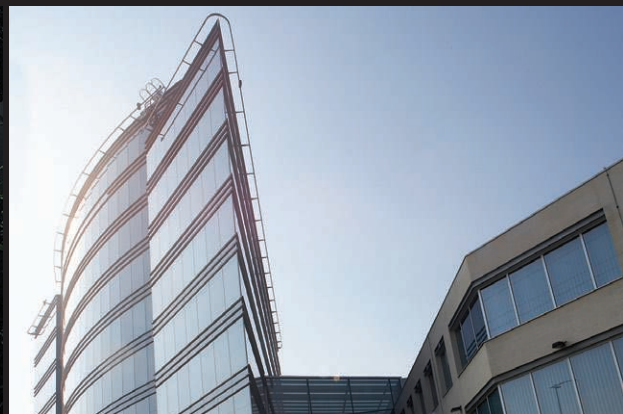


## Rapport concernant l'action

- 38 Données boursières
- 40 Dividende et nombre d'actions
- 41 Actionnaires
- 41 Calendrier financier



**MECHELELE BUSINESS TOWER** ■  
Blarenberglaan 2C  
2800 Malines  
Superficie: 12.917 m<sup>2</sup>



## ■ DONNÉES BOURSIÈRES



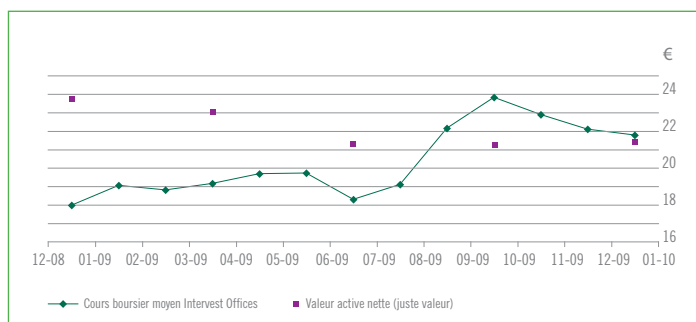
L'action d'Intervest Offices (INTO) est cotée sur NYSE Euronext Brussels et est reprise dans l'indice boursier BEL Real Estate et également dans l'EPRA/NAREIT Europe, et le GPR 250 Europe.

### Evolution du cours boursier



En 2009, le cours de l'action d'Intervest Offices a connu des fluctuations considérables provenant des turbulences et de l'incertitude sur les marchés financiers suite à la crise économique mondiale et la crise des crédits. Le cours de clôture le plus bas s'élève à € 16,66 (le 6 mars 2009) et le cours de clôture le plus élevé à € 26,00 (le 16 septembre 2009).

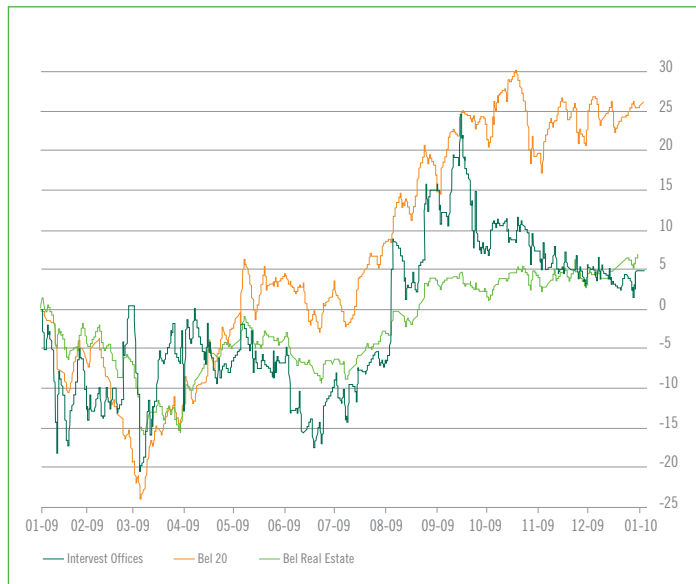
### Primes et décotes d'Intervest Offices



L'action d'Intervest Offices a coté au cours du premier semestre 2009 avec une décote qui a évolué en prime au cours du deuxième semestre 2009 suite à l'augmentation du cours boursier. Au 31 décembre 2009, la prime de l'action s'élève à 2 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

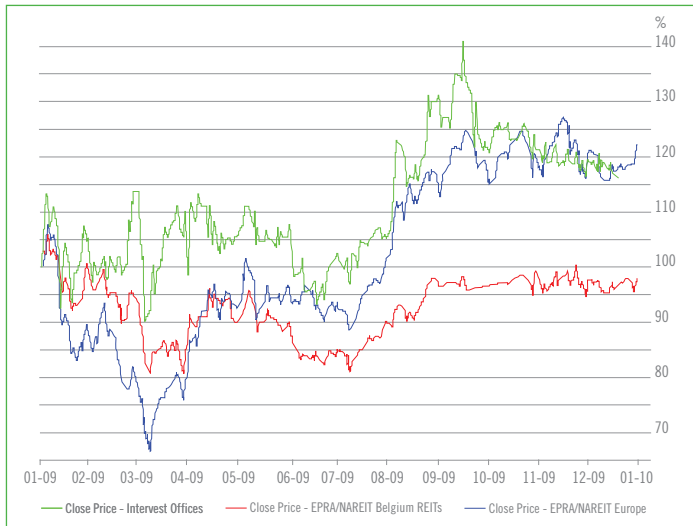
La valeur active nette d'Intervest Offices comprend le dividende de 2008 jusqu'à la date de paiement du 17 avril 2009.

### Comparaison Intervest Offices à l'indice BEL Real Estate et à l'indice BEL 20 Close



Au cours de 2009, l'action Intervest Offices a fluctué de façon analogue avec le BEL Real Estate. L'action a également augmenté de façon analogue avec le BEL 20, à l'exception du quatrième trimestre 2009.

## Comparaison Interinvest Offices à l'indice Epra/Nareit Europe



En 2009, l'action d'Interinvest Offices a fluctué de façon analogue avec l'indice EPRA/NAREIT Europe et sa prestation était nettement supérieure au EPRA/NAREIT Belgium REIT's index.

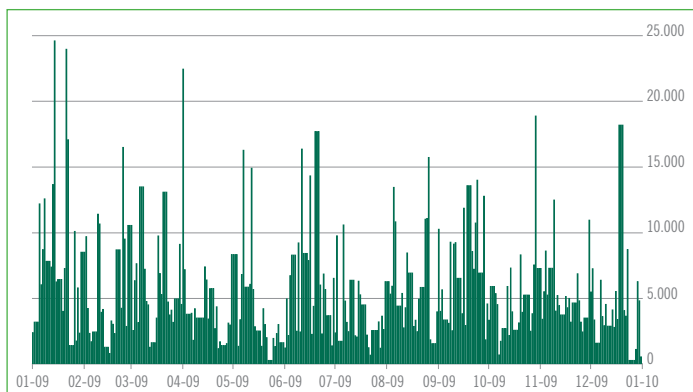
## Comparaison Interinvest Offices aux indices GPR



De ce graphique ressort qu'en 2009 Interinvest Offices a obtenu un meilleur score que le GPR 250 Europe-index, le GPR 250 Belgium-index et l'indice Euronext 100.

Des informations supplémentaires concernant les indices peuvent être obtenues auprès d'Euronext Brussels pour l'Euronext 100 et le Bel 20, et auprès de Global Property Research ([www.propertyshares.com](http://www.propertyshares.com)) pour le GPR 250 Europe et le GPR 250 Belgium.

## Volumes traités Interinvest Offices



En 2009, les volumes traités se situent en moyenne autour de 5.692 unités par jour et sont légèrement moins élevés que l'année précédente (une moyenne de 5.945 unités par jour).

Un accord de liquidité a été conclu avec la Banque ING, afin de favoriser la négociabilité des actions. Concrètement, ceci consiste à déposer régulièrement des ordres d'achat et de vente dans des marges déterminées.

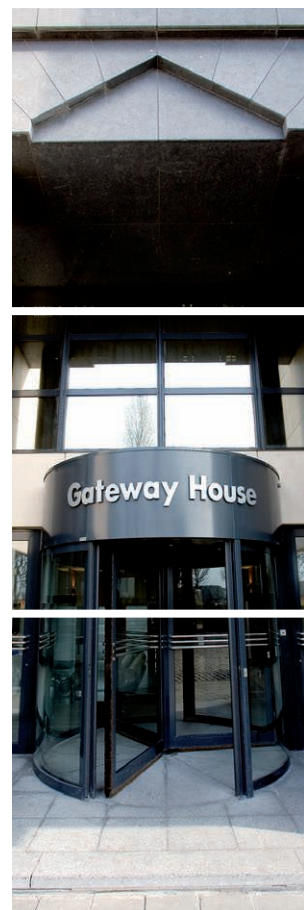
## ■ DIVIDENDE ET NOMBRE D' ACTIONS

31.12.2009	
Nombre d'actions à la fin de la période	13.907.267
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267

Cours boursier (€)		31.12.2009
Cours de clôture le plus élevé		26,00
Cours de clôture le plus bas		16,66
Cours boursier à la date de clôture		21,90
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)		2 %
Cours boursier moyen		20,54

Données par action (€)	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Valeur active nette (juste valeur)	21,39	23,77	25,07
Valeur active nette (valeur d'investissement)	22,37	24,80	26,11
Dividende brut	2,15	2,01	1,94
Dividende net	1,83	1,71	1,65
Rendement du dividende brut (%)	9,8 %	11,3 %	6,5 %
Rendement du dividende net (%)	8,4 %	9,6 %	5,6 %

“Au 31 décembre 2009, le cours boursier de l'action Intervest Offices est coté à € 21,90 ce qui lui permet d'offrir à ses actionnaires un rendement brut du dividende de 10 %.”



Gateway House - Anvers

## ■ ACTIONNAIRES

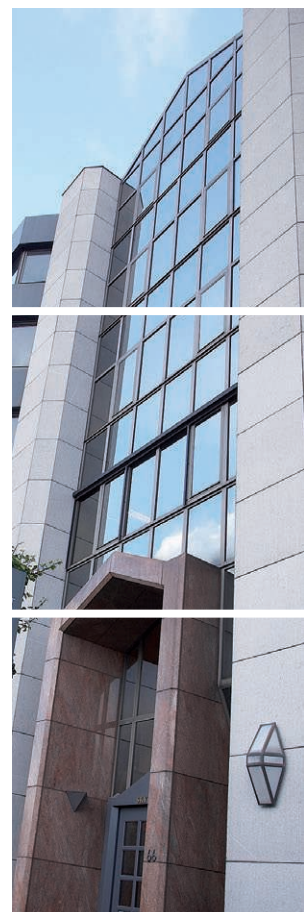
Au 31 décembre 2009 les actionnaires suivants sont connus de la société:

<b>Groupe VastNed</b>	<b>7.612.260 actions</b>	<b>54,7 %</b>
VastNed Offices/Industrial sa K.P. van der Mandelelaan 43A 3062 MB Rotterdam, Pays-Bas	7.587.654 actions	54,5 %
Belle Etoile sa Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem-Anvers	24.606 actions	0,2 %
<b>Public</b>	<b>6.295.007 actions</b>	<b>45,3 %</b>
<b>Total</b>	<b>13.907.267 actions</b>	<b>100 %</b>

VastNed Offices/Industrial sa et Belle Etoile sa ont, en application de l'article 74 de la loi sur les offres de reprises publiques du 1 avril 2007, communiqué à la CBFA qu'elles agissent de commun accord.

## ■ CALENDRIER FINANCIER

Communication des résultats annuels au 31 décembre 2009	le mardi 23 février 2010
Assemblée générale des actionnaires:	le mercredi 7 avril 2010 à 16h30
Mise en paiement du dividende:	
- Ex-date dividende 2009	le mardi 20 avril 2010
- Record date dividende 2009	le jeudi 22 avril 2010
- Mise en paiement du dividende 2009	à partir du vendredi 23 avril 2010
Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2010	le lundi 10 mai 2010
Rapport financier semestriel au 30 juin 2010	le mardi 3 août 2010
Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2010	le jeudi 28 octobre 2010



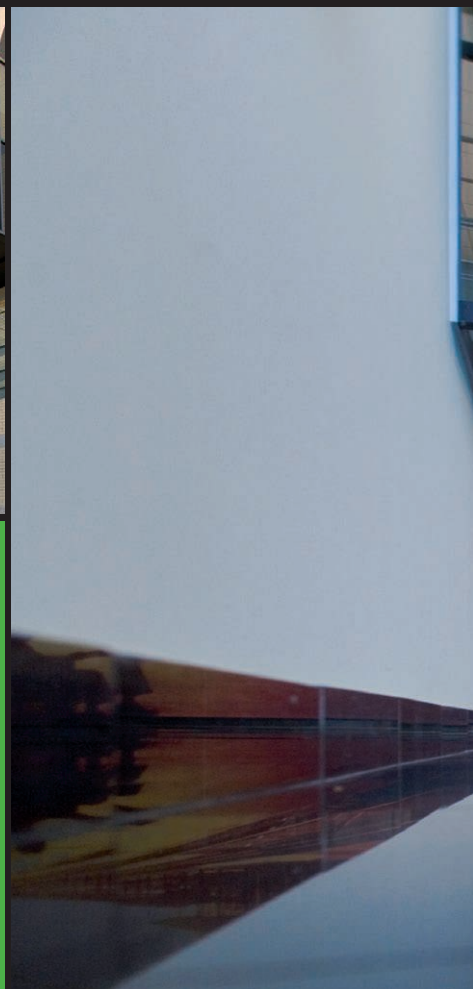
■ Sky Building - Anvers

# 04



## Rapport immobilier

- 44 Composition du portefeuille
- 50 Evolution du portefeuille immobilier
- 51 Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers
- 52 Description du portefeuille de bureaux
- 60 Description de l'immobilier semi-industriel



**PARK STATION** ■  
Woluwelaan 148-150  
1831 Diegem  
Superficie: 8.903 m<sup>2</sup>





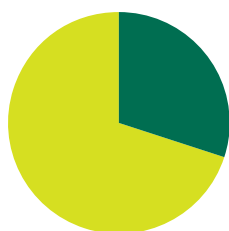


## COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

31 décembre 2009

Régions	Superficie bureaux (m <sup>2</sup> )	Superficie entrepôts et autres (m <sup>2</sup> )	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)	LOYER COMMERCIAL / AN (€ 000)		Taux d'occupation (%)
					Revenus locatifs	Revenus locatifs + inoccupation	
<b>Immeubles de bureaux</b>							
Bruxelles	84.388	2.482	165.980	170.130	12.350	13.640	91 %
E19 (Malines incl.)	104.281	11.516	163.766	167.860	14.221	16.223	88 %
Anvers	27.289	1.153	42.380	43.440	3.698	3.896	95 %
Autres régions	5.350	0	6.557	6.720	593	599	99 %
<b>Total immeubles de bureaux</b>	<b>221.308</b>	<b>15.151</b>	<b>378.683</b>	<b>388.150</b>	<b>30.862</b>	<b>34.358</b>	<b>90 %</b>
<b>Immeubles semi-industriels</b>							
Anvers - Malines (E19, A12)	6.670	165.962	91.010	93.371	6.968	8.038	87 %
Anvers - Liège (E313)	11.817	87.299	42.659	43.725	1.928	2.944	65 %
Bruxelles	4.750	19.950	24.518	25.131	1.955	2.149	91 %
Autres régions	1.328	6.535	3.947	4.046	330	346	95 %
<b>Total immeubles semi-industriels</b>	<b>24.565</b>	<b>279.746</b>	<b>162.134</b>	<b>166.273</b>	<b>11.181</b>	<b>13.477</b>	<b>83 %</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>245.873</b>	<b>294.897</b>	<b>540.817</b>	<b>554.423</b>	<b>42.043</b>	<b>47.835</b>	<b>88 %</b>

### Nature du portefeuille



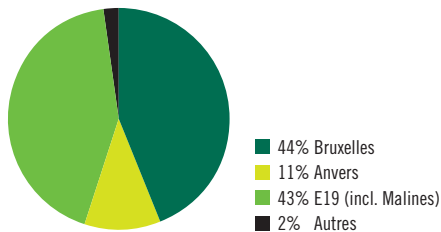
■ 30% Immeubles semi-industriels  
■ 70% Bureaux

Au 31 décembre 2009 le portefeuille se compose de 70 % d'immeubles de bureaux et 30 % d'immeubles semi-industriels, ce qui est inchangé par rapport à la situation au 31 décembre 2008.



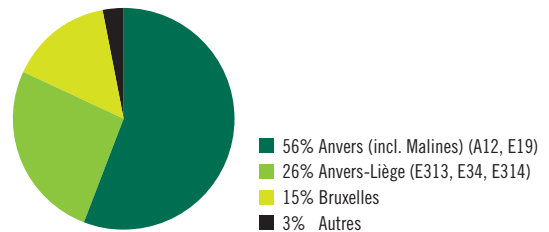
## Répartition géographique du portefeuille

### Bureaux



L'axe Anvers-Bruxelles reste toujours la principale région de bureaux et la plus liquide de Belgique. 98 % du portefeuille de bureaux d'Interinvest Offices se situe dans cette région.

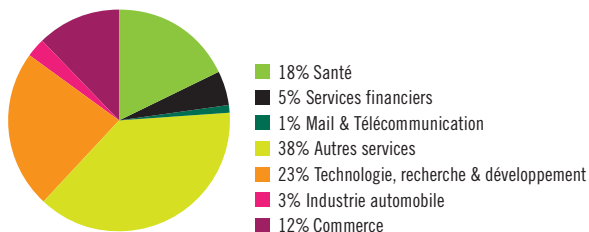
### Immobilier logistique et semi-industriel



82 % du portefeuille logistique se situe sur les axes Anvers-Malines (notamment E19 et A12) et Anvers-Liège (notamment E313) qui sont les principaux axes logistiques en Belgique. 15 % des immeubles se situe au centre du pays, dans les environs de Bruxelles.

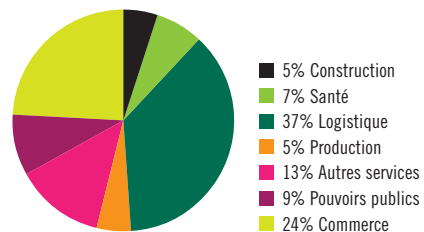
## Répartition sectorielle du portefeuille

### Bureaux



Les locataires sont bien répartis entre différents secteurs économiques, ce qui réduit le risque d'une inoccupation importante lors d'une faible conjoncture qui pourrait toucher certains secteurs plus fortement.

### Immobilier logistique et semi-industriel

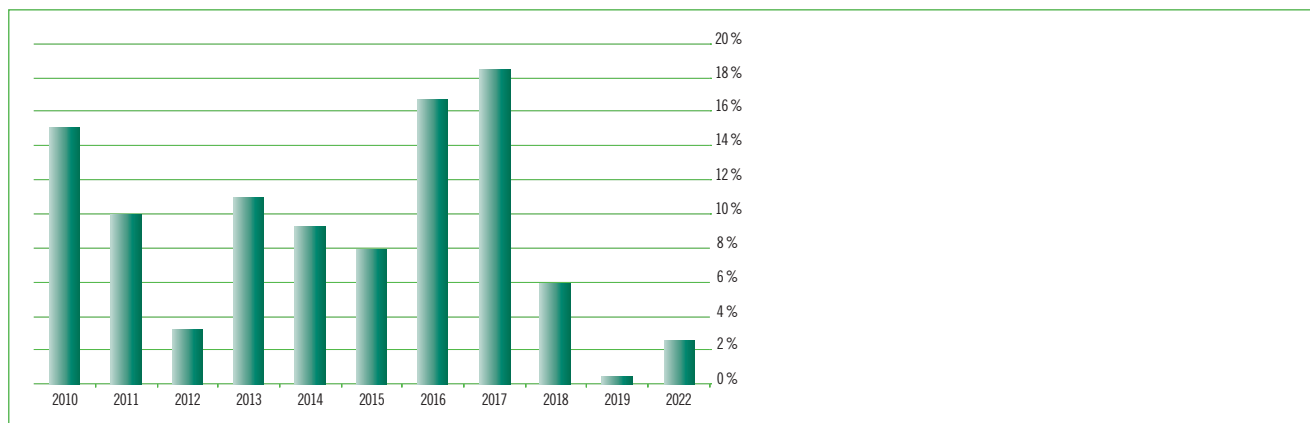


Plus de la moitié du portefeuille logistique et semi-industriel est louée à des entreprises hors du secteur logistique, ce qui contribue à la stabilité des revenus locatifs, notamment en périodes de conjoncture moins favorable.



“Au 31 décembre 2009,  
la superficie du portefeuille  
immobilier s'élève  
à 540.770 m<sup>2</sup>.”

## Echéance finale des contrats de l'ensemble du portefeuille

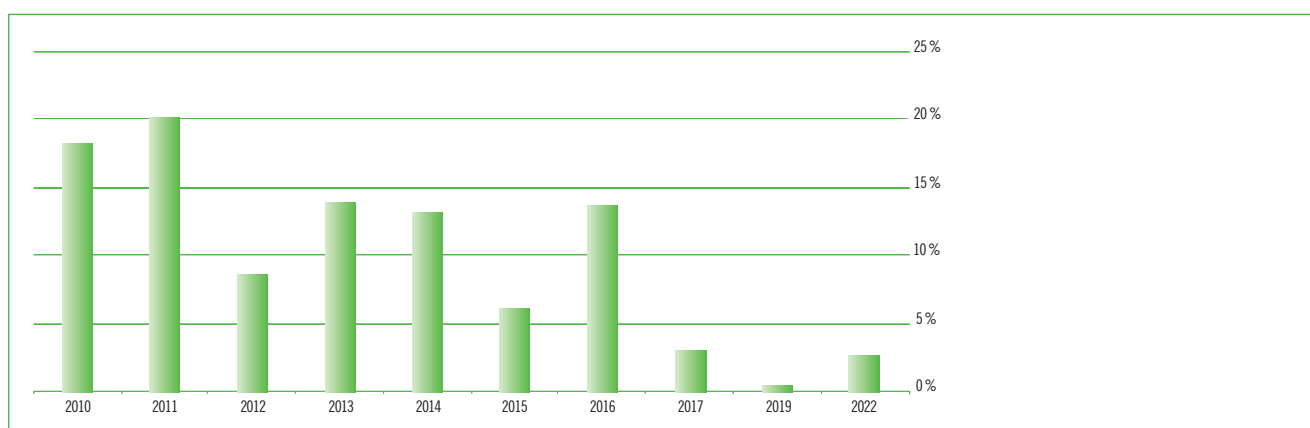


Les échéances finales sont bien réparties sur les prochaines années. Un grand nombre de contrats de bail sont conclus pour une durée fixe de 9 ans ou plus, ce qui renforce la stabilité du portefeuille.

“Etant donné que la collaboration avec Intervest Offices se déroule de manière précise et rapide, et où cela est possible, conformément aux besoins du locataire, nous avons décidé de prolonger le contrat de bail et d’augmenter notre superficie sur le site.”

MIGUEL RYS - ADMINISTRATEUR DELEGUE XTENSO

## Première échéance intermédiaire des contrats de l'ensemble du portefeuille

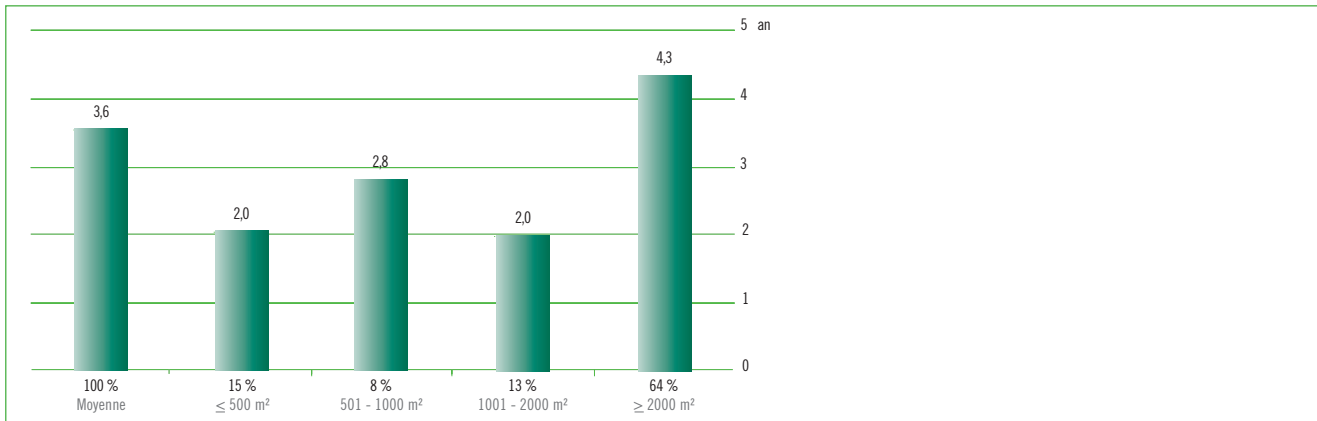


Etant donné que la plupart des contrats sont du type 3/6/9, les locataires ont la possibilité de résilier leur contrat de bail tous les trois ans. Ce graphique montre la prochaine échéance de tous les contrats de bail (cela peut être une échéance finale ou une échéance intermédiaire).

Le graphique ci-dessus montre donc le pire des scénarios qui est analysé et commenté dans les graphiques ci-après.

Etant donné qu’Intervest Offices a plusieurs contrats de bail à long terme, tous les contrats de bail ne sont pas résiliables dans les trois ans.

### Durée moyenne des contrats de bureaux jusqu'à la prochaine date de résiliation

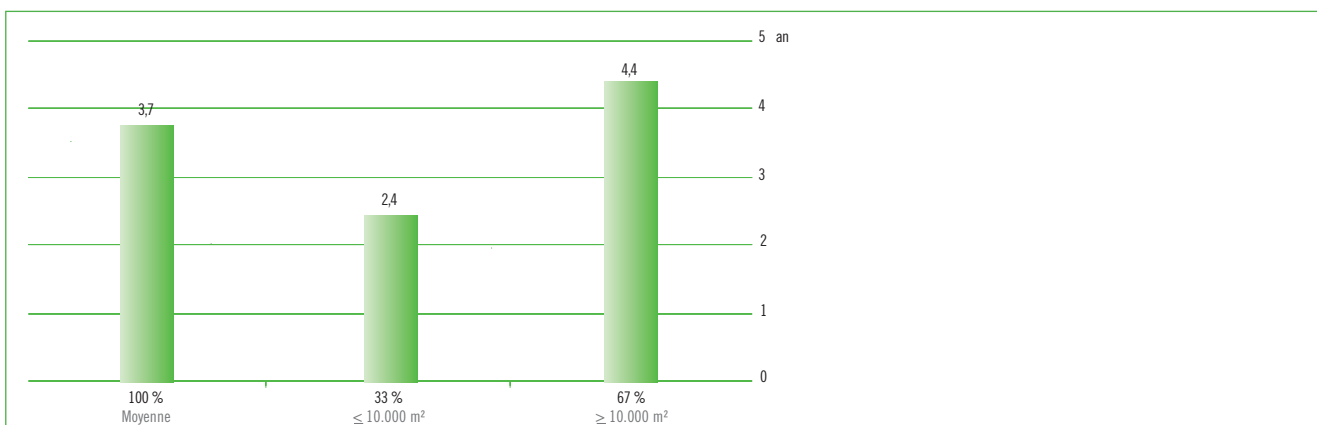


“Au 31 décembre 2009, la durée moyenne restante des contrats de bail du portefeuille de bureaux s'élève à 3,6 ans.

Pour les superficies supérieures à 2.000 m<sup>2</sup> elle s'élève à 4,3 ans.”

Il est à noter que pour les bureaux en particulier la durée de location moyenne (à compter à partir du 1 janvier 2010) jusqu'à la prochaine date d'échéance, s'élève à 3,6 ans. Pour les locataires de bureaux importants (ceux au-dessus de 2.000 m<sup>2</sup>) qui représentent 64 % du portefeuille de bureaux et qui ont donc un grand impact sur les revenus locatifs récurrents, la prochaine échéance (au 1 janvier 2010) ne se situe en moyenne que dans 4,3 ans. Les contrats de bail échéants au cours de 2010 - 2012 se rapportent surtout aux superficies plus petites, représentant un risque plus réduit pour la totalité des revenus locatifs d'Interinvest Offices.

### Durée moyenne des contrats semi-industriels jusqu'à la prochaine date de résiliation



“Pour le portefeuille semi-industriel la durée moyenne restante des contrats de bail d'une superficie supérieure à 10.000 m<sup>2</sup> s'élève à 4,4 ans.”

Pour les immeubles semi-industriels une même tendance est à noter que pour les immeubles de bureaux, notamment que la prochaine échéance des locataires importants (au-dessus de 10.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts) au 1 janvier 2010 ne se situe que dans 4,4 ans.

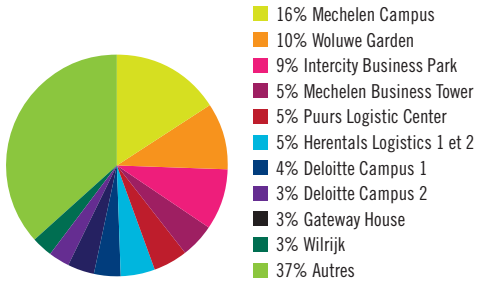


□ Deloitte Campus 2 - Diegem

“Intervest Offices possède 18 emplacements de bureaux et 18 emplacements semi-industriels en portefeuille.”



### Répartition des risques des immeubles selon leur dimension<sup>4</sup>

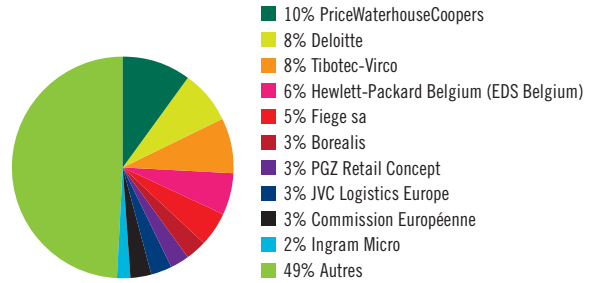


Intervest Offices tend à obtenir une répartition optimale des risques et essaye de limiter la dimension des immeubles et complexes.

Mechelen Campus qui a une superficie de 60.768 m<sup>2</sup> est le plus grand complexe et se compose de onze immeubles. Woluwe Garden et Intercity Business Park sont également des complexes composés de différents immeubles pouvant être vendus séparément.

Mechelen Business Tower, représentant environ 5 % du portefeuille, est la principale entité séparée dans l'ensemble du portefeuille de la sicaf immobilière.

### Répartition des risques selon les locataires<sup>5</sup>



Les revenus locatifs d'Intervest Offices sont répartis sur plus de 200 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 51 % des revenus locatifs et, mis à part la Commission européenne, ce sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et qui font partie de compagnies internationales.

<sup>4</sup> Classification selon la valeur des immeubles.

<sup>5</sup> Classification selon le loyer annuel.



□ Deloitte Campus 2 - Diegem

### Durée moyenne du portefeuille de bureaux - contrôle des risques

Bien que la plupart des contrats soient du type 3/6/9, il est à noter qu'un nombre important de contrats de bail a une durée effective plus longue.

Plus spécifiquement pour 2009, 22 contrats de bail ont atteint la première échéance (généralement après 3 ans). Uniquement 18 % de ces contrats a été résilié (notamment 4 locataires pour un total de 22 locataires). C'est une légère altération par rapport à 2008 où seulement 1 locataire sur 20 locataires avait résilié son contrat de bail).

Pour les locataires dont le contrat de bail a pris fin de façon contractuelle en 2009, seulement 4 des 14 contrats de bail ont été prolongés (27 %), mais ceux-ci représentent bien 52 % de la superficie échue.

En 2009, 62 contrats de bail sont venus à échéance (fin de contrats de bail ou résiliation intermédiaire). 43 % de ces contrats de bail ont été prolongés (70 %).

Les chiffres mentionnés ci-dessus sont moins positifs que les chiffres de l'année exceptionnelle 2008, qui avait un taux d'occupation historiquement élevé, et démontrent les conséquences de la crise financière pour la location de bureaux ainsi que pour l'immobilier semi-industriel.

Dans ces circonstances, un certain nombre de locataires profite en effet des opportunités qui se présentent actuellement sur le marché, où certains propriétaires, pour cause ou non de problèmes financiers, sont disposés à louer leur immeuble à n'importe quel prix, dans certains cas même à des prix qui d'un point de vue économique ne sont pas en relation avec les coûts de construction. Intervest Offices désire offrir des loyers d'un niveau compétitif et adapte ainsi sa politique de location aux circonstances de marché.

En outre, Intervest Offices constate qu'à cause de l'incertitude économique actuelle, les entreprises hésitent souvent à déménager, à moins que les frais élevés du déménagement (aussi bien directs qu'indirects) soient compensés par un loyer nettement inférieur, comme mentionné ci-dessus. Etant donné que les loyers dans la périphérie sont sous pression de façon permanente depuis 2001 et que depuis des années les locations se font à des conditions serrées, les anciens niveaux des loyers se maintiennent relativement bien.

Nous pouvons donc conclure qu'une politique d'asset management active et une flexibilité nécessaire permettent à Intervest Offices de répondre aux attentes concernant la location de nos clients actuels et d'assurer la continuité des contrats de bail venant à échéance.

“Notre choix tombe sur le lieu d'implantation et l'emplacement, qui dans le cas d'Intervest Offices sont idéaux pour notre secteur. En collaboration avec Intervest Offices tout se déroule aisément et correctement, avec la flexibilité nécessaire. Il est évident que nous voulons créer une relation à long terme avec Intervest Offices.”

DICK VANDE VYVERE, MANAGING DIRECTOR PASSAGE FITNESS

## ■ EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	554.423	586.492	579.475	519.653	599.934
Loyers actuels (€ 000)	42.043	45.983	42.842	39.973	43.484
Rendement (%)	7,6 %	7,8 %	7,4 %	7,7 %	7,2 %
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	47.835	48.962	46.677	43.572	52.830
Rendement en cas d'occupation totale (%)	8,6 %	8,3 %	8,1 %	8,4 %	8,8 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	540.770	539.373	505.363	452.168	538.643
Taux d'occupation (%)	88 %	94 %	92 %	92%	82 %

La légère baisse du rendement par rapport au 31 décembre 2008 s'explique par le fait que la valeur de l'immobilier a baissé en moindre mesure que des loyers actuels. Cela provient notamment de la perte au cours de 2009 dans le portefeuille semi-industriel des revenus locatifs de Herentals Logistics 2 et de Wilrijk Neerland, tandis que la baisse en pourcentage de la valeur d'investissement est certes restée plus limitée.

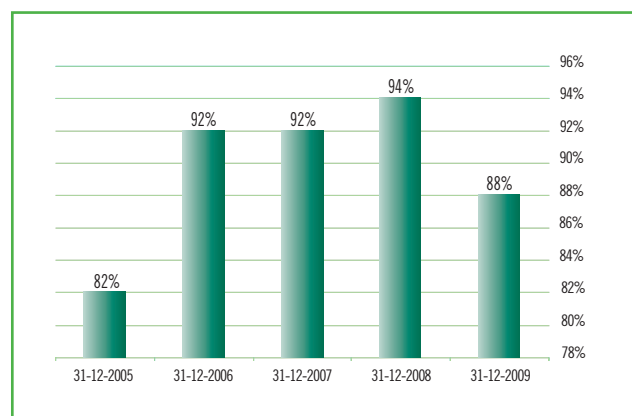
“Au 31 décembre 2009, le rendement locatif du portefeuille s'élève à 7,6 %.”

### Analyse de sensibilité

En cas d'une adaptation hypothétique négative du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de l'évaluation du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière (rendement ou taux de capitalisation) de 1% (de 7,6 % à 8,6 % en moyenne), la valeur d'investissement de l'immobilier diminuerait de € 64 millions ou 12 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière augmenterait ainsi de 6 %, atteignant 50 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation hypothétique positive de ce rendement utilisé de 1 % (de 7,6 % à 6,6 % en moyenne), la valeur d'investissement de l'immobilier augmenterait de € 84 millions ou 15 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière baisserait ainsi de 6 %, atteignant 38 %.

### Taux d'occupation





## ■ EVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR LES EXPERTS IMMOBILIERS

Expert immobilier	Immeubles évalués	Juste valeur (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)
Cushman & Wakefield	Immeubles de bureaux	378.683	388.150
Jones Lang LaSalle	Immeubles semi-industriels	162.134	166.273
<b>TOTAL</b>		<b>540.817</b>	<b>554.423</b>

Au 31 décembre 2009, l'évaluation du portefeuille immobilier actuel d'Interinvest Offices a été réalisée par les experts immobiliers suivants

- **Cushman & Wakefield**, représentée par Kris Peetermans et Erik Van Dyck
- **Jones Lang LaSalle**, représentée par Rod Scrivener

Les experts immobiliers analysent sur une base permanente les locations, les transactions de vente et d'achat. Cela permet d'estimer correctement les tendances immobilières sur la base des prix réellement pratiqués et de procéder à l'établissement de statistiques du marché.

Pour l'évaluation des biens immobiliers, plusieurs facteurs entrent en considération:

- **Marché:**
  - offre et demande des preneurs et acheteurs de biens comparables
  - évolution des rendements
  - prévision d'inflation
  - taux d'intérêt actuels et prévisions concernant l'évolution des taux d'intérêt
- **Emplacement:**
  - facteurs environnementaux
  - possibilités de parking
  - infrastructure
  - accessibilité par propre moyen et transports publics
  - établissements tels que bâtiments publics, magasins, horeca, banques, écoles, etc.
  - développements (de construction) de biens immobiliers comparables
- **Biens immobiliers:**
  - charges d'utilisation et autres
  - nature de la construction et niveau de qualité
  - état d'entretien
  - âge
  - emplacement et représentation
  - possibilités d'utilisation actuelles et éventuelles

Trois méthodes d'évaluation importantes sont ensuite appliquées:

- **Actualisation des revenus locatifs estimés**

La valeur d'investissement résulte du rendement appliqué (yield ou taux de capitalisation, qui représente un rendement brut exigé par un acheteur) sur la valeur locative estimée (ERV), corrigée de la valeur actualisée (NPV) de la différence entre le loyer actuel en vigueur et la valeur locative estimée à la date de l'évaluation et ce, pour la période allant jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation des contrats de bail en cours.

Pour les immeubles partiellement ou complètement inoccupés, l'évaluation est calculée sur base de la valeur locative estimée, avec déduction de l'inoccupation et des frais (frais de location, frais de publicité, etc.) pour les parties inoccupées.

Les immeubles à rénover, en cours de rénovation ou les projets envisagés sont évalués sur base de la valeur après rénovation ou de fin des travaux, moins le montant des travaux restants, les honoraires des architectes et ingénieurs, les intérêts intermédiaires, l'inoccupation estimée et une prime de risque.

- **Prix unitaires**

La valeur d'investissement est déterminée sur la base des prix unitaires du bien au m<sup>2</sup> pour l'espace de bureaux, le stockage, les archives, le nombre d'emplacements de parking, etc. et ce, sur base de l'analyse de marché et de l'immeuble, déjà décrite ci-dessus.

- **Analyse discounted cash flow**

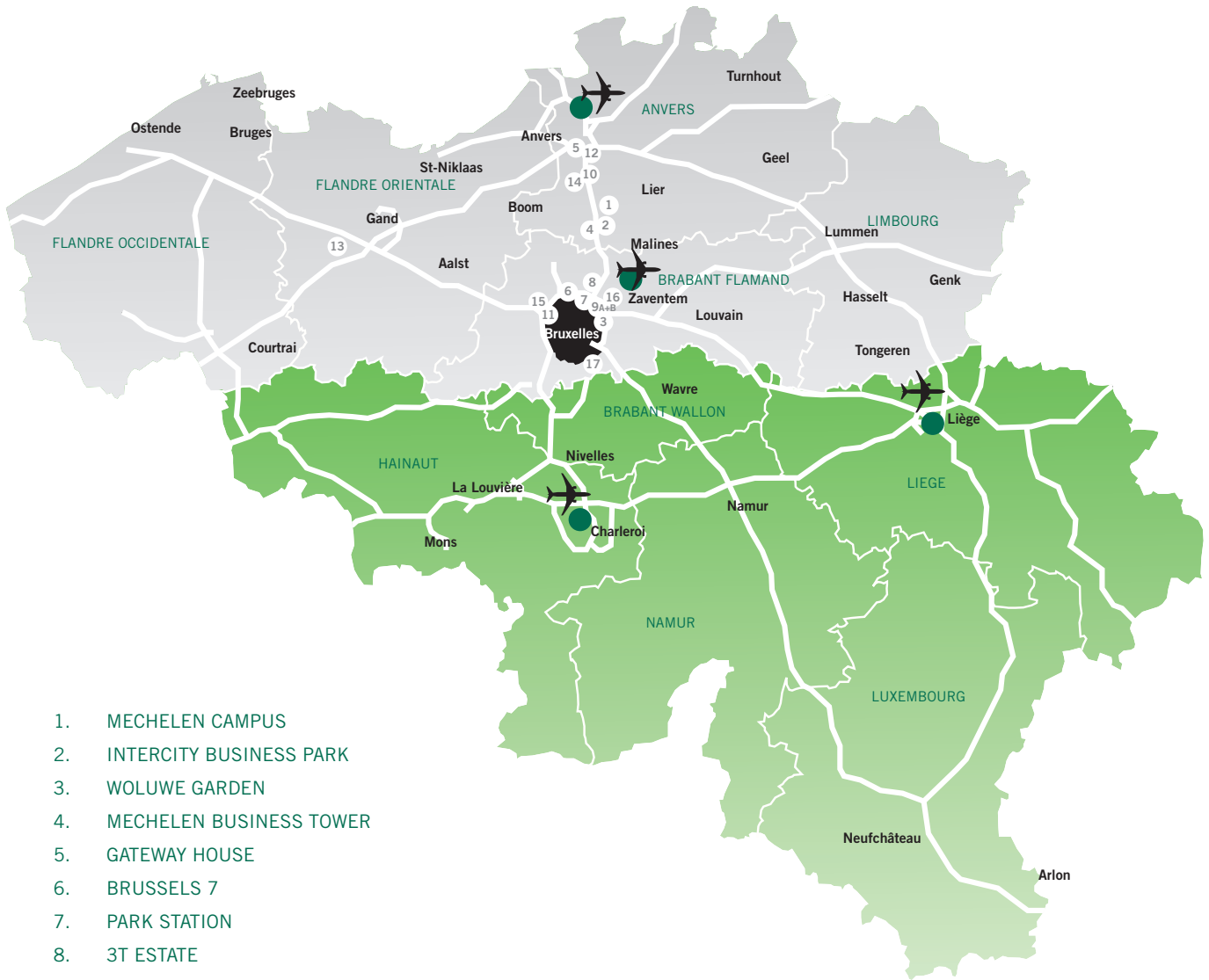
Cette méthode est principalement utilisée pour déterminer la valeur de biens soumis à des contrats de leasing ou de longue durée. La valeur d'investissement est déterminée sur base des conditions stipulées dans le contrat de bail. Cette valeur est égale à la somme de la NPV des divers flux de trésorerie pour la durée du contrat.

Les flux de trésorerie se composent des paiements annuels (avec décompte selon un taux d'intérêt financier) et également de la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu au terme du contrat (sur la base de la valeur libre du marché à ce moment et escompté du taux de capitalisation) au cas où le preneur de leasing (ou locataire) dispose d'une option d'achat au terme du contrat.

La valeur libre du marché au terme du contrat de leasing est calculée sur base de la première méthode citée (actualisation des revenus locatifs estimés).

## DESCRIPTION DU PORTEFEUILLE DE BUREAUX<sup>6</sup>

### Emplacement des bureaux en Belgique



1. MECHELEN CAMPUS
2. INTERCITY BUSINESS PARK
3. WOLUVE GARDEN
4. MECHELEN BUSINESS TOWER
5. GATEWAY HOUSE
6. BRUSSELS 7
7. PARK STATION
8. 3T ESTATE
- 9A. DELOITTE CAMPUS 1
- 9B. DELOITTE CAMPUS 2
10. DE AREND
11. INTER ACCESS PARK
12. SKY BUILDING
13. LATEM BUSINESS PARK
14. AARTSELAAR KONTICHSESTEENWEG
15. EXITEN
16. HERMES HILLS
17. PARK ROZENDAL

<sup>6</sup> Classification selon la superficie des immeubles.

## Emplacement des bureaux dans la périphérie bruxelloise





**MECHELEN CAMPUS**  
Schaliënhoevedreef 20 A-J,T  
2800 Malines

1



**INTERCITY BUSINESS PARK**  
Generaal De Wittelaan 9-21  
2800 Malines

2



**WOLUWE GARDEN**  
Boulevard de la Woluwe 18-22  
1932 Sint Stevens Woluwe

3



Superficie: 60.768 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2000 - 2007

**Principaux locataires:**

- Borealis Polymers
- EDB Business Partner Belgium
- Express Line
- Endemol België
- Tibotec-Virco
- Imperial Tobacco
- Clear2Pay
- Bell Microproducts
- Cochlear
- Passage Fitness
- Sungard Benelux
- Planon
- Prosource
- Mundipharma Pharmaceuticals
- Cypress Semiconductor Corporation Belgium

Mechelen Campus digital:  
[www.mechelencampus.com](http://www.mechelencampus.com)



Superficie: 42.112 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1993 - 2000

**Principaux locataires:**

- Tibotec-Virco
- Esoterix
- Galapagos
- SGS Belgium
- PAB Benelux
- Logins
- Fanuc Robotics
- Info Support
- Intersafe Groeneveld Belgium
- Biotest Seralco
- Trisoft
- KBC Bank
- LXE Belgium
- Electro Rent Europe
- Niscayah

Intercity Business Park digital:  
[www.intercitybusinesspark.be](http://www.intercitybusinesspark.be)



Superficie: 25.074 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2000

**Locataire:**

- PricewaterhouseCoopers



MECHELEN BUSINESS TOWER  
Blarenberglaan 2C  
2800 Malines

4



GATEWAY HOUSE  
Brusselsestraat 59  
2000 Anvers

5



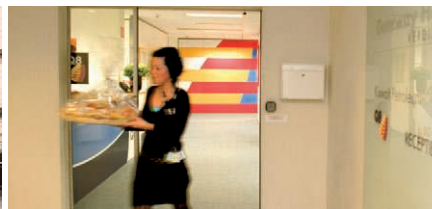
BRUSSELS 7  
Nijverheidslaan 1-3  
1853 Strombeek-Bever

6



Superficie: 12.917 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2001

Leasing immobilier avec  
Hewlett-Packard Belgium  
(précédemment EDS)  
jusqu'au 31 mars 2016.



Superficie: 11.318 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1993 - 1994

Locataires:  
Apcoa Belgium  
Kuwait Petroleum  
Thenergo  
Elegis  
CRH Construction Accesories Europe  
HTC Avocats



Superficie: 10.343 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1999 - 2002

Locataires:  
Whirlpool  
Kitchenaid  
Rockwell Automation  
Keyrus  
Exertum  
Thalia Retail Management

Brussels 7 digital:  
[www.brussels7.be](http://www.brussels7.be)



**PARK STATION**  
Woluwelaan 148-150  
1831 Diegem

7



**3T ESTATE**  
Luchthavenlaan 25  
1800 Vilvorde

8



**DELOITTE CAMPUS 1**  
Berkenlaan 8b  
1831 Diegem

9A



Superficie: 8.903 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2000

**Locataires:**

- Delta Lloyd Life
- Belgische Krijgsmacht F16
- EURid
- CED International
- Hello Agency
- RAM Mobile Data

Park Station digital:  
[www.parkstation.be](http://www.parkstation.be)



Superficie: 8.757 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1998

**Locataires:**

- Ingram Micro
- Fleet Logistics Belgium
- Q-Lab
- Transport Management Europe
- SD Worx

3T Estate digital:  
[www.3testate.be](http://www.3testate.be)



Superficie: 8.729 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2001 - 2002

Leasing immobilier avec Deloitte  
jusqu'au 31 décembre 2016



DELOITTE CAMPUS 2  
Berkenlaan 8a  
1831 Diegem

9B



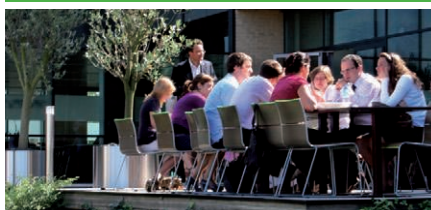
DE AREND  
Prins Boudewijnlaan 45-49  
2650 Edegem

10



INTER ACCESS PARK  
Pontbeekstraat 2 & 4  
1700 Dilbeek (Groot- Bijgaarden)

11



Superficie: 7.787 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2000

Leasing immobilier avec Deloitte  
jusqu'au 31 décembre 2015



Superficie: 7.424 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1997

Locataires:  
Euromex  
Cheops Technology  
Thomson Telecom Belgium  
Reficom



Superficie: 6.869 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2000

Locataires:  
Fortis Lease Group Services  
Edwards Lifesciences  
Vacature  
Mitiska Ventures  
Commercial Finance Group  
Sharp Electronics Belgium  
Ingersoll Rand Security Technologies  
Systech



**SKY BUILDING**  
Uitbreidingstraat 66  
2600 Berchem

12



**LATEM BUSINESS PARK**  
Xavier de Cocklaan 66-72  
9830 Gand

13



**AARTSELAAR**  
Kontichsesteenweg 54  
2630 Aartselaar

14



Superficie: 5.700 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1988  
Année de rénovation: 2006

**Locataires:**

- BDO
- VTG Benelux
- LeasePlan Fleet Management
- Nationale Borg Maatschappij
- Givi
- Televersal & Toptel
- SKS
- Carlson Wagonlit
- RSA Global
- Hugo Ceusters



Superficie: 5.350 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1992 - 1993

**Locataires:**

- Nomadex
- IT Mobile
- Der Kreis
- Novum Pharma
- Lijncom
- Hamburg-Mannheimer Consulting
- Laser Refractie Center
- Mecon Optronics
- IBS International Business Systems
- Sage Bob Software
- Greenpan Europe
- Duratex
- Planet Services
- Annabie
- MG Invest
- Axis Technical Services



Superficie: 4.000 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2000

Leasing immobilier  
avec Invensys Systems  
jusqu'au 30 novembre 2015





EXITEN  
Zuiderlaan 91  
1731 Zellik

15



HERMES HILLS  
Berkenlaan 6  
1831 Diegem

16



PARK ROZENDAL  
Terhulpesteenweg 6A  
1560 Hoeilaart

17



Superficie: 3.943 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2002

**Locataires:**

Gras Savoye Belgium  
IFM Electronic Belgium  
Rexel Belgium  
Sapsa Bedding



Superficie: 3.664 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1990

**Locataire:**

Deloitte



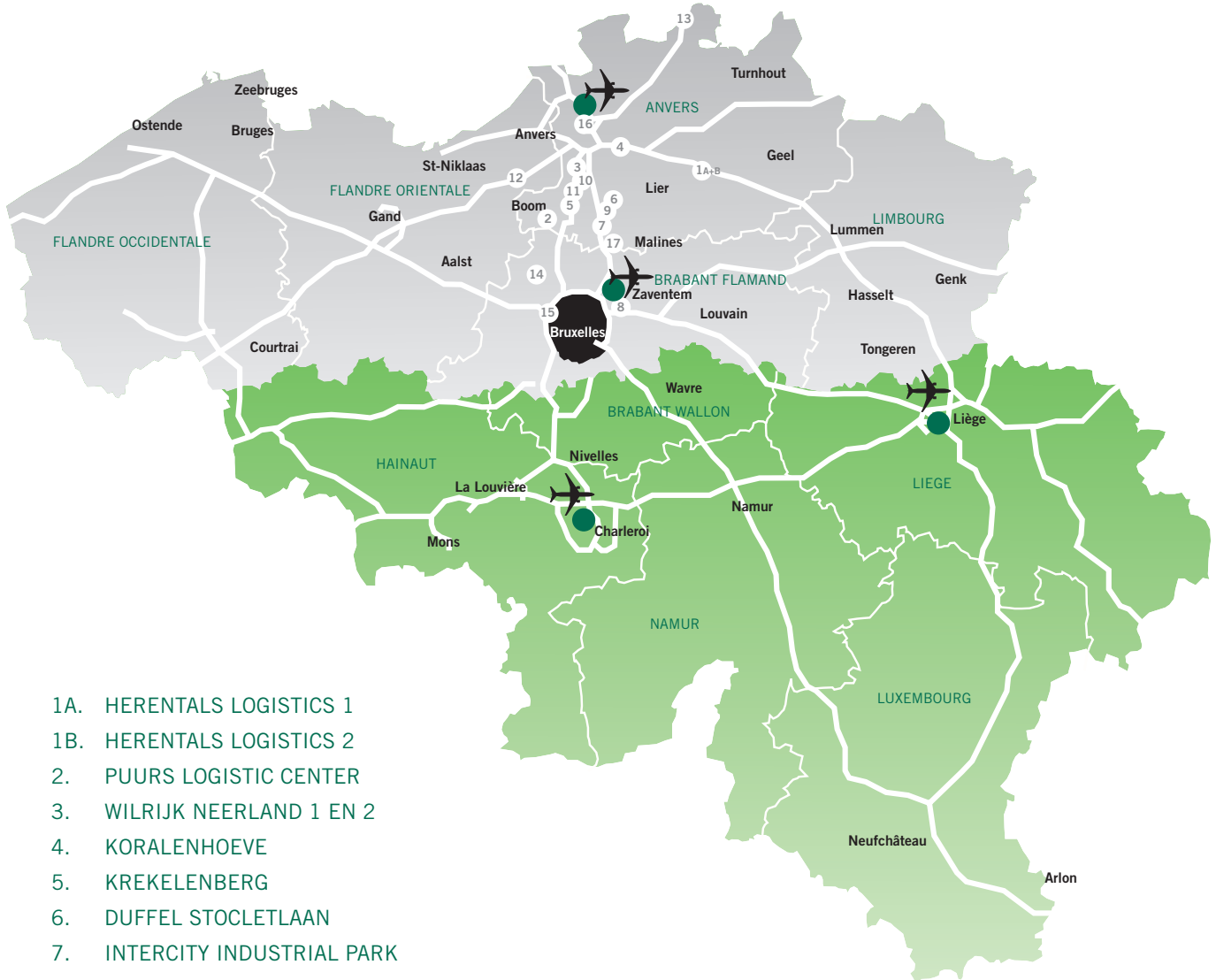
Superficie: 2.801 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1994  
Année de rénovation: 2006

**Locataires:**

Quality Business  
BvD-it Services  
Sysmex  
Mylan

## ■ DESCRIPTION DE L'IMMOBILIER SEMI-INDUSTRIEL<sup>7</sup>

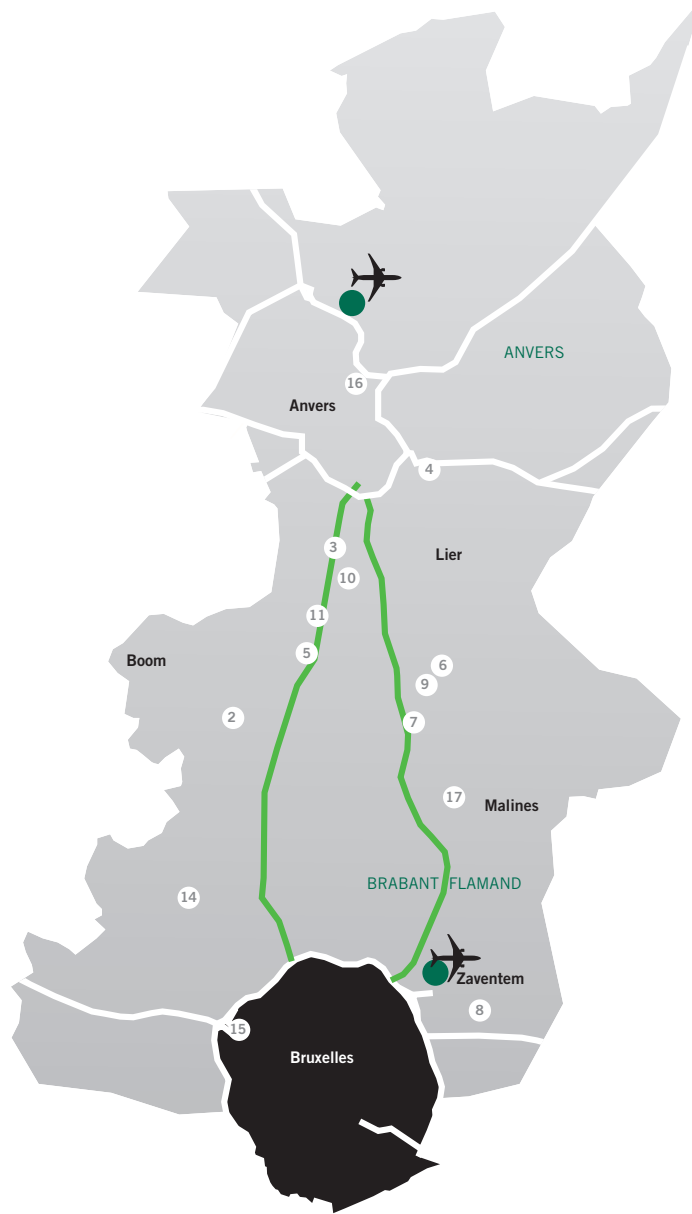
### Emplacement de l'immobilier semi-industriel en Belgique



- 1A. HERENTALS LOGISTICS 1
- 1B. HERENTALS LOGISTICS 2
2. PUURS LOGISTIC CENTER
3. WILRIJK NEERLAND 1 EN 2
4. KORALENHOEVE
5. KREKELENBERG
6. DUFFEL STOCLETLAAN
7. INTERCITY INDUSTRIAL PARK
8. GULDENDELLE
9. DUFFEL NOTMEIR
10. AARTSELAAR
11. SCHELLE
12. EIGENLO
13. TRANSPORTZONE MEER
14. MERCHTEM CARGO CENTER
15. BERCHEM TECHNOLOGY CENTER
16. ANTWERPEN KAAIEN
17. RAGHENO

<sup>7</sup> Classification selon la superficie des immeubles

## Emplacement de l'immobilier semi-industriel sur l'axe Anvers-Bruxelles





**HERENTALS LOGISTICS 1**  
Atealaan 34  
2200 Herentals

**1A**



**HERENTALS LOGISTICS 2**  
Atealaan 34  
2200 Herentals

**1B**



**PUURS LOGISTIC CENTER**  
Veurtstraat 91  
2870 Puurs

**2**



Superficie bureaux: 8.500 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 32.768 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1977

**Principaux locataires:**

- Nokia Siemens
- Devoteam
- Kreate Limited
- OTN Systems
- Promatic-B (Actemium)

Superficie bureaux: 1.276 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 20.190 m<sup>2</sup>  
+ 4.044 m<sup>2</sup> (mezzanine)  
Année de construction: 2008

Superficie bureaux: 1.600 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 41.890 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2001

**Locataire:**

- Fiege



### WILRIJK NEERLAND 1 ET 2

Boomsesteenweg 801-803, Geleegweg 1-7  
Kernenergiestraat 70, 2610 Wilrijk

3



### KORALENHOEVE

Koralenhoeve 25  
2160 Wommelgem

4



### KREKELENBERG

Industrieweg 18  
2850 Boom

5



Superficie bureaux: 632 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 28.536 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1986 et 1989

Locataire:  
Ikea Belgium



Superficie bureaux: 1.770 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 22.949 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1998

Locataire:  
PGZ Retail Concept



Superficie bureaux: 700 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 23.663 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2000

Locataire:  
JVC Logistics Europe



**DUFFEL STOCLETLAAN**  
Stocletlaan 23  
2570 Duffel

6



**INTERCITY INDUSTRIAL PARK**  
Oude Baan 14  
2800 Malines

7



**GULDENELLE**  
Jan-Baptist Vinkstraat 2  
3070 Kortenberg

8



Superficie bureaux: 240 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 23.435 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1998

**Locataires:**

BLITS Belgium  
Iron Mountain Belgium



Superficie bureaux: 252 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 15.000 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1999



Superficie bureaux: 780 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 10.172 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 2001 - 2002

**Locataire:**

Commission européenne



DUFFEL NOTMEIR  
Walemstraat 94  
2570 Duffel

9



AARTSELAAR  
Dijkstraat 1A  
2630 Aartselaar

10



SCHELLE  
Molenberglei 8  
2627 Schelle

11



Superficie bureaux: 250 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 8.861 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1995

Locataire:  
Aleris Aluminium



Superficie bureaux: 793 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 7.269 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1994

Locataire:  
Party Rent



Superficie bureaux: 1.600 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 6.400 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1993

Locataires:  
Meiko  
Trafuco  
Vereniging voor Verkeersveiligheid  
SD Worx



**EIGENLO**  
Eigenlostraat 23-27a  
9100 Sint-Niklaas

12



**TRANSPORTZONE MEER**  
Riyadhstraat  
2321 Meer

13



**MERCHTEM CARGO CENTER**  
Preenakker 20  
1785 Merchtem

14



Superficie bureaux: 1.328 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 6.535 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1992 - 1994

**Locataires:**

- Sarens J
- Orca Cooling
- Open
- Fusite Furniture Europe
- E-Trinity
- Eticolor



Superficie bureaux: 271 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 7.348 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1990

**Locataire:**

- VPK Packaging



Superficie bureaux: 1.210 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 6.075 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1992

**Locataire:**

- MSF Supply





BERCHEM TECHNOLOGY CENTER  
Technologiestraat 11,15,51,55,61,65  
1082 Berchem - Sainte - Agathe

15



ANVERS KAAIEN  
Kaaïen 218-220  
2030 Anvers

16



RAGHENO  
Dellingstraat 57  
2800 Malines

17



Superficie bureaux: 2.760 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 3.703 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1992

**Locataire:**

Rexel Belgium  
Brico Belgium  
Vlaamse Gemeenschapscommissie  
Amplifon Belgium



Superficie hall d'entreposage: 5.500 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1997

**Locataire:**

Wagnatie



Superficie bureaux: 603 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 5.408 m<sup>2</sup>  
Année de construction: 1998

**Locataire:**

ThyssenKrupp Otto Wolff

# 05



## Rapport financier

72 Compte de résultats consolidé

73 Résultat global consolidé

74 Bilan consolidé

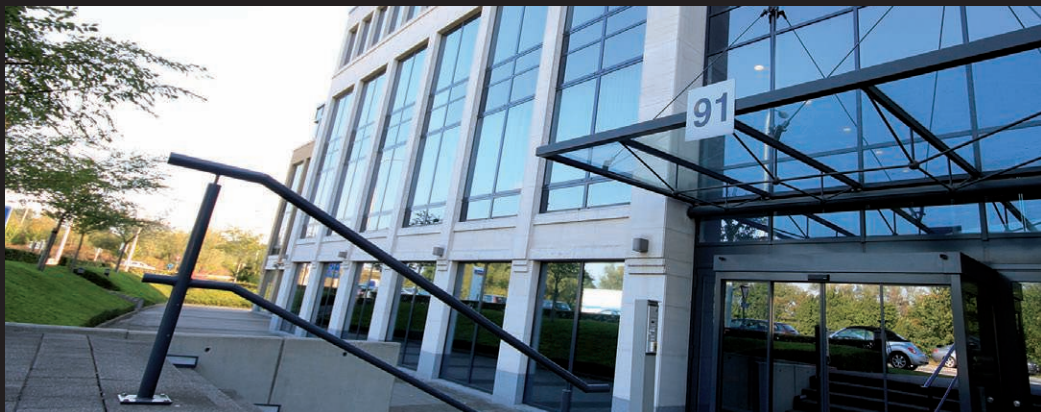
76 Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

78 Aperçu des flux de trésorerie consolidés

79 Notes sur les comptes annuels consolidés

109 Rapport du commissaire

111 Comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices sa



**EXITEN** ■  
Zuiderlaan 91  
1731 Zellik  
Superficie: 3.943 m<sup>2</sup>





3T-Estate - Vilvorde

## INDEX

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE	p. 72
RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	p. 73
BILAN CONSOLIDE	p. 74
BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	p. 76
APERCU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	p. 78
NOTES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDES	p. 79
NOTE 1. SCHEMA DES COMPTES ANNUELS POUR SICAF IMMOBILIERES	p. 79
NOTE 2. PRINCIPES DE REPORTING FINANCIER	p. 79
NOTE 3. INFORMATION SEGMENTEE	p. 86
NOTE 4. RESULTAT IMMOBILIER	p. 87
NOTE 5. CHARGES IMMOBILIERES	p. 90
NOTE 6. FRAIS GENERAUX ET AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION	p. 92
NOTE 7. REMUNERATION DU PERSONNEL	p. 93
NOTE 8. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	p. 94
NOTE 9. RESULTAT FINANCIER	p. 94
NOTE 10. IMPOTS	p. 95
NOTE 11. NOMBRE D'ACTIONS ET RESULTAT PAR ACTION	p. 96
NOTE 12. ACTIFS NON COURANTS: IMMEUBLES DE PLACEMENT	p. 98
NOTE 13. ACTIFS COURANTS	p. 98
NOTE 14. CAPITAUX PROPRES	p. 100
NOTE 15. PROVISIONS	p. 102
NOTE 16. PASSIFS COURANTS	p. 103
NOTE 17. DETTES FINANCIERES NON COURANTES ET COURANTES	p. 104
NOTE 18. DERIVES FINANCIERS	p. 105
NOTE 19. PARTIES LIEES	p. 106
NOTE 20. LISTE DES ENTREPRISES CONSOLIDEES	p. 107
NOTE 21. FUSIONS	p. 107
NOTE 22. HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES ENTITES LIEES AU COMMISSAIRE	p. 107
NOTE 23. PASSIFS CONDITIONNELS	p. 108
NOTE 24. FAITS SURVENUS APRES LA DATE DU BILAN	p. 108
RAPPORT DU COMMISSAIRE	p. 109
COMPTES ANNUELS STATUTAIRES D'INTERVEST OFFICES SA	p. 111

## ■ COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

<i>en milliers €</i>	Note	2009	2008
Revenus locatifs	4	42.472	43.038
Charges relatives à la location	4	-160	-118
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>		<b>42.312</b>	<b>42.920</b>
Récupération de charges immobilières	4	644	690
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	5.189	5.890
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état		-445	-366
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-5.172	-5.888
Autres revenus et dépenses relatifs à la location		98	100
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>		<b>42.626</b>	<b>43.346</b>
Frais techniques	5	-639	-783
Frais commerciaux	5	-349	-570
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-781	-356
Frais de gestion immobilière	5	-1.776	-1.657
Autres charges immobilières	5	-175	-138
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	5	<b>-3.720</b>	<b>-3.504</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>38.906</b>	<b>39.842</b>
Frais généraux	6	-1.184	-1.253
Autres revenus et charges d'exploitation	6	5	-366
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>37.727</b>	<b>38.223</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8	-32.270	-12.726
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>5.457</b>	<b>25.497</b>

(suite) en milliers €	Note	2009	2008
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>5.457</b>	<b>25.497</b>
Revenus financiers		101	124
Charges d'intérêt		-7.722	-10.143
Autres charges financières		-141	-185
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	18	-240	0
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	9	<b>-8.002</b>	<b>-10.204</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>-2.545</b>	<b>15.293</b>
Impôts	10	-52	-44
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-2.597</b>	<b>15.249</b>
Note:			
Résultat d'exploitation distribuable	11	29.913	27.975
Résultat sur portefeuille	8	-32.270	-12.726
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	18	-240	0
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		-2.597	15.249
Intérêts minoritaires		0	0

<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	Note	2009	2008
Nombre d'actions copartageantes	11	13.907.267	13.900.902
Résultat net (€)	11	-0,19	1,10
Résultat d'exploitation distribuable (€)	11	2,15	2,01

## ■ RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en milliers €	Note	2009	2008
<b>RESULTAT NET</b>		<b>-2.597</b>	<b>15.249</b>
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)	18	-2.298	- 6.555
<b>RESULTAT GLOBAL</b>		<b>-4.895</b>	<b>8.694</b>
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		-4.895	8.694
Intérêts minoritaires		0	0

## ■ BILAN CONSOLIDE

<b>ACTIF</b> <i>en milliers €</i>	Note	31.12.2009	31.12.2008
<b>Actifs non courants</b>		<b>541.099</b>	<b>572.378</b>
Immobilisations incorporelles		68	87
Immeubles de placement	12	540.817	572.055
Autres immobilisations corporelles		200	222
Créances commerciales et autres actifs non courants		14	14
<b>Actifs courants</b>		<b>4.674</b>	<b>5.196</b>
Créances commerciales	13	1.404	1.382
Créances fiscales et autres actifs courants	13	1.994	1.912
Trésorerie et équivalents de trésorerie		733	885
Comptes de régularisation	13	543	1.017
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>545.773</b>	<b>577.574</b>



<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b> <i>en milliers €</i>	Note	31.12.2009	31.12.2008
<b>Capitaux propres</b>		<b>297.533</b>	<b>330.365</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		<b>297.488</b>	<b>330.202</b>
Capital	14	126.729	126.725
Primes d'émission	14	60.833	60.833
Réserves		128.278	159.529
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	14	-13.606	-14.437
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	18	-4.746	-2.448
<b>Intérêts minoritaires</b>	20	<b>45</b>	<b>163</b>
<b>Passif</b>		<b>248.240</b>	<b>247.209</b>
<b>Passifs non courants</b>		<b>205.807</b>	<b>207.570</b>
Provisions	15	1.031	1.082
Dettes financières non courantes	17	204.254	206.012
<i>Etablissements de crédit</i>		204.236	206.001
<i>Location-financement</i>		18	11
Autres passifs non courants		522	476
<b>Passifs courants</b>		<b>42.433</b>	<b>39.639</b>
Provisions	15	386	334
Dettes financières courantes	17	36.585	34.494
<i>Etablissements de crédit</i>		36.579	34.488
<i>Location-financement</i>		6	6
Dettes commerciales et autres dettes courantes	16	1.946	2.576
Autres passifs courants	16	656	1.190
Comptes de régularisation	16	2.860	1.045
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>545.773</b>	<b>577.574</b>

<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	31.12.2009	31.12.2008
Taux d'endettement AR 21 juin 2006 (max 65 %) (%)	44 %	42 %

<b>VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION (€)</b>	31.12.2009	31.12.2008
Valeur active nette par action (juste valeur)	21,39	23,77
Valeur active nette par action (valeur d'investissement)	22,37	24,80

## ■ BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>en milliers €</i>	Capital	Primes d'émission	Réserves
<b>Bilan au 31 décembre 2007</b>	<b>126.725</b>	<b>60.833</b>	<b>171.241</b>
Résultat global 2008			15.249
Transfert de l'impact sur la juste valeur*			5
Dividende exercice 2007			-26.968
Intérêt minoritaire Edicorp sa			2
<b>Bilan au 31 décembre 2008</b>	<b>126.725</b>	<b>60.833</b>	<b>159.529</b>
Résultat global 2009			-2.597
Transfert de l'impact sur la juste valeur *			-831
Dividende exercice 2008			-27.941
Fusion du 1er avril 2009	4		118
<b>Bilan au 31 décembre 2009</b>	<b>126.729</b>	<b>60.833</b>	<b>128.278</b>

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

Impact sur la juste valeur*	Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
-14.432	4.107	47	348.521
	-6.555		8.694
-5			0
			-26.968
		116	118
<b>-14.437</b>	<b>-2.448</b>	<b>163</b>	<b>330.365</b>
	-2.298		-4.895
831			0
			-27.941
		-118	4
<b>-13.606</b>	<b>-4.746</b>	<b>45</b>	<b>297.533</b>

## ■ APERÇU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

<i>en milliers €</i>	Note	2009	2008
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>885</b>	<b>684</b>
<b>1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>		<b>30.649</b>	<b>27.480</b>
<b>Résultats d'exploitation</b>		<b>5.457</b>	<b>25.497</b>
<b>Intérêts payés</b>		<b>-7.777</b>	<b>-10.187</b>
<b>Autres éléments non opérationnels</b>		<b>-332</b>	<b>-105</b>
<b>Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow:</b>		<b>32.226</b>	<b>9.971</b>
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		189	202
- Pertes de valeur sur la vente des autres immobilisations corporelles		7	9
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8	31.786	9.921
- Autres transactions de nature non cash-flow (+/-)		244	-161
<b>Variation du besoin en fonds de roulement:</b>		<b>1.075</b>	<b>2.304</b>
<b>Mouvement de l'actif</b>			
- Créances commerciales	13	-22	2.451
- Créances fiscales et autres actifs courants	13	-82	-185
- Comptes de régularisation	13	473	464
<b>Mouvement du passif</b>			
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	16	-630	-520
- Autres passifs courants	16	-534	789
- Comptes de régularisation	16	1.870	-695
<b>2. Flux de trésorerie des activités d'investissements</b>		<b>-689</b>	<b>-16.900</b>
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		-158	-84
Acquisition d'actions de sociétés immobilières		0	-3.272
Remboursement des dettes présentes dans les sociétés immobilières acquises		0	-12.757
Investissements dans des immeubles de placement existants	12	-548	-787
Acquisitions d'actifs à paiement différé		18	0
<b>3. Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>-30.112</b>	<b>-10.379</b>
Remboursement d'emprunts	17	-24.224	-14.672
Retrait d'emprunts	17	22.013	31.219
Amortissement de passifs de la location financement	17	-7	-7
Passifs non courants reçus comme garantie		47	49
Paiement de dividendes	11	-27.941	-26.968
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>733</b>	<b>885</b>

## ■ NOTES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

### ■ NOTE 1. SCHEMA DES COMPTES ANNUELS POUR LES SICAF IMMOBILIERES

Intervest Offices sa a, en tant que sicaf immobilière cotée en bourse, établi ses comptes annuels consolidés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne. Dans l'AR du 21 juin 2006, un schéma pour les comptes annuels des sicaf immobilières a été publié.

Le schéma implique principalement que dans le compte des résultats, le résultat sur portefeuille est représenté séparément. Ce résultat sur le portefeuille comprend tous les mouvements du portefeuille immobilier et se compose de:

- Plus-values et moins-values réalisées sur les ventes d'immeubles
- Variations de la juste valeur des immeubles suite à l'évaluation par les experts immobiliers, étant selon le cas des plus-values et/ou des moins-values non réalisées.

Le résultat sur le portefeuille n'est pas distribué aux actionnaires mais transféré vers ou déduit des réserves.

### ■ NOTE 2. PRINCIPES DE REPORTING FINANCIER

#### Déclaration de conformité

Intervest Offices est une sicaf immobilière dont le siège social est en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2009 comprennent la société et ses filiales (le "Groupe"). Les comptes annuels d'Intervest Offices ont été approuvés et libérés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 22 février 2010 et seront proposés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2010.

Les comptes annuels consolidés sont établis conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), comme approuvés par la Commission européenne, conformément à l'AR du 21 juin 2006. Ces normes comprennent toutes les normes nouvelles et révisées et les interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board ('IASB') et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), pour autant qu'elles soient d'application pour les activités du groupe et effectives pour les années comptables à partir du 1er janvier 2009.

#### Normes nouvelles ou modifiées et interprétations en vigueur en 2009

Les normes et interprétations suivantes sont devenues d'application en 2009 et ont influencé la présentation, les notes ou les résultats financiers du Groupe.

##### • IFRS 8 Operating Segments

(d'application prospective pour les exercices prenant cours au ou après le 1er janvier 2009)

Cette norme donne les nouvelles directives par rapport à l'information qui doit être divulguée concernant les différents segments. Il est permis lors du choix des différents segments et de l'information y afférente à commenter, de plus se rattacher au reporting interne en usage. L'application de cette norme n'a pas donné lieu à d'importantes modifications des notes sur les comptes annuels consolidés.

##### • IAS 1 Presentation of Financial Statements

(d'application prospective pour les exercices prenant cours au ou après le 1er janvier 2009)

Cette norme révisée interdit la présentation des revenus et charges (étant les modifications non afférentes aux actionnaires dans les capitaux propres) dans le bilan de mutation des capitaux propres consolidés. Les modifications non afférentes aux actionnaires dans les capitaux propres doivent ainsi être présentées séparément des modifications afférentes aux actionnaires dans les capitaux propres, dans un aperçu du résultat global. Le Groupe présente ainsi toutes les modifications afférentes aux actionnaires dans les capitaux propres dans le bilan de mutation des capitaux propres consolidés, tandis que les modifications non afférentes aux actionnaires sont présentées dans l'aperçu consolidé du résultat global. La présentation des chiffres comparatifs est adaptée de sorte que ceux-ci correspondent à la norme révisée. Le Groupe a opté pour présenter l'aperçu du résultat global en deux schémas liés (le compte de résultats et l'aperçu du résultat global).

##### • Modifications à IAS 40 Investment Property

(d'application pour les exercices prenant cours au ou après le 1er janvier 2009)

Suite à cette modification les actifs en construction sont considérés comme des immeubles de placement et ne sont plus traités selon IAS 16 Immobilisations Corporelles. Les actifs en construction sont ainsi évalués à la juste valeur à partir du moment où cette juste valeur peut être estimée comme fiable. Si la juste valeur des actifs en construction n'est pas estimée comme fiable, les actifs seront évalués au coût, jusqu'à ce que la juste valeur puisse être déterminée comme fiable ou que la construction soit terminée.

Les normes et interprétations suivantes qui ont été publiées sont effectivement entrées en vigueur pour l'exercice actuel mais n'ont pas d'effet sur la présentation, les notes ou les résultats financiers du Groupe: modifications à IFRS 1 *First time adop-*

tion of International Reporting Standards, modification à IFRS 2 *Vesting Conditions and Cancellations*, modification à IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures - Improving disclosures about financial instruments*, modification à IAS 23 *Borrowing Cost*, modification à IAS 32 *Financial Instruments: Presentation*, IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes*, IFRIC 15 *Agreements for the construction of real estate*, IFRIC 16 *Hedges of a net investment in a foreign operation*, modification à IFRIC 9 *Reassessment of Embedded Derivatives*.

### Normes et interprétations nouvelles ou modifiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2009

Les normes modifiées mentionnées ci-dessous sont considérées comme les plus importantes pour le Groupe:

- **IFRS 3 Business Combinations:**

la norme modifiée continue à utiliser la valeur d'acquisition pour les regroupements d'entreprises, moyennant un nombre important de modifications. Le Groupe utilisera la norme modifiée à titre prospectif pour les regroupements d'entreprises qui auront lieu après le 1 janvier 2010.

- **Adaptation à IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements:**

la norme modifiée exige que les effets de toutes les transactions avec les actionnaires minoritaires soient comptabilisés en capitaux propres s'il n'y a pas de changement de contrôle. Le Groupe appliquera cette norme modifiée à titre prospectif pour les transactions avec les actionnaires minoritaires à partir du 1er janvier 2010.

### Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers d'€, arrondis au millier le plus proche.

Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente et les comptes annuels consolidés sont établis avant la répartition du bénéfice.

### Principes de consolidation

#### a. Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par une autre entité. Le contrôle est le pouvoir de diriger la gestion financière et opérationnelle d'une entité pour obtenir des avantages de ses opérations. Les comptes annuels d'une filiale sont repris aux comptes annuels consolidés selon la méthode de consolidation intégrale depuis l'apparition jusqu'à la disparition du contrôle. Au besoin, la méthode comptable des filiales est modifiée afin d'aboutir à une méthode comptable cohérente au sein du Groupe. L'exercice de la filiale correspond à celui de la société mère.

#### b. Transactions éliminées

Toutes les transactions entre les entreprises du groupe, tous les soldes ainsi que tous les profits et pertes non réalisés sur les transactions entre les entreprises du groupe sont, lors de l'établissement des comptes annuels consolidés, éliminés. La liste des filiales est reprise à la note 20.

### Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque le Groupe acquiert la direction d'un regroupement intégré d'activités et d'actifs qui correspondent à la définition d'entreprise conformément à IFRS 3 - *Regroupements d'entreprises*, les actifs, passifs et tous les passifs conditionnels de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à la juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la variation positive entre la valeur d'acquisition et la part du Groupe dans la juste valeur des actifs nets acquis. Si cette différence est négative ("goodwill négatif"), celle-ci est immédiatement comptabilisée en résultat après confirmation des valeurs.

Après sa comptabilisation initiale le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation (impairment test) qui doit être effectué au moins annuellement pour les entités génératrice de flux de trésorerie auxquelles le goodwill avait été affecté. Si la valeur comptable de l'entité génératrice de flux de trésorerie dépasse la valeur d'utilité, la dépréciation qui en découle est comptabilisée en résultat et affectée en premier lieu comme réduction du goodwill éventuel et affectée ensuite aux autres actifs de l'entité, en relation à leur valeur comptable. Une perte de valeur comptabilisée sur le goodwill n'est comptabilisée à nouveau au cours de l'année suivante.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être déterminé sur base provisoire à la date d'acquisition et adapté dans les 12 mois suivants.

Dans le cas de la vente d'une entité génératrice de flux de trésorerie, le montant du goodwill affecté à cette entité est inclus dans la détermination du résultat de la vente.

### Devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont comptabilisées au taux de change d'application à la date de transaction. Les actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont évalués au cours de clôture d'application à la date du bilan. Les fluctuations des taux de change qui résultent de transactions en devises étrangères et de la conversion d'actifs et passifs monétaires en devises étrangères sont comptabilisées au compte de résultats, pour la période au cours de laquelle ces fluctuations ont lieu. Les actifs et passifs non monétaires en devises étrangères sont convertis au taux de change d'application à la date de transaction.

## Résultats immobiliers

Les revenus sont évalués à la juste valeur du montant perçu ou pour lequel un droit a été obtenu. Les revenus ne sont comptabilisés que s'il est probable que les avantages économiques seront affectés à l'entité et pourront être définis avec suffisamment de certitude.

Les revenus locatifs, les paiements reçus dans le cadre de leasings opérationnels et les autres revenus et charges sont comptabilisés de façon linéaire au compte de résultats, dans les périodes auxquelles ils se rapportent. Les réductions et avantages locatifs (incentives) sont répartis sur la période allant de la prise d'effet du contrat de location à la première possibilité de résiliation d'un contrat.

Les indemnités payées par les locataires pour la rupture anticipée d'un contrat de bail sont réparties dans le temps, sur le nombre de mois de location que le locataire indemnise, à condition que le bien immobilier concerné ne soit pas loué durant cette période. Si le bien immobilier concerné est reloué, les indemnités de rupture du contrat de bail sont comptabilisées au compte de résultats de l'exercice auquel elles se rapportent ou, si elles ne sont pas encore entièrement réparties dans le temps en cas de relocation dans une période ultérieure, pour la période restante au moment de la relocation.

Les indemnités payées et les frais de remise en état sont comptabilisés aux comptes de régularisation du passif jusqu'à ce que les travaux de remise en état de l'immeuble loué soient complètement terminés ou jusqu'au moment où le coût peut être déterminé avec suffisamment de certitude.

## Charges immobilières et frais généraux

Les charges sont évaluées à la juste valeur du montant versé ou dû et sont comptabilisées au compte de résultats, dans les périodes auxquelles elles se rapportent.

## Résultats de vente et variation de la juste valeur des immeubles de placement

Le résultat de la vente des immeubles de placement correspond à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable (c'est-à-dire la dernière juste valeur déterminée par l'expert immobilier), après déduction des frais de vente.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement correspond à la différence entre la valeur comptable et la précédente juste valeur (telle qu'évaluée par l'expert immobilier indépendant). Telle comparaison est effectuée au moins quatre fois par an pour l'ensemble du portefeuille des immeubles de placement. Les mouvements de la juste valeur du bien immobilier sont comptabilisés au compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils apparaissent.

## Résultat financier

Le résultat financier se compose des charges d'intérêt sur les prêts et les frais de financement additionnels, après déduction des produits des placements.

## Impôts

Les impôts sur le résultat de l'exercice comprennent les impôts exigibles et différés relatifs à l'exercice et aux exercices précédents ainsi que l'exit tax due. La charge fiscale est comptabilisée au compte de résultats sauf si elle a trait à des éléments comptabilisés immédiatement aux capitaux propres. Dans ce cas, l'impôt est également imputé dans les capitaux propres.

Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice imposable de l'exercice, les taux de l'impôt en vigueur lors de la clôture sont utilisés.

Les précomptes sur le dividende sont comptabilisés en capitaux propres comme une partie du dividende jusqu'au moment où il est mis en paiement.

L'exit tax, due par les sociétés reprises par la sicaf immobilière, vient en déduction de la plus-value de réévaluation constatée lors de la fusion et est comptabilisée au passif.

Les créances et obligations fiscales sont évaluées au taux de l'impôt d'application pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les créances et obligations fiscales différées sont comptabilisées sur la base de la méthode de dette ('liability method') pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce tant pour les actifs que pour les passifs. Les créances fiscales différées ne sont reconnues que si des bénéfices imposables sont attendus, contre lesquels la créance fiscale reportée peut être écoulee.

## Résultat net et résultat dilué par action

Le résultat net par action est calculé en divisant le résultat net qui résulte du compte de résultats par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires émises (autrement dit le nombre total d'actions émises diminué des actions propres) pendant l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le résultat net qui revient aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions émises sont adaptés en fonction de l'impact des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

## Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût, moins le cumul éventuel des amortissements et des pertes de valeur particulières, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entité et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leur durée d'utilité attendue. Les périodes d'amortissement sont réexaminées au moins à la clôture de chaque exercice.

## Immeubles de placement

### a. Définition

Les immeubles de placement comprennent tous immeubles et terrains prêts à être loués et qui génèrent (entièrement ou partiellement) des revenus locatifs, y compris les immeubles dont une partie limitée est utilisée pour utilisation personnelle.

### b. Comptabilisation initiale et évaluation

La comptabilisation initiale au bilan s'effectue à la valeur d'acquisition y compris les coûts de transaction tels que les honoraires professionnels, les services légaux, les droits d'enregistrement et autres taxes de transfert. L'exit tax, due par les sociétés absorbées par la sica immobilière, fait également partie de la valeur d'acquisition.

Les commissions relatives aux achats d'immeubles sont considérées comme des frais supplémentaires de ces achats, et ajoutées à la valeur d'acquisition.

Si l'immobilier est obtenu par l'acquisition des actions d'une société immobilière, par l'apport en nature d'un immeuble contre l'émission d'actions nouvelles ou la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais de l'acte, les frais d'audit et de conseil, les indemnités de emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et les autres frais de fusion sont également portés à l'actif.

### c. Dépenses ultérieures

Les dépenses pour travaux à des immeubles de placement sont à charge du profit ou de la perte de l'exercice si les dépenses n'ont aucun effet positif sur les avantages économiques futurs attendus et sont portées à l'actif si les avantages économiques attendus qui en résultent pour l'entité augmentent.

On distingue quatre types de dépenses ultérieures relatives aux immeubles de placement :

**1. les frais d'entretien et de réparation:** ce sont les dépenses qui n'augmentent pas les avantages économiques futurs attendus de l'immeuble et sont par conséquent intégralement à charge du compte de résultat à la rubrique "frais techniques".

**2. les frais de remise en état:** ce sont les dépenses entraînées par le départ d'un locataire (par exemple la suppression de cloisons, le renouvellement de moquettes...). Ce locataire

a souvent payé une indemnité afin de remettre (partiellement) l'immeuble dans son état initial. Les indemnités reçues pour la remise en état d'un immeuble sont inscrites au bilan dans les comptes de régularisation du passif jusqu'à ce que les travaux de remise en état soient complètement terminés ou jusqu'au moment où une garantie suffisante du montant de ces travaux est obtenue. A ce moment, tant les revenus de l'indemnité que les charges de la remise en état sont transférés au résultat.

**3. les travaux de rénovation:** ce sont les dépenses résultant de travaux occasionnels qui augmentent sensiblement les avantages économiques attendus de l'immeuble (par exemple: l'installation d'une climatisation ou la création de places de parking supplémentaires). Les coûts directement attribuables à ces travaux, tels que les matériaux, les travaux d'entrepreneurs, les études techniques et les honoraires d'architectes, sont par conséquent portés à l'actif.

**4. les avantages locatifs:** ceux-ci ont trait aux interventions que le propriétaire consent en faveur du locataire au niveau des travaux d'aménagement visant à convaincre le locataire de louer des espaces existants ou supplémentaires. A titre d'exemple, l'aménagement de bureaux, une publicité sur le toit, la création d'espaces sociaux supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui s'étend du début du contrat de bail jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation du contrat de bail et sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs.

### d. Évaluation après comptabilisation initiale

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués par les experts immobiliers indépendants à leur valeur d'investissement. Les immeubles de placement sont évalués trimestriellement sur base de la valeur au comptant des loyers sur le marché et/ou des revenus locatifs effectifs, le cas échéant après déduction de charges liées conformément aux International Valuation Standards 2001, rédigés par l'International Valuation Standards Committee.

Les évaluations sont effectuées en actualisant le loyer annuel net reçu des locataires en déduisant les frais y afférents. L'actualisation est effectuée sur la base du facteur de rendement, qui varie en fonction du risque inhérent à l'immeuble concerné.

Les immeubles de placement sont, conformément à IAS 40, repris au bilan à la juste valeur. Cette valeur correspond au montant contre lequel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

L'Association belge des Assets Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 un communiqué concernant l'importance de ces droits d'enregistrement. (voir [www.beama.be](http://www.beama.be) - publications - communiqués de presse : "Première application des règles comptables IFRS").

Un groupe d'experts immobiliers indépendants, qui procède à la détermination périodique de la valeur des immeubles des sica



immobilières, a jugé que pour les transactions concernant des immeubles situés en Belgique ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il fallait tenir compte de droits d'enregistrement allant de 10,0 % à 12,5 % en fonction de la région où se trouve l'immeuble.

Pour les transactions concernant des immeubles d'une valeur globale supérieure à € 2,5 millions et vu l'éventail des méthodes de transfert de propriété utilisées en Belgique, les mêmes experts ont estimé - à partir d'un échantillon représentatif de 220 transactions réalisées sur le marché entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards - la moyenne pondérée de ces droits à 2,5 %.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

La différence entre la juste valeur de l'immobilier et la valeur d'investissement de l'immobilier telle que fixée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée à la fin de la période au poste "Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" dans les capitaux propres.

Les pertes ou profits qui résultent d'une modification de la juste valeur d'un immeuble de placement sont comptabilisés au compte de résultats relatif à la période au cours de laquelle ils/elles apparaissent et sont lors de l'affectation des bénéfices reportés aux réserves.

Les immeubles à usage personnel sont comptabilisés au bilan à la juste valeur si une partie limitée seulement est occupée par l'entité, à des fins d'utilisation personnelle. Dans le cas contraire, l'immeuble est classé dans la rubrique "autres immobilisations corporelles".

#### e. Sortie d'un immeuble de placement

Les commissions payées à des courtiers dans le cadre d'un mandat de vente sont à charge de la perte ou du profit réalisés sur la vente.

Les pertes ou profits réalisés sur la vente d'un immeuble de placement sont comptabilisés au compte de résultats pour la période sous revue, sous la rubrique 'résultat sur vente d'actifs immobiliers' et sont, lors de la distribution du résultat, imputés aux réserves.

#### f. Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente se rapportent à des biens immobiliers dont la valeur comptable sera réalisée lors de transaction de vente et non par son utilisation prolongée. Les immeubles détenus en vue de la vente sont évalués conformément IAS 40 à la juste valeur.

## Autres immobilisations corporelles

### a. Définition

Les actifs non courants sous contrôle de l'entité qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement sont classés comme "autres immobilisations corporelles".

### b. Évaluation

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées initialement à leur coût, et évaluées ensuite conformément au modèle du coût.

Les frais accessoires sont uniquement inscrits à l'actif lorsque les avantages économiques futurs relatifs à l'immobilisation corporelle augmentent.

### c. Amortissements et pertes de valeur particulières

Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur base du mode linéaire. L'amortissement prend cours lorsque l'actif est prêt à l'usage, tel que prévu par le management. Les pourcentages suivants sont applicables sur base annuelle :

• installations, machines et outillage	20 %
• mobilier et matériel roulant	25 %
• matériel informatique	33 %
• biens immeubles à usage personnel:	
- terrains	0 %
- immeubles	5 %
• autres immobilisations corporelles	16 %

S'il existe des indications montrant qu'un actif a subi une perte de valeur particulière, la valeur comptable est comparée à la valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur particulière est comptabilisée.

### d. Sortie et mise hors service

Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles, la valeur comptable n'est plus comptabilisée au bilan, et le profit ou la perte est comptabilisé(e) au compte de résultats.

## Pertes de valeur

La valeur comptable des actifs de l'entreprise est analysée périodiquement afin d'examiner si des dépréciations sont à envisager. Les pertes de valeur particulières sont comptabilisées au compte de résultats si la valeur comptable de l'actif est supérieure à la valeur recouvrable.

## Instruments financiers

### a. Créances commerciales

Les créances commerciales sont comptabilisées initialement à la juste valeur, et sont ensuite évaluées au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Les pertes de valeur particulières adaptées sont comptabilisées au compte de résultats pour les montants estimés non réalisables s'il y a des indications objectives qu'une perte de valeur particulière est apparue. Le montant de la perte est déterminé comme étant

la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur au comptant des flux de trésorerie futurs estimés, rendus liquides au taux d'intérêt effectif d'origine après comptabilisation initiale.

#### **b. Investissements**

Les investissements sont comptabilisés ou ne sont plus comptabilisés à la date de transaction si l'achat ou la vente de l'investissement est lié à un contrat dont les modalités imposent la livraison de l'actif dans le délai défini généralement par la réglementation ou par une convention sur le marché concerné. Ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur, augmentée des frais de transactions directement attribuables.

Les instruments de dette dont le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à la fin de l'échéance sont évalués au coût amorti à l'aide de la méthode de taux d'intérêt effectif et diminués de comptabilisations éventuelles à cause de pertes de valeur particulières afin de tenir compte des montants non réalisables. Telles pertes de valeur particulières sont reprises au compte de résultats uniquement s'il y a des indications objectives de pertes de valeur particulières. Les pertes de valeur particulières sont reprises dans les périodes ultérieures lorsque la hausse de la valeur réalisable peut être objectivement liée à un événement qui a eu lieu après la comptabilisation. La reprise ne peut être supérieure au coût amorti qui aurait été obtenu si la dépréciation particulière n'avait pas été comptabilisée.

#### **c. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les dépôts comptants exigibles directement et les placements courants extrêmement liquides qui peuvent être convertis en moyens financiers dont le montant est connu et qui ne présentent aucun risque matériel de perte de valeur.

#### **d. Passifs financiers et capitaux propres**

Les passifs financiers et les instruments de capitaux propres émis par le Groupe sont classés sur base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un passif financier en d'un instrument de capitaux propres. Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend un intérêt résiduel dans l'actif du Groupe, après déduction de tous les passifs. Les principes de reporting financier relatifs aux passifs financiers spécifiques et les instruments de capitaux propres sont décrits ci-dessous.

#### **e. Prêts porteurs d'intérêt**

Les prêts bancaires porteurs d'intérêt et les dépassements de crédit sont évalués initialement à la juste valeur et sont évalués ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Toute différence entre les rentrées (après frais de transaction) et le règlement et le remboursement d'un prêt est comptabilisée pour la durée du prêt selon les principes de reporting financier relatifs aux frais de financement qui sont appliqués par le Groupe.

#### **f. Dettes commerciales**

Les dettes commerciales sont évaluées initialement à la juste valeur et sont évaluées ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif.

#### **g. Instruments de capitaux propres**

Les instruments de capitaux propres émis par une entreprise sont comptabilisés pour le montant des sommes reçues (après déduction des frais d'émission pouvant être affectés directement).

#### **h. Dérivés**

Le Groupe utilise des dérivés afin de limiter le risque relatif aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt provenant des activités d'exploitation, financières et d'investissement. Le Groupe utilise ces instruments dans un but non spéculatif et ne détient pas des dérivés ou ne dépense pas des dérivés à des fins de négoce (trading).

Les dérivés sont comptabilisés initialement au coût et sont, après comptabilisation initiale, évalués à la juste valeur.

#### **• Dérivés qui ne peuvent être classés comme couverture**

Certains dérivés ne se qualifient pas comme transactions de couverture. Les changements de la juste valeur de chaque dérivé qui ne se qualifie pas comme transaction de couverture sont comptabilisés directement au compte de résultats.

#### **• Comptabilité de couverture**

Le Groupe a désigné certains instruments de couverture comme couverture de la juste valeur et couverture de flux de trésorerie.

##### *- Couverture de la juste valeur*

Les variations de la juste valeur des dérivés qui sont désignées et qualifiées comme couverture de la juste valeur sont comptabilisées au compte de résultats en même temps que toute variation de la juste valeur de l'actif couvert ou du passif couvert imputable au risque couvert.

La comptabilité de couverture est arrêtée lorsque le Groupe annule la relation de couverture, vend ou met fin ou exerce l'instrument de couverture, ou lorsque la relation de couverture ne remplit plus les conditions de comptabilité de couverture. L'adaptation de la juste valeur à la valeur comptable de l'élément couvert, provenant du risque couvert est transféré au compte de résultats à partir de cette date.

##### *- Couverture de flux de trésorerie*

La part effective des variations de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie est comptabilisée au résultat global. La part non effective est comptabilisée au compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)".

Les montants qui étaient comptabilisés précédemment au résultat global et cumulés dans les capitaux propres sont reclassés vers le compte de résultats lorsque l'élément couvert est comptabilisé au compte de résultats à la même ligne que l'élément de couverture comptabilisé. Si la couverture de flux de trésorerie d'un engagement fixe ou d'une transaction future prévue mène à la comptabilisation d'un actif non financier ou d'un passif non financier, au moment que l'actif ou le passif est comptabilisé, les profits et pertes de l'instrument financier dérivé qui étaient traités précédemment comme capitaux propres, sont comptabilisés à l'évaluation initiale de l'actif ou du passif.

La comptabilité de couverture est arrêtée lorsque le Groupe annule la relation de couverture, vend ou met fin ou exerce l'instrument de couverture, ou lorsque la relation de couverture ne remplit plus les conditions de comptabilité de couverture. Les profits et pertes cumulés en capitaux propres restent dans les capitaux propres lorsque la transaction future est finalement comptabilisée au compte de résultats. Lorsque la future transaction n'est plus attendue, le profit ou la perte sont cumulés en capitaux propres et comptabilisés immédiatement au compte de résultats.

#### **i. Actions propres**

Si les actions propres sont rachetées, ce montant, y compris les frais imputables directement, est comptabilisé en déduction des capitaux propres.

### **Provisions**

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date de clôture.

Les provisions sont uniquement comptabilisées lorsqu'un passif existant (juridique ou implicite) apparaît résultant d'événements passés, qui mènera probablement à une sortie de ressources et duquel le montant du passif peut être évalué de façon fiable.

### **Indemnité de départ**

Les contributions au contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" sont comptabilisées comme charge de la période de reporting au cours de laquelle les prestations y afférentes sont effectuées par les employés.

### **Distribution de dividende**

Les dividendes font parties des réserves jusqu'à ce l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes. Par conséquent, les dividendes sont comptabilisés comme passif dans les comptes annuels de la période au cours de laquelle la distribution de dividendes est approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

### **Faits postérieurs à la date du bilan**

Les faits postérieurs à la date du bilan sont les événements, favorables et défavorables, qui se produisent entre la date du bilan et la date à laquelle les comptes annuels sont approuvés pour publication. Pour les faits procurant des informations sur la situation réelle à la date du bilan, le résultat est traité au compte de résultats.

## NOTE 3. INFORMATION SEGMENTEE

### Par segment d'activité

Les deux segments d'activités comprennent les activités suivantes:

- La catégorie "bureaux" comprend l'immobilier loué à des fins professionnelles aux entreprises en tant qu'espaces de bureaux.
- La catégorie "immeubles semi-industriels" concerne les immeubles ayant une fonction logistique, les entrepôts et immeubles high-tech.

La catégorie "corporate" comprend tous les frais fixes non attribuables à un segment qui sont supportés au niveau du groupe.

### Compte de résultats par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Bureaux		Immeubles semi-industriels		Corporate		TOTAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<i>en milliers €</i>								
Revenus locatifs	30.280	31.084	12.192	11.954			42.472	43.038
Charges relatives à la location	-89	-60	-71	-58			-160	-118
<b>Résultat locatif net</b>	<b>30.191</b>	<b>31.024</b>	<b>12.121</b>	<b>11.896</b>			<b>42.312</b>	<b>42.920</b>
Revenus et charges relatifs à la gestion	364	585	-50	-159			314	426
<b>Résultat immobilier</b>	<b>30.555</b>	<b>31.609</b>	<b>12.071</b>	<b>11.737</b>			<b>42.626</b>	<b>43.346</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>29.086</b>	<b>30.396</b>	<b>11.673</b>	<b>11.218</b>	<b>-3.032</b>	<b>-3.391</b>	<b>37.727</b>	<b>38.223</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-22.857	-7.510	-9.413	-5.216			-32.270	-12.726
<b>Résultat d'exploitation du segment</b>	<b>6.229</b>	<b>22.886</b>	<b>2.260</b>	<b>6.002</b>	<b>-3.032</b>	<b>-3.391</b>	<b>5.457</b>	<b>25.497</b>
Résultat financier					-8.002	-10.204	-8.002	-10.204
Impôts					-52	-44	-52	-44
<b>RESULTAT NET</b>	<b>6.229</b>	<b>22.886</b>	<b>2.260</b>	<b>6.002</b>	<b>-11.086</b>	<b>-13.639</b>	<b>-2.597</b>	<b>15.249</b>

### Chiffres clés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Bureaux		Immeubles semi-industriels		TOTAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<i>en milliers €</i>						
Juste valeur de l'immobilier	378.683	400.768	162.134	171.287	540.817	572.055
dont investissements au cours de l'exercice (juste valeur)	0	0	0	16.146	0	16.146
Valeur d'investissement des immeubles de placement	388.150	410.787	166.273	175.705	554.423	586.492
Rendement comptable du segment (%)	8,0 %	7,8 %	7,5 %	7,0 %	7,9 %	7,5 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	236.459	236.459	304.311	302.914	540.770	539.373
Taux d'occupation (%)	90 %	92 %	83 %	98 %	88 %	94 %

## NOTE 4. RESULTAT IMMOBILIER

### Revenus locatifs

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Loyers	41.570	43.351
Revenus garantis	1.490	862
Réductions locatives	-1.424	-1.310
Avantages locatifs ('concessions aux locataires')	-127	-136
Indemnités de rupture anticipée de bail	963	271
<b>Total des revenus locatifs</b>	<b>42.472</b>	<b>43.038</b>

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les rentrées des contrats de leasing opérationnel et les revenus qui s'y rapportent directement, telles que les garanties locatives octroyées par des promoteurs et les indemnités de résiliation anticipée de contrats de bail, moins les réductions locatives et les avantages locatifs octroyés (incentives). Les réductions locatives et les avantages locatifs sont répartis sur la période allant de la prise d'effet du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail par le locataire.

Les revenus locatifs d'Interinvest Offices sont répartis sur plus de 200 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 51 % (48 % en 2008) des revenus locatifs et, mis à part la Commission européenne, ce sont souvent des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et qui font souvent partie de compagnies internationales. Le locataire principal représente 10 % des revenus locatifs (10 % en 2008). En 2009, il y a 5 locataires dont les revenus locatifs sur base individuelle représentent plus de 5 % de la totalité des revenus locatifs d'Interinvest Offices (4 locataires en 2008).

### Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs minimaux jusqu'à la première échéance des contrats ne pouvant être résiliés, a les délais de paiement suivants:

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Créances avec une échéance restante de:		
Echéant dans l'année	32.804	37.806
Entre un et cinq ans	66.204	78.180
A plus de cinq ans	13.036	19.695
<b>Total des futurs revenus locatifs minimaux</b>	<b>112.044</b>	<b>135.681</b>

## Charges relatives à la location

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Loyers à payer sur locaux loués	-37	-36
Réductions de valeur sur créances commerciales	-150	-124
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	27	42
<b>Total des charges relatives à la location</b>	<b>-160</b>	<b>-118</b>

Les charges relatives à la location se rapportent principalement aux réductions de valeur et reprises de réductions de valeur sur les créances commerciales qui sont comptabilisées au résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée. Cette rubrique comprend également les charges pour la location de terrains et immeubles offerts à la location aux locataires par la sicaf immobilière.

## Récupération des charges immobilières

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Montants reçus pour la gestion des immeubles loués	644	690
<b>Total de la récupération des charges immobilières</b>	<b>644</b>	<b>690</b>

La récupération des charges immobilières se rapporte principalement à l'indemnisation que reçoit le groupe de ses locataires pour la gestion des immeubles loués et la facturation des charges locatives aux locataires, comme démontré dans le tableau suivants.

## Refacturation des charges locatives et taxes

Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Refacturation de charges locatives assumées par le propriétaire	4.159	2.880
Refacturation des précomptes et taxes sur immeubles loués	1.030	3.010
<b>Total de la récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués</b>	<b>5.189</b>	<b>5.890</b>

Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Charges locatives assumées par le propriétaire	-4.142	-2.877
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.030	-3.011
<b>Total des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués</b>	<b>-5.172</b>	<b>-5.888</b>
<b>SOLDE TOTAL DES CHARGES LOCATIVES ET TAXES RECUPEREES</b>	<b>17</b>	<b>2</b>

Les charges locatives et les taxes sur les immeubles loués et la récupération de ces charges se rapportent aux charges qui, selon la loi ou les usages, sont à la charge du locataire ou du locataire.

Ces charges comprennent essentiellement le précompte immobilier, l'électricité, l'eau, le nettoyage, le lavage des vitres, la maintenance technique, l'entretien des espaces verts, etc... La gestion des immeubles (immeubles de bureaux) est prise en charge par le propriétaire lui-même ou est donnée en sous-traitance à des gestionnaires immobiliers externes (immeubles semi-industriels et Mechelen Campus).

Le propriétaire refacturera ou non ces charges selon les clauses du contrat conclu avec le locataire. Ce décompte se fait sur base annuelle (à l'exception de quelques immeubles de bureaux dont le décompte se fait sur base trimestrielle). Au cours de l'exercice des acomptes sont facturés aux locataires.

## NOTE 5. CHARGES IMMOBILIERES

### Frais techniques

<i>en milliers €</i>	2009	2008
<b>Frais techniques récurrents</b>	<b>-619</b>	<b>-783</b>
Entretien	-588	-733
Primes d'assurance	-31	-50
<b>Frais techniques non récurrents</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>
Sinistres	-35	-44
Indemnisations des sinistres par les assureurs	15	44
<b>Total des frais techniques</b>	<b>-639</b>	<b>-783</b>

Les frais techniques comprennent, entre autres, des frais d'entretiens et les primes d'assurance. Les frais d'entretien qui peuvent être considérés comme rénovation d'un immeuble existant parce qu'ils impliquent une amélioration du rendement ou du loyer, ne sont pas comptabilisés comme frais, mais sont activés.

### Frais commerciaux

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Commissions des agents immobiliers	-100	-246
Publicité	-147	-125
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-102	-199
<b>Total des frais commerciaux</b>	<b>-349</b>	<b>-570</b>

Les frais commerciaux comprennent, entre autres, les commissions des agents immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont activées, étant donné que les experts immobiliers, après une période d'inoccupation, réduisent les commissions estimées de la valeur estimée de l'immobilier. Les commissions payées aux agents après une relocation immédiate, sans période d'inoccupation, ne sont pas activées et sont à charge du résultat étant donné que les experts immobiliers ne tiennent pas compte de ces commissions lors de leurs évaluations.



## Charges et taxes sur immeubles non loués

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Frais d'inoccupation	-544	-421
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-252	-218
Récupération du précompte immobilier sur l'inoccupation	15	283
<b>Total des charges et taxes sur immeubles non loués</b>	<b>-781</b>	<b>-356</b>

Intervest Offices récupère en grande partie le précompte immobilier payé pour les parties inoccupées des immeubles par le biais de requêtes déposées auprès du service fiscal de la Communauté flamande. L'augmentation de € 0,4 million provient principalement de l'inoccupation accrue dans les immeubles de la sicaf immobilière et au remboursement unique moins élevé que prévu par le Gouvernement flamand du précompte immobilier pour les immeubles inoccupés pour l'exercice 2005 et 2006.

## Frais de gestion immobilière

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Honoraires versés aux gérants externes	-79	-78
Frais de gestion interne du patrimoine	-1.697	-1.579
<b>Total des frais de gestion immobilière</b>	<b>-1.776</b>	<b>-1.657</b>

Les frais de gestion de l'immobilier désignent les frais qui se rapportent à la gestion des immeubles. Ceux-ci comprennent les frais de personnel et les frais indirects de la direction et du personnel (tels que les frais de bureaux, les frais de fonctionnement, etc...) qui assument la gestion du portefeuille et des locations, ainsi que les amortissements et les dépréciations sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation pouvant être affectées à la gestion de l'immobilier.

## Autres charges immobilières

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Charges incombant au propriétaire	-153	-100
Autres charges immobilières	-22	-38
<b>Total des autres charges immobilières</b>	<b>-175</b>	<b>-138</b>

Les charges incombant au propriétaire se rapportent aux dépenses qui sur base des contrats contractuels ou commerciaux avec les locataires sont à charge du groupe.

## NOTE 6. FRAIS GENERAUX ET AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATION

### Frais généraux

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Impôt OPC	-264	-273
Banque dépositaire	-11	-12
Honoraires du commissaire	-85	-93
Rémunération des administrateurs	-32	-29
Pourvoyeur de liquidité	-14	-11
Service financier	-57	-80
Rémunérations du personnel	-465	-482
Autres frais	-256	-273
<b>Total des frais généraux</b>	<b>-1.184</b>	<b>-1.253</b>

Les frais généraux désignent tous les frais liés à la gestion de la sicaf immobilière, ainsi que les frais qui ne peuvent être imputés à la gestion de l'immobilier. Ces charges d'exploitation incluent notamment les frais généraux administratifs, les coûts liés au personnel assumant la gestion de la société, les amortissements et les dépréciations sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et d'autres charges d'exploitation.

### Autres revenus et charges d'exploitation

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Régularisation TVA	0	-368
Autres revenus et charges	5	2
<b>Total des autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>5</b>	<b>-366</b>

Les autres revenus et charges d'exploitation comprennent les revenus et charges qui ne peuvent être imputés directement aux immeubles ou à la gestion du fonds. Au cours de l'exercice 2008 ces charges comprenaient une régularisation unique de la TVA déductible pour les années 2002 à 2008 inclus.

## NOTE 7. REMUNERATIONS DU PERSONNEL

en milliers €	2009			2008		
	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion du fonds	TOTAL	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	Frais liés à la gestion du fonds	TOTAL
<b>Rémunérations du personnel et des collaborateurs indépendants</b>	<b>935</b>	<b>276</b>	<b>1.211</b>	<b>814</b>	<b>264</b>	<b>1.078</b>
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	666	188	854	587	145	732
Pensions et rémunérations après départ	21	7	28	23	12	35
Indemnités de licenciement	8	0	8	0	34	34
Sécurité sociale	148	50	198	151	47	198
Rémunérations variables	48	16	64	0	0	0
Autres charges	44	15	59	53	26	79
<b>Rémunérations du management</b>	<b>85</b>	<b>189</b>	<b>274</b>	<b>118</b>	<b>218</b>	<b>336</b>
Salaires et autres primes payés dans les 12 mois	85	189	274	118	218	336
<b>TOTAL RÉMUNÉRATIONS DU PERSONNEL</b>	<b>1.020</b>	<b>465</b>	<b>1.485</b>	<b>932</b>	<b>482</b>	<b>1.414</b>

Le nombre d'employés et de collaborateurs indépendants à la fin de l'année 2009, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 11 membres du personnel pour la gestion interne du patrimoine (2008: 12) et à 4 membres du personnel pour la gestion du fonds (2008: 4). Le nombre de membres de la direction s'élève à 3, dont 1 non rémunéré.

En ce qui concerne le personnel fixe, les rémunérations, les gratifications supplémentaires, les indemnités de départ, les indemnités de licenciement et les indemnités de rupture sont régies par la Loi sur les contrats de travail du 4 juillet 1978, la Loi sur les congés annuels du 28 juin 1971, la commission paritaire de laquelle ressort l'entreprise et les CCT d'application comptabilisées au compte de résultats, pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les pensions et rémunérations après la fin des prestations comprennent les pensions, les cotisations pour les assurances de groupe, les assurances vie et d'invalidité et les assurances hospitalisation. Intervest Offices a conclu pour son personnel fixe un contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" (defined contribution plan) auprès d'une compagnie d'assurances externe. La société verse des cotisations à ce fonds qui est indépendant de la société. Un plan d'épargne pension avec règlement de cotisations définies est un plan dans le cadre duquel la société paie des primes fixes et n'est pas tenue par une obligation légale ou effective de verser des cotisations supplémentaires si le fonds devait disposer d'actifs insuffisants. Les cotisations du plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance de groupe respecte la loi Vandembroucke sur les pensions. Les obligations en matière de cotisations sont comptabilisées au compte de résultats au cours de la période concernée.

## NOTE 8. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Variation positive des immeubles de placement	7.321	5.429
Variation négative des immeubles de placement	-39.107	-15.350
<b>Sous-total des variations des immeubles de placement</b>	<b>-31.786</b>	<b>-9.921</b>
Étalement des réductions locatives et concessions aux locataires	-573	-880
Prise en résultat de la différence de prix pour l'acquisition d'Edicorp sa	0	-1.479
Autres variations liées à la juste valeur	89	-446
<b>Sous-total des autres variations liées à la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>-484</b>	<b>-2.805</b>
<b>Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>-32.270</b>	<b>-12.726</b>

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement comprennent principalement la baisse de € 32 millions du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière. Cette dévaluation s'élève à € 10 millions pour le portefeuille semi-industriel et à € 22 millions pour les immeubles de bureaux, suite principalement à l'augmentation de l'inoccupation dans le portefeuille immobilier et à la hausse des taux de capitalisation appliqués en 2009 suite à la récession sur le marché de l'investissement de l'immobilier professionnel.

## NOTE 9. RESULTAT FINANCIER

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Revenus financiers	101	124
Charges d'intérêt à taux d'intérêt fixe	-5.979	-5.972
Charges d'intérêt à taux d'intérêt variable	-1.743	-4.171
Autres charges financières	-141	-185
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-240	0
<b>Total du résultat financier</b>	<b>-8.002</b>	<b>-10.204</b>

Les revenus financiers comprennent les intérêts perçus sur les comptes bancaires et sur les créances commerciales. Les autres charges financières se rapportent principalement aux frais bancaires et commissions financières.

## Charges d'intérêt réparties selon la date d'échéance de la ligne de crédit

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Charges d'intérêt pour les dettes financières non courantes	-7.038	-8.562
Charges d'intérêt pour les dettes financières courantes	-684	-1.581
<b>Total des charges d'intérêt</b>	<b>-7.722</b>	<b>-10.143</b>

Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2009 à 3,2 % (2008: 4,3 %). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève en 2009 à 3,3 % (2008: 5,3 %). Le taux d'intérêt moyen total s'élève en 2009 à 3,2 % en comparaison à 4,5 % en 2008.

Le futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt des prêts utilisés au 31 décembre 2009 au taux d'intérêt variable du 31 décembre 2009 s'élève à € 6,9 millions (2008: € 9,5 millions).

## ■ NOTE 10. IMPOTS

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Impôt des sociétés	-52	-40
Précompte mobilier non récupérable	0	-4
<b>Total des impôts</b>	<b>-52</b>	<b>-44</b>

Par l'AR du 15 avril 1995, le législateur a donné un statut fiscal favorable aux sicaf immobilières. Si une société adopte le statut de sicaf immobilière, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une sicaf immobilière, elle doit payer un impôt unique (exit tax). Ensuite la sicaf immobilière est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les "dépenses rejetées". Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur les ventes des immeubles de placement, aucun impôt des sociétés n'est payé.

## NOTE 11. NOMBRE D' ACTIONS ET RESULTAT PAR ACTION

### Mouvement du nombre d'actions

	2009	2008
Nombre d'actions au début de l'exercice	13.900.902	13.900.902
Nombre d'actions émises	6.365	0
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	13.907.267	13.900.902
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.900.902
Adaptations pour le calcul du résultat dilué par action	0	0
Moyenne pondérée du nombre d'actions pour le calcul du résultat dilué par action	13.907.267	13.900.902

### Détermination du montant de la distribution obligatoire du dividende

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	-2.574	22.309
Transactions de nature non cash-flow à adapter, comprises dans le résultat net		
Amortissements et reprises d'amortissements	313	285
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	240	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	32.285	5.727
<b>Résultat corrigé pour la distribution obligatoire</b>	<b>30.264</b>	<b>28.321</b>
<b>Distribution obligatoire: 80 %</b>	<b>24.211</b>	<b>22.657</b>
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels statutaires)	29.951	28.036
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels consolidés)	29.913	27.975

Le résultat corrigé ne doit pas subir des adaptations pour d'éventuelles plus-values non exonérées sur les ventes des immeubles de placement ou réductions de dettes. Par conséquent, le résultat corrigé est égal au montant applicable pour la distribution obligatoire de 80 %.

Intervest Offices choisit de distribuer 100 % du résultat d'exploitation distribuable consolidé à ses actionnaires.

## Calcul du résultat par action

<i>en €</i>	2009	2008
Résultat net ordinaire par action	-0,19	1,10
Résultat net dilué par action	-0,19	1,10
Résultat d'exploitation distribuable par action	2,15	2,01

## Dividende proposé par action

Après clôture de l'exercice, la distribution de dividendes ci-dessous a été proposée par le conseil d'administration. Elle sera présentée à l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2010. La distribution de dividendes n'a pas été reprise en tant que passif, conformément à la norme IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

	2009	2008
Dividende par action (€)	2,15	2,01
Rémunération du capital (€ 000)	29.901	27.941
Distribution de dividendes exprimée en pourcentage du résultat d'exploitation distribuable consolidé (%)	100 %	100 %

## ■ NOTE 12. ACTIFS NON COURANTS: IMMEUBLES DE PLACEMENT

### Tableau des investissements et des revalorisations

<i>en milliers €</i>	2009	2008
<b>Solde au terme de l'exercice précédent</b>	<b>572.055</b>	<b>565.043</b>
Acquisitions	548	787
Immobilier acquis par l'achat d'entreprises immobilières	0	16.146
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-31.786	-9.921
<b>Solde au terme de l'exercice</b>	<b>540.817</b>	<b>572.055</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Valeur d'investissement de l'immobilier	554.423	586.092

Il est référé à la note 8 pour l'explication des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement.

## ■ NOTE 13. ACTIFS COURANTS

### Créances commerciales

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Créances commerciales	845	534
Factures à établir	530	828
Débiteurs douteux	356	395
Provision débiteurs douteux	-356	-395
Autres créances commerciales	29	20
<b>Total des créances commerciales</b>	<b>1.404</b>	<b>1.382</b>

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 7 jours au 31 décembre 2009.



## Analyse d'ancienneté des créances commerciales

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Créances < 30 jours	409	164
Créances 30-90 jours	155	0
Créances > 90 jours	281	370
<b>Total des créances commerciales dues</b>	<b>845</b>	<b>534</b>

## Créances fiscales et autres actifs courants

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Impôts des sociétés à récupérer	217	217
Exit tax à récupérer	217	217
Précompte mobilier à récupérer sur les bonus de liquidation suite aux fusions	1.348	1.269
Autres créances	212	209
<b>Total des créances fiscales et autres actifs courants</b>	<b>1.994</b>	<b>1.912</b>

Il est référé à la note 23 pour le commentaire sur la situation fiscale du groupe.

## Comptes de régularisation

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Précompte immobilier à récupérer	234	569
Frais à reporter	295	311
<i>Frais relatifs aux emprunts</i>	184	239
<i>Autres frais à reporter</i>	111	72
Produits acquis	14	137
<b>Total des comptes de régularisation</b>	<b>543</b>	<b>1.017</b>

Intervest Offices récupère en grande partie le précompte immobilier facturé pour les parties des immeubles inoccupés par le biais de requêtes déposées auprès du service fiscal de la Communauté flamande.

## NOTE 14. CAPITAUX PROPRES

### Capital

<i>Date</i>	<i>Opération</i>	<b>Mouvement du capital</b> <i>en milliers €</i>	<b>Total capital investi après l'opération</b> <i>en milliers €</i>	<b>Nombre d'actions créées</b> <i>en unités</i>	<b>Nombre total d'actions</b> <i>en unités</i>
08.08.1996	Constitution	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Augmentation de capital par rapport en nature (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission et réserves et réduction de capital par incorporation des pertes rapportées	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Division des actions	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusion par absorption des sociétés anonymes Catian, Innotech, Greenhill Campus et Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusion par absorption des sociétés appartenant au groupe VastNed	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Augmentation de capital par apport en nature (De Arend, Sky Building et Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre d'une offre	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusion avec Siref sa; échange de 111.384 actions Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusion par absorption des sociétés anonymes Apibi, Pakobi, PLC, MCC et Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 et Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusion par absorption des sociétés anonymes Mechelen Campus 3 et Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusion par absorption de la société Edicorp anonyme Edicorp	4	<b>126.729</b>	6.365	<b>13.907.267</b>

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élève à € 126.728.871 et est réparti en 13.907.267 actions libérées sans mention de la valeur nominale.

## Capital autorisé

Il est expressément permis au conseil d'administration d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant de € 126.718.826,79 par apports en argent, le cas échéant, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, par les présents statuts et par l'article 11 de l'AR du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter de la publication dans les annexes du moniteur Belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 4 avril 2007, c'est-à-dire à compter du 18 mai 2007. Cette autorisation est valable jusqu'au 18 mai 2012. L'autorisation pour faire usage du capital autorisé comme moyen de défense lors d'une offre de reprise n'est, conformément à l'article 607, deuxième paragraphe du Code des Sociétés, valable que trois ans et expire le 4 avril 2010. Cette autorisation est renouvelable.

A chaque augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles à moins que l'assemblée générale ne prenne elle-même ces décisions. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le conseil d'administration à la suite de la présente autorisation, contiennent une prime d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être placé sur un compte indisponible spécial, appelé "primes d'émission", qui constitue comme le capital la garantie pour les tiers et qui ne pourra être réduit ou supprimé sauf décision de l'assemblée générale qui se réunit conformément aux conditions de présence et de majorité prévues pour une diminution de capital, sous réserve de transformation en capital comme prévu ci-dessus.

En 2009, le conseil d'administration n'a pas utilisé le pouvoir qui lui est conféré d'exploiter les montants du capital autorisé.

## Rachat des propres actions

Conformément à l'article 9 des statuts, le conseil d'administration peut procéder au rachat d'actions propres par le biais de l'achat ou d'échange dans le cadre des limites légales autorisées, lorsque cet achat est nécessaire pour éviter à la société un grave et sérieux désavantage.

Cette autorisation est valable pour une période trois ans, à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale et est renouvelable pour une période identique.

## Augmentation de capital

Chaque augmentation de capital sera exécutée conformément aux articles 581 à 607 du Code des Sociétés, sous réserve du fait qu'en cas d'inscription contre comptant en vertu de l'article 11 §1 de l'AR du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières, il ne peut être dérogé aux droits de préemption des actionnaires, stipulé dans les articles 592 à 595 du Code des Sociétés. En outre, la société doit respecter les dispositions concernant l'émission publique d'actions de l'article 75 de la loi OPC du 20 avril 2004 et des articles 28 et suivants de l'AR du 10 avril 1995.

Les augmentations de capital par le biais d'apports en nature sont soumises aux dispositions des articles 601 et 602 du Code des Sociétés. En outre, et conformément à l'article 11 § 2 de l'AR du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières, il faut respecter les conditions suivantes:

1. l'identité de la personne qui réalise l'apport doit être mentionnée dans le rapport visé dans l'article 602 du Code des Sociétés, ainsi que dans l'appel de l'assemblée générale appelée pour l'augmentation de capital
2. le prix d'émission ne peut être inférieur au cours de la bourse moyen pendant les 30 jours précédant l'apport
3. le rapport visé au point 1 doit en outre mentionner les répercussions de l'apport proposé sur la situation des actionnaires précédents, particulièrement en ce qui concerne leur part dans les bénéfices et le capital.

## Primes d'émission

Evolution des primes d'émission <i>en milliers €</i>		Augmentation de capital	Apport en espèces	Valeur d'apport	Primes d'émission
<i>Date</i>	<i>Opération</i>				
05.02.99	Augmentation de capital par apport en espèces	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Règlement des pertes comptables suite à la fusion par absorption des sociétés appartenant au Groupe VastNed	0	0	0	-13.747
31.01.02	Apport de 575.395 actions Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Apport de max. 1.396.110 actions Siref dans le cadre de l'offre	24.824	2.678	66.533	39.031
<b>Total des primes d'émission</b>					<b>60.833</b>

## Impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Solde au terme de l'exercice précédent	-14.437	-14.432
Variation de la valeur d'investissement des immeubles de placement	831	399
Augmentation provenant de regroupements d'entreprises	0	-404
<b>Total de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</b>	<b>-13.606</b>	<b>-14.437</b>

La différence entre la juste valeur des biens immobiliers (conformément IAS 40) et la valeur d'investissement des biens immobiliers, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans cette rubrique.

## NOTE 15. PROVISIONS

<i>en milliers €</i>	2009	2008
<b>Provisions non courantes</b>	<b>1.031</b>	<b>1.082</b>
Provision pour litiges fiscaux	920	920
Provision garanties locatives de la vente des immeubles de placement	111	162
<b>Provisions courantes</b>	<b>386</b>	<b>334</b>
Provision garanties locatives de la vente des immeubles de placement	386	334
<b>Total des provisions</b>	<b>1.417</b>	<b>1.416</b>

Sous provisions non courantes et courantes sont reprises les garanties locatives provenant de la vente des immeubles de placement en 2006 (cinq immeubles de bureaux et un immeuble semi-industriels à Merksem).

Il est référé à la note 23 pour le commentaire sur la situation fiscale du groupe.

## NOTE 16. PASSIFS COURANTS

### Dettes commerciales et autres dettes courantes

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Dettes commerciales	105	205
Acomptes reçus de locataires	623	606
Factures à recevoir	966	1.320
Provision exit tax	1	192
TVA	0	-13
Autres dettes courantes	251	266
<b>Total des dettes commerciales et autres dettes courantes</b>	<b>1.946</b>	<b>2.576</b>

### Autres passifs courants

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Dividendes à payer	656	417
Passifs relatifs à la réception des immeubles de placement	0	773
<b>Total des autres passifs courants</b>	<b>656</b>	<b>1.190</b>

Les passifs relatifs à la réception des immeubles de placement se rapportaient en 2008 à la dette due à l'entrepreneur de Herentals Logistics 2 et qui a été acquittée en 2009.

### Comptes de régularisation

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Indemnités reçues	1.221	560
Revenus à reporter (facturation de loyers)	1.162	504
Autres charges à attribuer	477	-19
<b>Total des comptes de régularisation</b>	<b>2.860</b>	<b>1.045</b>

Les indemnités reçues pour la remise en état d'un immeuble sont comptabilisées aux comptes de régularisation du passif du bilan jusqu'à ce que les travaux de remise en état soient complètement terminés ou jusqu'à ce qu'une estimation suffisante du coût de ces travaux soit obtenue. A ce moment, tant les revenus de l'indemnité que les charges de la remise en état sont transférés vers le résultat.

## NOTE 17. DETTES FINANCIERES NON COURANTES ET COURANTES

### Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

en milliers €	2009				2008			
	Dettes d'une durée restante de		Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de		Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans		
Etablissements de crédit (crédits utilisés)	36.579	199.250	<b>235.829</b>	<b>90 %</b>	34.488	203.553	<b>238.041</b>	<b>94 %</b>
Lignes de crédit non utilisées	21.500	0	<b>21.500</b>	<b>8 %</b>	12.225	0	<b>12.225</b>	<b>5 %</b>
Location-financement	6	18	<b>24</b>	<b>0 %</b>	6	11	<b>17</b>	<b>0 %</b>
Valeur de marché des dérivés financiers	0	4.986	<b>4.986</b>	<b>2 %</b>	0	2.448	<b>2.448</b>	<b>1 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>58.085</b>	<b>204.254</b>	<b>262.339</b>	<b>100 %</b>	<b>46.719</b>	<b>206.012</b>	<b>252.731</b>	<b>100 %</b>
<b>Pourcentage</b>	<b>23 %</b>	<b>77 %</b>	<b>100 %</b>		<b>18 %</b>	<b>82 %</b>	<b>100 %</b>	

Il est référé au rapport du comité de direction pour la description de la structure financière de la sicaf immobilière.

### Répartition selon le caractère variable ou fixe des crédits utilisés

en milliers €	2009				2008			
	Dettes d'une durée restante de		Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de		Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans		
Taux d'intérêt variable	36.585	39.268	<b>75.853</b>	<b>32 %</b>	20.854	66.200	<b>87.054</b>	<b>37 %</b>
Taux d'intérêt fixe	0	160.000	<b>160.000</b>	<b>68 %</b>	13.640	137.364	<b>151.004</b>	<b>63 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>36.585</b>	<b>199.268</b>	<b>235.853</b>	<b>100 %</b>	<b>34.494</b>	<b>203.564</b>	<b>238.058</b>	<b>100 %</b>

### Répartition selon le type de crédits

en milliers €	2009		2008	
	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Avance à terme	137.179	58 %	144.407	61 %
Avance fixe	98.650	42 %	93.634	39 %
Location-financement	24	0 %	17	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>235.853</b>	<b>100 %</b>	<b>238.058</b>	<b>100 %</b>

## NOTE 18. DERIVES FINANCIERS

Intervest Offices utilise des swaps de taux d'intérêt pour la couverture d'une partie de ses dettes financières à taux d'intérêt variable. Les swaps de taux d'intérêt couvrent au 31 décembre 2009 les dettes financières pour un montant de € 160 millions.

Intervest Offices classe les swaps de taux d'intérêts comme une couverture de flux de trésorerie s'il est constaté que ces couvertures sont effectives ou non.

- La partie effective des variations de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie est reprise au résultat global à la ligne "Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)". Sur ces swaps de taux d'intérêt la comptabilité de couverture de la juste valeur a par conséquent été appliquée, sur base de laquelle les variations de valeur de ces swaps de taux d'intérêt sont reprises directement dans les capitaux propres et non comptabilisées au compte de résultats.
- La partie non effective est comptabilisée au compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)" dans le résultat financier.

### Juste valeur et valeur comptable des dérivés financiers en fin d'année

Au 31 décembre 2009 la société possède les dérivés financiers suivants:

en milliers €	Début	Echéance	Taux d'intérêt	Valeur nominale	Couverture effective	Juste valeur		
					Oui/Non	2009	2008	
1	IRS	27.12.2006	30.12.2011	3,4725 %	60.000	Oui	-2.202	-1.191
2	IRS	18.12.2006	18.12.2011	3,4700 %	60.000	Oui	-2.252	-1.257
3	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Oui	-146	0
4	IRS	11.09.2009	11.09.2014	2,8150 %	10.000	Oui	-146	0
5	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Non	-120	0
6	IRS	30.04.2009	30.04.2014	2,6300 %	10.000	Non	-120	0
<b>Juste valeur des dérivés financiers</b>				<b>160.000</b>			<b>-4.986</b>	<b>-2.448</b>

Au 31 décembre 2009, ces swaps de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de - € 5 millions (valeur nominale € 160 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par l'institution financière émettrice. La valeur de marché négative de ces dérivés financiers provient de la forte baisse des taux d'intérêt en 2009.

Au 31 décembre 2009, Intervest Offices classe les swaps de taux d'intérêt 1 à 4 comme couverture de flux de trésorerie, pour laquelle il est constaté que ces swaps de taux d'intérêt sont effectifs. Par conséquent, la comptabilité de couverture de juste valeur est appliquée, sur base de laquelle les variations de valeur de ces swaps de taux d'intérêt sont immédiatement comptabilisées dans les capitaux propres et non repris au compte de résultats. Les variations de valeur des swaps de taux d'intérêt 5 et 6 sont comptabilisées directement au compte de résultats.

La méthode pour déterminer l'effectivité d'un dérivé financier est la suivante :

- Teste prospectif: à la fin de chaque trimestre il est examiné s'il y a pour le futur toujours une concordance entre le swap de taux d'intérêt et les passifs financiers sous-jacents
- Teste rétrospectif: sur base de l'analyse des taux, l'intérêt payé sur les passifs financiers sous-jacents est comparé au taux variable des flux de trésorerie des swaps de taux d'intérêt pour lesquels le taux doit se situer entre 80 et 125.

Pour la description des risques financiers liés aux dérivés financiers il est référé au chapitre "Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques" dans la déclaration de Gouvernance d'entreprise du rapport du conseil d'administration.

## Juste valeur et valeur comptable des obligations bancaires en fin d'année

en milliers €	2009		2008	
	Valeur nominale	Juste valeur	Valeur nominale	Juste valeur
Dettes financières	235.829	235.829	238.041	238.212

Lors du calcul de la juste valeur des dettes financières, les dettes financières à taux d'intérêt fixe sont prises en considération. Les dettes financières à taux d'intérêt variable ou couvertes par un dérivé financier ne sont pas prises en considération.

## NOTE 19. PARTIES LIEES

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont ses actionnaires VastNed Offices/Industrial (et ses entreprises liées), ses filiales (voir note 20), ses administrateurs et membres de la direction.

### Relation avec les entreprises liées de VastNed Offices/Industrial

en milliers €	2009	2008
Intérêts payés sur le compte courant	12	0

### Administrateurs et membres de la direction

La rémunération des administrateurs et des membres du comité de direction est reprise aux rubriques "frais de gestion immobilière" et "frais généraux" (voir notes 5 et 6).

en milliers €	2009	2008
Administrateurs	63	58
Membres de la direction	274	336
<b>Total</b>	<b>337</b>	<b>394</b>

Les administrateurs et membres de la direction ne reçoivent pas d'avantages supplémentaires à charge de la société.



## NOTE 20. LISTE DES ENTREPRISES CONSOLIDEES

Les sociétés mentionnées ci-dessous ont été consolidées selon la méthode de la consolidation intégrale:

Nom de l'entreprise	Adresse	Numéro d'entreprise	Part détenue du capital (en %)	Intérêts minoritaires <i>en milliers €</i>	
				2009	2008
ABC SA	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0466.516.748	99,00 %	2	2
MBC SA	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0467.009.765	99,00 %	41	39
MRP SA	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0465.087.680	99,90 %	2	2
DRE SA	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0464.415.115	99,90 %	0	0
Edicorp SA	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0429.238.856	94,00 % (*)	0	120
<b>Total des intérêts minoritaires</b>				<b>45</b>	<b>163</b>

(\*) Jusqu'à la date de la fusion par absorption par Intervest Offices au 1 avril 2009.

## NOTE 21. FUSIONS

Nom de l'entreprise absorbée	Numéro d'entreprise	Type	Date	Rétroactivité comptable	Pourcentage actions acquises	Nombre d'actions nouvelles	Juste valeur des actions émises <i>en milliers €</i>
Edicorp	BE 0429.238.856	Fusion	1 avril 2009	Non	100 %	6.365	118

Le 1 avril 2009, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Intervest Offices a décidé de la fusion par absorption de la société anonyme Edicorp, propriétaire de Herentals Logistics 2.

## NOTE 22. HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES ENTITES LIEES AU COMMISSAIRE

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Y compris la TVA non déductible		
Rémunération du commissaire pour le mandat d'audit	80	85
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions exceptionnelles exécutées au sein:		
- d'autres missions de contrôle	5	8
- des conseils fiscaux	0	5
<b>Total des honoraires du commissaire et des entités liées</b>	<b>85</b>	<b>98</b>

Les autres missions de contrôle se rapportent aux missions légales concernant les fusions de sociétés.

## ■ NOTE 23. PASSIFS CONDITIONNELS

### Convention-cadre développement logistique

Pour le développement futur de 20.000 m<sup>2</sup> d'immeubles logistiques sur le terrain d'Herentals Logistics 2, Intervest Offices a un engagement de construction avec Cordeel Zetel Hoeselt sa pour les travaux de construction généraux à des conditions conformes au marché. Le timing de ce développement dépend de l'évolution du marché de la location de l'immobilier semi-industriel et de la disponibilité des crédits.

En ce qui concerne le redéveloppement éventuel de l'immeuble existant Herentals Logistics 1, situé Atealaan 34 à Herentals, un droit de préférence a été accordé à Cordeel Zetel Hoeselt sa.

### Impositions contestées

Par l'AR du 15 avril 1995 le législateur a accordé un statut fiscal favorable aux sicaf immobilières. Si une société passe du statut de sicaf immobilière ou si une société (ordinaire) fusionne avec une sicaf immobilière, elle doit payer une taxe unique (exit tax). Ensuite la sicaf immobilière a uniquement une imposition sur des parties très spécifiques, telles que "dépenses rejetées". Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values des ventes sur des biens immobiliers aucun impôt de société n'est payé. Le tarif de cette exit tax s'élève depuis le 1er janvier 2005 à 16,995 % (16,5 % + 3 % d'impôt de crise).

Selon la législation fiscale la base imposable doit être calculée comme la différence entre la juste valeur du patrimoine social et la valeur comptable (fiscale). Le Ministère des Finances a décidé par une circulaire (du 23 décembre 2004) que lors de la détermination de la juste valeur il ne faut pas tenir compte des frais de transferts relatifs à la transaction, mais stipule que les primes de titrisation restent soumises à l'impôt des sociétés. Les impositions sur base d'une prime de titrisation seraient donc bien redevables. Intervest Offices conteste cette interprétation et a encore des requêtes d'opposition d'un montant de ± € 4 millions. En 2008, l'administration fiscale a pris une inscription hypothécaire légale pour garantir la dette fiscale due, sur un immeuble semi-industriel à Aartselaar, Dijkstraat. Une partie de ces dettes fiscales est garantie par les anciens promoteurs de Siref. Aucune provision n'a été constituée.

Pour le bon ordre le conseil d'administration mentionne également l'existence de litiges fiscaux pour un montant de € 919.795,96, relatifs à la non déductibilité de provisions, la rétroactivité des fusions et le traitement d'un droit de superficie relatif à l'année d'imposition 1999, suite aux impositions supplémentaires pour Siref sa elle-même, dont Intervest Offices est l'ayant droit à titre général et pour Beheer Onroerend Goed sa, Neerland sa et Immo Semi-Indus sa, dont Siref sa (et donc actuellement Intervest Offices sa) est à chaque fois l'ayant à titre général.

Le 15 mars 2002 des requêtes d'opposition ont été introduites contre ces impositions supplémentaires. Pour ces impositions supplémentaires une provision a été comptabilisée.

Le 6 juin 2003 la requête d'opposition introduite par Siref sa (année d'imposition 1999 - imposition d'un montant de € 137.718, 51) a été déclarée irrecevable par décision de la Direction Régionale. Cette décision a été contestée moyennant une requête auprès du Tribunal de Première Instance. Le 4 janvier 2006 le Tribunal a donné tort à Intervest Offices. Il a été fait appel contre cette décision. Le 22 mai 2007, Intervest Offices a été condamnée par la Cour d'Appel et a ensuite introduit une procédure auprès de la Court de Cassation.

### Garanties en matière de financement

Au 31 décembre 2009, aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni aucun mandat hypothécaire accordé pour le financement de la sicaf immobilière. La plupart des institutions financières exigent toutefois que la sicaf immobilière satisfasse au moins aux taux financiers tels qu'imposés par les AR sur les sicaf immobilières. Pour la plupart des financements les institutions de crédit exigent une relation de couverture des taux d'intérêts supérieure à 2 (voir description de la structure financière du rapport du comité de direction).

### Sol

Intervest Offices a moyennant la fusion avec Herentals Logistic Center, l'obligation de procéder à un projet d'assainissement du sol pour la pollution historique du sol qui forme une sérieuse menace. Pour le projet d'assainissement du sol qui a été introduit auprès d'Ovam le 13 juin 2005, Ovam a délivré une attestation de conformité le 9 septembre 2005. A l'égard d'Ovam l'engagement a été pris d'exécuter les travaux d'assainissement et des assurances financières ont été établies. Cet engagement et les sécurités financières sont garantis par le vendeur dans le cadre du transfert des actions de Herentals Logistic Center en novembre 2007.

Intervest Offices sa n'a pour le reste pas d'obligations d'assainissement de sol.

### Travaux d'extension de Mechelen Raghenno

Dans le cadre de l'extension de son immeuble semi-industriel Mechelen Raghenno à Malines, Intervest Offices a conclu des contrats d'entreprise pour les travaux de gros œuvre, la finition intérieure et les travaux environnementaux de l'extension. Une facturation d'environ € 0,3 million (hors TVA) est encore attendue pour ces travaux en 2010.

## ■ NOTE 24. FAITS SURVENUS APRES LA DATE DU BILAN

Aucun fait important n'est survenu après la clôture du bilan au 31 décembre 2009.

## ■ RAPPORT DU COMMISSAIRE

INTERVEST OFFICES SA,  
SICAF IMMOBILIERE BELGE PUBLIQUE

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
SUR LES COMPTES CONSOLIDES CLOTURES  
LE 31 DECEMBRE 2009  
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les états financiers consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

### Attestation sans réserve des états financiers consolidés

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés de INTERVEST OFFICES SA, SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE (la "société") et de ses filiales (conjointement le "groupe"), établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces états financiers consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 31 décembre 2009, le compte de résultat consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres, le tableau consolidé des flux de trésorerie et d'autres éléments du résultat global pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan consolidé s'élève à 545.773 (000) EUR et la perte consolidée de l'exercice s'élève à 2.597 (000) EUR.

L'établissement des états financiers consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans le groupe pour l'établissement et la présentation sincère des états financiers consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des méthodes comptables, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des états financiers consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les états financiers consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 31 décembre 2009, et de ses résultats et flux de trésorerie pour l'année clôturée à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### **Mention complémentaire**

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des états financiers consolidés:

- Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les états financiers consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 23 février 2010

#### **Le commissaire**



**DELOITTE Reviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Rik Neckebroeck

## ■ COMPTES ANNUELS STATUTAIRES D'INTERVEST OFFICES SA

Les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices sont rédigés sur base des normes IFRS et conformément à l'AR du 21 juin 2006. La version complète des comptes statutaires d'Interinvest Offices sa, de même que le rapport annuel et le rapport du commissaire, seront déposés dans les délais légaux auprès de la Banque Nationale de Belgique et peuvent être obtenus gratuitement sur le site web de la société ([www.interinvestoffices.be](http://www.interinvestoffices.be)) ou sur demande au siège social.

Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels statutaires d'Interinvest Offices sa.

### Compte de résultats

<i>en milliers €</i>	2009	2008
Revenus locatifs	42.182	42.785
Charges relatives à la location	-160	-118
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>42.022</b>	<b>42.667</b>
Récupération de charges immobilières	644	690
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5.176	5.890
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état	-445	-366
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-5.159	-5.888
Autres revenus et charges relatifs à la location	98	100
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>42.337</b>	<b>43.093</b>
Frais techniques	-639	-783
Frais commerciaux	-349	-570
Charges et taxes sur immeubles non loués	-781	-356
Frais de gestion immobilière	-1.776	-1.648
Autres charges immobilières	-175	-138
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-3.720</b>	<b>-3.495</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>38.617</b>	<b>39.598</b>
Frais généraux	-1.179	-1.258
Autres revenus et charges d'exploitation	5	-366
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>37.444</b>	<b>37.974</b>
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-32.285	-5.727
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>5.159</b>	<b>32.247</b>
Revenus financiers	398	412
Charges d'intérêt	-7.710	-10.122
Autres charges financières	-140	-185
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-240	0
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-7.692</b>	<b>-9.895</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>-2.533</b>	<b>22.352</b>
<b>IMPOTS</b>	<b>-41</b>	<b>-43</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-2.574</b>	<b>22.309</b>
Résultat d'exploitation distribuable	29.951	28.036
Résultat sur portefeuille	-32.285	-5.727
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-240	0

<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nombre d'actions copartageantes	13.907.267	13.900.902
Résultat net par action ordinaire (en €)	-0,19	1,60
Résultat d'exploitation distribuable par action (en €)	2,15	2,01

## Résultat global

<i>en milliers €</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-2.574</b>	<b>22.309</b>
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)	-2.298	-6.555
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>-4.872</b>	<b>15.754</b>

## Bilan

<b>ACTIF</b> <i>en milliers €</i>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>541.325</b>	<b>570.312</b>
Immobilisations incorporelles	68	87
Immeubles de placement	531.890	546.982
Autres immobilisations corporelles	200	222
Actifs financiers non courants	9.153	23.007
Créances commerciales et autres actifs non courants	14	14
<b>Actifs courants</b>	<b>4.672</b>	<b>4.610</b>
Créances commerciales	1.404	1.128
Créances fiscales et autres actifs courants	1.994	1.912
Trésorerie et équivalents de trésorerie	731	553
Comptes de régularisation	543	1.017
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>545.997</b>	<b>574.922</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b> <i>en milliers €</i>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>297.778</b>	<b>330.488</b>
Capital	126.729	126.725
Primes d'émission	60.833	60.833
Réserves	128.345	159.188
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.383	-13.810
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-4.746	-2.448
<b>Passif</b>	<b>248.219</b>	<b>244.434</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>205.807</b>	<b>206.370</b>
Provisions	1.031	1.082
Dettes financières non courantes	204.254	204.812
<i>Etablissements de crédit</i>	204.236	204.801
<i>Location-financement</i>	18	11
Autres passifs non courants	522	476
<b>Passifs courants</b>	<b>42.412</b>	<b>38.064</b>
Provisions	386	334
Dettes financières courantes	36.585	33.894
<i>Etablissements de crédit</i>	36.579	33.888
<i>Location-financement</i>	6	6
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.946	2.399
Autres passifs courants	635	396
Comptes de régularisation	2.860	1.041
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>545.997</b>	<b>574.922</b>

<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Taux d'endettement selon l'AR du 21 juin 2006 (max. 65 %) (%)	44 %	42 %

<b>VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION (€)</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Valeur active nette par action (juste valeur)	21,42	23,77
Valeur active nette par action (valeur d'investissement)	22,38	24,75

# 06



## Informations générales

- 116 Identification
- 118 Extraits des statuts
- 122 Commissaire
- 122 Banque dépositaire
- 122 Pourvoyeur de liquidité
- 122 Experts immobiliers
- 122 Gestionnaires immobiliers
- 123 Sicaf immobilière - cadre légal
- 123 Déclaration relative au rapport annuel
- 124 Liste de terminologie



## PUURS LOGISTIC CENTER

Veurstraat 91  
2870 Puurs  
Superficie bureaux: 1.600 m<sup>2</sup>  
Superficie hall d'entreposage: 41.890 m<sup>2</sup>





## ■ IDENTIFICATION

### Dénomination

Intervest Offices sa, Société d'Investissement Immobilière publique à Capital Fixe de droit belge ou 'Sicaf immobilière de droit belge'.

### Siège social

Uitbreidingstraat 18, 2600 Anvers-Berchem.

### Numéro d'entreprise (RPM Anvers)

La société est inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.623.918.

### Exercice

L'exercice débute le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

### Consultation de documents

- Les statuts d'Intervest Offices sa peuvent être consultés au greffe du tribunal de commerce d'Anvers et au siège social.
- Les comptes annuels sont déposés à la centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique.
- Les comptes annuels et les rapports annexes sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande.
- Les décisions portant sur la nomination et démission des membres des organes sont publiées aux Annexes du Moniteur belge.
- Les communications financières ainsi que les convocations aux assemblées générales sont publiées dans la presse financière.
- Les documents de la société qui sont importants pour le public sont disponibles sur le site web [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la société.

### Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

### Forme juridique, constitution, publication

Intervest Offices sa a été constituée comme société anonyme sous la dénomination "Immo-Airway" le 8 août 1996 par acte passé devant Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 22 août 1996 sous le numéro BBS 960822-361.

Par acte passé le 5 février 1999 devant Maître Eric Spruyt, notaire à Bruxelles et Maître Max Bleecx, notaire à Saint-Gilles-Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 février 1999 sous le numéro BBS 990224-79, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société anonyme, a été transformée en société en commandite par actions et la dénomination a été changée en "PeriFund".

Par acte passé le 29 juin 2001 devant Maître Eric De Bie, notaire à Ekeren - Antwerpen, avec l'intervention de Maître Carl Ockerman, notaire à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 juillet 2001 sous le numéro BBS 20010724-935, la forme juridique de la société, qui était auparavant une société en commandite par actions, a été transformée en société anonyme et la dénomination a été changée en "Intervest Offices".

Depuis le 15 mars 1999, Intervest Offices est agréée comme "société d'investissement à capital fixe immobilière de droit belge", en abrégé sicaf immobilière de droit belge, inscrite à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

Elle est soumise au système légal de l'institution de placement collectif avec un nombre fixe de droits de participation, in casu une société de placement à capital fixe visée à l'article 6, 2° de la loi OPC du 20 juillet 2004.

La société a opté pour la catégorie d'investissements déterminée à l'article 7, §1, 5° de la loi OPC précitée.

La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

Les dernières modifications des statuts datent du 1 avril 2009, publiées aux Annexes du Moniteur belge du 17 avril 2009 sous le numéro 2009-04-17/0056279.

## Objet social

### Article 4 des statuts:

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis auprès du public dans la catégorie 'biens immobiliers', visée à l'article 7,5° de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles de placement.

#### Par biens immobiliers, il faut entendre:

1. les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur des immeubles;
2. les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option sur des immeubles;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits sur la liste prévue à l'article 31 ou article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement;
5. les certificats immobiliers visés à l'article 44 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières;
6. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en leasing immobilier à la société;
7. ainsi que tous les autres biens, actions ou droits qui sont définis comme biens immobiliers par les AR pris en exécution de la loi du 20 juillet 2004 relative et d'application sur les institutions de placement collectives investissant en biens immobiliers.

#### Dans les limites de la politique d'investissement décrite aux articles 4-5 des statuts et en conformité avec la législation en vigueur sur les sicaf immobilières, la société peut toutefois:

- acquérir, rénover, aménager, louer, sous-louer, gérer, échanger, vendre, lotir, mettre sous le régime de copropriété un bien immobilier comme décrit ci-dessus;
- acquérir et prêter des valeurs mobilières conformément à l'article 51 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières;
- conclure, en tant que preneur, un contrat de leasing immobilier, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et
- donner à titre accessoire des biens immobiliers en leasing immobilier, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 47 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières;
- la société ne peut agir qu'occasionnellement comme promoteur, tel que défini à l'article 2 de l'AR du 10 avril 1995.

#### Dans les limites de la législation applicable à la sicaf immobilière, la société peut également:

- investir à titre accessoire ou temporaire dans des valeurs mobilières autres que des actifs immobilisés et détenir des liquidités conformément à l'article 41 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique d'investissement décrite à l'article 5 des statuts. Les titres doivent être admis à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un état membre de l'Union européenne ou être négociés sur un marché organisé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public de l'Union européenne. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés;
- consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement d'un immeuble conformément à l'article 53 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières;
- octroyer des crédits et se porter garant en faveur d'une filiale de la société qui est également un organisme de placement aux termes de l'article 49 de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

La société peut acquérir, louer ou mettre en location, céder ou échanger tous biens mobiliers et immobiliers, matériaux et fournitures et, de manière générale, effectuer toutes les opérations commerciales et financières qui ont un lien direct ou indirect avec son objet et exploiter tous les droits intellectuels et les propriétés commerciales y afférents.

Pour autant que cela soit compatible avec le statut de sicaf immobilière, la société peut, par voie d'apport en nature ou en espèces, de fusion, souscription, participation, intervention financière ou d'une autre façon, prendre une participation dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à promouvoir l'accomplissement de son objet.

## ■ EXTRAITS DES STATUTS<sup>8</sup>

### Capital - Actions

#### Article 8 - Nature des titres

Les actions sont au porteur ou nominatives ou sous forme de titres dématérialisés. Les actions déjà émises au sens de l'article 460, premier alinéa du Code des Sociétés, qui sont au porteur et qui se trouvent sur un compte de titrisation, sont sous forme dématérialisées.

Les actions au porteur sont signées par deux administrateurs. Ces signatures peuvent être remplacées par des griffes.

Les actions au porteur peuvent être émises en titres simples ou collectifs. Les titres collectifs représentent plusieurs titres simples selon la forme à déterminer par le conseil d'administration. Ils peuvent par simple décision du conseil d'administration être scindés en sous-actions qui, en nombre suffisant, même sous concordance de numérotation, donnent les mêmes droits qu'une action simple.

Chaque détenteur d'actions simples peut obtenir de la société l'échange de ses actions contre une ou plusieurs actions collectives au porteur qui représentent des titres simples et cela selon son choix; chaque détenteur d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de ces titres contre un nombre d'actions simples qu'ils représentent. Ces échanges sont au frais du détenteur.

Chaque titre au porteur peut être échangé en titre nominatif ou sous forme dématérialisée et vice-versa aux frais de l'actionnaire.

Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de décès, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

#### Article 11 - Règlement de transparence

Conformément aux réglementations légales en la matière toute personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que la Commission Bancaire, Financière et des Assurances du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5 %) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

Cette déclaration est également obligatoire lors du transfert d'actions, lorsque suite à ce transfert le nombre de droits de vote dépasse ou tombe en dessous du seuil déterminé au premier ou second alinéa.

<sup>8</sup> Ces articles ne sont pas la reproduction complète, ni la reproduction littérale des statuts. Les statuts complets sont à consulter au siège de la société et sur le site web [www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)

## Administration et représentation

### Article 12 - Nomination - démission - vacance

La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins de trois administrateurs, actionnaires ou non, nommés pour six ans au maximum par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle.

En cas d'inoccupation d'un ou plusieurs mandats d'administrateur, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine assemblée générale qui procédera à l'élection définitive.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme administrateur ou membre du comité de direction, elle désignera parmi ses associés, gérants, administrateurs ou employés un représentant fixe qui sera chargé de l'exécution de cette tâche au nom et pour le compte de la personne morale concernée. Ce représentant doit répondre aux mêmes conditions et est civilement et pénalement responsable comme s'il accomplissait la tâche en son nom et pour son propre compte, sous réserve de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'elle représente. Cette dernière ne peut licencier son représentant sans avoir nommé en même temps un successeur.

Tous administrateurs et leurs représentants doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire, l'expérience et l'autonomie telles que stipulées à l'article 4 §1, 4° de l'AR du 10 avril 1995 et assurer une gestion autonome. Ils ne peuvent également pas tomber sous le coup des cas d'interdiction prévus par l'article 19 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des institutions de crédit.

### Article 15 - Transfert de compétences

Le conseil d'administration peut, en application de l'article 524 bis du Code des Sociétés, constituer un comité de direction dont les membres sont élus au sein ou hors du conseil. Les compétences à transférer au comité de direction sont toutes les compétences d'administration à l'exception des compétences administratives susceptibles d'être liées à la politique générale de la société, des actions qui sont réservées au conseil d'administration sur la base de dispositions légales ou des actions et mesures qui pourraient entraîner l'application de l'article 524 du Code des Sociétés. Lorsqu'un comité de direction est nommé, le conseil d'administration est chargé de la surveillance dudit comité.

Le conseil d'administration détermine les conditions de nomination des membres du comité de direction, de leur licenciement, de leur rémunération, de leurs éventuelles indemnités de licenciement, de la durée de leur mandat et de la méthode de travail.

Si un comité de direction a été nommé, ce dernier ne peut déléguer l'administration quotidienne de la société qu'à deux personnes au minimum qui doivent naturellement être administrateurs. Si aucun comité de direction n'a été nommé, le conseil d'administration peut déléguer l'administration quotidienne de la société à minimum deux personnes, qui doivent naturellement être administrateurs.

Le conseil, le comité de direction ainsi que les administrateurs délégués chargés de l'administration quotidienne dans le cadre de cette administration quotidienne, peuvent également déléguer certaines compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix, dans les limites de leurs compétences respectives.

Le conseil d'administration peut fixer l'indemnité de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été attribuées et ce, conformément à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles de placement, et ses décisions d'exécution.

### Article 17 - Conflits d'intérêt

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues par l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et par le Code des Sociétés, telles qu'elles peuvent être modifiées, le cas échéant.

### Article 18 - Contrôle

Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs commissaires, nommés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises pour un terme renouvelable de trois ans. La rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de sa nomination.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. À la demande de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, il(s) certifie(nt) l'exactitude des données transmises à la Commission précitée par la société à cette dernière, conformément à l'article 80 de la loi du 20 juillet 2004.

## Assemblée générale

### Article 19 - Assemblée générale, assemblée générale spéciale et extraordinaire

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le premier mercredi du mois d'avril à seize heures trente minutes.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le jour ouvrable suivant.

A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée pour débattre et statuer de toute question appartenant à sa compétence et n'impliquant pas de modification des statuts.

A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée devant le notaire pour se concerter et prendre des décisions concernant une modification des statuts.

Les assemblées générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

### Article 22 - Dépôt de titres

Pour être admis à l'assemblée générale les titulaires d'actions au porteur doivent effectuer au plus tard trois jours ouvrables avant la date fixée de l'assemblée générale, effectuer le dépôt de leurs actions, si cela est exigé par la convocation, au siège de la société ou auprès d'une institution financière désignée dans la convocation.

Les titulaires d'actions dématérialisées doivent trois jours ouvrables avant l'assemblée déposer auprès des établissements que le conseil d'administration aura désigné, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation constatant l'indisponibilité des dites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Les titulaires d'actions nominatives doivent, trois jours ouvrables à l'avance, prévenir de leur intention d'assister à l'assemblée générale par simple lettre adressée au siège social.

### Article 26 - Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourra être exercé que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'usufruitier sauf si le nupropriétaire s'y oppose.

## Documents sociaux - Répartition du bénéfice

### Article 29 - Affectation du bénéfice

La société distribue, à titre de rémunération du capital, le résultat net, diminué des montants qui correspondent à la diminution nette des dettes de l'exercice en cours, d'un montant d'au moins quatre-vingts pour cent (80 %).

Pour l'application de cet article, le produit net est défini comme le bénéfice de l'exercice, à l'exclusion des réductions de valeur, des reprises de réductions de valeur et des plus-values réalisées sur les immobilisations pour autant que celles-ci soient imputées au compte de résultats.

Les vingt pour cent restants recevront la destination que vaudra lui donner l'assemblée générale sur proposition du conseil d'administration.

Toutefois, les plus-values sur la réalisation des immobilisations sont exclues du produit net, tel que défini à l'alinéa premier, dans la mesure où elles sont remployées dans un délai de quatre ans prenant cours le premier jour de l'exercice courant au cours duquel ces plus-values ont été réalisées.

La partie des plus-values réalisées qui n'est pas remployée après la période de quatre ans est ajoutée au revenu net, tel que défini, de l'exercice qui suit cette période.

## ■ COMMISSAIRE

Le 4 avril 2007, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Rik Neckebroeck dont les bureaux sont sis à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, est renommé commissaire d'Intervest Offices. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle de 2010.

La rémunération du commissaire s'élève à € 68.850 (hors TVA, frais inclus) par an pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés.

## ■ BANQUE DEPOSITAIRE

La Banque ING a été désignée depuis de 15 mars 2003 comme banque dépositaire d'Intervest Offices au sens des articles 12 et suivants de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Depuis le 1er janvier 2006, l'indemnité annuelle est une indemnité fixe de € 10.000, augmentée d'une commission de 0,03 % par bien immobilier acquis ou vendu. Cette indemnité est déterminée sur base de la valeur d'investissement du bien immobilier en question d'après la dernière évaluation.

## ■ POURVOYEUR DE LIQUIDITE

En 2003 un accord de liquidité a été conclu avec la Banque ING, Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles afin de stimuler la négociabilité des actions.

En pratique ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

La rémunération correspondante s'élève à un montant fixe de € 10.000 par an.

## ■ EXPERTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2009, les experts immobiliers de la sicaf immobilière sont:

- Cushman & Wakefield, 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 boîte 7. La société est représentée par Kris Peetermans et Erik Van Dijck
- Jones Lang LaSalle Belgium, 1000 Bruxelles, rue Montoyer 10. La société est représentée par Rod Scrivener

Conformément à l'AR du 10 avril 1995, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an.

Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble.

## ■ GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

En 2009, les immeubles semi-industriels et Mechelen Campus sont gérés par le gestionnaire externe Quares Asset Management.

Les indemnités facturées par ce gestionnaire varient de 0,65 % à 1 % des loyers perçus pour ces immeubles. Ces indemnités de gestion sont partiellement payées directement par les locataires conformément aux obligations de leur contrat de bail.



## ■ SICAF IMMOBILIERE - CADRE LEGAL

Le régime des sicaf immobilières a été réglementé par l'AR du 10 avril 1995, 10 juin 2001 et du 21 juin 2006 pour encourager les investissements communs en immobilier. Le concept ressemble fort à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA) et des organismes de placement fiscaux (FBI - Pays-Bas).

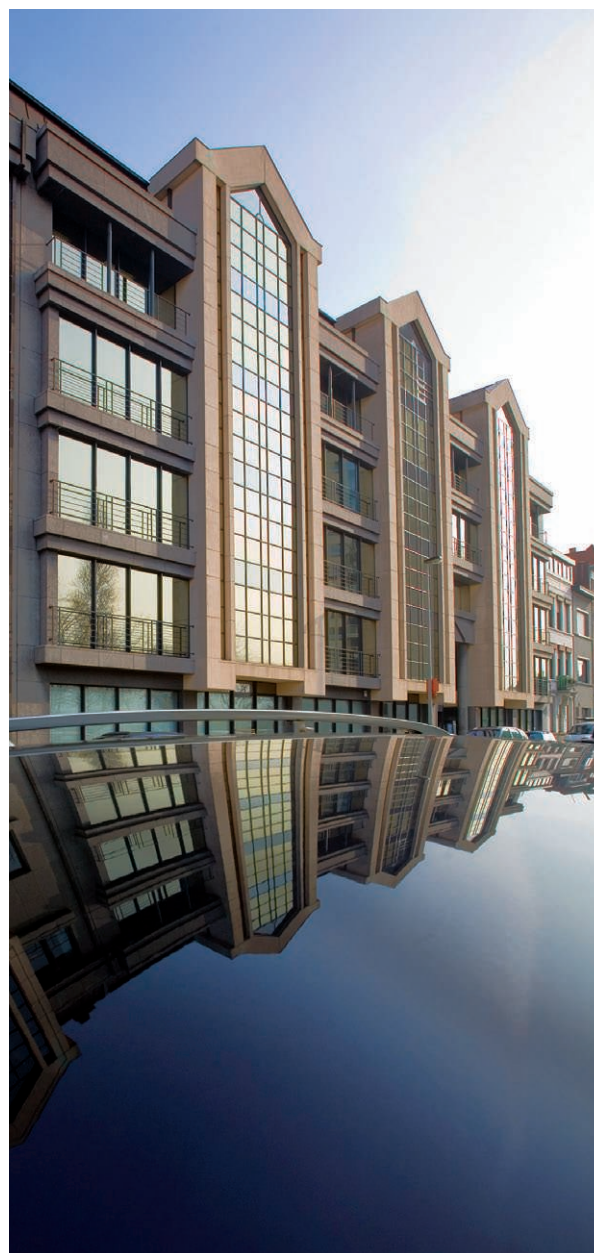
L'intention du législateur est qu'une sicaf immobilière garantisse une transparence optimale des investissements immobiliers et assure la distribution d'un cash-flow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La sicaf immobilière est placée sous le contrôle de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.239.467,62
- un degré d'endettement limité à 65 % du total de l'actif
- des règles strictes en matière de conflits d'intérêt
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissement
- une évaluation trimestrielle du patrimoine par des experts indépendants
- une répartition du risque: maximum 20 % du patrimoine dans un seul immeuble, sauf exceptions
- une exonération de l'impôt des sociétés à condition que les résultats soient distribués au moins à hauteur de 80 %
- un précompte mobilier libératoire de 15 % à retenir lors de la mise en paiement du dividende

Toutes ces règles ont pour but de limiter le risque pour les actionnaires.

Les sociétés qui fusionnent avec une sicaf immobilière sont soumises à un impôt (exit tax) de 16,995 % sur les plus-values latentes et les réserves immunisées.



□ Gateway House - Anvers

## ■ DECLARATION RELATIVE AU RAPPORT ANNUEL

Conformément à l'article 13 § 2 de l'AR du 14 novembre 2007, Reinier van Gerrevink, administrateur délégué et membre du comité de direction et Hubert Roovers, administrateur délégué déclarent qu'à leur connaissance:

- Les comptes annuels rédigés sur base des principes d'information financière conformément au "International Financial Reporting Standards", (IFRS), tels qu'acceptés par l'Union européenne et selon l'AR du 21 juin 2006, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Offices et des entreprises reprises dans la consolidation
- le rapport annuel donne une analyse fidèle du développement et des résultats d'Intervest Offices au cours de l'exercice courant et de la position de la sicaf immobilière et des entreprises reprises dans la consolidation, ainsi que des principaux risques et incertitudes auxquels Intervest Offices est confrontée.

## ■ LISTE DE TERMINOLOGIE

### Bénéfice (perte) dilué(e)

Le bénéfice (perte) dilué(e) par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par le nombre moyen pondéré d'actions diluées adaptées à cet effet aux actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

### Bénéfice (perte) ordinaire

Le bénéfice (perte) ordinaire par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) durant l'exercice.

### Dividende brut

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribuable divisé par le nombre d'actions.

### Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 15 % de précompte immobilier.

### Gouvernance d'entreprise

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la sicaf immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

### Juste valeur d'un immeuble de placement (conformément l'interprétation Beama d'IAS 40)

Cette valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale.

Du point de vue du vendeur elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

### Liquidité de l'action

La relation entre le nombre d'actions traitées quotidiennement et le nombre d'actions de capital.

### Loyers actuels

Loyer annuel sur base de la situation locative à un certain moment dans le temps.

### Marge libre

La marge libre est le nombre d'actions qui circulent librement en bourse et qui ne sont par conséquent pas en mains fixes.

### Rendement

Le rendement (yield) est la relation entre les revenus locatifs (augmentés ou non de la valeur locative estimée des emplacements non occupés) et la valeur d'investissement des immeubles de placement.

### Rendement du dividende brut

Le rendement du dividende brut est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

### Rendement du dividende net

Le rendement du dividende net est le dividende net divisé par le cours boursier à la date de clôture.

### Résultat d'exploitation distribuable

Le résultat d'exploitation distribuable est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et impôts, et hors les variations de la juste valeur des dérivés financiers (qui sont considérés comme couverture non effective conformément à IAS 39) et les autres éléments non distribuables.

### Revenus locatifs commerciaux

Les revenus locatifs commerciaux sont les revenus locatifs contractuels augmentés des revenus locatifs des contrats déjà signés relatifs aux espaces qui sont contractuellement vides au 31 décembre 2009.

### Taux d'endettement

Le taux d'endettement représente la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. Moyennant l'AR du 21 juin 2006 le taux d'endettement maximum pour les sicaf immobilière est passé de 50 % à 65 %.

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs effectifs et ses mêmes revenus locatifs augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.

### Valeur active nette (valeur d'investissement)

Total des capitaux propres augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions.

### Valeur active nette (juste valeur)

Total des capitaux propres divisés par le nombre d'actions.

### Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat. Si des frais de mutation ont été payés ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

### Valeur d'investissement de l'immobilier

La valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de "valeur acte en main".



**INTERVEST**  
OFFICES

**INTERVEST OFFICES**

Uitbreidingstraat 18  
2600 Berchem  
T + 32 3 287 67 67  
F + 32 3 287 67 69  
[invest@invest.be](mailto:invest@invest.be)  
[www.intervestoffices.be](http://www.intervestoffices.be)