

# RESULTATS ANNUELS 2010

Information réglementée - embargo jusqu'au 22/02/2011, 8h15

Anvers, le 22 février 2011



Dividende brut par action: € 2,50 (+ 2,5 %)

Augmentation du résultat d'exploitation distribuable de 2,5 %

Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 1,5 %<sup>1</sup>

Taux d'endettement bas: 37 %



Julianus Shopping - Tongres

## 1. ACTIVITES D'EXPLOITATION DE 2010

En 2010, la valeur de l'immobilier commercial en Belgique a connu une forte reprise. Aussi bien les investisseurs privés que les investisseurs professionnels sont d'avis que l'immobilier commercial de qualité est un investissement à risque limité. C'est, d'une part, une bonne nouvelle étant donné que la juste valeur du patrimoine immobilier d'Intervest Retail a ainsi augmenté. En 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier dans son ensemble a augmenté de 1,5 % et s'élève à € 329 millions au 31 décembre 2010.

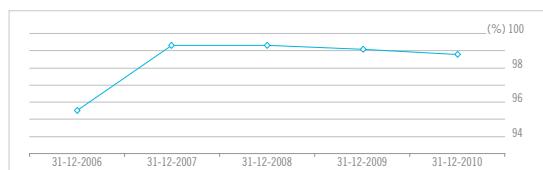
Cette forte demande et l'offre restreinte limitent, d'autre part, les possibilités d'expansion d'Intervest Retail dans un petit marché mature. La sicaf immobilière n'a pas réalisé des investissements supplémentaires en 2010 par manque de dossiers de qualité suffisante en comparaison au portefeuille immobilier existant de la sicaf immobilière.

En 2010, la sicaf immobilière à nouveau consacré de l'attention à un asset management intensif en vue de réaliser des renouvellements des contrats de bail et d'optimiser la valeur du portefeuille immobilier.

Une large campagne de marketing a été menée dans le centre commercial Shopping Julianus à Tongres et le mix commercial a été adapté. Il est important de noter que le centre commercial accueillera au cours du troisième trimestre 2011 un supermarché (Smatch). A l'exception de quelques locataires (380 m<sup>2</sup>) qui quitteront le centre commercial à la mi-mars, la plus grande partie de la superficie commerciale (7.842 m<sup>2</sup>) est occupée par des locataires existants ou des nouveaux locataires, toutefois souvent à des conditions locatives adaptées en faveur des locataires.

Les autres renouvellements de bail qui ont été conclus en 2010, ont toujours été réalisés à de meilleures conditions locatives. Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation<sup>2</sup> du portefeuille immobilier d'Intervest Retail s'élève à 98,8 %, ce qui confirme la qualité du portefeuille.

### Taux d'occupation



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

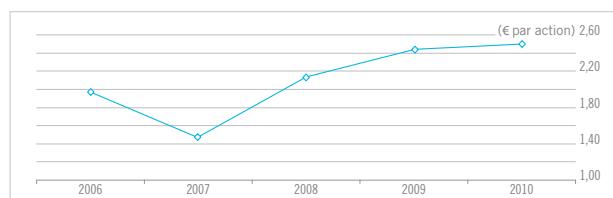
<sup>2</sup> Le taux d'occupation est calculé en tant que le rapport entre les revenus locatifs et ces mêmes revenus locatifs augmentés de la valeur locative estimée des espaces non occupés.



□ Retail Park - Andenne

En 2010, le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Retail a augmenté, atteignant € 12,7 millions (€ 12,4 millions en 2009). Pour l'exercice 2010, la sicaf immobilière peut donc offrir à ses actionnaires un dividende brut<sup>3</sup> de € 2,50 par action en comparaison à € 2,44 par action pour l'exercice 2009, ce qui représente une augmentation de 2,5 %. Le rendement du dividende brut par action s'élève ainsi sur base du cours boursier au 31 décembre 2010 à 5,8 %.

#### Dividende brut



“En 2010 le dividende d’Intervest Retail augmente de 2,5 % , atteignant € 2,50 par action.”

L’année écoulée la durabilité a également été repris à l’agenda de la sicaf immobilière. Ces activités se sont concentrées sur une analyse approfondie des risques de santé et de sécurité dans les immeubles de la sicaf immobilière et en particulier sur un inventaire des risques d’amiante et de protection incendie. Les résultats de ces analyses sont satisfaisants et où cela s’avère nécessaire des initiatives appropriées sont prises en vue d’une amélioration.

En 2010, la base a été posée pour la réalisation en 2011 d’un nombre de projets de redéveloppement. Le permis de bâtir a ainsi été introduit pour le redéveloppement et la modernisation du parc de vente au détail Roosevelt à Vilvorde ainsi que pour la rénovation de l’immeuble sis au Bruul 42-44 à Malines.

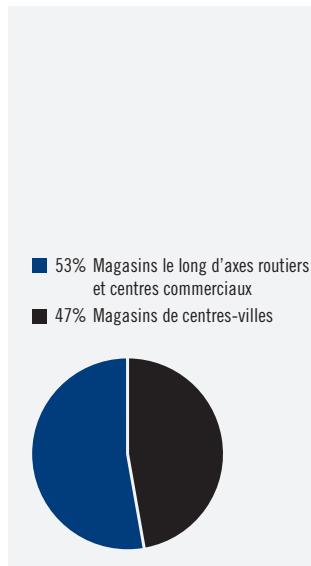
<sup>3</sup> Etant donné que légalement le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non celui des comptes annuels consolidés, la distribution du bénéfice actuel est basée sur les chiffres statutaires.

### Evolution du portefeuille immobilier en 2010

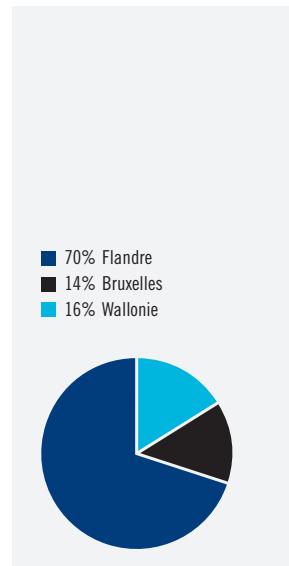
La sicaf immobilière Intervest Retail est orientée en matière de politique d'investissement vers de l'immobilier commercial, en respectant les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble commercial que la répartition géographique et le secteur des locataires.

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

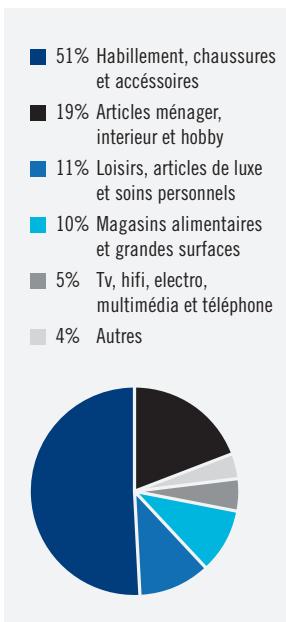
**Répartition selon  
le type d'immeuble commercial**



**Répartition  
géographique**



**Répartition selon le  
secteur des locataires**



## RESULTATS ANNUELS 2010

PATRIMOINE IMMOBILIER	31.12.2010	31.12.2009
Juste valeur du portefeuille (€ 000)	329.142	324.338
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	159.581	159.633
Taux d'occupation (%)	98,8 %	99,1 %



□ Zara - Bruxelles

Au 31 décembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 329 millions (€ 324 millions au 31 décembre 2009). En 2010, la pénurie sur le marché de l'investissement de l'immobilier commercial a résulté en une augmentation de valeur du portefeuille immobilier de € 5 millions ou 1,5 % de la juste valeur des immeubles de placement. Cette augmentation de valeur provient principalement de la baisse des rendements mais elle est également influencée favorablement par l'entrée en vigueur de plusieurs nouveaux contrats de bail et par des renouvellements qui ont été conclus à des loyers plus élevés.

“En 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 1,5 % suite à la demande de biens immobiliers de qualité sur le marché de l'investissement et aux locations qui ont été conclues à des loyers plus élevés.”

### Activité locative en 2010

Bien que les niveaux des loyers sur le marché soient restés stables en 2010, Intervest Retail a toujours la possibilité d'adapter ses niveaux des loyers, qui dans certains cas se situent encore en dessous des niveaux de marché, aux niveaux des loyers de marché. Au cours du deuxième semestre 2010, six contrats de bail ont été signés résultant en une augmentation moyenne des loyers de 10 % (13 % pour l'année complète). Un de ces contrats est déjà entré en vigueur au cours de 2010 et cinq prendront cours en 2011 ou début 2012.

Une exception est le Shopping Julianus à Tongres, où les niveaux des loyers et les modalités des contrats de bail ont dû être revus à la baisse. Au quatrième trimestre 2010, un contrat de bail a été conclu avec le Groupe Delfipar qui désire ouvrir au troisième trimestre 2011 un supermarché sous la formule Smatch dans le centre commercial (superficie 850 m<sup>2</sup>).

# RESULTATS ANNUELS 2010

## 2. RESULTATS FINANCIERS ANNUELS<sup>4</sup>

### Compte de résultats consolidé



□ Bakker Bart - Anvers

<i>en milliers €</i>	2010	2009
Revenus locatifs	21.050	20.847
Charges relatives à la location	-50	-141
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	-14	-1
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>20.986</b>	<b>20.705</b>
Charges immobilières	-2.047	-2.182
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.016	-1.056
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>17.923</b>	<b>17.467</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement et projets de développement	167	-1.199
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	4.859	1.729
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>22.949</b>	<b>17.997</b>
Résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)	-5.032	-5.019
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-126	-822
Impôts	-159	6
<b>RESULTAT NET</b>	<b>17.632</b>	<b>12.162</b>
Résultat d'exploitation distribuable	12.710	12.400
Résultat sur portefeuille	5.026	530
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-104	-768

<b>RESULTAT PAR ACTION</b>	2010	2009
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	3,47	2,39
Dividende brut (€)	2,50	2,44
Dividende net (€)	2,13	2,07

<sup>4</sup> Entre parenthèses les chiffres comparatifs de l'exercice 2009.



□ Charles Vögele - Turnhout

En 2010, le **résultat immobilier** d'Intervest Retail augmente de € 0,3 million, atteignant € 21,0 millions (€ 20,7 millions). Cette augmentation provient de la hausse des revenus locatifs suite aux renouvellements des contrats de bail et aux indexations dans le portefeuille immobilier existant.

En 2010, les **charges immobilières** de la sicaf immobilières baissent, atteignant € 2,0 millions (€ 2,2 millions). Cette baisse de € 0,2 million provient principalement des frais de gestion immobilière moins élevés et d'une réduction des frais commerciaux, compensée partiellement par la hausse des frais techniques suite à l'inventaire des risques d'amiante et de protection incendie dans les immeubles de la sicaf immobilière.

Par la baisse des charges immobilières et l'augmentation des revenus locatifs le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de 2010 augmente de € 0,4 million, atteignant € 17,9 millions (€ 17,5 millions).

Les **variations positives de la juste valeur des immeubles de placement** de l'exercice 2010 s'élèvent à € 4,9 millions (€ 1,7 million) ou 1,5 % de la juste valeur du portefeuille immobilier. Cet effet résulte de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille commercial sur base de l'évaluation des experts immobiliers indépendants. Cette augmentation provient de la baisse des rendements suite à la demande croissante de biens immobiliers de qualité sur le marché de l'investissement et des renouvellements de contrats de bail et des indexations réalisés en 2010.

**“La variation de la juste valeur des immeubles de placement s’élève à 1,5 % par rapport à 0,5 % en 2009.”**

Le **résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)** de l'exercice 2010 s'élève à - € 5,0 millions (- € 5,0 millions). Le résultat financier reste au même niveau qu'en 2009 étant donné les taux d'intérêt qui sont actuellement bas sur le marché des financements et les refinancements réalisés en 2010.

**“Pour l'exercice 2010, le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la sicaf immobilière s’élève à 4,1 % y compris les marges bancaires (3,9 %).”**

En 2010, les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la variation de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt, qui conformément à IAS 39 ne peuvent pas être classés comme instrument de couverture de flux de trésorerie, d'un montant de - € 0,1 million (- € 0,8 million).

Pour l'exercice 2010, le **résultat net** d'Intervest Retail s'élève à € 17,6 millions (€ 12,2 millions) et peut être réparti en:

- ▶ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 12,7 millions en comparaison à € 12,4 millions en 2009. Cette augmentation de 2,5 % provient principalement de l'amélioration du résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille)
- ▶ le **résultat sur portefeuille** de € 5,0 millions en comparaison à € 0,5 million l'année dernière, suite à la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de la sicaf immobilière
- ▶ les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables** d'un montant de - € 0,1 million (- € 0,8 million).

Pour l'exercice 2010, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Retail augmente donc, atteignant € 12,7 millions (€ 12,4 millions). Compte tenu des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2010 un **dividende brut** par action de € 2,50 en comparaison à € 2,44 en 2009. Cela représente une augmentation du dividende de 2,5 % par action.

## RESULTATS ANNUELS 2010

### Bilan consolidé

<i>en milliers €</i>	31.12.2010	31.12.2009
Actifs non courants	329.341	324.574
Actifs courants	3.915	12.643
<b>ACTIF</b>	<b>333.256</b>	<b>337.217</b>
 <b>Capitaux propres</b>	<b>205.206</b>	<b>199.588</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	99.119	98.526
Résultat net de l'exercice	17.632	12.162
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'allégnation hypothétique des immeubles de placement	-8.108	-8.108
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-4.833	-4.388
 <b>Passif</b>	<b>128.050</b>	<b>137.629</b>
Passifs non courants	75.544	88.477
Passifs courants	52.506	49.152
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>333.256</b>	<b>337.217</b>
Taux d'endettement (max. 65%) (%)	37 %	39 %

“Au 31 décembre 2010, la juste valeur du portefeuille immobilier s’élève à € 329 millions.”

En 2010, **les actifs non courants** augmentent de € 5 millions. Cette augmentation provient de la hausse des immeubles de placement suite aux variations positives de la juste valeur des immeubles de placement de € 5 millions ou 1,5 % de la juste valeur des immeubles de placement sur base des évaluations des experts immobiliers indépendants.

Au 31 décembre 2010, l’immobilier est évalué à € 337 millions (valeur d’investissement) par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur (c'est-à-dire la valeur d’investissement moins les droits et frais de mutation hypothétiques qui devront être payés lors d'une éventuelle vente future) du portefeuille s’élève au 31 décembre 2010 à € 329 millions.

“Par un credit control stricte le crédit clients dû ne s’élève qu'à 6 jours.”

Les **actifs courants** s’élèvent à € 4 millions (€ 13 millions) et se composent principalement de € 2 millions d’autres créances et de € 1 million de liquidités sur les comptes bancaires.

## RESULTATS ANNUELS 2010



□ G-star - Gand

Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 205 millions (€ 200 millions). Le capital social est resté inchangé à € 97 millions. Les primes d'émission de € 4 millions sont restées inchangées par rapport à l'année dernière. Les réserves s'élèvent à € 99 millions (€ 99 millions).

Conformément à l'interprétation Beama d'IAS 40 (publication de l'Association belge des Asset Managers du 8 février 2006), le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. La différence avec la valeur d'investissement est reprise séparément dans les capitaux propres. Au 31 décembre 2010, cette différence s'élève à € 8 millions.

Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers** d'une valeur de - € 5 millions représentent la valeur de marché actuelle des instruments de couverture des flux de trésorerie (couvertures effectives au 31 décembre 2010 et non effectives au 31 décembre 2009), qu'Intervest Retail a conclu comme couverture des taux d'intérêt variables sur les dettes financières non courantes. La valeur de marché négative de ces dérivés financiers provient des taux d'intérêt bas en 2010.

Par rapport à 2009, les **passifs non courants** ont baissé, atteignant € 76 millions (€ 88 millions) et consistent essentiellement en financements bancaires à long terme ainsi que de la valeur de marché négative des dérivés financiers. La baisse provient d'une part de deux crédits à long terme qui viennent à échéance au deuxième semestre 2011 ainsi que d'une baisse de l'utilisation de crédits suite à la vente de Shopping Park Olen et, d'autre part, une dette financière courante a été refinancée en un crédit non courant.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 53 millions (€ 49 millions) et se composent de € 47 millions de prêts bancaires qui viennent à échéance dans l'année et qui doivent être remboursés ou prolongés. En outre, les passifs courants se composent de € 4 millions de dettes commerciales et de TVA à régulariser suite à la vente du Factory Shopping Messancy, de € 1 million de dettes diverses, et de € 1 million de comptes de régularisation.

“Un taux d'endettement relativement bas de 37 % au 31 décembre 2010 (39 % au 31 décembre 2009) et une bonne répartition des risques des taux d'intérêt procure à Intervest Retail une position stable du bilan.”

DONNEES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2010	31.12.2009
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	40,41	39,30
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	42,00	40,90
Cours boursier à la date de clôture (€)	43,00	37,60
Prime (+) / décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	6 %	- 4 %

Au 31 décembre 2010, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 40,41 (€ 39,30). Etant donné qu'au 31 décembre 2010 le cours boursier d'Intervest Retail s'élève à € 43,00, l'action est cotée avec une prime de 6 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).



□ H&M - Turnhout

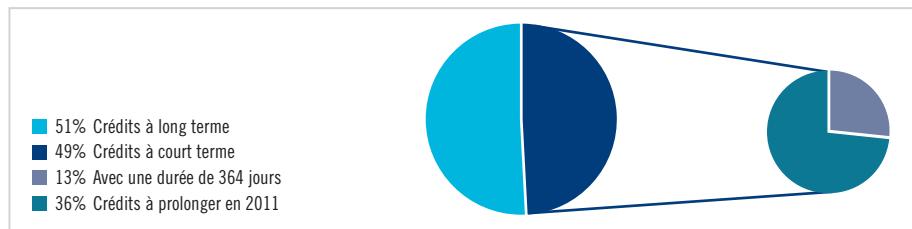
## Structure financière

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

Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2010 sont:

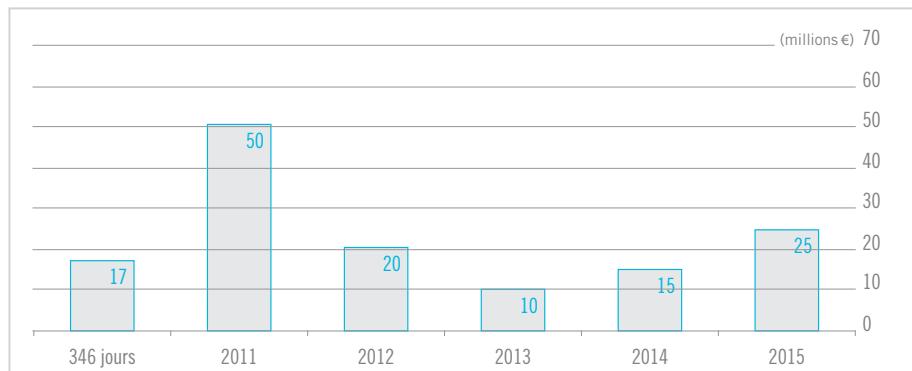
- ▶ Montant des dettes financières: € 117 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- ▶ 51 % de financements à long terme avec une durée moyenne restante de 2,9 ans
- ▶ Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2011 et 2015
- ▶ Répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes
- ▶ € 21 millions de lignes de crédit disponibles non-utilisées
- ▶ 69 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêts fixe, 31 % un taux d'intérêt variable
- ▶ Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,1 ans en moyenne
- ▶ Le taux d'intérêt moyen pour 2010: 4,1 % y compris les marges bancaires (2009: 3,9 %)
- ▶ Valeur des dérivés financiers: € 5 millions en négatif
- ▶ Taux d'endettement limité de 37 % (maximum légal: 65 %) (31 décembre 2009: 39 %)

## Durée des financements



Au 31 décembre 2010, 51 % des lignes de crédit d'Intervest Retail sont des financements à long terme. 49 % des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 13 % se compose de financements à durée indéterminée (progressant chaque fois pour 364 jours) et 36 % se compose de crédits qui viennent à échéance au deuxième semestre 2011 et qui doivent être renégociés.

## Calendriers des échéances des lignes de crédit



### 3. PREVISIONS

En 2011, Intervest Retail consacrera à nouveau de l'attention à l'optimisation du patrimoine immobilier existant en vue de la rentabilité à long terme de la sicaf immobilière.

La première génération de parcs de vente au détail qui a été développée dans les années quatre-vingts, était essentiellement destinée aux formules 'discount', où l'accent était mis sur une accessibilité aisée et de vastes possibilités de parking. Depuis lors, le secteur de l'immobilier commercial périphérique qui a subi une évolution importante ne se limite plus depuis longtemps à des formules 'discount'. Les locataires, qui sont entre-temps très diversifiés, ainsi que les consommateurs s'attendent à ce que le shopping à des emplacements périphériques se déroule dans un environnement agréable qui correspond à l'image de la marque. Non seulement l'accessibilité et le parking aisés sont importants, mais entre-temps la qualité des immeubles est également devenue un facteur déterminant.

Afin de répondre à cette évolution et pour garantir la valeur des immeubles dans le futur, un certain nombre de parcs de vente au détail du portefeuille d'Intervest Retail est revalorisé en matière d'architecture, d'aménagement et de gestion. Lors de ces adaptations il est également tenu compte des aspects de durabilité importants. Pour les magasins situés dans les centres-villes, l'optimisation du patrimoine se porte principalement sur le moyen d'utiliser ou de remplir efficacement les étages inoccupés. La rénovation planifiée des façades de l'immeuble et la réalisation de 19 lofts dans l'immeuble sis à Malines au Bruul 42-44, est une de ces optimisations. Une demande de permis de bâti a été introduite pour le développement et la modernisation du parc de vente au détail Roosevelt à Vilvorde.

En plus de l'optimisation du portefeuille existant, Intervest Retail cherche à accroître le fonds dans un marché où il y a pénurie et à réaliser des acquisitions supplémentaires. Etant donné le taux d'endettement limité et les crédits bancaires qui s'obtiennent facilement, il y a suffisamment de moyens pour réaliser de nouveaux investissements. Dans ce segment Intervest Retail se concentre de préférence sur des immeubles ou portefeuilles d'une grandeur d'échelle de € 5 millions minimum à € 50 millions maximum.

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

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

INTERVEST RETAIL SA, sicaf immobilière publique de droit belge,  
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, [www.intervestretail.be](http://www.intervestretail.be)

# RESULTATS ANNUELS 2010

## ETATS FINANCIERS<sup>5</sup>

### Compte de résultats consolidé

<i>en milliers €</i>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Revenus locatifs	21.050	20.847
Charges relatives à la location	-50	-141
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>21.000</b>	<b>20.706</b>
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.339	1.284
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.339	-1.284
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	-14	-1
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>20.986</b>	<b>20.705</b>
Frais techniques	-620	-575
Frais commerciaux	-185	-247
Charges et taxes sur immeubles non loués	-135	-129
Frais de gestion immobilière	-1.104	-1.226
Autres charges immobilières	-3	-5
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-2.047</b>	<b>-2.182</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>18.939</b>	<b>18.523</b>
Frais généraux	-1.044	-1.107
Autres revenus et charges d'exploitation	28	51
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>17.923</b>	<b>17.467</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement et projets de développement	167	-1.199
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	4.859	1.729
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>22.949</b>	<b>17.997</b>
Revenus financiers	10	23
Charges d'intérêt	-5.028	-5.013
Autres charges financières	-14	-29
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-126	-822
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-5.158</b>	<b>-5.841</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>17.791</b>	<b>12.156</b>
Impôts des sociétés	-159	6
<b>Impôts</b>	<b>-159</b>	<b>6</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>17.632</b>	<b>12.162</b>
<i>Note:</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	<i>12.710</i>	<i>12.400</i>
<i>Résultat sur portefeuille</i>	<i>5.026</i>	<i>530</i>
<i>Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables</i>	<i>-104</i>	<i>-768</i>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	17.632	12.162
Intérêts minoritaires	0	0

<sup>5</sup> Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

## RESULTATS ANNUELS 2010

### Résultat global consolidé

<i>en milliers €</i>	2010	2009
<b>RESULTAT NET</b>	<b>17.632</b>	<b>12.162</b>
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)	378	-952
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>18.010</b>	<b>11.210</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	18.010	11.210
Intérêts minoritaires	0	0

## RESULTATS ANNUELS 2010

### Bilan consolidé

<b>ACTIF en milliers €</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>329.341</b>	<b>324.574</b>
Immobilisations incorporelles	16	27
Immeubles de placement	329.142	324.338
Autres immobilisations corporelles	165	191
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	18
<b>Actifs courants</b>	<b>3.915</b>	<b>12.643</b>
Actifs détenus en vue de la vente	287	7.649
Créances commerciales	376	357
Créances fiscales et autres actifs courants	2.249	3.403
Trésorerie et équivalents de trésorerie	766	1.074
Comptes de régularisation	237	160
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>333.256</b>	<b>337.217</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>205.206</b>	<b>199.588</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	205.206	199.588
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	99.119	98.526
Résultat net de l'exercice	17.632	12.162
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.108	-8.108
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-4.833	-4.388
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passif</b>	<b>128.050</b>	<b>137.629</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>75.544</b>	<b>88.477</b>
Provisions	195	320
Dettes financières non courantes	75.193	88.010
<i>Etablissements de crédit</i>	75.179	87.993
<i>Location-financement</i>	14	17
Autres passifs non courants	48	51
Passifs d'impôts différés	108	96
<b>Passifs courants</b>	<b>52.506</b>	<b>49.152</b>
Provisions	56	0
Dettes financières courantes	46.548	43.002
<i>Etablissements de crédit</i>	46.545	42.999
<i>Location-financement</i>	3	3
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.079	4.301
Autres passifs courants	632	681
Comptes de régularisation	1.191	1.168
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>333.256</b>	<b>337.217</b>

## Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

### RESULTATS ANNUELS 2010

					Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers		TOTAL CAPITAUX PROPRES
				Résultat net de l'exercice	Impact sur la juste valeur*	Intérêts minoritaires	
		Capital	Prime d'émission	Réserves			
		en milliers €					
<b>Bilan au 31 décembre 2008</b>		<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>87.484</b>	<b>21.986</b>	<b>-8.185</b>	<b>-3.436</b>
Résultat global 2009					12.162	-952	11.210
Transferts:							
Impact sur la juste valeur				-77	77	0	0
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves				11.502	-11.502	0	0
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers par le compte de résultats				-461	461	0	0
Autres mutations				77	-77	3	-3
Dividendes exercice 2008					-10.868		-10.868
<b>Bilan au 31 décembre 2009<sup>6</sup></b>		<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>98.526</b>	<b>12.162</b>	<b>-8.108</b>	<b>-4.388</b>
Résultat global 2010					17.632	378	18.010
Transferts:							
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves				530	-530	0	0
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers par le compte de résultats 2009					823	-823	0
Autres mutations				63	-63	0	0
Dividendes exercice 2009					-12.392		-12.392
<b>Bilan au 31 décembre 2010</b>		<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>99.119</b>	<b>17.632</b>	<b>-8.108</b>	<b>-4.833</b>
						0	<b>205.206</b>

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

<sup>6</sup> Le transfert de "l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" ainsi que des "variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers par le compte de résultats" ne sont plus effectués au cours de l'exercice depuis l'exercice 2010, mais uniquement après approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant). Etant donné qu'il s'agit de transferts au sein de deux postes des capitaux propres, cela n'a pas d'impact sur les capitaux propres de la sicaf immobilière.