

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

Information réglementée - embargo 27/04/2011, 17h45

Anvers, le 27 avril 2011

INTERVEST
RETAIL

Résultat d'exploitation distribuable stable

Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 3,1 %¹

Taux d'endettement bas: 34 %



□ Zara - Bruxelles

1. ACTIVITES D'EXPLOITATION DU PREMIER TRIMESTRE 2011

Le 31 mars 2011, la juste valeur du portefeuille immobilier d'Intervest Retail s'élève à € 339 millions (€ 329 millions au 31 décembre 2010). Cette augmentation de € 10 millions provient principalement de l'augmentation de valeur de portefeuille immobilier existant de € 11 millions. Cette hausse de 3,1 % de la juste valeur du portefeuille commercial provient de l'évolution positive des conditions locatives et de la baisse des rendements suite aux développements favorables pour l'immobilier commercial sur le marché belge de l'investissement.

En outre, la sicaf immobilière a signé au premier trimestre 2011 une convention de vente pour la vente d'un magasin de centre-ville non stratégique situé Carnotstraat à Anvers pour un prix de vente de € 1,6 million.

Au 31 mars 2011, le taux d'occupation² du portefeuille immobilier s'élève à 97,2 %. Cette légère baisse par rapport au 31 décembre 2010 provient d'un immeuble inoccupé à Turnhout. En avril 2011, l'immeuble est toutefois à nouveau loué, le contrat de bail entrant en vigueur le 1er juillet 2011.

Pour le premier trimestre 2011, le résultat d'exploitation distribuable de la sicaf immobilière Intervest Retail s'élève à € 0,63 par action ce qui est inchangé par rapport au premier trimestre 2010.

| PATRIMOINE IMMOBILIER | 31.03.2011 | 31.12.2010 |
|---|------------|------------|
| Juste valeur des immeubles de placement (€ 000) | 339.234 | 329.142 |
| Surface locative totale (m ²) | 158.282 | 159.581 |
| Taux d'occupation (%) | 97,2 % | 98,8 % |

¹ Sur base d'une composition constante du portefeuille.

² 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.

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

2. RESULTATS FINANCIERS³

Compte de résultats consolidés



□ Bakker Bart - Anvers

| <i>en milliers €</i> | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Revenus locatifs | 5.291 | 5.356 |
| Charges relatives à la location | -37 | -23 |
| Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière | 0 | -11 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 5.254 | 5.322 |
| Charges immobilières | -548 | -561 |
| Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation | -275 | -266 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 4.431 | 4.495 |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement | 405 | 16 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 11.255 | 2.063 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 16.091 | 6.574 |
| Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39) | -1.232 | -1.294 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) | 814 | -957 |
| Résultat financier | -418 | -2.251 |
| Impôts | -7 | 0 |
| RESULTAT NET | 15.666 | 4.323 |
| Résultat d'exploitation distribuable | 3.182 | 3.192 |
| Résultat sur portefeuille | 11.660 | 2.079 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables | 824 | -948 |

| DONNEES PAR ACTION | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Résultat net par action (€) | 3,08 | 0,85 |
| Résultat d'exploitation distribuable par action (€) | 0,63 | 0,63 |

³ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au premier trimestre 2010.

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



□ G-star - Gand

Au premier trimestre 2011, le **résultat immobilier** d'Intervest Retail reste stable et s'élève à € 5,3 millions en comparaison au premier trimestre 2010 (€ 5,3 millions).

Les **charges immobilières** et les **frais généraux** sont également restés au même niveau qu'au premier trimestre de l'exercice précédent.

Au premier trimestre 2011, les **variations positives de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 11,3 millions (€ 2,1 millions) ou 3,1 % de la valeur du portefeuille. Cet effet provient de l'effet positif des conditions locatives et de la baisse des rendements suite aux développements favorables pour l'immobilier commercial sur le marché belge de l'investissement.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** s'élève à - € 1,2 million (- € 1,3 million). Le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève pour le premier trimestre 2011 à approximativement 4,2 % y compris les marges bancaires (4,35 %). Au premier trimestre 2011, Intervest Retail a prolongé un financement d'un crédit venant à échéance au 30 juillet 2011 pour un montant de € 25 millions. Le crédit existant a été financé auprès du même banquier avec une durée de 5 ans et à des conditions conformes au marché.

Au premier trimestre 2011, les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent l'augmentation de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt, qui conformément à IAS 39 ne peuvent pas être classés comme instrument de couverture de flux de trésorerie, d'un montant de € 0,8 million (- € 0,9 million).

Pour le premier trimestre 2011, le **résultat net** d'Intervest Retail s'élève à € 15,7 millions (€ 4,3 millions) et peut être réparti en:

- ▶ le résultat d'exploitation distribuable de € 3,2 millions (€ 3,2 millions)
- ▶ le résultat sur portefeuille de € 11,7 millions (€ 2,1 millions)
- ▶ 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 € 0,8 million (- € 0,9 million).

Le **résultat d'exploitation distribuable⁴** par action reste stable et s'élève pour le premier trimestre 2011 à € 0,63 (€ 0,63).

| DONNEES DU BILAN PAR ACTION | 31.03.2011 | 31.12.2010 |
|---|------------|------------|
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Valeur active nette (juste valeur) (€) | 43,72 | 40,41 |
| Valeur active nette (valeur d'investissement) (€) | 45,31 | 42,00 |
| Cours boursier à la date de clôture (€) | 48,00 | 43,00 |
| Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%) | 10 % | 6 % |

Au 31 mars 2011, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 43,72 (€ 40,41 au 31 décembre 2010). Etant donné qu'au 31 mars 2011 le cours boursier s'élève à € 48,00, l'action d'Intervest Retail est cotée avec une prime de 10 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière a baissé au premier trimestre 2011 par la réévaluation du portefeuille immobilier et s'élève à 34 % au 31 mars 2011 (37 % au 31 décembre 2010), calculé conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

⁴ Etant donné que légalement le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non le bénéfice consolidé, la distribution du bénéfice actuelle est basée sur les chiffres statutaires.

3. PREVISIONS

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.



□ Retailpark Roosevelt - Vilvorde
Photo: Architects Tecro & Krea

► **Rénovation du parc de vente au détail Roosevelt - chaussée de Malines 30 à Vilvorde**

Au quatrième trimestre 2010, Intervest Retail a introduit une demande de permis de bâtir pour la rénovation de ce parc de vente au détail. Ces plans prévoient également la construction d'un petit immeuble d'appartements comprenant 3 appartements. Le permis de bâtir a été obtenu et les travaux ont commencé. La fin des travaux est prévue pour octobre 2011. Tous les magasins resteront opérationnels durant les travaux.

► **Projet de redéveloppement Bruul 42-44 à Malines**

Intervest Retail est propriétaire d'un important pâté de maisons qui part du Bruul et qui est relié par la Borzestraat au supermarché Match. Les magasins qui sont loués à H&M et Coolcat se situent au rez-de-chaussée et au premier étage.

Intervest Retail souhaite redévelopper ce pâté de maisons en un complexe d'un haut niveau architectural. Au rez-de-chaussée un espace commercial supplémentaire est planifié le long de la Borzestraat. Aux étages supérieurs 19 lofts sont prévus. Le permis de bâtir a déjà été introduit en décembre 2010. Intervest Retail espère obtenir le permis de bâtir le plus rapidement possible.

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.

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

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

ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES

| <i>en milliers €</i> | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| Revenus locatifs | 5.291 | 5.356 |
| Charges relatives à la location | -37 | -23 |
| RESULTAT LOCATIF NET | 5.254 | 5.333 |
| Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 51 | 42 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -51 | -42 |
| Autres revenus et dépenses relatifs à la location | 0 | -11 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 5.254 | 5.322 |
| Frais techniques | -194 | -166 |
| Frais commerciaux | -39 | -91 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | -16 | -23 |
| Frais de gestion immobilière | -287 | -281 |
| Autres charges immobilières | -12 | 0 |
| CHARGES IMMOBILIERES | -548 | -561 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 4.706 | 4.761 |
| Frais généraux | -290 | -273 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | 15 | 7 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 4.431 | 4.495 |
| Résultat sur ventes des immeubles de placement | 405 | 16 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement | 11.255 | 2.063 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 16.091 | 6.574 |
| Revenus financiers | 8 | 2 |
| Charges d'intérêt | -1.236 | -1.291 |
| Autres charges financières | -4 | -5 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) | 814 | -957 |
| RESULTAT FINANCIER | -418 | -2.251 |
| RESULTAT AVANT IMPOTS | 15.673 | 4.323 |
| IMPOTS | -7 | 0 |
| RESULTAT NET | 15.666 | 4.323 |
| <i>Note:</i> | | |
| <i>Résultat d'exploitation distribuable</i> | <i>3.182</i> | <i>3.192</i> |
| <i>Résultat sur portefeuille</i> | <i>11.660</i> | <i>2.079</i> |
| <i>Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables</i> | <i>824</i> | <i>-948</i> |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires de la société mère | 15.666 | 4.323 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |

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

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

| <i>en milliers €</i> | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|--|---------------|--------------|
| RESULTAT NET | 15.666 | 4.323 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39) | 1.138 | -104 |
| RESULTAT GLOBAL | 16.804 | 4.219 |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires de la société mère | 16.804 | 4.219 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |

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

BILAN CONSOLIDÉ

| ACTIF en milliers € | 31.03.2011 | 31.12.2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Actifs non courants | 339.406 | 329.341 |
| Immobilisations incorporelles | 14 | 16 |
| Immeubles de placement | 339.234 | 329.142 |
| Autres immobilisations corporelles | 140 | 165 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 18 | 18 |
| Actifs courants | 3.863 | 3.915 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 1.947 | 287 |
| Créances commerciales | 359 | 376 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 573 | 2.249 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 476 | 766 |
| Comptes de régularisation | 508 | 237 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 343.269 | 333.256 |

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers € | 31.03.2011 | 31.12.2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Capitaux propres | 222.010 | 205.206 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 222.010 | 205.206 |
| Capital | 97.213 | 97.213 |
| Primes d'émission | 4.183 | 4.183 |
| Réserves | 99.119 | 99.119 |
| Résultat net de l'exercice précédent | 17.632 | 17.632 |
| Résultat net de l'exercice - premier trimestre | 15.666 | 0 |
| 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 | -3.695 | -4.833 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |
| Passif | 121.259 | 128.050 |
| Passifs non courants | 98.423 | 75.544 |
| Provisions | 0 | 195 |
| Dettes financières non courantes | 98.240 | 75.193 |
| <i>Etablissements de crédit</i> | 98.227 | 75.179 |
| <i>Location-financement</i> | 13 | 14 |
| Autres passifs non courants | 48 | 48 |
| Passifs d'impôts différés | 135 | 108 |
| Passifs courants | 22.836 | 52.506 |
| Provisions | 37 | 56 |
| Dettes financières courantes | 18.668 | 46.548 |
| <i>Etablissements de crédit</i> | 18.665 | 46.545 |
| <i>Location-financement</i> | 3 | 3 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 2.235 | 4.079 |
| Autres passifs courants | 690 | 632 |
| Comptes de régularisation | 1.206 | 1.191 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 343.269 | 333.256 |