

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 sicaif 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 sicaif 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.

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.



□ 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 aisé 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.

► 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.



□ Retailpark Roosevelt - Vilvorde
Photo: Architects Tecro & Krea

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

INTERVEST RETAIL SA, sicaef immobilière publique de droit belge,
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, tel: + 32 3 287 67 87, www.intervestretail.be

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 CONSOLIDE

ACTIF <i>en milliers €</i>	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 <i>en milliers €</i>	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