

Communiqué de presse Résultats annuels 2011



ANVERS, LE 14 FÉVRIER 2012

Dividende brut par action: € 2,53 (+ 1 %)
Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 6,6 %¹
Taux d'endettement bas: 36 %

1. Activités d'exploitation de 2011

Intervest Retail a réussi de présenter de bons résultats pour l'exercice 2011, bien que la confiance des consommateurs ait fortement régressé depuis mi-2011. Les détaillants restent également en 2011 encore disposés à payer des loyers plus élevés lors des renouvellements des contrats de bail pour des emplacements dont la qualité est prouvée. En 2011, les loyers de la sicaf immobilière pour des magasins dans les centres-villes ont augmenté en moyenne de 14 % lors des renouvellements des contrats de bail. Les loyers des magasins de la sicaf immobilière situés dans la périphérie ont augmenté en moyenne de 10 % en 2011 lors des renouvellements des contrats de bail.

En 2011, la juste valeur des immeubles de placement a enregistré une augmentation de valeur considérable de 6,6 % par rapport au 31 décembre 2010 (sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier). Cette évolution est portée dans une large mesure par un très vif intérêt de la part du marché de l'investissement. Pour les meilleurs magasins à des emplacements de premier ordre dans les centres-villes, les investisseurs sont actuellement disposés à acquérir des immeubles à des rendements d'environ 4 %. Au 31 décembre 2011, la juste valeur du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière s'élève à € 362 millions.

Depuis sa fondation, Intervest Retail est parvenue à composer un portefeuille unique à des emplacements situés dans les centres-villes. La sicaf immobilière a pour ambition de renforcer considérablement cette position. Intervest Retail a acquis en 2011 le complexe commercial "Jardin d'Harscamp" sis place de l'Ange à Namur. Dans le noyau commer-

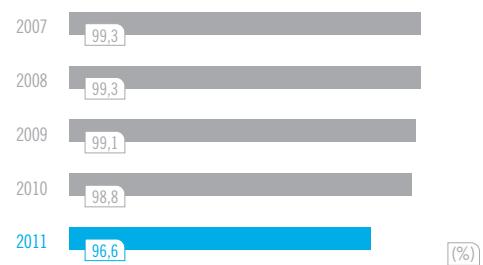
cial de Namur les grandes surfaces commerciales sont très rares. En regroupant plusieurs unités à la place de l'Ange en unités supérieures à 500 m², une réponse est ainsi donnée à la demande de magasins ayant de grandes surfaces.

Evolution de la juste valeur des biens immobiliers



Etant donné la bonne qualité du portefeuille immobilier d'Intervest Retail le taux d'occupation² du portefeuille qui s'élève à 96,6 % est resté à un niveau élevé au 31 décembre 2011.

Taux d'occupation



¹ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier.

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.

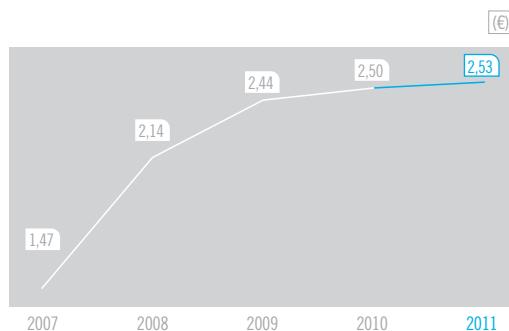
Communiqué de presse Résultats annuels 2011



En 2011, le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Retail a augmenté, atteignant € 12,8 millions (€ 12,7 millions en 2010). Pour l'exercice 2011, la sicaf immobilière peut donc offrir à ses actionnaires un dividende brut³ de € 2,53 par action en comparaison à € 2,50 par action pour l'exercice 2010, ce qui représente une augmentation de 1 %. Le rendement brut du dividende par action s'élève ainsi à 5,6 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2011, Intervest Retail a un position du bilan stable avec 73 % de financements à long terme, dont les échéances sont bien réparties entre 2012 et 2016. Pour plus de 70 % des crédits les taux d'intérêt sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt ayant une durée moyenne restante de 4,9 ans. Ceci va de pair avec un taux d'endettement relativement bas de 36 % et permet à la sicaf immobilière d'avoir confiance en 2012 malgré les circonstances économiques incertaines.

Dividende brut



Le dividende brut d'Intervest Retail augmente en 2011 et atteint € 2,53 par action.



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

Communiqué de presse Résultats annuels 2011

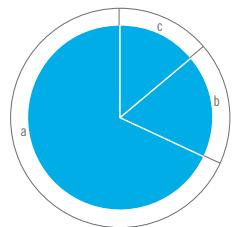


Evolution du portefeuille immobilier en 2011

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.

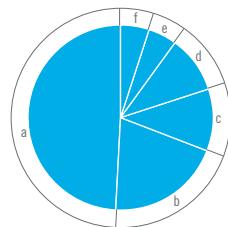
Au 31 décembre 2011, cette répartition des risques est la suivante:

Répartition géographique



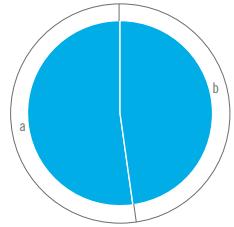
a — 68% Flandre
b — 18% Wallonie
c — 14% Bruxelles

Répartition selon le secteur des locataires



a — 49% Habillement, chaussures et accessoires
b — 20% Articles ménager, intérieur et hobby
c — 11% Loisirs, articles de luxe et soins personnels
d — 10% Magasins alimentaires et grandes surfaces
e — 5% TV, hifi, electro, multimedia et téléphone
f — 5% Autres

Répartition selon le type d'immeuble commercial



a — 52% Magasins le long d'axes routiers et centres commerciaux
b — 48% Magasins de centres-ville

Communiqué de presse

Résultats annuels 2011



Patrimoine immobilier	31.12.2011	31.12.2010
Juste valeur du portefeuille (€ 000)	362.213	329.142
Surface locative totale (m ²)	161.573	159.581
Taux d'occupation (%)	96,6 %	98,8 %

Au 31 décembre 2011, la juste valeur des immeubles de placement d'Intervest Retail s'élève à € 362 millions (€ 329 millions). Cette augmentation de € 33 millions par rapport au 31 décembre 2010 provient:

- ✓ de la pénurie en immobilier commercial sur le marché de l'investissement qui a résulté en une augmentation de valeur de portefeuille immobilier de € 22 millions ou 6,6 %
- ✓ de l'acquisition du complexe commercial "Jardin d'Harscamp" à Namur pour un montant de € 10 millions
- ✓ des investissements dans le portefeuille immobilier existant de la sicaf immobilière pour € 2 millions
- ✓ de la vente d'un immeuble non stratégique situé Carnotstraat à Anvers pour € 2 millions

En 2011, la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 6,6 % suite à la demande de biens immobiliers de qualité sur le marché de l'investissement.



HEYTENS – SINT-PIETERS-LEEUW – SUPERFICIE 750 M²

Communiqué de presse

Résultats annuels 2011



Activité locative en 2011

En raison de la pénurie de bons emplacements commerciaux, les renouvellements des contrats de bail à la fin d'une période locative de 9 ans, donnent lieu à de considérables augmentations des loyers en 2011.

Au cours de l'exercice 2011, 28 renouvellements de contrats de bail ont été signés offrant des augmentations des loyers de 11 % en moyenne. Intervest Retail a conclu un accord pour le renouvellement de 16 contrats de bail avec le locataire Décor Heytens, qui représente 5 % de la totalité des revenus locatifs de la sicaf immobilière et est ainsi le 4^{ème} locataire principal. Les nouveaux contrats de bail commerciaux avec Décor Heytens ont une durée de 9 ans et ont pris cours au 1^{er} janvier 2012. Le niveau locatif de tous les renouvellements et des nouveaux contrats de bail, conclus en 2011 par Intervest Retail, est supérieur d'environ 4 % par rapport aux loyers précédents. Ces nouveaux contrats de bail viennent d'entrer en vigueur ou prennent cours en 2012.

Les incertitudes économiques qui ont nettement augmenté depuis le milieu de 2011 ont un impact sur les nouvelles locations. Les détaillants adoptent manifestement une attitude plus critique lors de la location d'immeubles. A de bons emplacements les magasins se relouent la plupart du temps encore à des loyers qui sont plus élevés que ceux des contrats échus. A Chênée un nouveau contrat de bail a ainsi été conclu à un loyer supérieur de 16 % par rapport au loyer précédent.

Pour les emplacements de premier ordre d'Intervest Retail qui se situent dans les centres-villes, tels que la chaussée d'Ixelles à Bruxelles et le Meir à Anvers, des augmentations des loyers significatives peuvent encore être réalisées. Egalement à de bons emplacements en périphérie le niveau des loyers peut augmenter considérablement lors des renouvellements des contrats de bail.

Les rendements des magasins situés le long d'axes routiers ainsi que des magasins situés dans les centres-villes ont été légèrement revus à la baisse en raison de l'évolution positive des valeurs locatives et de la diminution des rendements suite aux développements

favorables sur le marché belge de l'investissement en immobilier commercial. Au 31 décembre 2011, le rendement moyen des magasins situés le long d'axes routiers dans le portefeuille de la sicaf immobilières s'élève à 6,9 % au 31 décembre 2011 (7,4 % au 31 décembre 2010) et celui des magasins dans les centres-villes à 5,5 % (5,8 % au 31 décembre 2010). Le rendement de premier ordre de 4,1 % reste réservé à un magasin situé Huidevettersstraat à Anvers.

Fin octobre 2011, Smatch a ouvert ses portes au Julianus Shopping à Tongres. Intervest Retail sera en mesure d'évaluer l'effet de cette ouverture sur le nombre de visiteurs, au cours de l'année prochaine. Il reste encore cinq petits magasins d'une superficie totale de 512 m² à louer au Julianus Shopping. Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation du Julianus Shopping s'élève à environ 90 %. En 2012, une nouvelle zone commerciale s'ouvrira à la chaussée de Liège à Tongres ce qui permettra à Tongres de se présenter comme une ville commerciale importante.



Communiqué de presse Résultats annuels 2011



Investissements en 2011

Complexe commercial "Jardin d'Harscamp" à Namur

Intervest Retail a acquis en 2011 le complexe commercial Jardin d'Harscamp, ayant une surface bâtie totale de 2.596 m², qui est situé place de l'Ange 4 dans la zone commerciale de premier ordre de Namur. Namur, qui a un environnement commercial jeune et très dynamique, dispose d'une offre limitée de grandes surfaces commerciales à des emplacements de premier ordre.

La place de l'Ange, qui a été réaménagée récemment, forme avec la rue de l'Ange et la rue de Fer, le noyau commercial de Namur. Le complexe commercial se situe dans les environs immédiats d'entre autres Mango, Massimo Dutti et Zara. L'immeuble a une superficie commerciale totale de 2.228 m² et 23 parkings privés au sous-sol. Le complexe commercial comprend 17 relativement petits magasins qui sont loués à Club, Belgique Loisirs, etc. Ces unités commerciales peuvent assez facilement être transformées en de plus grands ensembles.

Entre-temps, Intervest Retail a entrepris le reposicionnement du centre commercial pour lequel en première instance le but est d'attirer le locataire le plus approprié pour les unités commerciales regroupées à la place de l'Ange.

Les revenus locatifs au moment de l'achat du complexe s'élèvaient à environ € 534.000 sur base annuelle, ce qui est considérablement moins élevé que la valeur locative actuelle sur le marché. La valeur d'acquisition de ce bien immobilier s'élève à environ € 10 millions et procure à la sicaf immobilière un rendement brut initial⁴ de 5,2 %. La valeur d'acquisition correspond à l'évaluation effectuée par l'expert immobilier indépendant de la sicaf immobilière. L'investissement est financé par les lignes de crédit existantes de la sicaf immobilière.



JARDIN D'HARSCAMP - NAMUR - SUPERFICIE 2.228 M²

⁴ Le rendement initial brut est calculé comme la relation entre les revenus locatifs actuels sur base annuelle et la valeur d'investissement de l'immeuble de placement.

Communiqué de presse Résultats annuels 2011



2 Résultat financier⁵

Compte de résultats consolidés

en milliers €	2011	2010
Revenus locatifs	21.300	21.050
Charges relatives à la location	-54	-50
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	13	-14
Résultat immobilier	21.259	20.986
Charges immobilières	-2.066	-2.047
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.013	-1.016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18.180	17.923
Résultat sur ventes des immeubles de placement	1.526	167
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22.043	4.831
Autre résultat sur portefeuille	-56	28
Résultat d'exploitation	41.693	22.949
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-5.260	-5.032
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-92	-126
Impôts	-33	-159
RESULTAT NET	36.308	17.632
Résultat d'exploitation distribuable	12.848	12.710
Résultat sur portefeuille	23.513	5.026
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-53	-104

RESULTAT PAR ACTION	2011	2010
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	7,15	3,47
Dividende brut (€)	2,53	2,50
Dividende ⁶ net (€)	2,00	2,13

⁵ Entre parenthèses les chiffres comparatifs de l'exercice 2010.

⁶ Suite à la Loi du 28 décembre 2011 portant des dispositions diverses (M.B du 30 décembre 2011 - entrée en vigueur à partir du 1 janvier 2012), le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe de 15 % à 21 % (sauf certaines exonérations ou augmentations).

Communiqué de presse

Résultats annuels 2011



En 2011, le **résultat immobilier** d'Intervest Retail augmente de € 0,3 million, atteignant € 21,3 millions (€ 21 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 2011, les **charges immobilières** de la sicaf immobilière qui s'élèvent à € 2,1 millions (€ 2,0 millions) restent stables par rapport à l'exercice précédent. Il y a d'une part la légère augmentation des frais techniques suite à un programme d'entretien plus vaste et d'autre part la baisse des frais d'inoccupation suite à la diminution des charges d'inoccupation au Julianus Shopping à Tongres.

Les frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation s'élèvent à € 1,0 million en 2011 et se situent au même niveau que l'année précédente (€ 1,0 million).

Etant donné que les frais généraux et les charges immobilières restent stables et que le résultat immobilier augmente, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de 2011 augmente de € 0,3 million, atteignant € 18,2 millions (€ 17,9 millions).

Le résultat sur ventes des immeubles de placement comprend essentiellement une indemnisation supplémentaire de € 0,9 million obtenue de l'acheteur du "Shopping Park Olen" pour les frais de développement déjà encourus, conformément à l'accord conclu en décembre 2009 lors de la vente du projet⁷. En outre, la sicaf immobilière a conclu au cours du premier trimestre 2011 une convention de vente pour la vente d'un magasin de centre-ville non stratégique situé Carnotstraat à Anvers à un prix de vente de € 1,7 million et une plus-value de € 0,4 million.

Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2011 s'élèvent à € 22 millions (€ 4,8 millions) ou 6,6 % de la juste valeur du portefeuille immobilier⁸. Cet effet résulte de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille commercial sur base de l'évaluation des experts immobiliers indépendants. Cette augmenta-

tion provient de la baisse des rendements suite à la demande croissante de biens immobiliers commerciaux de qualité sur le marché de l'investissement et des renouvellements des contrats de bail et des indexations réalisés en 2011.

 Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement s'élèvent en 2011 à 6,6 % par rapport à 1,5 % en 2010.

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39) de l'exercice 2011 s'élève à - € 5,3 millions (- € 5,0 millions). Les charges d'intérêts ont augmenté au cours de l'exercice 2011 suite au financement pour l'acquisition du complexe commercial "Jardin d'Harscamp" à Namur de € 10,3 millions à partir de la mi-octobre 2011.

 Pour l'exercice 2011, le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la sicaf immobilière s'élève à 4,3 % y compris les marges bancaires (4,1 %).

En 2011, 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 (- € 0,1 million).

⁷ Voir le communiqué de presse du 8 décembre 2009: La sicaf immobilière Intervest Retail, cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, procède au désinvestissement de son site "Shopping Park Olen".

⁸ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier.

Communiqué de presse Résultats annuels 2011



Pour l'exercice 2011, le **résultat net** de la sicaf immobilière Intervest Retail s'élève à € 36,3 millions (€ 17,6 millions) et peut être réparti en:

- ✓ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 12,8 millions par rapport à € 12,7 millions en 2010. Cette augmentation de 1 % provient principalement de l'amélioration du résultat d'exploitation (avant le résultat sur le portefeuille), partiellement compensée par les charges d'intérêt plus élevées.
- ✓ le **résultat sur portefeuille** de € 23,5 millions par rapport à € 5,0 millions l'année précédente, suite principalement aux variations positives 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 (- € 0,1 million).

Pour l'exercice 2011, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Retail augmente, atteignant € 12,8 millions (€ 12,7 millions). Compte tenu des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2011 un **dividende brut** par action de € 2,53 en comparaison à € 2,50 en 2010. Cela représente une augmentation du dividende de 1 % par action.



Communiqué de presse Résultats annuels 2011



Bilan consolidé

en milliers €	31.12.2011	31.12.2010
Actifs non courants	362.406	329.341
Actifs courants	1.866	3.915
ACTIF	364.272	333.256
Capitaux propres	228.739	205.206
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	91.035	86.178
Résultat net de l'exercice	36.308	17.632
Passifs	135.533	128.050
Passifs non courants	94.244	75.544
Passifs courants	41.289	52.506
CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	364.272	333.256
Taux d'endettement (max. 65 %) (%)	36 %	37 %

En 2011, **les actifs non courants** augmentent de € 33 millions. Cette augmentation provient principalement de la hausse des immeubles de placement, d'une part sur base des réévaluations des experts immobiliers indépendants d'un montant € 22 millions ou 6,6 % et d'autre part suite à l'acquisition du complexe commercial "Jardin d'Harscamp" d'un montant de € 10 millions.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 2 millions (€ 4 millions) et se composent principalement de € 0,4 million de liquidités sur les comptes bancaires et de € 0,7 million de comptes de régularisation.

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 362 millions au 31 décembre 2011.

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne s'élève qu'à 5 jours.

Communiqué de presse Résultats annuels 2011



Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 229 millions. Le **capital social** (€ 97 millions) et les **primes d'émission** (€ 4 millions) sont restés inchangés par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2011, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités.

Les **réserves** de la société s'élèvent à € 91 millions (€ 86 millions) et se composent principalement de la réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers de € 95 millions (€ 90 millions) et d'une réserve du solde négatif des variations de la juste valeur des instruments de couverture de - € 5 millions (- € 5 millions).

Par rapport à 2010, les **passifs non courants** ont augmenté, atteignant € 94 millions (€ 76 millions), et consistent essentiellement de financements à long terme ainsi que de la valeur de marché négative des instruments de couverture. L'augmentation provient du refinancement de deux crédits à long terme pour une période de 5 ans et de l'augmentation du crédit utilisé suite à l'acquisition du complexe commercial Jardin d'Harscamp à Namur.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 41 millions (€ 53 millions) et se composent principalement de € 38 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 € 2 millions de dettes commerciales et de € 1 million de comptes de régularisation.

DONNEES PAR ACTION	31.12.2011	31.12.2010
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	45,04	40,41
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	46,66	42,00
Cours boursier à la date de clôture (€)	44,98	43,00
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	0 %	6 %

La **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève au 31 décembre 2011 à € 45,04 (€ 40,41). Etant donné qu'au 31 décembre 2011 le cours boursier s'élève à € 44,98, l'action d'Intervest Retail est cotée sans prime par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

Un taux d'endettement relativement bas de 36 % au 31 décembre 2011 (37 % au 31 décembre 2010) et des financements ayant une bonne répartition des dates d'échéance procurent à Intervest Retail une position stable du bilan.

Communiqué de presse

Résultats annuels 2011



Structure financière

Au 31 décembre 2011, Intervest Retail a une structure financière conservative qui lui permet d'exercer ses activités également en 2012.

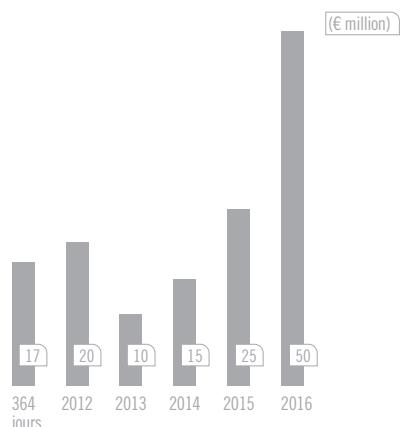
Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2011 sont:

- ✓ montant des dettes financières: € 127 millions
- ✓ 73 % des lignes de crédit sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,6 ans
- ✓ dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2012 et 2016
- ✓ € 11 millions de lignes de crédit disponibles non-utilisées
- ✓ répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes
- ✓ 71% des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe, 29 % un taux d'intérêt variable
- ✓ les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 4,9 ans en moyenne
- ✓ taux d'intérêt moyen pour 2011: 4,3 % y compris les marges bancaires (4,1 % pour 2010)
- ✓ valeur des dérivés financiers: € 5,1 millions en négatif (comptabilisés sous autres passifs financiers non courants)
- ✓ taux d'endettement limité de 36 % (maximum légal: 65 %) (37 % au 31 décembre 2010)

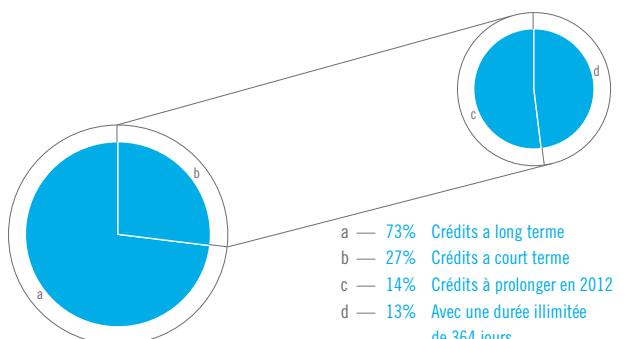
Au 31 décembre 2011, 73 % des lignes de crédit d'Intervest Retail sont des financements à long terme. 27 % des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 13 % se compose de financements à durée indéterminée (progressant chaque fois pour 364 jours) et 14 % se compose d'un crédit qui vient à échéance en 2012 et qui doit être renégocié.

En vue de protéger ses résultats d'exploitation contre des fluctuations futures des taux d'intérêt, Intervest Retail a acheté au quatrième trimestre 2011, quatre forward swaps de taux d'intérêt d'un montant total notionnel de € 45 millions. Les swaps de taux d'intérêt prennent cours en 2013 et ont ensuite une durée de 5 ans. Le taux d'intérêt moyen auquel ses couvertures de taux d'intérêt ont été réalisées, s'élève à 2,5 % ce qui est substantiellement inférieur au taux d'intérêt moyen des swaps de taux d'intérêt actuels qui s'élève à 3,8 %. Cette couverture des taux d'intérêt permet de fixer les taux d'intérêt pour environ 70 % des crédits au 31 décembre 2011 pour une période restante d'environ 4,9 ans.

Calendriers des échéances des lignes de crédit



Durée des financements



Communiqué de presse Résultats annuels 2011



3 Prévisions

Intervest Retail est d'avis que son portefeuille immobilier est bien positionné pour répondre aux défis qui se présentent en 2012. Intervest Retail estime que dans le futur les détaillants et les consommateurs seront de plus en plus critiques. Le désir d'expansion des détaillants diminuera probablement et se portera essentiellement sur des emplacements de qualité dans les grandes villes et leurs environs. Une population vieillissante liée à la pression sur les allocations de pensions, un intérêt croissant de la vente par internet et les effets structurels de la crise mettront les dépenses des consommateurs sous pression pour une longue période. Une population vieillissante liée à la pression sur les allocations de pensions, un intérêt croissant de la vente par internet et les effets structurels de la crise mettront les dépenses des consommateurs sous pression pour une longue période.

Il est extrêmement important d'avoir une très bonne compréhension de la stratégie des locataires (clients) à long terme afin de pouvoir anticiper. En 2012, Intervest Retail s'efforcera de développer une relation de confiance avec ses clients et de communiquer avec eux afin d'analyser où et comment la gestion doit être corrigée.

Le point de départ est le fait qu'Intervest Retail en tant qu'investisseur à long terme dépend dans une large mesure des prestations de ses locataires (clients). Aussi bien au niveau des revenus locatifs que de la stabilité des revenus, les prestations de la sicaf immobilière dépendent de la qualité opérationnelle et financière de ses locataires. Dans le climat économique actuel la compréhension des performances d'un locataire devient de plus en plus importante. Il est nécessaire d'intensifier les contacts avec les locataires afin d'arriver à une connaissance encore plus approfondie du marché de la vente au détail.



Dans certains cas une solide relation de confiance avec les locataires peut donner lieu à un modèle de location où, à côté du loyer de base, un loyer variable est ajouté en fonction de la performance du locataire. Pareils concepts ne sont pas nouveaux et ont déjà été utilisés précédemment par Intervest Retail.

La sicaf immobilière souhaite matérialiser la signature "Feel Real Estate" afin de mieux comprendre et de ressentir la manière dont elle peut se mettre au service des locataires (clients) en vue d'anticiper ainsi les tendances changeantes qui ont trait à la vente au détail.

Tout comme en 2011, Intervest Retail portera son attention sur les aspects de durabilité. Lors de rénovations, des investissements supplémentaires résultent souvent en de meilleures performances énergétiques. En général, Intervest Retail ainsi que le client profitent d'une approche durable et Intervest Retail s'efforcera de créer à une situation où les deux parties sont gagnantes.

En ce qui concerne les nouveaux investissements Intervest Retail mettra l'accent sur des emplacements de premier ordre au centre des grandes villes. A long terme la sicaf immobilière envisage de situer ses immeubles de placement à des emplacements de premier ordre dans les centres-villes. Intervest Retail envisagera de vendre les immeubles qui ne répondent pas de façon optimale à cette stratégie.

Le rapport annuel de l'exercice 2011 sera disponible à partir du 23 mars 2012 sur le site web de la société (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, T + 32 3 287 67 87, www.intervestretail.be

Communiqué de presse Résultats annuels 2011 Annexes



Etats financiers⁹

Compte de résultats consolidés

en milliers €	2011	2010
Revenus locatifs	21.300	21.050
Charges relatives à la location	-54	-50
RESULTAT LOCATIF NET	21.246	21.000
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.467	1.339
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.467	-1.339
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	13	-14
RESULTAT IMMOBILIER	21.259	20.986
Frais techniques	-717	-620
Frais commerciaux	-182	-185
Charges et taxes sur immeubles non loués	29	-135
Frais de gestion immobilière	-1.149	-1.104
Autres charges immobilières	-47	-3
CHARGES IMMOBILIERES	-2.066	-2.047
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	19.193	18.939
Frais généraux	-1.063	-1.044
Autres revenus et charges d'exploitation	50	28
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	18.180	17.923
Résultat sur ventes des immeubles de placement	1.526	167
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	22.043	4.831
Autre résultat sur portefeuille	-56	28
RESULTAT D'EXPLOITATION	41.693	22.949

⁹ 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.

Communiqué de presse Résultats annuels 2011



Compte de résultats consolidé (suite)

en milliers €	2011	2010
RESULTAT D'EXPLOITATION	41.693	22.949
Revenus financiers	15	10
Charges d'intérêt nettes	-5.252	-5.028
Autres charges financières	-23	-14
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-92	-126
RESULTAT FINANCIER	-5.352	-5.158
RESULTAT AVANT IMPOTS	36.341	17.791
Impôts des sociétés	-33	-159
Impôts	-33	-159
RESULTAT NET	36.308	17.632
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	12.848	12.710
Résultat sur portefeuille	23.513	5.026
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-53	-104
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	36.308	17.632
Intérêts minoritaires	0	0
RESULTAT PAR ACTION	2011	2010
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	7,15	3,47
Résultat net dilué (€)	7,15	3,47
Résultat d'exploitation distribuable (€)	2,53	2,50

Communiqué de presse Résultats annuels 2011



Resultat global consolidé

en milliers €	2011	2010
RESULTAT NET	36.308	17.632
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	-78	378
RESULTAT GLOBAL	36.230	18.010
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	36.230	18.010
Intérêts minoritaires	0	0

Communiqué de presse Résultats annuels 2011



Bilan consolidé

ACTIVA en milliers €	31.12.2011	31.12.2010
Actifs non courants	362.406	329.341
Immobilisations incorporelles	13	16
Immeubles de placement	362.213	329.142
Autres immobilisations corporelles	162	165
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	18
Actifs courants	1.866	3.915
Actifs détenus en vue de la vente	333	287
Créances commerciales	275	376
Créances fiscales et autres actifs courants	218	2.249
Trésorerie et équivalents de trésorerie	379	766
Comptes de régularisation	661	237
TOTAL DE L'ACTIF	364.272	333.256

Communiqué de presse Résultats annuels 2011



Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2011	31.12.2010
Capitaux propres	228.739	205.206
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	228.739	205.206
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	91.035	86.178
Résultat net de l'exercice	36.308	17.632
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	135.533	128.050
Passifs non courants	94.244	75.544
Provisions	0	195
Dettes financières non courantes	89.022	70.234
<i>Etablissements de crédit</i>	89.000	70.220
<i>Location-financement</i>	22	14
Autres passifs financiers non courants	5.129	4.959
Autres passifs non courants	51	48
Passifs d'impôts différés	42	108
Passifs courants	41.289	52.506
Provisions	0	56
Dettes financières courantes	37.619	46.548
<i>Etablissements de crédit</i>	37.614	46.545
<i>Location-financement</i>	5	3
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.573	4.079
Autres passifs courants	211	632
Comptes de régularisation	886	1.191
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	364.272	333.256

Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Prime d' émission	Réserves ¹⁰	Résultat net de l'exercice	Total des capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2009	97.213	4.183	86.030	12.162	199.588
Résultat global 2010			378	17.632	18.010
Transfert par l'affectation du résultat 2009:					
Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves			530	-530	0
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers			-823	823	0
Autres mutations			63	-63	0
Dividende exercice 2009				-12.392	-12.392
Bilan au 31 décembre 2010	97.213	4.183	86.178	17.632	205.206
Résultat global 2011			-78	36.308	36.230
Transfert par l'affectation du résultat 2010:					
Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves			5.026	-5.026	0
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers			-126	126	0
Autres mutations			36	-36	0
Dividende exercice 2010				-12.696	-12.696
Bilan au 31 décembre 2011	97.213	4.183	91.036	36.308	228.739

¹⁰ Une subdivision des réserves est présentée à la page suivante.

Communiqué
de presse
Résultats
annuels 2011

Communiqué de presse Résultats annuels 2011

Détail de réserves

en milliers €	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Résultat reporté des exercices antérieurs	Total réserves
	Réserve du solde des variations de valeur d'investissement des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement				
Bilan au 31 décembre 2009	97.632	-8.108	-2.827	-1.561	894	86.030
Résultat global 2010			378			378
Transferts par l'affectation du résultat 2009:						
Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves	530				530	
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financier			-823		-823	
Autres mutations				63	63	
Bilan au 31 décembre 2010	98.162	-8.108	-2.449	-2.384	957	86.178
Résultat global 2011			-78			-78
Transferts par l'affectation du résultat 2010:						
Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves	5.146	-120			5.026	
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers			-126		-126	
Autres mutations				36	36	
Bilan au 31 décembre 2011	103.308	-8.228	-2.527	-2.510	993	91.036