

Déclaration intermédiaire
du troisième trimestre 2012
du conseil d'administration pour la
période du 01.07.2012 au 30.09.2012



ANVERS, LE 26 OCTOBRE 2012

Accroissement du résultat d'exploitation distribuable de 4 % pour les neuf premiers mois de 2012¹ (4 % au troisième trimestre 2012²)

Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 1,5 % pour les neuf premiers mois de 2012³ (0,4% au troisième trimestre 2012⁴)

Dividende brut attendu pour 2012 plus élevé que pour l'exercice 2011: entre € 2,58 et € 2,63 par action

1. Activités d'exploitation du troisième trimestre 2012

Le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Retail augmente au troisième trimestre 2012 et s'élève à € 0,67 par action en comparaison à € 0,64 au troisième trimestre de l'exercice précédent. Ceci représente une augmentation de 4 % par action. Ce résultat positif provient de l'acquisition du Jardin d'Harscamp à Namur en octobre 2011, de la location à Desigual au Jardin d'Harscamp et des indexations et des renouvellements de contrats de bail au sein du portefeuille immobilier. Les renouvellements de contrats de bail conclus récemment procurent encore de belles augmentations des loyers. En outre, étant donné que les taux d'intérêt continuent de baisser sur le marché financier, les frais de financement de la sica immobilière ont diminué, même après l'acquisition du Jardin d'Harscamp.

Pour les neuf premiers mois de 2012, le résultat d'exploitation distribuable par action s'élève à € 1,96 par rapport à € 1,89 pour la même période de l'année précédente. Excepté des évolutions inattendues, telles que d'importantes faillites de locataires ou des hausses imprévues des taux d'intérêt, Intervest Retail estime pouvoir offrir à ses actionnaires pour l'exercice 2012 **un dividende brut par action** qui se situe entre € 2,58 et € 2,63. Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2012 (€ 47,95) cela revient à un rendement brut du dividende d'environ 5,5 %.

¹ Par rapport aux neuf premiers mois de 2011.

² Par rapport au troisième trimestre 2011.

³ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2011.

⁴ Sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier au 30 juin 2012.

Problèmes de stabilité dans le magasin de centre-ville à Malines

Des problèmes de stabilité se sont produits fin août 2012 dans le magasin de centre-ville de la sica immobilière Intervest Retail, situé Bruul 40/44 à Malines. Les constatations des ingénieurs architectes indiquent un problème local de construction technique situé à hauteur de la séparation entre le magasin loué à Coolcat et celui loué à H&M. Localement la structure métallique a été surchargée et celle-ci a bougé. Un affaissement local a provoqué d'importantes lézardes dans la façade. La cause de cet affaissement n'est jusqu'au présent pas encore clairement définie.

Les travaux d'étayage nécessaires ont été effectués et la sécurité des immeubles est garantie. Le magasin H&M a rouvert après deux semaines. Le magasin Coolcat reste toutefois fermé étant donné l'étayage posé dans le magasin. La fin du contrat de bail avec Coolcat était déjà prévue pour fin 2012 dans le cadre des travaux de transformation planifiés pour l'immeuble.

Intervest Retail a obtenu un permis de bâtir pour les immeubles en question en vue de la réalisation d'un projet d'habitation comprenant 19 lofts au-dessus des magasins, de la rénovation de la façade de l'immeuble H&M et de la reconstruction de l'immeuble d'angle dans lequel Coolcat est établi. Etant donné la démolition déjà planifiée du magasin Coolcat dans le cadre de ce projet d'habitation, les frais de réparation pour cette partie de l'immeuble resteront limités.

Intervest Retail a souscrit une assurance "Responsabilité Civile Immeubles" qui intervient pour les dommages causés aux tiers, pour lesquels Intervest Retail pourrait éventuellement être tenue responsable.

Sur base de sa responsabilité contractuelle envers ses locataires, qui ne tombe pas sous l'assurance responsabilité civile mentionnée ci-dessus, Intervest Retail doit éventuellement payer un dédommagement à Coolcat et H&M. Jusqu'à présent, la responsabilité d'Intervest Retail n'a pas encore été mise en cause et le montant des dégâts subis n'est actuellement pas encore connu. Un expert judiciaire a été nommé afin d'établir dans les prochains mois la cause des dégâts et de déterminer la responsabilité qui en découle.



Immeubles de placement

Au 30 septembre 2012, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 367 millions (€ 362 millions au 31 décembre 2011).

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	367.338	362.213	346.079
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	376.577	371.268	354.731
Surface locative totale (m ²)	159.533	161.573	158.992
Taux d'occupation (%)	97,4 %	96,6 %	97,5 %

Le **taux d'occupation**⁵ du portefeuille immobilier s'élève au 30 septembre 2012 à 97,4 %. Cette augmentation par rapport au 31 décembre 2011 provient en outre de la location à Desigual à Namur et de quelques locations temporaires de magasins inoccupés.

Pour les neuf premiers mois de 2012, la **juste valeur du portefeuille immobilier** d'Interinvest Retail a augmenté d'environ 1,5 %⁶, suite principalement aux indexations des loyers, aux renouvellements des loyers et nouveaux contrats de bail et à la baisse des rendements pour les magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement. En outre, la sicaf immobilière a également vendu au troisième trimestre 2012 un immeuble non stratégique, situé Genkersteenweg à Hasselt. L'immeuble a une juste valeur de € 1,5 million et est vendu avec une plus-value d'environ 4 %.



⁵ 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.

⁶ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier par rapport au 31 décembre 2011.

2. Résultats financiers

2.1. Le troisième trimestre 2012

RESULTATS en milliers €	01.07 - 30.09 2012	01.07 - 30.09 2011
Revenus locatifs	5.613	5.349
Charges relatives à la location	-36	39
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	6	14
Résultat immobilier	5.583	5.402
Charges immobilières	-677	-531
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-244	-229
Résultat d'exploitation des immeubles avant résultat sur portefeuille	4.662	4.642
Résultat sur ventes des immeubles de placement	66	4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.501	4.384
Autre résultat sur portefeuille	10	-119
Résultat d'exploitation	6.239	8.911
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-1.256	-1.347
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-612	-302
Impôts	-10	-9
RESULTAT NET	4.361	7.253
Résultat d'exploitation distribuable	3.383	3.260
Résultat sur portefeuille	1.577	4.269
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-599	-276

Analyse des résultats⁷

Au troisième trimestre 2012, les **revenus locatifs** d'Interinvest Retail s'élèvent à € 5,6 millions (€ 5,3 millions). Cette augmentation d'environ 5 % provient principalement de l'acquisition du complexe commercial Jardin d'Harscamp à Namur en octobre 2011, de la location à Desigual au Jardin d'Harscamp et des indexations et des renouvellements de contrats de bail existants.

Les **charges immobilières** s'élèvent pour le troisième trimestre 2012 à - € 0,7 million (- € 0,5 million). Cette augmentation provient des frais d'entretien et de réparation plus élevés ainsi que de l'augmentation des frais d'inoccupation et autres charges immobilières relatives au Jardin d'Harscamp à Namur et au Julianus Shopping à Tongres.

Au troisième trimestre 2012, les **variations positives de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 1,5 million (€ 4,4 millions) ou environ 0,4 % (sur la juste valeur du portefeuille au 30 juin 2012). Cet effet positif provient de la baisse des rendements de quelques magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation positive sur le marché belge de l'investissement.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève au troisième trimestre 2012 à - € 1,3 million (- € 1,3 million). Par la baisse des taux d'intérêt sur le marché financier les frais de financement de la sicaif immobilière ont diminué, malgré l'acquisition du Jardin d'Harscamp. Le taux d'intérêt moyen de la sicaif immobilière atteint au troisième trimestre 2012 environ 3,8 % y compris les marges bancaires (4,4 %).

Au 30 septembre 2012, 80 % des **lignes de crédit** sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,4 ans. 20 % des lignes de crédit sont des financements à court terme dont 13 % se compose de financements ayant une durée indéterminée progressant chaque fois pour 364 jours (€ 17,4 millions) et 7 % d'un crédit bilatéral qui doit être prolongé ou remboursé dans l'année (€ 10

millions). Au 30 septembre 2012, 66 % des lignes de crédit ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. Les taux d'intérêt pour les crédits de la sicaif immobilière sont fixés pour une période restante de 4,1 ans en moyenne.

Le **taux d'endettement** de la sicaif immobilière s'élève au 30 septembre 2012 à 36 % et baisse ainsi de 1 % par rapport au 30 juin 2012 (calculé conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010).

Au troisième trimestre 2012, les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la baisse 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 - € 0,6 million (- € 0,3 million).

Le **résultat net** de la sicaif immobilière Interinvest Retail s'élève au troisième trimestre 2012 à € 4,4 millions (€ 7,3 millions) et peut être réparti en :

- ✓ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 3,4 millions (€ 3,3 millions). Pour le troisième trimestre 2012, cela représente par action un résultat d'exploitation distribuable de € 0,67 (€ 0,64) ou une augmentation d'environ 4 % en comparaison au troisième trimestre 2011, qui provient principalement des revenus locatifs plus élevés et des frais de financement qui sont restés stables.
- ✓ le **résultat sur portefeuille** de € 1,6 million (€ 4,3 millions) résultant de la baisse des rendements de quelques magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement de l'immobilier commercial.
- ✓ 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 - € 0,6 million (- € 0,3 million).

⁷ Entre parenthèses les chiffres comparatifs du troisième trimestre 2011 (01.07.2011 - 30.09.2011).

2.2. Chiffres cumulatifs pour les neuf premiers mois de 2012

RESULTATS en milliers €	30.09.2012	30.09.2011
Résultat d'exploitation distribuable	9.976	9.583
Résultat sur portefeuille	6.143	17.772
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-1.746	530
Résultat net	14.373	27.885

RÉSultat par action	30.09.2012	30.09.2011
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,83	5,49
Résultat d'exploitation distribuable (€)	1,96	1,89

Le **résultat d'exploitation distribuable** d'Interinvest Retail augmente pour les neuf premiers mois de 2012 et atteint € 10,0 millions (€ 9,6 millions). Cette augmentation de 4 % représente un résultat d'exploitation distribuable par action de € 1,96 pour les neuf premiers mois de 2012 par rapport à € 1,89 pour la même période de l'année précédente.

CHIFFRES CLES PAR ACTION	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2011
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	45,38	45,04	43,39
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	47,16	46,66	45,01
Cours boursier à la date de clôture (€)	47,95	44,98	43,60
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	6 %	0 %	1 %

La **valeur active nette (juste valeur)** de l'action s'élève au 30 septembre 2012 à € 45,38 (€ 45,04 au 31 décembre 2011). Etant donné qu'au 30 septembre 2012 le cours boursier d'Interinvest Retail s'élève à € 47,95, l'action est cotée au 30 septembre 2012 avec une prime de 6 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

3. Prévisions pour 2012

Intervest Retail envisage de vendre au dernier trimestre 2012 quelques immeubles non stratégiques. Le but à long terme est de porter la part des magasins situés à des emplacements de premier ordre dans les centres-villes des grandes villes à 65 % du portefeuille immobilier.

Excepté des évolutions inattendues, telles que d'importantes faillites de locataires ou des hausses imprévues du taux d'intérêt, Intervest Retail estime pouvoir offrir à ses actionnaires un dividende brut par action qui se situe entre € 2,58 et € 2,63. Sur base du cours boursier de clôture au 30 septembre 2012 (€ 47,95) ceci revient à un rendement brut du dividende d'environ 5,5 %.



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

Annexes

Compte de résultats consolidés (9 mois)

en milliers €	30.09.2012	30.09.2011
Revenus locatifs	16.686	15.923
Charges relatives à la location	-97	-34
RESULTAT LOCATIF NET	16.589	15.889
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	5	13
RESULTAT IMMOBILIER	16.594	15.902
Frais techniques	-578	-524
Frais commerciaux	-157	-126
Charges et taxes sur immeubles non loués	-77	14
Frais de gestion immobilière	-924	-914
Autres charges immobilières	-189	-38
CHARGES IMMOBILIERES	-1.925	-1.588
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14.669	14.314
Frais généraux	-807	-793
Autres revenus et charges d'exploitation	56	30
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.918	13.551
Résultat sur ventes des immeubles de placement	560	415
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.507	17.556
Autre résultat sur portefeuille	76	-200
RESULTAT D'EXPLOITATION	20.061	31.322

Compte de résultats consolidés (9 mois) (suite)

en milliers €	30.09.2012	30.09.2011
RESULTAT D'EXPLOITATION	20.061	31.322
Revenus financiers	37	10
Charges d'intérêt nettes	-3.916	-3.895
Autres charges financières	-4	-13
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-1.779	485
RESULTAT FINANCIER	-5.662	-3.413
RESULTAT AVANT IMPOTS	14.399	27.909
IMPOTS	-26	-24
RESULTAT NET	14.373	27.885
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	9.976	9.583
Résultat sur portefeuille	6.143	17.772
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-1.746	530
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	14.373	27.885
Intérêts minoritaires	0	0

Résultat global consolidé (9 mois)

en milliers €	30.09.2012	30.09.2011
RESULTAT NET	14.373	27.885
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	178	-54
RESULTAT GLOBAL	14.551	27.831
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	14.551	27.831
Intérêts minoritaires	0	0

Bilan consolidé

ACTIFS en milliers €	30.09.2012	31.12.2011
Actifs non courants	367.970	362.406
Immobilisations incorporelles	7	13
Immeubles de placement	367.338	362.213
Autres immobilisations corporelles	622	162
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	18
Actifs courants	3.648	1.866
Actifs détenus en vue de la vente	1.699	333
Créances commerciales	364	275
Créances fiscales et autres actifs courants	194	218
Trésorerie et équivalents de trésorerie	720	379
Comptes de régularisation	671	661
TOTAL DE L'ACTIF	371.618	364.272

Bilan consolidé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2012	31.12.2011
Capitaux propres	230.442	228.739
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	230.442	228.739
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	114.673	91.035
Résultat net de l'exercice	14.373	36.308
Intérêts minoritaires	0	0
Passif	141.176	135.533
Passifs non courants	109.730	94.244
Dettes financières non courantes	103.068	89.022
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>103.050</i>	<i>89.000</i>
<i>Location-financement</i>	<i>18</i>	<i>22</i>
Autres passifs financiers non courants	6.526	5.129
Autres passifs non courants	114	51
Passifs d'impôts différés	22	42
Passifs courants	31.446	41.289
Dettes financières courantes	27.399	37.619
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>27.394</i>	<i>37.614</i>
<i>Location-financement</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
Autres passifs financiers courants	205	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.508	2.573
Autres passifs courants	225	211
Comptes de régularisation	1.109	886
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	371.618	364.272