



## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

du conseil d'administration pour la période du 01.01 au 30.06.2009

**INTERVEST**  
RETAIL

Anvers, le 4 août 2009

**INTERVEST**  
RETAIL

Amélioration du résultat d'exploitation distribuable de 16 %  
Réduction de valeur du portefeuille immobilier limitée à 0,5 %  
Dividende brut 2009 attendu entre € 2,30 et € 2,40 par action

## 1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

### ACTIVITES D'EXPLOITATION DU PREMIER SEMESTRE 2009

Dans les circonstances de marché actuelles difficiles, la sicaf immobilière Intervest Retail a réalisé au cours des derniers mois des augmentations de loyers considérables aussi bien pour les magasins situés le long d'axes routiers que pour des emplacements dans les centres-villes. Lors du renouvellement des contrats de bail des magasins situés le long d'axes routiers à Ans (rue de France), Tielt-Winge (Gouden Kruispunt), Schelle (Provinciale Steenweg) et Vilvorde (Mechelsesteenweg), l'augmentation des loyers variera de 7 % à 44 %. Lors du renouvellement du contrat de bail du Schuttershofstraat à Anvers une augmentation de loyer de 38 % a été réalisée et pour l'immeuble situé avenue Louise 7 à Bruxelles un nouveau contrat de bail a été conclu à un loyer supérieur de 62 % au loyer actuel. Ces transactions locatives, représentant ensemble 3 % du loyer annuel, seront effectives au cours de 2010.

Ces transactions locatives mentionnées ci-dessus démontrent que les détaillants sont toujours disposés à payer des loyers élevés pour de bons emplacements. Ces accords prouvent également que pour un grand nombre d'immeubles d'Intervest Retail les loyers en vigueur se situent nettement en-dessous de la valeur de marché. Ceci provient principalement du fait que les loyers ne sont adaptés aux loyers de marché que tous les neuf ans (sauf l'indexation annuelle) suite à la loi sur les baux commerciaux.

La baisse des taux d'intérêt a eu un effet positif important sur le résultat d'exploitation distribuable<sup>1</sup> de la sicaf immobilière. Conformément aux attentes formulées antérieurement pour l'exercice 2009, le résultat d'exploitation distribuable par action augmente et s'élève pour le premier semestre 2009 à € 1,23 par action en comparaison à € 1,06 au cours de premier semestre de l'exercice précédent. Cela signifie une augmentation de 16 % par action.



SHOE DISCOUNT - GOUDEN KRUISPUNT - 3390 TIELT-WINGE - SUPERFICIE: 1.558 M<sup>2</sup>



KREFFEL - GOUDEN KRUISPUNT - 3390 TIELT-WINGE - SUPERFICIE: 1.150 M<sup>2</sup>

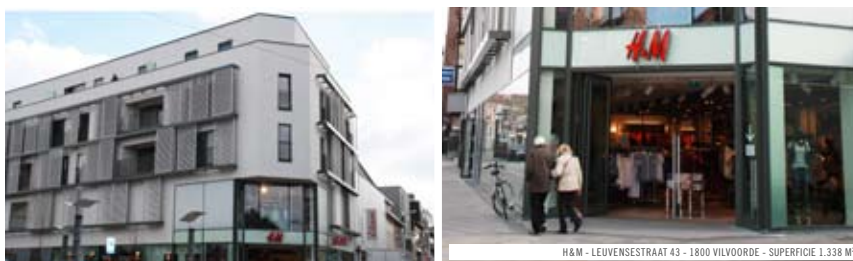
<sup>1</sup> Etant donné que légalement le bénéfice des comptes annuels statutaires peut être distribué et non le bénéfice consolidé, la distribution du bénéfice actuelle est basée sur les chiffres du bénéfice statutaire.

En ce qui concerne les projets de développement de la sicaf immobilière:

- Le développement du complexe de magasins situé le long d'un axe routier à Andenne, a été réceptionné fin avril 2009 et le site de vente au détail est entièrement loué à Casa, Charles Vögele, Koodza (Decathlon), Planet Video, Ramelot et Delhaize (Red Market). Le rendement brut de ce projet s'élève à 8 %.



- A Vilvorde le projet de développement est achevé et actuellement trois appartements sont encore à vendre.



- Les résultats de location du développement du Shopping Park Olen sont décevants. Dans les circonstances de marché actuelles, où les locataires potentiels analysent souvent les nouveaux projets avec une certaine retenue, il semble impossible de prélever plus de 50 % à des conditions suffisamment intéressantes. Etant donné ces circonstances il n'est pas opportun de commercer la phase de construction de ce projet. Entre-temps les activités de location ont été arrêtées. Divers scénarios sont actuellement étudiés.

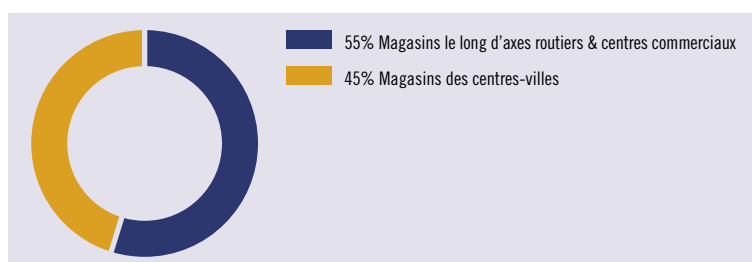
En outre, Intervest Retail a vendu au cours du premier semestre 2009 deux immeubles non stratégiques. Il s'agit d'un magasin, inoccupé depuis un certain temps, situé le long d'un axe routier à un emplacement secondaire (Route de Marche à Bastogne) et d'un immeuble qui se compose en grande partie d'un entrepôt, libéré depuis le départ du locataire Heytens (Hengstenberg à Overijse) au 1er avril 2009. Ces immeubles ont été vendus pour € 0,7 million et donnent une plus-value de 20 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2008.

## COMPOSITION ET EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2009

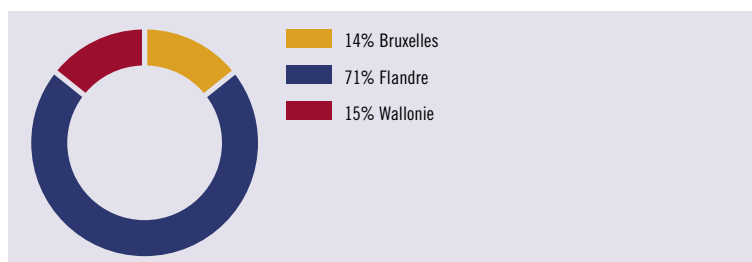
La sicaf immobilière Interinvest Retail est orientée en matière de politique d'investissement vers de l'immobilier commercial, en respectant les critères de répartition des risques dans le portefeuille, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble commercial que la répartition géographique et le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

Au 30 juin 2009 cette répartition des risques est la suivante:

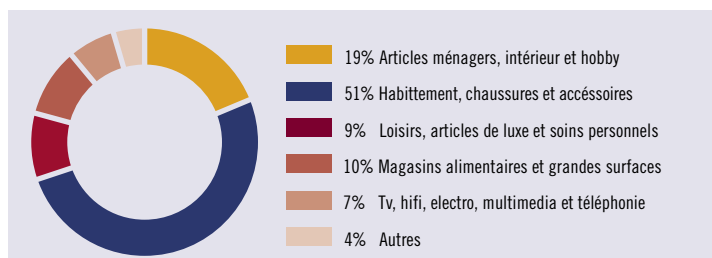
### Répartition selon le type d'immeuble commercial



### Répartition géographique



### Répartition selon le secteur des locataires



Au 30 juin 2009, la juste valeur du portefeuille s'élève à € 328,1 millions (€ 327,4 millions au 31 décembre 2008). Cette augmentation de € 0,7 million résulte principalement de la combinaison de € 3,0 millions d'investissements dans le portefeuille existant (dans des magasins à Andenne, Malines et Gand) moins une réduction de valeur réduite du portefeuille commercial suite au contexte économique difficile persistant (€ 1,7 millions) et la vente de deux immeubles non stratégiques (€ 0,6 million).

Au 30 juin 2009 le taux d'occupation<sup>2</sup> du portefeuille s'élève à 99,2 % (99,3 % au 31 décembre 2008).

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
Juste valeur de l'immobilier (€ 000)	328.100	327.398	330.586
Valeur d'investissement de l'immobilier (€ 000)	336.303	335.583	338.851
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	162.564	166.417	174.593
Taux d'occupation (%)	99,2 %	99,3 %	99,2 %

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

## Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers au 30 juin 2009

Experts	Juste valeur des immeubles évalués (€ 000)	Pourcentage
Cushman & Wakefield	141.238	43 %
CB Richard Ellis	159.124	49 %
de Crombrugge & Partners	27.738	8 %
<b>Total</b>	<b>328.100</b>	

## SITUATION DE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN 2009<sup>3</sup>

Globalement, les chiffres d'affaires des détaillants sont sous pression suite à la crise économique et ce sont principalement les détaillants du segment de luxe qui éprouvent le plus de difficultés. Jusqu'à présent les chiffres d'affaires du marché commercial en Belgique ont pu se maintenir en comparaison à beaucoup d'autres pays européens. Certains détaillants du segment du milieu ainsi que des discounters ont même réalisé un accroissement de leurs chiffres d'affaires. Plusieurs détaillants poursuivent leur expansion et projettent même d'ouvrir de nouveaux magasins, en autres, Koodza (Decathlon) qui a ouvert son deuxième magasin en Belgique dans le projet d'Invest Retail à Andenne. Actuellement, les détaillants sont toutefois encore plus exigeants en ce qui concerne les emplacements.

Les niveaux des loyers dans les centres-villes à des emplacements de premier ordre et des magasins le long d'axes routiers bien situés et disposant de suffisamment d'emplacements de parking restent stable dans ce contexte économique difficile. Pour des emplacements de second ordre une baisse des loyers est attendue et il ne faut exclure de l'inoccupation étant donné que dans la conjoncture actuelle les détaillants décident plus rapidement d'arrêter l'exploitation de magasins non rentables.

Au Meir à Anvers et rue Neuve à Bruxelles les loyers peuvent encore atteindre environ € 1.600/m<sup>2</sup>. Les rendements des investissements ont augmenté durant une période d'un an d'environ 0,5 % atteignant 5,25 %, ce qui résulte en une baisse limitée (en comparaison à pratiquement tous les pays européens) de valeur de l'immobilier. Les loyers de premier ordre des magasins situés de long d'axes routiers se maintiennent entre € 150 à € 165/m<sup>2</sup>, mais ici également les rendements ont augmenté au cours de l'année écoulée d'environ 0,5 % atteignant 6,75 % pour les meilleurs emplacements.

Les promoteurs immobiliers envisagent encore des projets de grande envergure mais ils les reportent étant donné que les financements sont plus difficiles à obtenir et que les détaillants s'engagent moins rapidement pour des emplacements dont le succès n'est pas encore prouvé. Selon toute attente environ 150.000 m<sup>2</sup> de superficies commerciales supplémentaires seront néanmoins réalisés en Belgique vers fin 2010.

Sur le marché de l'investissement de l'immobilier commercial une forte chute des transactions est à noter. Au cours des six premiers mois de 2008 un chiffre d'affaires d'environ € 561 millions avait été réalisé. Ce chiffre d'affaires a chuté de 75 % et atteint environ € 142 millions en 2009. Ce sont actuellement pratiquement que des particuliers qui investissent dans de plus petits volumes.



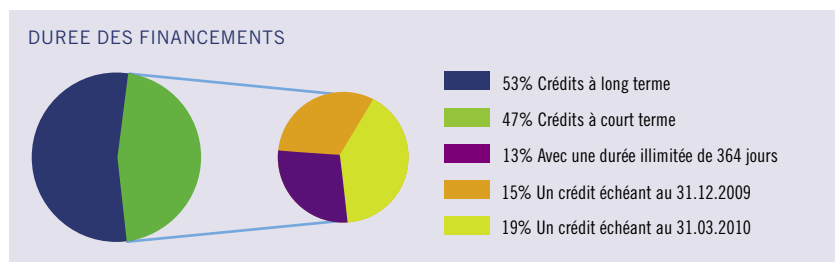
<sup>3</sup> Sources: 'Expansion continues, but retailers more careful' - CBRE et 'General Economic Overview' - Cushman & Wakefield.

## STRUCTURE FINANCIERE AU 30 JUIN 2009

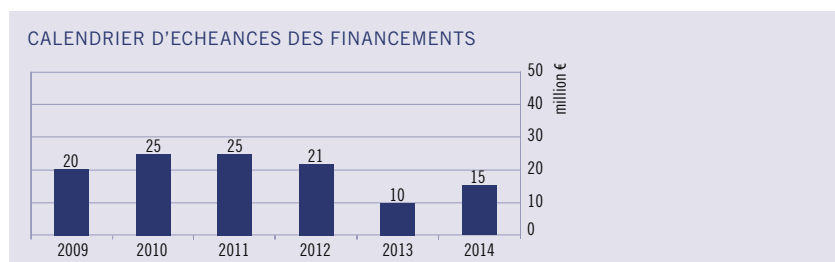
Au 30 juin 2009, Intinvest Retail a une structure financière conservative qui lui permet d'exercer ses activités en 2009.

Les principales caractéristiques de la structure financière d'Intinvest Retail au 30 juin 2009 sont:

- Montant des dettes financières: € 131 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- 53 % des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,1 ans



- Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2009 et 2014. Pour le renouvellement du crédit qui échoit au 31 décembre 2009 des négociations sont déjà en cours avec les banquiers.



- Répartition des crédits sur 5 institutions financières européennes
- 62 % des crédits ont un taux d'intérêts fixes, 38 % un taux d'intérêt variable
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,1 ans en moyenne. Au cours du premier semestre 2009, Intinvest Retail a en outre couvert son risque de taux d'intérêt au moyen de trois swaps de taux d'intérêt pour € 25 millions au total. Les trois swaps de taux d'intérêt ont été conclus à 3,02 % avec une durée de 5 ans sur base d'un euribor à trois mois.
- Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2009: 4,0 % (4,9 % pour le premier semestre 2008)
- Valeur des dérivés financiers: € 4,8 millions en négatif (partie des capitaux propres)
- Taux d'endettement limité de 41 % (maximum légal: 65 %) (39 % au 31 décembre 2008). Au cours du premier semestre 2009, le taux d'endettement de la sica immobilière augmente légèrement suite à l'augmentation des dettes financières due au paiement du dividende pour l'exercice 2008.

## RISQUES POUR LES MOIS RESTANTS DE 2009

Intervest Retail estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2009 sont les suivants:

- **Les risques de location:**

étant donné la nature des immeubles qui sont principalement loués à des entreprises nationales et internationales, le portefeuille immobilier est en certaine mesure sensible à la conjoncture. A court terme aucun risque n'est toutefois identifié pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2009. En outre, il existe au sein de la sicaf immobilière au niveau des risques de débiteurs des procédures de contrôle internes claires et efficaces pour limiter ce risque.

- **Evolution de la valeur du portefeuille:**

étant donné que le contexte économique difficile persiste, il reste une certaine mesure d'incertitude quant à l'évolution future de la valeur des immeubles sur le marché de l'immobilier en Belgique.

- **Evolution des taux d'intérêt:**

suite au financement avec des capitaux d'emprunt le rendement de la sicaf immobilière dépend de l'évolution des taux d'intérêt. Afin de limiter ce risque une relation adéquate entre les capitaux d'emprunt aux taux d'intérêt variables et les capitaux d'emprunt aux taux d'intérêt fixes est recherchée lors de la composition du portefeuille de prêts. Au 30 juin 2009 le portefeuille de prêts se compose de 62 % d'emprunts à taux d'intérêt fixes ou fixes au moyen de swaps de taux d'intérêt. 38 % du portefeuille de prêts a un taux d'intérêt variable, qui est sujet à des augmentations inattendues des taux d'intérêt qui sont actuellement bas.

## PREVISIONS POUR 2009

Malgré un environnement économique particulièrement agité, Intervest Retail ose envisager le deuxième semestre 2009 avec confiance. Sauf des évolutions imprévisibles, comme d'importantes faillites de locataires et une hausse inattendue des taux d'intérêt, la société s'attend à une augmentation du résultat d'exploitation distribuable et du dividende en 2009 en comparaison à 2008.

Sur base des résultats semestriels au 30 juin 2009, la sicaf immobilière prévoit une augmentation du dividende brut de largement 20 euro centimes par action comparé au dividende de 2008 qui s'élevait à € 2,14. Par conséquent, Intervest Retail pourra proposer à ses actionnaires un dividende brut par action qui se situe entre € 2,30 et € 2,40. Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2009 (€ 30,75) ceci revient à un rendement brut du dividende qui se situe entre 7,5 % et 7,8 %.

De nouveaux investissements en immobilier dépendront en grande mesure de l'évolution du marché de l'immobilier commercial et des possibilités de financement.



## 2. COMPTES ANNUELS INTERMEDIAIRES RESUMES

### ANALYSE DES RESULTATS<sup>4</sup>

Au cours du premier semestre 2009, le **résultat locatif net** d'Interinvest Retail augmente de € 0,3 million, atteignant € 10,4 millions (€ 10,1 millions). Cette augmentation provient principalement des renouvellements des contrats de bail et des indexations au sein du portefeuille immobilier existant.

Les **charges immobilières** baissent légèrement au cours du premier semestre 2009 et s'élèvent à € 1,0 million (€ 1,1 millions). Cette baisse provient de la disparition fin janvier 2008 des frais de marketing et de fonctionnement, suite à la vente du Factory Shopping Messancy.

Les **frais généraux** baissent de € 0,1 million atteignant € 0,6 million (€ 0,7 million), principalement suite à la baisse des frais de personnel et des frais des conseillers externes.

Par l'augmentation du résultat locatif net et la baisse des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de largement € 0,4 million, atteignant € 8,8 millions (€ 8,4 millions).

Le **résultat sur ventes d'immeubles de placement** s'élève à € 0,5 million suite à :

- la vente d'un magasin situé le long d'un axe routier à Overijse, acquis fin 2007 et faisant partie du portefeuille Heytens. Le bien vendu a une juste valeur de € 0,4 million et une superficie de 3.260 m<sup>2</sup>
- la vente d'un magasin, inoccupé depuis longtemps, à un emplacement secondaire à Bastogne (Route de Marche)
- a prise en résultat du bénéfice de la vente des appartements à Vilvorde après l'achèvement de ce projet.

Pour le premier semestre 2009, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement** est négative et s'élève à - € 1,7 millions (€ 16,0 millions) ou 0,5 % de valeur du portefeuille immobilier. Cette baisse provient de l'évaluation à la baisse de la valeur du portefeuille immobilier par les experts immobiliers indépendants. Dans le contexte économique difficile persistant, la valeur locative de marché et les rendements de l'immobilier d'Interinvest Retail ont été légèrement corrigés. En outre, la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement comprend une régularisation, après approbation de l'administration de la TVA, de la déduction de la TVA sur le coût de construction du Shopping Julianus à Tongres.

La baisse des taux d'intérêt occasionne une diminution des charges d'intérêt de sorte que le **résultat financier (hors revalorisation des dérivés financiers)** s'améliore et s'élève pour le premier semestre 2009 à - € 2,5 millions (- € 2,9 millions). Pour le premier semestre 2009, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève à environ 4,0 % (4,9 %).

La **revalorisation des dérivés financiers** comprend la variation de la valeur de marché du swap de taux d'intérêt qui conformément à l'IAS 39 ne peut pas être classé comme instrument de couverture, pour un montant de - € 0,4 million (€ 0,1 million).

<sup>4</sup> Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 juin 2008.



Pour le premier semestre 2009, le bénéfice net d'Interinvest Retail s'élève à € 4,7 millions (€ 21,5 millions). Ce bénéfice net peut être réparti en :

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 6,3 millions (€ 5,4 millions) ou une augmentation de 16 % qui résulte de l'amélioration du résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) et des frais de financement moins élevés
- le **résultat sur portefeuille** de - € 1,3 millions (€ 16,1 millions) qui est l'effet, d'une part, de la réduction de valeur suite à l'évaluation des experts immobiliers et, d'autre part, du résultat sur ventes d'immeubles de placement
- la **revalorisation des dérivés financiers** conformément à l'IAS 39 et **autres éléments non-distribuables** d'un montant de - € 0,3 million (€ 0,1 million).

Cela signifie pour le premier semestre 2009 un résultat d'exploitation distribuable **par action** de € 1,23 (€ 1,06). Cette augmentation de 16 % correspond aux attentes formulées antérieurement pour l'exercice 2009.

Au 30 juin 2009, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 37,82 (€ 39,23 au 31 décembre 2008). Etant donné qu'au 30 juin 2009 le cours boursier est de € 30,75, l'action d'Interinvest Retail est cotée avec une décote de 19 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

CHIFFRES CLES CONSOLIDES	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net par action (6 mois/1 an/6 mois) (€)	0,93	4,33	4,24
Résultat d'exploitation distribuable par action (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,23	2,14	1,06
Valeur active nette (juste valeur) par action (€)	37,82	39,23	39,82
Valeur active nette (valeur d'investissement) par action (€)	39,44	40,85	41,44
Cours boursier à la date de clôture (€)	30,75	28,49	30,68
Décote par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	- 19 %	- 27 %	- 23 %

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE RESUME

<i>en milliers €</i>	30.06.2009	30.06.2008
Revenus locatifs	10.375	9.942
Charges relatives à la location	-20	141
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>10.355</b>	<b>10.083</b>
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	88	914
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-88	-914
Autres revenus et charges relatifs à la location	-1	-2
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>10.354</b>	<b>10.081</b>
Frais techniques	-289	-207
Frais commerciaux	-41	-56
Charges et taxes sur immeubles non loués	-52	-175
Frais de gestion immobilière	-637	-645
Autres charges immobilières	-2	-2
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.021</b>	<b>-1.085</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.333</b>	<b>8.996</b>
Frais généraux	-553	-694
Autres revenus et charges d'exploitation	34	49
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>8.814</b>	<b>8.351</b>
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	490	87
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	-1.744	15.984
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>7.560</b>	<b>24.422</b>
Revenus financiers	14	43
Charges d'intérêt	-2.506	-2.927
Autres charges financières	-18	-14
Revalorisation dérivés financiers (IAS 39)	-350	66
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2.860</b>	<b>-2.832</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>4.700</b>	<b>21.590</b>
<b>IMPOTS</b>	<b>6</b>	<b>-51</b>
<b>BENEFICE NET</b>	<b>4.706</b>	<b>21.539</b>
<i>Note:</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	<i>6.272</i>	<i>5.370</i>
<i>Résultat sur portefeuille</i>	<i>-1.254</i>	<i>16.071</i>
<i>Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39) et autres éléments non distribuables</i>	<i>-312</i>	<i>98</i>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	4.706	21.539
Intérêts minoritaires	0	0

## AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

<i>en milliers €</i>	30.06.2009	30.06.2008
<b>RESULTAT NET</b>	<b>4.706</b>	<b>21.539</b>
Mouvements de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-993	373
<b>Résultat global du premier semestre</b>	<b>3.713</b>	<b>21.912</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	3.713	21.912
Intérêts minoritaires	0	0

## BILAN CONSOLIDE RESUME

<b>ACTIF</b> <i>en milliers €</i>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>328.368</b>	<b>327.692</b>
Immobilisations incorporelles	27	12
Immeubles de placement <sup>5</sup>	328.100	327.398
Autres immobilisations corporelles	223	264
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	18
<b>Actifs courants</b>	<b>6.163</b>	<b>7.199</b>
Actifs détenus en vue de la vente	591	1.246
Créances commerciales	399	426
Créances fiscales et autres actifs courants	3.449	4.742
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.008	498
Compte de régularisation	716	287
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>334.531</b>	<b>334.891</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b> <i>en milliers €</i>	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>192.093</b>	<b>199.248</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>192.090</b>	<b>199.245</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	96.473	97.709
Résultat	7.203	11.761
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.203	-8.185
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-4.779	-3.436
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Passif</b>	<b>142.438</b>	<b>135.643</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>76.066</b>	<b>99.750</b>
Provisions	195	215
Dettes financières non courantes	75.820	99.478
<i>Etablissements de crédit</i>	75.817	99.474
<i>Location-financement</i>	3	4
Autres passifs non courants	51	57
<b>Passifs courants</b>	<b>66.372</b>	<b>35.893</b>
Dettes financières courantes	60.136	27.574
<i>Etablissements de crédit</i>	60.134	27.569
<i>Location-financement</i>	2	5
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.024	3.902
Autres passifs courants	1.358	3.259
Comptes de régularisation	854	1.158
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>334.531</b>	<b>334.891</b>

<sup>5</sup> Y compris les projets de développement

**TABLEAU CONSOLIDE RESUME DES FLUX DE TRESORERIE**

<i>en milliers €</i>	30.06.2009	30.06.2008
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>498</b>	<b>1.486</b>
<b>1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>	<b>5.121</b>	<b>2.926</b>
Résultat d'exploitation	7.560	24.422
Intérêts payés (hors charges de financement activés)	-2.810	-3.078
Autres éléments non opérationnels	-353	44
<b>Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non monétaires</b>	<b>1.610</b>	<b>-16.466</b>
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	55	92
- Résultat sur la vente des immeubles de placement	-490	-87
- Etalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux preneurs	-31	-136
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	1.744	-16.289
- Revalorisation dérivés financiers (IAS 39)	350	-66
- Autres transactions de nature non monétaires	-18	20
<b>Variation du besoin de fonds de roulement</b>	<b>-886</b>	<b>-1.996</b>
- Mouvement de l'actif	890	-1.527
- Mouvement du passif	-1.776	-469
<b>2. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>	<b>-1.300</b>	<b>5.465</b>
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-28	-17
Acquisition d'immeubles de placement	0	-1.050
Investissements dans des immeubles de placement existants	-2.910	-467
Investissements dans des projets de développement	-93	-5.242
Investissements dans des actifs détenus en vue de la vente	-435	-446
Charges de financement activées	-14	-183
Revenus des ventes d'immeubles de placement	2.180	12.870
<b>3. Flux de trésorerie des activités de financement</b>	<b>-3.311</b>	<b>-8.684</b>
Remboursement d'emprunts	-185	-11.199
Retrait d'emprunts	7.750	10.000
Repaiement de passifs de la location financement	-2	-16
Passifs non courants reçus comme garantie	-6	-4
Paieement de dividendes	-10.868	-7.465
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DU SEMESTRE</b>	<b>1.008</b>	<b>1.193</b>

**ETAT CONSOLIDE RESUME DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES**

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves indisponibles	Résultat	Impact sur la juste valeur*	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Bilan au 31 décembre 2007</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>85.421</b>	<b>8.281</b>	<b>-7.399</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>187.762</b>
Résultat global du premier semestre 2008				21.539		373		21.912
Transferts:								
• Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves indisponibles			16.071	-16.071				0
• Impact sur la juste valeur*			866		-866			0
• Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers par le compte de résultats				-66		66		0
Dividende exercice 2007				-7.465				-7.465
<b>Bilan au 30 juin 2008</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>102.358</b>	<b>6.218</b>	<b>-8.265</b>	<b>499</b>	<b>3</b>	<b>202.209</b>
<b>Bilan au 31 décembre 2008</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>97.709</b>	<b>11.761</b>	<b>-8.185</b>	<b>-3.436</b>	<b>3</b>	<b>199.248</b>
Résultat global du premier semestre 2009				4.706		-993		3.713
Transferts:								
• Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves indisponibles			-1.254	1.254				0
• Impact sur la juste valeur*			18		-18			0
• Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers par le compte de résultats				350		-350		0
Dividende exercice 2008				-10.868				-10.868
<b>Bilan au 30 juin 2009</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>96.473</b>	<b>7.203</b>	<b>-8.203</b>	<b>-4.779</b>	<b>3</b>	<b>192.093</b>

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

COMPTE DE RESULTATS SEGMENTE CONSOLIDE RESUME

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers & centres commerciaux		Corporate		TOTAL	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
<i>en milliers €</i>								
Revenus locatifs	4.579	4.317	5.796	5.625			10.375	9.942
Charges relatives à location	-8	-9	-12	150			-20	141
Charges et revenus relatifs à la gestion	0	0	-1	-2			-1	-2
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.571</b>	<b>4.308</b>	<b>5.783</b>	<b>5.773</b>			<b>10.354</b>	<b>10.081</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4.424</b>	<b>4.171</b>	<b>5.564</b>	<b>5.404</b>	<b>-1.174</b>	<b>-1.224</b>	<b>8.814</b>	<b>8.351</b>
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	0	87	490	0			490	87
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projet de développement	-1.497	6.777	-247	9.207			-1.744	15.984
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT</b>	<b>2.927</b>	<b>11.035</b>	<b>5.807</b>	<b>14.611</b>	<b>-1.174</b>	<b>-1.224</b>	<b>7.560</b>	<b>24.422</b>
Résultat financier					-2.860	-2.832	-2.860	-2.832
Impôts					6	-51	6	-51
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2.927</b>	<b>11.035</b>	<b>5.807</b>	<b>14.611</b>	<b>-4.028</b>	<b>-4.107</b>	<b>4.706</b>	<b>21.539</b>

SEGMENTATION D'ACTIVITE: CHIFFRES CLES	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers & centres commerciaux		TOTAL	
	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2009	30.06.2008
<i>en milliers €</i>						
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	160.934	163.572	167.166	167.014	328.100	330.586
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	164.958	167.661	171.345	171.190	336.303	338.851
Rendement comptable du segment (%)	5,7 %	5,3 %	6,9 %	6,7 %	6,3 %	6,0 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	32.147	32.147	130.417	142.446	162.564	174.593
Taux d'occupation (%)	99,3 %	99,8 %	99,1 %	98,7 %	99,2 %	99,2 %

## RAPPORT DU COMMISSAIRE

INTERVEST RETAIL SA,  
SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT DE REVUE LIMITEE SUR L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE  
SEMESTRIELLE POUR LE SEMESTRE CLOTURE LE 30 JUIN 2009

Au conseil d'administration,

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres, d'autres éléments du résultat global et des notes sélectives (conjointement les "informations financières intermédiaires") de INTERVEST RETAIL SA, SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé au 30 juin 2009. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à IAS 34 – «*Information financière intermédiaire*» tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé au 30 juin 2009 ne sont pas établies conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Diegem, le 4 août 2009

Le commissaire

-----  
DELOITTE Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par Rik Neckebroeck



## 3. DECLARATION CONCERNANT LE RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Conformément à l'article 13 § 2 de l'AR du 14 novembre 2007, Reinier van Gerrevink, administrateur délégué et membre du comité de direction et Hubert Roovers, administrateur délégué déclarent qu'à leur connaissance,

- a) les comptes annuels intermédiaires résumés, établis sur base des principes d'information financière conformément à l'IFRS et conformément à l'IAS 34 "*Information financière intermédiaire*", tels qu'acceptés par l'Union Européenne, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Retail et des entreprises comprises dans la consolidation.
- b) le rapport de gestion intermédiaire donne une analyse fidèle des principaux événements qui se sont produits au cours des six premiers mois du présent exercice, de leur influence sur les comptes annuels intermédiaires résumés, des principaux facteurs de risques et des incertitudes concernant les mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre les parties liées et leurs effets éventuels sur les comptes annuels intermédiaires résumés si ces transactions ont une signification importante et n'ont pas été conclues à des conditions normales de marché.

Pour les comptes annuels intermédiaires résumés les mêmes principes d'information financière et de méthodes de calcul sont appliqués, que ceux appliqués pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2008 à l'exception de l'IAS 1 – Présentation des comptes annuels et de l'adaptation de l'IAS 40 relatif au traitement des projets de développements. La nouvelle version d'IAS 1 exige la présentation des autres éléments du résultat global et une modification de l'état des variations des capitaux propres.

Aucun fait important n'est survenu après la clôture du bilan au 30 juin 2009.

Ces comptes annuels intermédiaires résumés ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration du 3 août 2009.

**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)