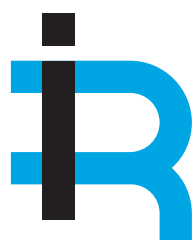


# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



INTERVEST  
RETAIL  
Feel Real Estate

du conseil d'administration  
pour la période  
du 01.01.2011 au 30.06.2011

# Rapport financier semestriel



ANVERS, LE 2 AOÛT 2011

Résultat d'exploitation distribuable stable

Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 4 %<sup>1</sup>

Taux d'endettement limité: 37 %

Dividende brut attendu en 2011 entre € 2,40 et € 2,50 par action

## 1. RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

### 1.1. Activités d'exploitation du premier semestre 2011

Au cours du premier semestre 2011, 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<sup>ième</sup> locataire principal. Les nouveaux contrats de bail commerciaux avec Décor Heytens ont une durée de 9 ans et prendront cours au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Le niveau locatif de tous les renouvellements et des nouveaux contrats de bail, conclus au cours du premier semestre 2011 par Intervest Retail, est supérieur d'environ 8 % en comparaison aux loyers précédents. Ces nouveaux contrats de bail viennent d'entrer en vigueur ou prendront cours au plus tard mi-2012.

La valeur du portefeuille immobilier d'Intervest Retail a augmenté de 4 % au cours du premier semestre 2011 en comparaison au 31 décembre 2010 par l'évolution positive des conditions locatives et par la baisse des rendements suite aux développements favorables sur le marché belge de l'investissement en immobilier commercial au cours du premier semestre 2011. Les rendements<sup>2</sup> des magasins situés le long d'axes routiers ainsi que des immeubles des centres-villes ont été légèrement adaptés à la baisse. Pour les magasins situés le long d'axes routiers le rendement moyen du portefeuille de la sicaf immobilière s'élève à 7,2 % au 30 juin 2011 (7,4 % au 31 décembre 2010) et pour les magasins des centres-villes le rendement s'élève à 5,7 % (5,8 % au 31 décembre 2010).

Au premier semestre 2011, le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Retail reste au même niveau qu'au premier semestre 2010 et s'élève à € 1,25 par action.

Les travaux de rénovation planifiés au parc de vente au détail Roosevelt situé au centre-ville de Vilvorde ont commencé et seront terminés pour le quatrième trimestre 2011. Intervest Retail entame progressivement la commercialisation des nouveaux magasins et des magasins rénovés.



HEYTENS - BERGENSESTEENWEG 458 - SINT-PIETERS-LEEUV - SUPERFICIE 750 M<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier.

<sup>2</sup> Le rendement (yield) est la relation entre les loyers actuels (augmentés de la valeur locative estimée des espaces locatifs non occupés) et la juste valeur des immeubles de placement.

## 1.2. Investissements au premier semestre 2011

### Complexe commercial “Jardin d’Harscamp” à Namur

Le 30 juin 2011, Interinvest Retail a acquis le complexe commercial Jardin d’Harscamp, ayant une surface bâtie totale de 2.596 m<sup>2</sup>, qui est situé place de l’Ange 4 dans la zone commerciale de premier ordre de Namur (environ 108.000 habitants).

La place de l’Ange, qui a été récemment réaménagée, 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 m<sup>2</sup> et 23 parkings privés au sous-sol. Le complexe commercial comprend actuellement 17 relativement petits magasins qui sont loués à Club, Women’ Secret, Belgique Loisirs, etc. Ces unités commerciales peuvent assez facilement être transformées en de plus grands ensembles.



Les revenus locatifs actuels s’élèvent 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 € 10,3 millions<sup>3</sup> et procure à la sicaf immobilière un rendement brut initial<sup>4</sup> 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.

La transaction est conclue sous la condition suspensive de l’obtention d’un ruling fiscal pour lequel le transfert, au moyen de l’établissement d’un droit emphytéotique et le transfert consécutif de la nue-propriété, n’est pas susceptible de requalification. Interinvest Retail s’attend à ce que ce ruling fiscal soit obtenu au cours du quatrième trimestre 2011.



Nous nous réjouissons de cette acquisition située au meilleur emplacement de Namur. Namur est, en tant que ville la plus prospère de Wallonie et comptant plus de 100.000 habitants, très appréciée des détaillants ainsi que des investisseurs en biens immobiliers. Etant donné l’offre réduite de magasins dans le centre-ville de Namur, cette acquisition nous offre de réelles chances d’une augmentation considérable des loyers à relativement court terme.

Jean-Paul Sols, CEO Interinvest Retail



<sup>3</sup> Etant donné que la condition suspensive de l’obtention d’un ruling fiscal doit encore être remplie, cette transaction n’est pas encore comptabilisée dans le bilan d’Interinvest Retail au 30 juin 2011.

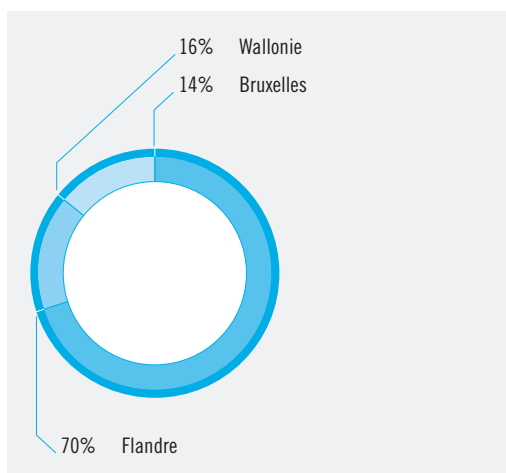
<sup>4</sup> Le rendement initial brut est calculé comme la relation entre les revenus locatifs actuels sur base annuelle et la valeur d’investissement de l’immeuble de placement.

## 1.3. Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 juin 2011

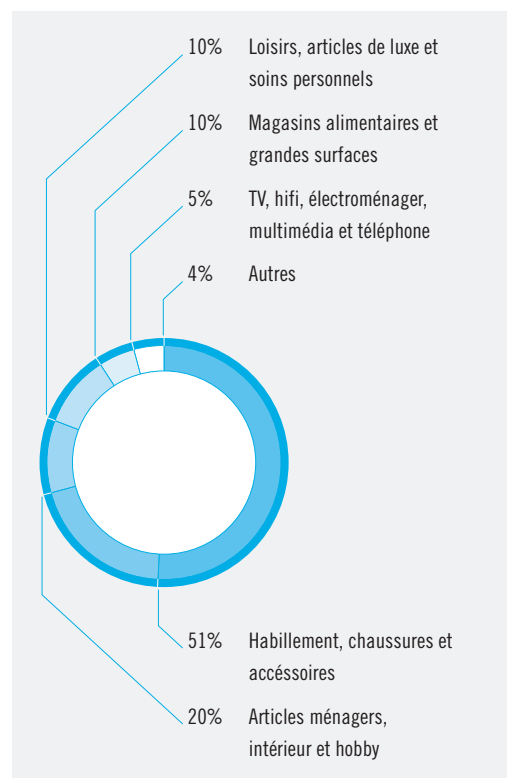
La sicaf immobilière Interinvest Retail est orientée en matière de politique d'investissement vers de l'immobilier commercial, en respectant les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble commercial que la répartition géographique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

Au 30 juin 2011, cette répartition des risques est la suivante:

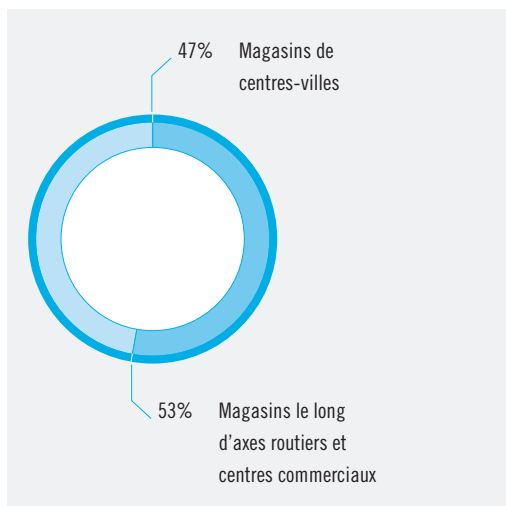
### Répartition géographique



### Répartition selon le secteur des locataires



### Répartition selon le type d'immeuble commercial



<b>PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>30.06.2010</b>
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	341.260	329.142	327.637
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	349.792	337.371	335.828
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	158.141	159.581	159.467
Taux d'occupation (%)	97,3 %	98,8 %	99,1 %

Au 30 juin 2011, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 341 millions (€ 329 millions au 31 décembre 2010). Cette augmentation de 4 %<sup>5</sup> de la juste valeur du portefeuille immobilier est due à l'évolution positive des conditions locatives et à la baisse des rendements suite aux développements favorables sur le marché belge de l'investissement en immobilier commercial au cours du premier semestre 2011.

Au 30 juin 2011, le taux d'occupation<sup>6</sup> du portefeuille s'élève à 97,3 %. La baisse par rapport au 31 décembre 2010 provient entre autres d'un immeuble disponible à Turnhout. L'immeuble a toutefois été reloué en avril 2011, avec un contrat de bail entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2011.

Evaluation du portefeuille immobilier par les experts indépendants au 30 juin 2011:

<b>EXPERT IMMOBILIER</b>	<b>Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)</b>
Cushman & Wakefield	€ 172.914
CB Richard Ellis	€ 154.728
de Crombrugghe & Partners	€ 13.618
<b>TOTAL</b>	<b>€ 341.260</b>

<sup>5</sup> Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier.

<sup>6</sup> 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.

## 1.4. Situation de marché de l'immobilier commercial belge en 2011<sup>7</sup>

La confiance croissante des consommateurs accroît l'optimisme des détaillants qui vont prudemment à la recherche de nouveaux emplacements. Les négociations relatives aux loyers durent plus longtemps pour les immeubles à des emplacements secondaires et les projets, ce qui retarde la conclusion de nouveaux contrats de bail. Les locations d'immeubles à des emplacements de premier ordre sont réalisées plus facilement.

La demande d'emplacements dans les centres-villes reste très élevée, grâce aussi à l'intérêt permanent de nouvelles enseignes internationales. L'augmentation moyenne des loyers s'élève au premier semestre 2011 à 10 %. Avec des loyers moyens de € 1.700/m<sup>2</sup> pour des emplacements de premier ordre, Anvers reste la ville commerçante la plus chère. Bruxelles suit avec € 1.600/m<sup>2</sup>.

Le marché des magasins situés le long d'axes routiers reste moins international. Dans ce segment du marché ce sont principalement des parcs de vente au détail ayant un parking central qui sont recherchés. C'est un défi pour les propriétaires de moderniser les parcs de vente au détail existants en les rendant le plus attrayant possible pour de nouveaux locataires.

Les investisseurs s'intéressent moins à de nouveaux projets de sorte que le nombre de ventes est resté bas au premier semestre 2011. L'intérêt renouvelé d'investisseurs institutionnels locaux et allemands peut apporter un changement. Le problème reste toutefois l'offre limitée de biens immobiliers de bonne qualité. Pour les magasins situés dans les centres-villes les rendements atteignent un record de 4 %. Pour les parcs de ventes au détail modernes le rendement 'top' s'élève à 6,25 %.

D'importants projets de vente au détail sont planifiés dans la région bruxelloise - UPlace (55.000 m<sup>2</sup>) et Just Under the Sky (31.000 m<sup>2</sup>) - mais ceux-ci se trouvent encore dans une phase de permis. A Olen, Cordeel poursuit la construction du Shopping Park Olen. Le premier magasin, Decathlon, a déjà ouvert cette année.

<sup>7</sup> Sources: 'Le marché belge de la vente au détail 02/2011' de CB Richard Ellis et 'Retail Briefing - June 2011' de Cushman & Wakefield.

COMPANY - HUIDEVETTERSTRAAT 12 - ANVERS - SUPERFICIE 721 M<sup>2</sup>



## 1.5. Analyse des résultats<sup>8</sup>

Au premier semestre 2011, les **revenus locatifs** d'Intervest Retail se maintiennent à € 10,6 millions en comparaison au premier semestre 2010 (€ 10,6 millions).

Les **charges immobilières** et les **frais généraux** se situent au premier semestre 2011 également au même niveau qu'en 2010 et s'élèvent respectivement à € 1,1 million (€ 1,1 million) et à € 0,6 million (€ 0,5 million).

Au premier semestre 2011, les **variations positives de la juste valeur des immeubles de placements** s'élèvent à € 13,1 millions ou environ 4 % de la juste valeur du portefeuille en comparaison à une augmentation de valeur de € 3,5 millions (ou 1 %) au premier semestre 2010. Cet effet positif provient de l'augmentation des valeurs locatives et de la baisse des rendements suite aux développements favorables sur le marché belge de l'investissement en immobilier commercial au premier semestre 2011.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève pour le premier semestre 2011 à - € 2,5 millions (- € 2,5 millions). Au premier semestre 2011, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière est environ 4,3 % y compris les marges bancaires (4,2 %).

Au premier semestre 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 (- € 1,1 million).

Pour le premier semestre 2011, le **résultat net** de la sicaf immobilière Intervest Retail s'élève à € 20,6 millions (€ 8,8 millions) et peut être réparti en :

- ▶ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 6,3 millions (€ 6,4 millions)
- ▶ le **résultat sur portefeuille** de € 13,5 millions (€ 3,6 millions) par l'augmentation des valeurs locatives et par la baisse des rendements suite aux développements favorables sur le marché belge de l'investissement en 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 € 0,8 million (- € 1,1 million).

Pour le premier semestre 2011, cela représente **par action** un résultat d'exploitation distribuable de € 1,25 (€ 1,25).

<sup>8</sup> Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 juin 2010.

Dans le bilan consolidé d'Interinvest Retail, les **actifs non courants** se composent principalement d'immeubles de placement de la sicaf immobilière. Au 30 juin 2011, la juste valeur de ces immeubles de placement s'élève à € 341 millions (€ 329 millions au 31 décembre 2010).

Au 30 juin 2011, les **actifs courants** s'élèvent à € 3 millions (€ 4 millions au 31 décembre 2010). La baisse des créances fiscales provient principalement du règlement de la procédure en cours auprès de la Cour d'Appel d'Anvers concernant la déduction de la TVA des frais de construction encourus en 2003 pour le projet Factory Shopping Messancy et où Interinvest Retail a perdu intégralement la procédure. Etant donné que la TVA réclamée par l'administration fiscale avait dans le passé déjà été entièrement provisionnée dans les comptes annuels d'Interinvest Retail, ce jugement n'a plus d'effet matériel sur les résultats de la sicaf immobilière en 2011. L'augmentation des liquidités provient de la vente d'un immeuble de centre-ville non stratégique sis Carnotstraat à Anvers au 29 juin 2011, dont le prix de vente s'élève à € 1,6 million.

La **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève au 30 juin 2011 à € 42,13 (€ 40,41 au 31 décembre 2010). Etant donné qu'au 30 juin 2011 le cours boursier s'élève à € 47,48, l'action d'Interinvest Retail est cotée avec une prime de 13 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

Par rapport à 2010, les **passifs non courants** ont augmenté de € 3 millions, atteignant € 79 millions, et consistent essentiellement de financements bancaires à long terme dont la date d'échéance se situe après le 30 juin 2012. Au premier semestre 2011, Interinvest Retail a réalisé le refinancement d'un crédit échéant au 30 juillet 2011, pour un montant de € 25 millions à des conditions conformes au marché auprès de la même institution financière que celle qui avait accordé le crédit existant. Les **passifs courants** sont restés au même niveau qu'au 31 décembre 2010.

Au 30 juin 2011, le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière s'élève à 37 % (37 % au 31 décembre 2010), calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010.

CHIFFRES CLES CONSOLIDES PAR ACTION	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2010
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	4,06	3,47	1,74
Résultat d'exploitation distribuable (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,25	2,50	1,25
Valeur active nette (juste valeur) (€)	42,13	40,41	38,48
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	43,75	42,00	40,08
Cours boursier à la date de clôture (€)	47,48	43,00	38,90
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	13 %	6 %	1 %

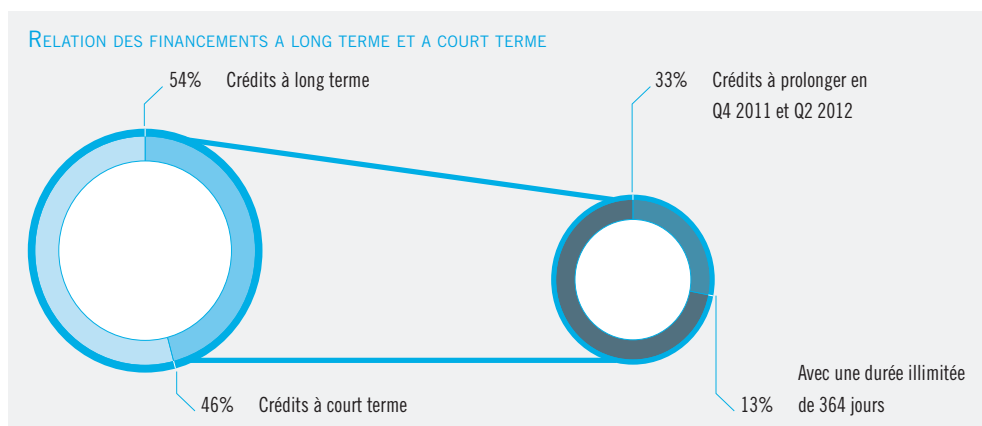


## 1.6. Structure financière au 30 juin 2011

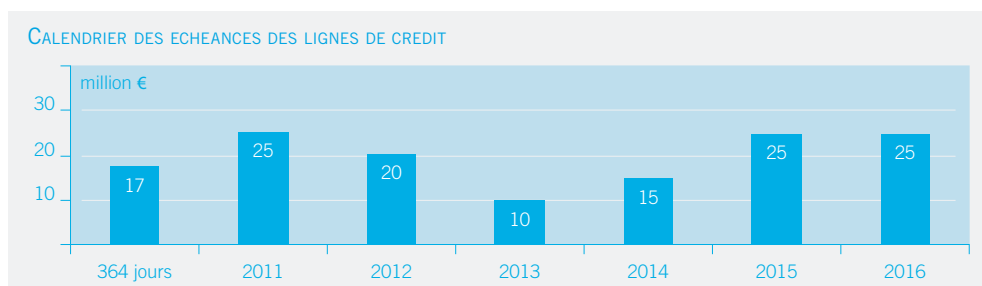
Au 30 juin 2011, Intervest Retail a une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités en 2011.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2011 sont:

- ▶ Montant des dettes financières utilisées: € 124 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- ▶ Au premier semestre 2011, Intervest Retail a prolongé un financement échéant au 30 juillet 2011 pour un montant de € 25 millions. Le crédit existant est refinancé auprès de la même institution financière avec une durée de 5 ans et à des conditions conformes au marché
- ▶ 54 % des lignes de crédits sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,7 ans



- ▶ Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2011 et 2016



- ▶ Répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes
- ▶ € 14 millions de lignes de crédit non utilisées disponibles
- ▶ 65 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe, 35 % un taux d'intérêt variable
- ▶ Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 2,6 ans en moyenne
- ▶ Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2011: 4,3 % y compris les marges bancaires (4,2 % pour le premier semestre 2010)
- ▶ Valeur des dérivés financiers: € 3,4 millions en négatif (comptabilisés sous dettes financières non courantes - établissements de crédit)
- ▶ Taux d'endettement limité de 37 % (maximum légal: 65 %) (37 % au 31 décembre 2010)

## 1.7. Risques pour les mois restants de 2011

Intervest Retail estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2011 sont les suivants:

- ▶ **Les risques de location:** Etant 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 direct n'est toutefois identifié pouvant influencer fondamentalement les résultats de l'exercice 2011. 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:** La valeur des immeubles de placement d'Intervest Retail est en certaine mesure sensible à la conjoncture. Etant donné les développements favorables sur le marché belge de l'investissement en immobilier commercial et le risque limité d'une augmentation de l'occupation dans le portefeuille immobilier, la sicaf immobilière ne s'attend pas à une baisse significative de la valeur du portefeuille immobilier au deuxième semestre 2011.
- ▶ **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 à taux d'intérêt variable et les capitaux d'emprunt à taux d'intérêt fixe est recherchée lors de la composition du portefeuille de prêts. Au 30 juin 2011, le portefeuille de prêts utilisés se compose de 65 % d'emprunts à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 35 % du portefeuille de prêts a un taux d'intérêt variable, qui est sujet à des hausses (im) prévues des taux d'intérêt qui sont actuellement bas.

## 1.8. Prévisions pour 2011

Le prochain semestre Intervest Retail achèvera les travaux de rénovation du parc de vente au détail Roosevelt à Vilvorde. Entre-temps, le locataire Aldi a terminé les travaux d'agrandissement de son magasin et a depuis peu un magasin dont la surface rénovée est plus grande. Shoe Discount a également profité de l'occasion pour rénover entièrement son magasin. Intervest Retail cherchera de nouveaux locataires pour les nouvelles unités et pour les unités rénovées. Tout ceci entraînera une revalorisation du parc de vente au détail.

Le magasin de vêtement H&M quittera fin septembre le magasin sis Gasthuisstraat 32 à Turnhout et ouvrira un magasin entièrement rénové sis Gasthuisstraat 5-7, un immeuble appartenant également à Intervest Retail. Entre-temps, Intervest Retail a commencé la commercialisation de l'immeuble sis Gasthuisstraat 32. Cet immeuble occupe une position centrale dans la rue commerçante principale de Turnhout et dispose d'une grande surface commerciale de plus de 1.700 m<sup>2</sup>, ce qui est unique pour le centre-ville de Turnhout.

Le défi pour Julianus Shopping à Tongres consiste à louer avant la fin de l'année les unités relativement petites qui sont actuellement disponibles. Intervest Retail poursuit sa campagne de marketing en faisant de la publicité dans les journaux locaux et des spots à la radio, en offrant des bons de réduction dans des dépliants et en organisant toutes sortes d'événements dans le centre. L'ouverture du supermarché Smatch fin 2011 augmentera le nombre de visiteurs du Julianus Shopping, ce qui sera bénéfique pour tous les magasins, mais les résultats de cette ouverture ne se feront réellement sentir que début 2012.

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. Une première ébauche a été donnée par l'acquisition du complexe commercial "Jardin d'Harscamp" à Namur. Etant donné le taux d'endettement limité et les crédits bancaires qui s'obtiennent relativement facile, 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.

Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2011, Intervest Retail prévoit que pour toute l'année 2011 le dividende brut baissera légèrement par rapport au dividende de 2010 qui s'élevait à € 2,50. La sicaf immobilière s'attend pour le deuxième semestre 2011 à une augmentation des charges immobilières (travaux d'entretien et de réparation, frais commerciaux et frais de gestion immobilière) et des frais de financements par l'augmentation des taux d'intérêts variables sur le marché des financements.

Pour l'exercice 2011, Intervest Retail estime pouvoir offrir à ses actionnaires un dividende brut par action qui se situe entre € 2,40 et € 2,50. Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2011 (€ 47,48) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 5,1 % et 5,3 %.



EVENEMENT VTM K ZOOM LA TOURNEE D'ETE  
JULIANUS SHOPPING - VIA JULIANUS - TONGRES - SUPERFICIE 8.890 M<sup>2</sup>

## 2. CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDES CONDENSES

### 2.1. Compte de résultats consolidés condensés

<i>en milliers €</i>	30.06.2011	30.06.2010
Revenus locatifs	10.574	10.589
Charges relatives à la location	-73	-26
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>10.501</b>	<b>10.563</b>
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	297	591
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-297	-591
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	0	-12
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>10.501</b>	<b>10.551</b>
Frais techniques	-321	-342
Frais commerciaux	-104	-97
Charges et taxes sur immeubles non loués	18	-50
Frais de gestion immobilière	-624	-572
Autres charges immobilières	-26	-2
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.057</b>	<b>-1.063</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.444</b>	<b>9.488</b>
Frais généraux	-557	-525
Autres revenus et charges d'exploitation	22	11
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>8.909</b>	<b>8.974</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	412	94
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	13.090	3.454
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>22.411</b>	<b>12.522</b>
Revenus financiers	9	3
Charges d'intérêt	-2.549	-2.513
Autres charges financières	-10	-7
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	787	-1.107
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-1.763</b>	<b>-3.624</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>20.648</b>	<b>8.898</b>
<b>IMPOTS</b>	<b>-15</b>	<b>-75</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>20.633</b>	<b>8.823</b>

## 2.1. Compte de résultats consolidés condensés (suite)

<i>en milliers €</i>	30.06.2011	30.06.2010
<b>RESULTAT NET</b>	20.633	8.823
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	6.323	6.366
Résultat sur portefeuille	13.502	3.548
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	808	-1.091
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	20.633	8.823
Intérêts minoritaires	0	0

## 2.2. Résultat global consolidé résumé

<i>en milliers €</i>	30.06.2011	30.06.2010
<b>RESULTAT NET</b>	20.633	8.823
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)	819	-601
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	21.452	8.222
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	21.452	8.222
Intérêts minoritaires	0	0

## 2.3. Bilan consolidé résumé

<b>ACTIF en milliers €</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<i>Actifs non courants</i>	341.417	329.341
Immobilisations incorporelles	12	16
Immeubles de placement	341.260	329.142
Autres immobilisations corporelles	127	165
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	18
<i>Actifs courants</i>	3.421	3.915
Actifs détenus en vue de la vente	301	287
Créances commerciales	238	376
Créances fiscales et autres actifs courants	269	2.249
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.102	766
Comptes de régularisation	511	237
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>344.838</b>	<b>333.256</b>

## 2.3. Bilan consolidé résumé (suite)

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<i>Capitaux propres</i>	213.961	205.206
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>213.961</b>	<b>205.206</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	104.301	99.119
Résultat net de l'exercice	20.633	17.632
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.229	-8.108
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-4.140	-4.833
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Passif</i>	130.877	128.050
<b>Passifs non courants</b>	<b>78.558</b>	<b>75.544</b>
Provisions	0	195
Dettes financières non courantes	78.366	75.193
<i>Etablissements de crédit</i>	78.354	75.179
<i>Location-financement</i>	12	14
Autres passifs non courants	48	48
Passifs d'impôts différés	144	108
<b>Passifs courants</b>	<b>52.319</b>	<b>52.506</b>
Provisions	18	56
Dettes financières courantes	48.531	46.548
<i>Etablissements de crédit</i>	48.528	46.545
<i>Location-financement</i>	3	3
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.079	4.079
Autres passifs courants	594	632
Comptes de régularisation	1.097	1.191
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>344.838</b>	<b>333.256</b>

## 2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers €</i>	30.06.2011	30.06.2010
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	766	1.074
<b>1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>	<b>5.838</b>	<b>7.542</b>
Résultats d'exploitation	22.441	12.522
Intérêts payés (hors charges de financement activées)	-2.524	-2.481
Autres éléments non opérationnels	695	-1.257
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow:	-14.506	-2.376
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	57	54
- Résultat sur la vente des immeubles de placement	-412	-94
- Etalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux preneurs	-41	10
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-13.090	-3.454
- Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-787	1.107
- Autres transactions de nature non cash-flow	-233	1
Variation du besoin en fonds de roulement:	-238	1.134
- Mouvement de l'actif	1.843	649
- Mouvement du passif	-2.081	485
<b>2. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>	<b>1.433</b>	<b>7.389</b>
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-15	-19
Investissements dans des immeubles de placement existants	-208	-38
Investissements dans des actifs détenus en vue de la vente	-13	-2
Revenus de ventes des immeubles de placement	1.669	7.448
<b>3. Flux de trésorerie des activités de financement</b>	<b>-5.935</b>	<b>-14.992</b>
Remboursement d'emprunts	-207	-2.595
Retrait d'emprunts	6.970	0
Repaiement de passifs de la location-financement	-2	-2
Passifs non courants reçus comme garantie	0	-3
Païement de dividendes	-12.696	-12.392
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DU SEMESTRE	2.102	1.013



## 2.5. Bilan résumé de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Impact sur la juste valeur*	Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2009	97.213	4.183	98.526	12.162	-8.108	-4.388	0	199.588
Résultat global du premier semestre 2010				8.823	-601			8.222
Transferts par l'affectation du résultat 2009:								
- Transfer du résultat sur portefeuille vers les réserves			530	-530				0
- Transfer des 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 30 juin 2010	97.213	4.183	99.119	8.823	-8.108	-5.811	0	195.418
Bilan au 31 décembre 2010	97.213	4.183	99.119	17.632	-8.108	-4.833	0	205.206
Résultat global du premier semestre 2011				20.633		819		21.452
Transferts par l'affectation du résultat 2010:								
- Transfer du résultat sur portefeuille vers les réserves			5.026	-5.026				0
- Transfer de l'impact de la juste valeur*			120		-120			0
- Transfer des 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 30 juin 2011	97.213	4.183	104.301	20.633	-8.229	-4.140	0	213.961

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

## 2.6. Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

### Compte de résultats par segment consolidés résumés

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers		Corporate		TOTAL	
	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
<i>en milliers €</i>								
Revenus locatifs	4.936	4.869	5.638	5.720			10.574	10.589
Charges relatives à la location	-4	0	-69	-26			-73	-26
Charges et revenus relatifs à la gestion	0	0	0	-12			0	-12
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.932</b>	<b>4.869</b>	<b>5.569</b>	<b>5.682</b>			<b>10.501</b>	<b>10.551</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4.638</b>	<b>4.678</b>	<b>5.321</b>	<b>5.388</b>	<b>-1.050</b>	<b>-1.092</b>	<b>8.909</b>	<b>8.974</b>
Résultat de ventes des immeubles de placement	393	0	19	94		0	412	94
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.159	3.976	5.931	-522		0	13.090	3.454
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT</b>	<b>12.190</b>	<b>8.654</b>	<b>11.271</b>	<b>4.960</b>	<b>-1.050</b>	<b>-1.092</b>	<b>22.411</b>	<b>12.522</b>
Résultat financier					<b>-1.763</b>	<b>-3.624</b>	<b>-1.763</b>	<b>-3.624</b>
Impôts					<b>-15</b>	<b>-75</b>	<b>-15</b>	<b>-75</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>12.190</b>	<b>8.654</b>	<b>11.271</b>	<b>4.960</b>	<b>-2.828</b>	<b>-4.791</b>	<b>20.633</b>	<b>8.823</b>

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers		TOTAL	
	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2010
<i>en milliers €</i>						
Juste valeur des immeubles de placement	178.924	167.859	162.336	159.778	341.260	327.637
Valeur d'investissement des immeubles de placement	183.397	172.055	166.395	163.773	349.792	335.828
Surface locative totale (m²)	31.088	32.147	127.053	127.320	158.141	159.467
Taux d'occupation (%)	96,7 %	100,0 %	97,8 %	98,3 %	97,3 %	99,1 %

## Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés résumés sont rédigés sur base des principes d'information financière conformément à IAS 34 "Informations financières intermédiaires". Pour ces chiffres semestriels résumés, les mêmes principes d'informations financières et méthodes de calculs sont utilisés que ceux utilisés pour les comptes annuels consolidés au 31 décembre 2010.

## Evolution des immeubles de placement

<i>en milliers €</i>	30.06.2011	30.06.2010
Solde au terme de l'exercice précédent	329.142	324.338
Dépenses ultérieures activées	204	38
Ventes des immeubles de placement	-1.257	-188
Variations de la juste valeur (+/-)	13.171	3.449
Solde au terme du semestre	341.260	327.637

## Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs jusqu'à la première échéance des contrats de bail a les délais de paiement suivants:

<i>en milliers €</i>	30.06.2011	30.06.2010
Créances avec une échéance restante de:		
Echéant dans l'année	20.489	20.229
Entre un et cinq ans	23.785	25.175
Total des futurs revenus locatifs minimaux	44.274	45.404

## Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière au 30 juin 2011 est mentionnée au paragraphe 1.6. (supra) du rapport de gestion intermédiaire.

## Passifs conditionnels

Au premier semestre 2011, il n'y a pas eu de changements dans les passifs conditionnels tels que décrits à la note 23 du Rapport Financier du rapport annuel 2010 à l'exception du fait qu'Intervest Retail a perdu intégralement la procédure en cours devant la Cour d'Appel d'Anvers concernant la déduction de la TVA des frais de construction encourus en 2003 pour le projet Factory Shopping Messancy. Etant donné que la TVA réclamée par l'administration fiscale avait dans le passé déjà été entièrement provisionnée dans les comptes annuels d'Intervest Retail, ce jugement n'a plus d'effet matériel sur les résultats de la sicaif immobilière en 2011.

## Faits survenus après la date du bilan

Aucun fait important n'est survenu après la clôture du bilan au 30 juin 2011.

## 2.7. 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 2011

Au conseil d'administration,

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives (conjointement les «informations financières intermédiaires») de Intervest Retail SA, sicaf immobilière publique de droit belge (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 30 juin 2011. 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 applicables en Belgique telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs 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 Réviseurs 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 l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 juin 2011 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 - "*Information financière intermédiaire*" tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Anvers, le 2 août 2011

Le commissaire,

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

### 3. DECLARATION RELATIVE AU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Conformément à l'article 13 § 2 de l'AR du 14 novembre 2007, le conseil d'administration composé de Jean-Pierre Blumberg (président), Nick van Ommen, EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters, Hubert Roovers, Tom de Witte et Taco de Groot, déclare qu'à sa connaissance,

- a) Les chiffres semestriels résumés, rédigés sur base des principes d'informations financières conformément à l'IFRS et conformément à IAS 34 "*Informations financières intermédiaires*", tels qu'acceptés par l'Union européenne, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Interinvest Retail et des entreprises reprises 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 de l'exercice actuel, leur influence sur les chiffres semestriels résumés, les principaux facteurs de risques et incertitudes par rapport aux prochains mois de l'exercice, ainsi que les principales transactions entre les parties liées et leur éventuel effet sur les chiffres semestriels résumés si ces transactions représentent un intérêt significatif et ne sont pas conclues à des conditions de marché normales.

Ces chiffres semestriels sont approuvés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 1 août 2011.

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

INTERVEST RETAIL SA, sicaif immobilière publique de droit belge,  
Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO, T + 32 3 287 67 87, [www.intervestretail.be](http://www.intervestretail.be)