



**INTERVEST**  
RETAIL

**RAPPORT  
FINANCIER  
SEMESTRIEL**

du conseil d'administration  
pour la période  
01.01 au 30.06.2010



Anvers, le 3 août 2010

**INTERVEST**  
RETAIL

Amélioration du résultat d'exploitation distribuable de 1,5 %

Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 1 %

Dividende brut 2010 attendu entre € 2,45 et € 2,55 par action

## 1 RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE

### 1.1. Activités d'exploitation du premier semestre 2010

Le vif intérêt pour des investissements en immobilier commercial belge de qualité subsiste également en 2010 et a incité les experts immobiliers indépendants de la sicaf immobilière Intervest Retail à améliorer au cours du premier semestre 2010 les rendements d'un nombre de magasins dans les centres-villes ainsi que d'un nombre de magasins situés le long d'axes routiers. La valeur du portefeuille immobilier d'Intervest Retail a augmenté de 1 % au cours du premier semestre 2010. Le rendement<sup>1</sup> des magasins des centres-villes d'Intervest Retail s'élève au 30 juin 2010 à 5,8 %. Un rendement de 7,4 % en moyenne est obtenu pour les magasins situés le long d'axes routiers. Le rendement 'top' du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière s'élève à 4,9 % pour l'immeuble commercial situé au Meir 99 à Anvers.

Au premier semestre 2010, quelques nouveaux contrats de bail ont pris cours, pour des magasins situés le long d'axes routiers ainsi que pour des magasins dans les centres-villes, générant des revenus locatifs nettement plus élevés. Il s'agit ici de contrats de bail qui ont été signés en 2009 et qui entrent actuellement en vigueur.

Le semestre précédent tous les nouveaux contrats de bail et tous les renouvellements des contrats de bail d'Intervest Retail ont été conclus à des loyers plus élevés, pouvant même atteindre 38 %. Ces transactions locatives, qui représentent ensemble 3 % du loyer annuel, seront effectives au cours de 2010 ou 2011. Une exception est toutefois le centre commercial Shopping Julianus à Tongres, où les loyers de marché sont actuellement sous pression.

Intervest Retail mène une politique de marketing intensive basée sur une animation ciblée dans le but d'attirer plus de visiteurs au Shopping Julianus. En outre, l'Office du Tourisme de la Ville de Tongres s'est installé au Shopping Julianus et depuis janvier 2010 les magasins ouvrent également un dimanche par mois. Ces initiatives augmentent le nombre de passants, ce qui a un effet positif sur les chiffres d'affaires des magasins.

Le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Retail augmente au premier semestre 2010 et s'élève à € 1,25 par action en comparaison à € 1,23 au cours du premier semestre de l'exercice précédent. Cela représente une augmentation de 1,5 % par action.



□ Torfs - Shopping Julianus - Tongres

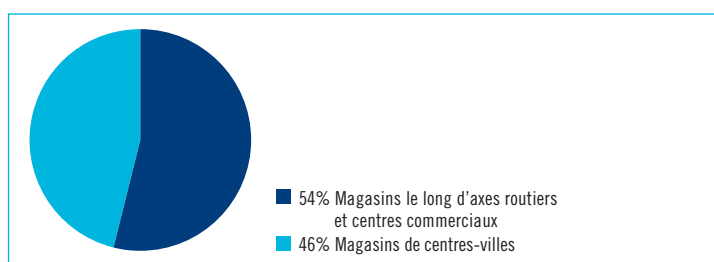
<sup>1</sup> Le rendement (yield) est la relation entre les loyers actuels (augmentés de la valeur locative estimée des espaces locatifs non occupés) et la juste valeur des immeubles de placement.

## 1.2. Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 juin 2010

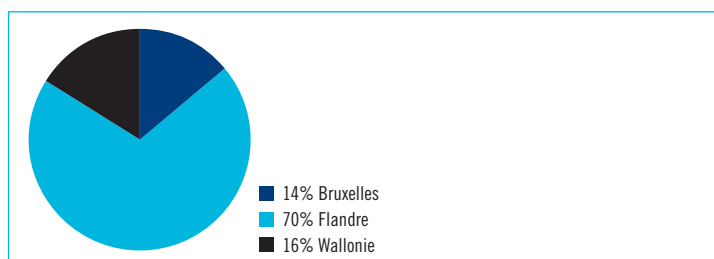
La sicaf immobilière Intervest Retail est orientée en matière de politique d'investissement vers de l'immobilier commercial, en respectant les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble commercial que la répartition géographique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

Au 30 juin 2010, cette répartition des risques est la suivante:

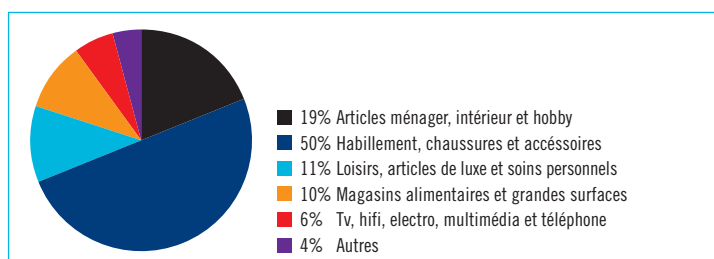
### Répartition selon le type d'immeuble commercial



### Répartition géographique



### Secteur des locataires



PATRIMOINE IMMOBILIER	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	327.637	324.338	328.100
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	335.828	332.446	336.303
Actifs détenus en vue de la vente (€ 000)	285	7.649	591
Total surface locative (m <sup>2</sup> )	159.467	159.633	162.564
Taux d'occupation (%)	99,1 %	99,1 %	99,2 %

Au 30 juin 2010, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 328 millions (€ 324 millions au 31 décembre 2009). Cette augmentation de 1 % provient principalement de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille commercial existant suite à l'amélioration de la situation sur le marché de l'investissement de l'immobilier commercial.

Le taux d'occupation<sup>2</sup> du portefeuille s'élève au 30 juin 2010 à 99,1 % et reste ainsi inchangé par rapport au 31 décembre 2009.

En ce qui concerne les actifs détenus en vue de la vente, Intervest Retail a signé en janvier 2010 l'acte de vente avec l'acheteur du projet de développement Shopping Park Olen<sup>3</sup>. Le prix de vente (€ 7,2 millions) a également été reçu en janvier 2010.

Evaluation du portefeuille immobilier par les experts indépendants au 30 juin 2010:

Expert immobilier	Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)
Cushman & Wakefield	145.445
CB Richard Ellis	164.652
de Crombrugge & Partners	17.540
<b>Total</b>	<b>327.637</b>



□ A.S. Adventure - Wilrijk

<sup>2</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.

<sup>3</sup> Voir communiqué de presse du 8 décembre 2009: Intervest Retail procède au désinvestissement du site "Shopping Park Olen".

## 1.3. Situation de marché de l'immobilier commercial belge en 2010<sup>4</sup>



□ InWear Martinique - Leystraat, Anvers

Les meilleures rues commerçantes des quatre plus grandes villes commerçantes de Belgique - Anvers, Bruxelles, Gand et Liège - continuent à réaliser de belles performances en 2010. Lors de la période de forte croissance écoulée, les niveaux des loyers sont ici toujours restés réalistes, contrairement à ceux dans certains autres pays, de sorte que nettement moins de corrections à la baisse sont actuellement nécessaires. L'usage des pas de porte a aussi un effet d'amortisseur: ceux-ci baissent ou disparaissent tandis que le loyer reste stable. Actuellement l'axe Meir-Leystraat à Anvers est la rue commerçante la plus chère de Belgique avec des niveaux de loyers de premier ordre pouvant atteindre € 1.600/ m<sup>2</sup>/par an. La rue Neuve à Bruxelles reste également forte avec des loyers de premier ordre pouvant atteindre € 1.500/m<sup>2</sup>/an.

Aussi bien les rues comprenant les segments de luxe que les magasins à des emplacements secondaires dans les villes commerçantes primaires en Belgique, ainsi que les villes commerçantes secondaires, éprouvent des difficultés qui sont dues aux projets d'expansion limités ou au départ de certaines grandes chaînes suite à la baisse de leurs chiffres d'affaires. Les loyers liés aux chiffres d'affaires gagnent actuellement en importance: les détaillants profitent des loyers (actuellement) moins élevés et les propriétaires espèrent pouvoir réaliser ainsi des augmentations de loyer lorsque l'impasse économique sera terminée.

Il n'y a pratiquement pas d'inoccupation à des emplacements de premier ordre. Les détaillants belges ou les détaillants internationaux bien implantés ont encore des projets d'expansion. Même si certaines chaînes internationales abandonnent le marché belge (p.e. Sfera), les autres poursuivent leur expansion. Les nouveaux venus sont par exemple le magasin britannique River Island ou le magasin américain Forever 21, qui ouvriront bientôt leur premier magasin en Belgique au Meir à Anvers.

Les parcs de vente au détail bien situés et bien organisés, tout comme les centres commerciaux bien implantés réalisent de belles performances en 2010. Les magasins situés le long d'axes routiers à des emplacements secondaires et les centres commerciaux situés dans les centres des villes provinciales souffrent plus, résultant provisoirement en une occupation limitée. Même si la chaîne de Supermarché Carrefour a l'intention de fermer plusieurs magasins, Colruyt et Delhaize poursuivent leur expansion. La chaîne néerlandaise Albert Heijn a fait part de son intention de s'implanter en Belgique.

Les deux centres commerciaux dans les centres-villes qui ont ouvert au cours du premier semestre 2010, notamment Galeries Toison d'Or à Bruxelles et K à Courtrai, semblent renforcer la zone commerciale existante du centre-ville.

Tandis que l'intérêt pour des investissements en immobilier commercial sur le marché belge provenait il y a quelques années essentiellement d'investisseurs internationaux, ce sont actuellement principalement des investisseurs locaux qui sont actifs sur le marché de l'investissement belge de l'immobilier commercial. La demande reste importante, l'offre d'immobilier commercial de qualité reste par contre limitée.

<sup>4</sup> Sources: "The Belgian retail market" de CB Richard Ellis Research Belgium, "Market Overview" de Cushman & Wakefield et interview avec Patrick Tacq (CBRE) telle que publiée dans Retail Focus du 25 juin 2010.

## 1.4. Analyse des résultats<sup>5</sup>

Au cours du premier semestre 2010, le **résultat locatif net** d'Interinvest Retail augmente de € 0,2 million, atteignant € 10,6 millions (€ 10,4 millions) par l'augmentation des revenus locatifs suite aux renouvellements des contrats de bail et des indexations au sein du portefeuille immobilier existant.

Les **charges immobilières** augmentent légèrement au cours du premier semestre 2010 et s'élèvent à € 1,1 million (€ 1,0 million). Cette hausse provient des frais techniques et commerciaux plus élevés, compensée partiellement par la baisse des frais de gestion immobilière.

Les **frais généraux** s'élèvent à € 0,5 million et se situent au même niveau qu'au cours du premier semestre 2009.

Suite à une augmentation du résultat locatif net le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente d'environ € 0,2 million, atteignant € 9,0 millions (€ 8,8 millions).

Au premier semestre 2010, la **variation positive de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement** s'élève à € 3,5 millions ou environ 1 % de la valeur du portefeuille en comparaison à une réduction de valeur de - € 1,7 million au cours du premier semestre 2009. Cet effet positif provient des augmentations de valeur des évaluations des experts immobiliers indépendants suite à l'amélioration de la situation sur le marché de l'investissement de l'immobilier commercial et des renouvellements de contrats de bail au sein du portefeuille commercial d'Interinvest Retail qui donnent lieu à des augmentations des loyers.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures ineffectives - IAS 39))** s'élève au premier semestre 2010 à - € 2,5 millions (- € 2,5 millions). Au cours du premier semestre 2010, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève à environ 4,2 % y compris les marges bancaires (4,0 %). Interinvest Retail a prolongé le financement d'un crédit échu au 31 mars 2010 d'un montant de € 25 millions. Le crédit existant a été refinancé pour une durée de 5 ans auprès du même banquier à des conditions conformes au marché. Par ce refinancement, 87 % des lignes de crédit au 30 juin 2010 sont des financements à long terme avec une période restante de 2,5 ans en moyenne. Au 30 juin 2010, 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 3,6 ans en moyenne.

Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent au cours du premier semestre 2010 la diminution 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 - € 1,1 million (- € 0,4 million).

Pour le premier semestre 2010, le **résultat net** d'Interinvest Retail s'élève à € 8,8 millions (€ 4,7 millions) et peut être réparti en:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 6,4 millions (€ 6,3 millions) ou une augmentation de 1,5 % qui résulte principalement de l'amélioration du résultat locatif net.
- le **résultat sur portefeuille** de € 3,6 millions (- € 1,3 million) résultant de l'évaluation de portefeuille immobilier par les experts immobiliers indépendants suite à l'amélioration de la situation sur le marché de l'immobilier commercial et les renouvellements de contrats de bail dans le portefeuille immobilier d'Interinvest Retail qui donnent lieu à des augmentations des loyers.
- 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 - € 1,1 million (- € 0,3 million).



□ Charles Vögele - Turnhout

<sup>5</sup> Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 juin 2009.

Pour le premier semestre 2010, cela représente **par action** un résultat d'exploitation distribuable de € 1,25 (€ 1,23) ou une augmentation d'environ 1,5 % par action.

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 2010, la juste valeur de ces immeubles de placement s'élève à € 328 millions (€ 324 millions au 31 décembre 2009). Cette augmentation de 1 % provient principalement de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille commercial existant suite à l'amélioration de la situation sur le marché de l'investissement de l'immobilier commercial.

Les **actifs courants** ont baissé de € 8 millions et s'élèvent au 30 juin 2010 à € 5 millions (€ 13 millions au 31 décembre 2009). Cette baisse provient essentiellement du règlement de la vente du Shopping Park Olen au cours du premier trimestre 2010.

La **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève au 30 juin 2010 à € 38,48 (€ 39,30 au 31 décembre 2009). Etant donné qu'au 30 juin 2010 le cours boursier s'élève à € 38,90, l'action d'Interinvest Retail est cotée avec une prime de 1 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

Par rapport à 2009, les **passifs non courants** ont augmenté de € 24 millions, atteignant € 113 millions, et consistent essentiellement de financements bancaires à long terme dont la date d'échéance se situe après le 30 juin 2011. Cette augmentation s'explique principalement par le refinancement d'un crédit échu au 31 mars 2010, pour un montant de € 25 millions à des conditions conformes au marché auprès du même établissement de crédit que celui qui a accordé le crédit existant. Par ce refinancement, les **passifs courants** ont baissé d'un montant identique.

Au 30 juin 2010, le **taux d'endettement** de la sicaf immobilière est resté inchangé à 39 % (39 % au 31 décembre 2009), calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006.

CHIFFRES CLES CONSOLIDÉS PAR ACTION	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,74	2,39	0,93
Résultat d'exploitation distribuable (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,25	2,44	1,23
Valeur active nette (juste valeur) (€)	38,48	39,30	37,82
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	40,08	40,90	39,44
Cours boursier à la date de clôture (€)	38,90	37,60	30,75
Prime (+)/décote (-) par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	1 %	- 4 %	- 19 %

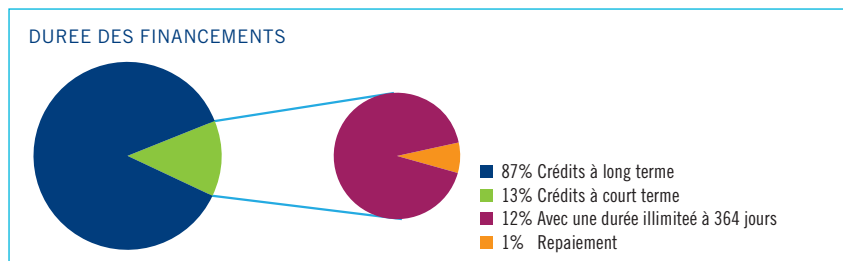


## 1.5. Structure financière au 30 juin 2010

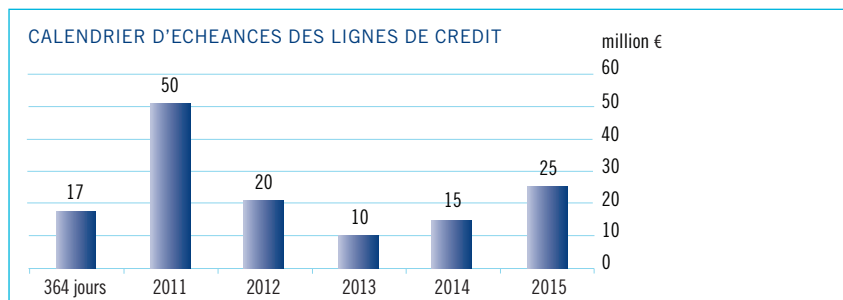
Au 30 juin 2010, Interset Retail a une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités en 2010.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2010 sont:

- Montant des dettes financières utilisées: € 123 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- 87 % des lignes de crédits sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 2,5 ans



- Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2011 et 2015



- Répartition des crédits sur 5 institutions financières européennes
- 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 3,6 ans en moyenne
- Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2010: 4,2 % (4,0 % pour le premier semestre 2009)
- Valeur des dérivés financiers: € 6,9 millions en négatif (comptabilisés sous dettes financières non courantes - établissements de crédit)
- Taux d'endettement limité de 39 % (maximum légal: 65 %) (39 % au 31 décembre 2009)



## 1.6. Risques pour les mois restants de 2010

Intervest Retail estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2010 sont les suivants:



□ Company - Anvers

- **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 2010. 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:**

Malgré le contexte économique difficile persistant, le marché commercial belge (aussi bien le marché de location que le marché de l'investissement) est resté très stable en comparaison à d'autres pays européens. Ce sont particulièrement les meilleurs emplacements qui restent très convoités. La possibilité d'accroissement de l'inoccupation et de la baisse de valeur du portefeuille est limitée.

- **Evolution des taux d'intérêt:**

Suite au financement avec des capitaux d'emprunt le rendement de la sicaf immobilière dépend de l'évolution du 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 2010, 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 imprévues des taux d'intérêt qui sont actuellement bas.

## 1.7. Prévisions pour 2010

Bien que la crise économique ne soit certainement pas encore terminée et que les dépenses des consommateurs resteront sous pression en 2010, Intervest Retail est quand même optimiste quant au deuxième semestre de l'année 2010. Excepté une évolution inattendue, telles que d'importantes faillites de locataires et des hausses imprévues du taux d'intérêt, la société s'attend à une hausse légère du résultat d'exploitation distribuable et du dividende en 2010 par rapport à 2009.

Pour l'instant, le taux d'endettement bas de 39 % offre une position stable du bilan et permet à Intervest Retail de réaliser des investissements supplémentaires. Les nouveaux investissements dépendront en grande mesure de l'évolution sur le marché de l'immobilier commercial et des possibilités de financement.

En outre, le niveau actuel des loyers d'Intervest Retail se situe encore en dessous des loyers du marché actuellement en vigueur, ce qui consolide la continuité des loyers. Le taux d'occupation du portefeuille immobilier qui s'élève à 99,1 %, démontre la qualité de l'immobilier commercial.

Sur base des résultats semestriels au 30 juin 2010, Intervest Retail prévoit que pour toute l'année 2010 le dividende brut augmentera légèrement par rapport au dividende de 2009 qui s'élevait à € 2,44. Intervest Retail estime pouvoir offrir à ses actionnaires un dividende brut par action qui se situe entre € 2,45 et € 2,55. Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2010 (€ 38,90) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 6,3 % et 6,6 %.

**2 CHIFFRES SEMESTRIELS CONSOLIDES RESUMES**
**2.1. Compte de résultats consolidé résumé**

<i>en milliers €</i>	30.06.2010	30.06.2009
Revenus locatifs	10.589	10.375
Charges relatives à la location	-26	-20
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>10.563</b>	<b>10.355</b>
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	591.053	88
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-591.053	-88
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	-12	-1
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>10.551</b>	<b>10.354</b>
Frais techniques	-342	-289
Frais commerciaux	-97	-41
Charges et taxes sur immeubles non loués	-50	-52
Frais de gestion immobilière	-572	-637
Autres charges immobilières	-2	-2
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.063</b>	<b>-1.021</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.488</b>	<b>9.333</b>
Frais généraux	-525	-553
Autres revenus et charges d'exploitation	11	34
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>8.974</b>	<b>8.814</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement et projets de développement	94	490
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	3.454	-1.744
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>12.522</b>	<b>7.560</b>
Revenus financiers	3	14
Charges d'intérêt	-2.513	-2.506
Autres charges financières	-7	-18
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-1.107	-350
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-3.624</b>	<b>-2.860</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>8.898</b>	<b>4.700</b>
<b>IMPOTS</b>	<b>-75</b>	<b>6</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8.823</b>	<b>4.706</b>
<i>Note:</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	<i>6.366</i>	<i>6.272</i>
<i>Résultat sur portefeuille</i>	<i>3.548</i>	<i>-1.254</i>
<i>Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables</i>	<i>-1.091</i>	<i>-312</i>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	8.823	4.706
Intérêts minoritaires	0	0

## 2.2. Résultat global consolidé résumé

<i>en milliers €</i>	30.06.2010	30.06.2009
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8.823</b>	<b>4.706</b>
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)	-601	- 993
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>8.222</b>	<b>3.713</b>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	8.222	3.713
Intérêts minoritaires	0	0



## 2.3. Bilan consolidé résumé

ACTIF en milliers €	30.06.2010	31.12.2009
<b>Actifs non courants</b>	<b>327.838</b>	<b>324.574</b>
Immobilisations incorporelles	20	27
Immeubles de placement <sup>6</sup>	327.637	324.338
Autres immobilisations corporelles	163	191
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	18
<b>Actifs courants</b>	<b>4.569</b>	<b>12.643</b>
Actifs détenus en vue de la vente	285	7.649
Créances commerciales	583	357
Créances fiscales et autres actifs courants	2.309	3.403
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.013	1.074
Comptes de régularisation	379	160
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>332.407</b>	<b>337.217</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2010	31.12.2009
<b>Capitaux propres</b>	<b>195.418</b>	<b>199.588</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>195.418</b>	<b>199.588</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	107.941	110.688
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.108	-8.108
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-5.811	-4.388
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passif</b>	<b>136.989</b>	<b>137.629</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>112.755</b>	<b>88.477</b>
Provisions	288	320
Dettes financières non courantes	112.317	88.010
<i>Etablissements de crédit</i>	112.302	87.993
<i>Location-financement</i>	15	17
Autres passifs non courants	48	51
Passifs d'impôts différés	102	96
<b>Passifs courants</b>	<b>24.234</b>	<b>49.152</b>
Dettes financières courantes	17.806	43.002
<i>Etablissements de crédit</i>	17.803	42.999
<i>Location-financement</i>	3	3
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.516	4.301
Autres passifs courants	583	681
Comptes de régularisation	1.329	1.168
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>332.407</b>	<b>337.217</b>

<sup>6</sup> Y compris les projets de développement.

## 2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers €</i>	30.06.2010	30.06.2009
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>1.074</b>	<b>498</b>
<b>1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>	<b>7.542</b>	<b>5.121</b>
Résultats d'exploitation	12.522	7.560
Intérêts payés (hors charges de financement activées)	-2.481	-2.810
Autres éléments non opérationnels	-1.257	-353
<b>Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow</b>	<b>-2.376</b>	<b>1.610</b>
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	54	55
- Résultat sur la vente des immeubles de placement et projets de développement	-94	-490
- Etalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux preneurs	10	-31
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	-3.454	1.744
- Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.107	350
- Autres transactions de nature non cash-flow	1	-18
<b>Variation du besoin en fonds de roulement:</b>	<b>1.134</b>	<b>-886</b>
- Mouvement de l'actif	649	890
- Mouvement du passif	485	-1.776
<b>2. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>	<b>7.389</b>	<b>-1.300</b>
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-19	-28
Investissements dans des immeubles de placement existants	-38	-2.910
Investissements dans des projets de développement	0	-93
Investissements dans des actifs détenus en vue de la vente	-2	-435
Charges de financement activées	0	-14
Revenus de ventes des immeubles de placement et projets de développement	7.448	2.180
<b>3. Flux de trésorerie des activités de financement</b>	<b>-14.992</b>	<b>-3.311</b>
Remboursement d'emprunts	-2.595	-185
Retrait d'emprunts	0	7.750
Repaiement de passifs de la location financement	-2	-2
Passifs non courants reçus comme garantie	-3	-6
Paieement de dividendes	-12.392	-10.868
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DU PREMIER SEMESTRE</b>	<b>1.013</b>	<b>1.008</b>

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

en milliers €	Capital	Prime d'émission	Réserves	Impact sur la juste valeur*	Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Bilan au 31 décembre 2008</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>109.470</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:							
• Impact sur la juste valeur*			18	-18			0
• Variations de la juste valeur d'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>103.676</b>	<b>-8.203</b>	<b>-4.779</b>	<b>3</b>	<b>192.093</b>
<b>Bilan au 31 décembre 2009</b> <sup>7</sup>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>110.688</b>	<b>-8.108</b>	<b>-4.388</b>	<b>0</b>	<b>199.588</b>
Résultat global du premier semestre 2010			8.823		-601		8.222
Transfert de la variation de la juste valeur d'actifs en passifs financiers par le compte de résultats 2009			822		-822		0
Dividende exercice 2009			-12.392				-12.392
<b>Bilan au 30 juin 2010</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>107.941</b>	<b>-8.108</b>	<b>-5.811</b>	<b>0</b>	<b>195.418</b>

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

<sup>7</sup> Le transfert de l'impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, n'est plus effectué au cours de l'exercice depuis l'exercice 2010, mais uniquement après approbation du traitement du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant).



## 2.6. Notes aux chiffres semestriels consolidés résumés

### Compte de résultats consolidé résumé par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers		Corporate		TOTAL	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
<i>en milliers €</i>								
Revenus locatifs	4.869	4.579	5.720	5.796			10.589	10.375
Charges relatives à la location	0	-8	-26	-12			-26	-20
Charges et revenus relatifs à la gestion	0	0	-12	-1			-12	-1
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>4.869</b>	<b>4.571</b>	<b>5.682</b>	<b>5.783</b>			<b>10.551</b>	<b>10.354</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4.678</b>	<b>4.424</b>	<b>5.388</b>	<b>5.564</b>	<b>-1.092</b>	<b>-1.174</b>	<b>8.974</b>	<b>8.814</b>
Résultat de ventes des immeubles de placement et projets de développement	0	0	94	490	0	0	94	490
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	3.976	-1.497	-522	-247	0	0	3.454	-1.744
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT</b>	<b>8.654</b>	<b>2.927</b>	<b>4.960</b>	<b>5.807</b>	<b>-1.092</b>	<b>-1.174</b>	<b>12.522</b>	<b>7.560</b>
Résultat financier					-3.624	-2.860	-3.624	-2.860
Impôts					-75	6	-75	6
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8.654</b>	<b>2.927</b>	<b>4.960</b>	<b>5.807</b>	<b>-4.791</b>	<b>-4.028</b>	<b>8.823</b>	<b>4.706</b>

SEGMENTATION D'ACTIVITE: CHIFFRES CLES	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers & centres commerciaux		TOTAL	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
<i>en milliers €</i>						
Juste valeur des immeubles de placement	167.859	160.934	159.778	167.166	327.637	328.100
Valeur d'investissement des immeubles de placement	172.055	164.958	163.773	171.345	335.828	336.303
Rendement comptable du segment (%)	2,9 %	5,7 %	3,6 %	6,9 %	3,2 %	6,3 %
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	32.147	32.147	127.320	130.417	159.467	162.564
Taux d'occupation (%)	100,0 %	99,3 %	98,3 %	99,1 %	99,1 %	99,2 %

## Principes pour la rédaction des chiffres semestriels

Les chiffres semestriels consolidés résumés sont rédigés sur base des principes d'informations financières 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 2009.

## Evolution des immeubles de placement

<i>en milliers €</i>	Immeubles de placement		Projets de développement		TOTAL	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009
<b>Solde au terme de l'exercice précédent</b>	<b>324.338</b>	<b>320.043</b>	<b>0</b>	<b>7.355</b>	<b>324.338</b>	<b>327.398</b>
Ventes des immeubles de placement	-188	-601	0	0	-188	-601
Investissements dans des immeubles de placement et des projets de développement existants	38	2.910	0	93	38	3.003
Charges financières activées	0	14	0	0	0	14
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3.449	-1.052	0	-662	3.449	-1.714
<b>Solde au terme du semestre</b>	<b>327.637</b>	<b>321.314</b>	<b>0</b>	<b>6.786</b>	<b>327.637</b>	<b>328.100</b>

## 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>	30.06.2010	30.06.2009
Créances avec une échéance restante de:		
Echéant dans l'année	20.229	20.150
Entre un et cinq ans	25.175	19.470
<b>Total des futurs revenus locatifs minimaux</b>	<b>45.404</b>	<b>39.620</b>

## Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière au 30 juin 2010 est présentée au paragraphe 1.5. (supra) du rapport de gestion intermédiaire.

## Passifs conditionnels

Au cours du premier semestre 2010, aucune modification n'a eu lieu dans les passifs conditionnels tels que décrits à la note 23 du Rapport financier du Rapport annuel 2009.

## Faits survenus après la date du bilan

Aucun fait important n'est survenu après la clôture du bilan au 30 juin 2010.

## 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 2010

Aux actionnaires

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 2010. 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 2010 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 3 août 2010

**Le commissaire**

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



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander



## 3 DÉCLARATION RELATIVE AU 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 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 2 août 2010.

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

INTERVEST RETAIL SA, sicaef immobilière publique de droit belge, Jean-Paul Sols - CEO ou Inge Tas - CFO,  
tel. 03/287.67.87, [www.intervestretail.be](http://www.intervestretail.be)