

Communiqué de presse

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration pour le premier trimestre 2009

Augmentation du résultat d'exploitation distribuable par action de 18 %
Accroissement de la valeur du portefeuille immobilier de 0,6 %
Taux d'endettement limité: 38 %

Anvers, le 4 mai 2009

1. Activités d'exploitation au cours du premier trimestre 2009

Au cours du premier trimestre 2009, Intervest Retail a continué à bénéficier de renouvellements de bail favorables au sein de son portefeuille immobilier. La baisse des taux d'intérêt a également eu un effet positif sur les résultats d'exploitation trimestriels de la sicaf immobilière. Conformément aux prévisions formulées antérieurement pour l'exercice 2009 le résultat d'exploitation distribuable par action augmente. Pour le premier trimestre 2009 le résultat d'exploitation distribuable s'élève à € 0,59 par action en comparaison à € 0,50 par action au cours du premier trimestre de l'exercice précédent. Ceci signifie une augmentation de 18 % par action.

Actuellement, Intervest Retail a trois projets en cours:

- la commercialisation du redéveloppement du 'Wooncentrum Van de Ven' à Olen se poursuit. Actuellement 15 % de la superficie est pré louée. Compte tenu des incertitudes sur le marché le commencement du projet dépendra du futur développement des prélocations et de la disponibilité de financements.
- le projet de redéveloppement à Vilvoorde est terminé et il reste actuellement trois appartements à vendre¹.
- le redéveloppement du complexe de magasins situé le long d'un axe routier à Andenne a été réceptionné fin avril 2009 et le site commercial est entièrement loué à Casa, Charles Vögele, Koodza (Decathlon), Planet Video, Ramelot et Delhaize (Red Market). Le rendement brut de ce projet est estimé à 8,2 %.

Au 31 mars 2009, la juste valeur du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière s'élève à € 330 millions (€ 327 millions au 31 décembre 2008). Cette augmentation de € 3 millions provient des augmentations de valeur du portefeuille commercial et des investissements au sein du portefeuille existant (dans des immeubles à Andenne, Malines et Gand). Bien que la conclusion de nouvelles transactions locatives ralentisse à cause de l'activité économique, les renouvellements de contrats de bail sont encore conclus à des niveaux locatifs qui sont considérablement supérieurs aux loyers actuels d'Intervest Retail (16 %). Par conséquent, l'évaluation du portefeuille d'Intervest Retail résiste bien à la baisse de valeur que subit actuellement le marché de l'immobilier commercial. Ceci confirme la qualité du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière. Au 31 mars 2009, le taux d'occupation² du portefeuille s'élève à 99,3 % (99,3 % au 31 décembre 2008).

¹ De plus amples informations concernant ce projet se trouvent dans le rapport annuel 2008 d'Intervest Retail

² Le taux d'occupation est calculé comme le rapport entre les revenus locatifs et ses mêmes revenus locatifs, augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés.



Communiqué de presse

2. Résultats financiers³

Compte de résultats consolidé

| (en milliers €) | 31.03.2009 | 31.03.2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| Revenus locatifs | 5.158 | 4.959 |
| Charges relatives à la location | -25 | 62 |
| Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière | 0 | -1 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 5.133 | 5.020 |
| Charges immobilières | -544 | -696 |
| Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation | -247 | -311 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 4.342 | 4.013 |
| Résultat sur ventes d'immeubles de placement | 105 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement | 1.792 | 14.368 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 6.239 | 18.381 |
| Résultat financier (hors revalorisation dérivés financiers) | -1.307 | -1.411 |
| Revalorisation dérivés financiers (IAS 39) | -240 | 0 |
| Résultat financier | -1.547 | -1.411 |
| Impôts | 0 | -51 |
| BENEFICE NET | 4.692 | 16.919 |
| Résultat d'exploitation distribuable | 3.017 | 2.526 |
| Résultat sur portefeuille | 1.897 | 14.368 |
| Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39) et autres éléments non distribuables | -222 | 25 |
| RESULTAT PAR ACTION | 31.03.2009 | 31.03.2008 |
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Bénéfice net par action (€) | 0,92 | 3,33 |
| Résultat d'exploitation distribuable par action (€) | 0,59 | 0,50 |

³ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au premier trimestre 2008.



Communiqué de presse

Au cours du premier trimestre 2009, le **résultat immobilier** d'Interinvest Retail augmente de € 0,1 million, atteignant € 5,1 millions (€ 5,0 millions) grâce aux revenus locatifs plus élevés provenant des renouvellements des contrats de bail et des indexations au sein du portefeuille immobilier existant.

Les **charges immobilières** baissent au cours du premier trimestre 2009 de € 0,2 million, atteignant € 0,5 million (€ 0,7 million). Cette baisse provient de la disparition des frais de marketing et de fonctionnement fin janvier 2008, suite à la vente du Factory Shopping Messancy.

Le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente au cours du premier trimestre 2009 de € 0,3 million, atteignant € 4,3 millions (€ 4,0 millions). Cette augmentation provient directement de l'augmentation du résultat immobilier de € 0,1 million et de la baisse des charges immobilières de € 0,2 million.

Le **résultat sur ventes d'immeubles de placement** s'élève à € 0,1 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 m².

Pour le premier trimestre 2009, la variation positive **de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement** s'élève à € 1,8 millions (€ 14,4 millions) ou 0,6 % de valeur du portefeuille. Cet effet positif provient des augmentations résultant de l'évaluation du portefeuille immobilier d'Interinvest Retail par les experts immobiliers indépendants.

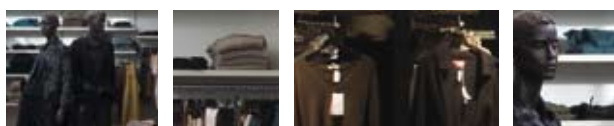
Le **résultat financier** (hors revalorisation des dérivés financiers) diminue de - € 1,3 millions (- € 1,4 millions) par la diminution des charges d'intérêts suite à la baisse des taux d'intérêts. Pour le premier trimestre 2009, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève à environ 4,30 % (4,85 %). Au 31 mars 2009, 66 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe, 34 % un taux d'intérêt variable. Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée moyenne restante de 2,9 ans.

En 2009, 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 - € 0,2 million (€ 0 million).

Pour le premier trimestre 2009, le **bénéfice net** d'Interinvest Retail s'élève à € 4,7 millions (€ 16,9 millions). Ce bénéfice net peut être réparti en :

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 3,0 millions (€ 2,5 millions) ou une augmentation de 18 % 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 € 1,9 millions (€ 14,4 millions) suite à l'évaluation des experts immobiliers, qui provient principalement de l'évolution sur le marché de la location où les renouvellements des contrats de bail dans le portefeuille commercial d'Interinvest Retail donnent lieu à des loyers plus élevés. La réévaluation est plus restreinte qu'au cours du premier semestre 2008 à cause de la crise sur le marché de l'investissement.
- la revalorisation des **dérivés financiers** conformément à l'IAS 39 et autres éléments non-distribuables d'un montant de - € 0,2 million (€ 0 million).

Suite à l'augmentation du résultat d'exploitation distribuable au cours du premier trimestre 2009, le résultat d'exploitation distribuable par action s'élève à € 0,59 (€ 0,50), ce qui représente une augmentation de 18 %.



Communiqué de presse

| DONNEES PAR ACTION | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|--|------------|------------|
| Nombre d'actions copartageantes | 5.078.525 | 5.078.525 |
| Valeur active nette (juste valeur) (€) | 39,86 | 39,23 |
| Valeur active nette (valeur d'investissement) (€) | 41,48 | 40,85 |
| Cours boursier à la date de clôture (€) | 30,74 | 28,49 |
| Décote par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%) | - 23 % | - 27 % |

Au 31 mars 2009, la valeur active nette (juste valeur) de l'action s'élève à € 39,86 (€ 39,23 au 31 décembre 2008). Etant donné qu'au 31 mars 2009 le cours boursier est de € 30,74, l'action d'Intervest Retail est cotée avec une décote de 23 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Suite à la réévaluation du portefeuille immobilier et la diminution des dettes financières, le taux d'endettement de la sicaf immobilière a baissé au cours du premier trimestre 2009 et s'élève à 38 % au 31 mars 2009 (39 % au 31 décembre 2008).

3. Prévisions

Malgré un environnement économique particulièrement agité, Intervest Retail ose envisager 2009 avec confiance. Sauf une évolution imprévisible, comme d'importantes faillites de locataires et une hausse imprévue des taux d'intérêt, la société s'attend à une augmentation du résultat d'exploitation distribuable et du dividende en 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



Etats financiers

Compte de résultats consolidé

| (en milliers €) | 31.03.2009 | 31.03.2008 |
|--|---------------|---------------|
| Revenus locatifs | 5.158 | 4.959 |
| Charges relatives à la location | -25 | 62 |
| RESULTAT LOCATIF NET | 5.133 | 5.021 |
| Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | 33 | 234 |
| Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués | -33 | -234 |
| Autres revenus et charges relatifs à la location | 0 | -1 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 5.133 | 5.020 |
| Frais techniques | -137 | -150 |
| Frais commerciaux | -42 | -6 |
| Charges et taxes sur immeubles non loués | -30 | -216 |
| Frais de gestion immobilière | -335 | -324 |
| Charges immobilières | -544 | -696 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | 4.589 | 4.324 |
| Frais généraux | -260 | -329 |
| Autres revenus et charges d'exploitation | 13 | 18 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE | 4.342 | 4.013 |
| Résultat sur ventes d'immeubles de placement | 105 | 0 |
| Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement | 1.792 | 14.368 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 6.239 | 18.381 |
| Revenus financiers | 13 | 30 |
| Charges d'intérêt | -1.310 | -1.435 |
| Autres charges financières | -10 | -6 |
| Revalorisation dérivés financiers (IAS 39) | -240 | 0 |
| Résultat financier | -1.547 | -1.411 |
| RESULTAT AVANT IMPOTS | 4.692 | 16.970 |
| Impôts | 0 | -51 |
| BENEFICE NET | 4.692 | 16.919 |
| Résultat d'exploitation distribuable | 3.017 | 2.526 |
| Résultat sur portefeuille | 1.897 | 14.368 |
| Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39) et autres éléments non distribuables | -222 | 25 |
| Attribuable aux: | | |
| Actionnaires du groupe | 4.692 | 16.919 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 0 |



Bilan consolidé

| ACTIF (en milliers €) | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| Actifs non courants | 330.347 | 327.692 |
| Immobilisations incorporelles | 9 | 12 |
| Immeubles de placement ⁴ | 330.081 | 327.398 |
| Autres immobilisations corporelles | 239 | 264 |
| Créances commerciales et autres actifs non courants | 18 | 18 |
| Actifs courants | 8.331 | 7.199 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 2.035 | 1.246 |
| Créances commerciales | 462 | 426 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 4.542 | 4.742 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 284 | 498 |
| Compte de régularisation | 1.008 | 287 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 338.678 | 334.891 |
| | | |
| CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en milliers €) | 31.03.2009 | 31.12.2008 |
| Capitaux propres | 202.416 | 199.248 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère | 202.414 | 199.245 |
| Capital | 97.213 | 97.213 |
| Primes d'émission | 4.183 | 4.183 |
| Réserves | 99.673 | 97.709 |
| Résultat | 14.797 | 11.761 |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétiques des immeubles de placement | -8.252 | -8.185 |
| Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers | -5.200 | -3.436 |
| Intérêts minoritaires | 2 | 3 |
| Passif | 136.262 | 135.643 |
| Passifs non courants | 101.505 | 99.750 |
| Provisions | 215 | 215 |
| Dettes financières non courantes | 101.242 | 99.478 |
| <i>Etablissements de crédit</i> | 101.239 | 99.474 |
| <i>Location-financement</i> | 3 | 4 |
| Autres passifs non courants | 48 | 57 |
| Passifs courants | 34.757 | 35.893 |
| Dettes financières courantes | 26.472 | 27.574 |
| <i>Etablissements de crédit</i> | 26.468 | 27.569 |
| <i>Location-financement</i> | 4 | 5 |
| Dettes commerciales et autres dettes courantes | 4.337 | 3.902 |
| Autres passifs courants | 3.194 | 3.259 |
| Comptes de régularisation | 754 | 1.158 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 338.678 | 334.891 |

⁴ Y compris les projets de développement

