

DECLARATION INTERMEDIAIRE POUR LE TROISIEME TRIMESTRE 2009

du conseil d'administration pour la période du 01.07.2009 au 30.09.2009

Amélioration du résultat d'exploitation distribuable de 16 %¹

Variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier de 0,6 % au troisième trimestre 2009

Dividende brut 2009 attendu entre € 2,40 et € 2,45 par action (rendement brut du dividende 6,5 % à 6,7 % par rapport au cours boursier au 30 septembre 2009)

Anvers, le 2 novembre 2009

1. ACTIVITES D'EXPLOITATION DU TROISIEME TRIMESTRE 2009

Au cours du troisième trimestre 2009, le portefeuille immobilier d'Interinvest Retail a connu une variation positive de la juste valeur de € 1,5 million ou 0,6 %. Le taux d'occupation² du portefeuille immobilier s'élève à 99,3 % au 30 septembre 2009 et reste inchangé par rapport au 31 décembre 2008.

PATRIMOINE IMMOBILIER	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
Juste valeur de l'immobilier (€ 000)	329.923	327.398	334.770
Valeur d'investissement de l'immobilier (€ 000)	338.171	335.583	343.139
Surface locative totale (m ²)	162.531	166.417	174.825
Taux d'occupation (%)	99,3 %	99,3 %	99,2 %

Au 30 septembre 2009, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 329,9 millions (€ 327,4 millions au 31 décembre 2008). Cette augmentation de € 2,5 millions par rapport au 31 décembre 2008 provient principalement de la combinaison de € 3,4 millions d'investissements dans le portefeuille existant (dans des immeubles à Andenne, Malines et Gand), d'une variation négative réduite de la juste valeur du portefeuille immobilier (0,3 million pour les neuf premiers mois de 2009) et de la vente de deux immeubles non stratégiques (€ 0,6 million)³.

¹ Par rapport au troisième trimestre 2008.

² 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.

³ Les immeubles ont été vendus pour € 0,7 million et donnent une plus-value d'environ 20 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2008.

2. RESULTATS FINANCIERS

2.1. Le troisième trimestre 2009

RESULTATS (€ 000)	01.07 - 30.09 2009	01.07 - 30.09 2008
RESULTAT LOCATIF NET	5.145	4.955
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	0	- 5
RESULTAT IMMOBILIER	5.145	4.950
Charges immobilières	- 640	- 580
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	- 253	- 209
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.252	4.161
Résultat sur portefeuille	1.468	3.373
RESULTAT D'EXPLOITATION	5.720	7.534
Résultat financier (hors revalorisation IAS 39)	- 1.185	- 1.498
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39)	-537	- 76
BENEFICE NET	3.998	5.960
Résultat d'exploitation distribuable	3.058	2.643
Résultat sur portefeuille	1.468	3.373
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39) et autres éléments non distribuables	- 528	- 56

Analyse des résultats⁴

Au cours du troisième trimestre 2009, le **résultat locatif net** d'Interinvest Retail s'élève à € 5,1 millions (€ 4,9 millions). Cette augmentation de € 0,2 million provient des renouvellements de contrats de bail et des indexations au sein du portefeuille immobilier existant.

Les **charges immobilières** de la sicaf immobilière augmentent légèrement au cours du troisième trimestre 2009, de € 0,1 million atteignant € 0,6 million, suite principalement aux frais commerciaux pour le Shopping Julianus à Tongres.

Par l'augmentation du résultat locatif net, compensée partiellement par l'augmentation des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente au cours du troisième trimestre 2009 de € 0,1 million, atteignant € 4,3 millions (€ 4,2 millions).

Pour le troisième trimestre 2009, le **résultat sur portefeuille** de la sicaf immobilière s'élève à € 1,5 million (€ 3,4 millions) suite aux variations positives de la juste valeur du portefeuille commercial.

Le **résultat financier (hors revalorisation des dérivés financiers)** s'élève à - € 1,2 million (- € 1,5 million). La baisse des frais de financement provient des taux d'intérêt qui sont actuellement bas. Pour le troisième trimestre 2009, le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière s'élève à environ 3,6 % (5,0 %).

Actuellement, 63 % du portefeuille de prêts se compose de crédits à taux d'intérêt fixe ou fixé au moyen de swaps de taux d'intérêt qui ont une durée restante de 4 ans en moyenne. Au cours du troisième trimestre 2009 un crédit de € 20 millions, échéant le 31 décembre 2009, a été prolongé pour une période de 2 ans (jusqu'au 31 décembre 2011) à des conditions conformes au marché pour un montant de € 25 millions. Par conséquent, au 30 septembre 2009, 68 % des crédits sont des financements à long terme, qui ont une durée restante moyenne de 2,7 ans. Au 30 septembre 2009, le taux d'endettement de la sicaf immobilière s'élève à 40 % (39 % au 31 décembre 2008).

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 hedge, pour un montant de - € 0,5 million (€ 0,1 million).

Pour le troisième trimestre 2009, le **bénéfice net** d'Interinvest Retail s'élève à € 4,0 millions (€ 6,0 millions) et peut être réparti en:

- le **résultat d'exploitation distribuable**⁵ de € 3,0 millions en comparaison à € 2,6 millions au cours de la même période de l'année dernière. Cette augmentation de 16 % résulte de l'amélioration du résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) et des frais de financement moins élevés. Cela représente pour le troisième trimestre un résultat d'exploitation distribuable par action de € 0,60 (€ 0,52).
- le **résultat sur portefeuille** de € 1,5 million en comparaison à € 3,4 millions au cours de la même période de l'année dernière. Ce résultat provient essentiellement de l'augmentation de valeur de l'immeuble situé avenue Louise 7 à Bruxelles. Suite à la conclusion d'un contrat de bail favorable, la valeur de l'immeuble a augmenté de 18 % au cours du troisième trimestre 2009.
- la **revalorisation des dérivés financiers** conformément à l'IAS 39 et autres éléments non-distribuables d'un montant de - € 0,5 million.

⁴ Entre parenthèses les chiffres comparatifs au troisième trimestre 2008 (01.07.2008 – 30.09.2008).

⁵ Etant donné que légalement le bénéfice des comptes annuels statutaires est distribué et non le bénéfice consolidé, la distribution du bénéfice est basée sur les chiffres du bénéfice statutaire, compte tenu d'éléments non distribuables.



SHOPPING JULIANUS TONGRES

2.2. Chiffres cumulatifs pour les neuf premiers mois de 2009

RESULTATS (€ 000)	30.09.2009	30.09.2008
Résultat d'exploitation distribuable	9.330	8.013
Résultat sur portefeuille	214	19.444
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39) et autres éléments non distribuables	- 841	42
Bénéfice net	8.703	27.499
Résultat par action (€)		
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Bénéfice net (€)	1,71	5,41
Résultat d'exploitation distribuable pour les neuf premiers mois (€)	1,84	1,58

Le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Retail augmente au cours des neuf premiers mois de 2009, atteignant € 9,3 millions (€ 8,0 millions). Cette augmentation de 16 % offre pour les neuf premiers mois de 2009 un résultat d'exploitation distribuable de € 1,84 par action par rapport à € 1,58 au cours de la même période de l'année dernière, ce qui correspond aux attentes formulées antérieurement pour l'exercice 2009.

Le **résultat sur portefeuille** des neuf premiers mois de 2009 montre une variation positive de la juste valeur inférieure à celle au cours de la même période de l'année dernière suite à l'évaluation ajustée des experts immobiliers indépendants, faisant ressortir les circonstances modifiées sur le marché de l'immobilier et du financement.

DONNEES PAR ACTIONS	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
Nombre d'actions	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette par action (juste valeur) (€)	38,56	39,23	40,93
Valeur active nette par action (valeur d'investissement) (€)	40,18	40,85	42,58
Cours boursier à la date de clôture (€)	36,81	28,49	30,54
Décote par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	- 5 %	- 27 %	- 25 %

Au 30 septembre 2009, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 38,56 (€ 39,23 au 31 décembre 2008). Etant donné que le cours boursier d'Intervest Retail s'élève au 30 septembre 2009 à € 36,81, l'action est cotée au 30 septembre 2009 avec une décote de 5 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

3. PREVISIONS POUR 2009



RED MARKET PARC RETAIL ANDENNE

Comme déjà annoncé dans le rapport financier semestriel de la sicaf immobilière, Intervest Retail prévoit aussi sur base de ses résultats financiers et prévisions au 30 septembre 2009 que, malgré le contexte économique actuel, le dividende par action pour l'exercice 2009 augmentera par rapport au dividende 2008 qui s'élevait à € 2,14 par action. Le résultat d'exploitation distribuable d'Intervest Retail s'élève pour les neuf premiers mois de 2009 à € 9,3 millions ou une augmentation d'environ 16 % en comparaison aux neuf premiers mois de 2008 (€ 8,0 millions).

Pour l'exercice 2009, Intervest Retail estime pouvoir offrir à ses actionnaires un dividende brut entre € 2,40 et € 2,45 par action. Ce dividende plus élevé résulte d'une solide augmentation des loyers au sein du portefeuille existant et d'une politique de taux d'intérêt où un tiers des crédits a un taux d'intérêt variable. Intervest Retail bénéficie actuellement dans une large mesure des taux d'intérêt qui sont historiquement bas.

Sur base du cours boursier au 30 septembre 2009 (€ 36,81) ceci représente un rendement brut du dividende entre 6,5 % et 6,7 %.

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

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE (9 mois)

<i>en milliers €</i>	30.09.2009	30.09.2008
Revenus locatifs	15.606	14.955
Charges relatives à la location	-106	83
RESULTAT LOCATIF NET	15.500	15.038
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	-1	-7
RESULTAT IMMOBILIER	15.499	15.031
Frais techniques	-440	-419
Frais commerciaux	-191	-66
Charges et taxes sur immeubles non loués	-80	-193
Frais de gestion immobilière	-947	-969
Autres charges immobilières	-3	-3
CHARGES IMMOBILIERES	-1.661	-1.650
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.838	13.381
Frais généraux	-823	-921
Autres revenus et charges d'exploitation	52	52
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.067	12.512
Résultat sur ventes d'immeubles de placement	490	87
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	-277	19.357
RESULTAT D'EXPLOITATION	13.280	31.956
Revenus financiers	18	71
Charges d'intérêt	-3.686	-4.445
Autres charges financières	-26	-22
Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39)	-888	-10
RESULTAT FINANCIER	-4.582	-4.406
RESULTAT AVANT IMPOTS	8.698	27.550
IMPOTS	5	-51
BENEFICE NET	8.703	27.499
<i>Note:</i>		
<i>Résultat d'exploitation distribuable</i>	<i>9.330</i>	<i>8.013</i>
<i>Résultat sur portefeuille</i>	<i>214</i>	<i>19.444</i>
<i>Revalorisation des dérivés financiers (IAS 39) et autres éléments non distribuables</i>	<i>-841</i>	<i>42</i>
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	8.703	27.499
Intérêts minoritaires	0	0

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL (Statement of other comprehensive income) (9 mois)

<i>en milliers €</i>	30.09.2009	30.09.2008
BENEFICE NET	8.703	27.499
Mouvements de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-1.259	58
Résultat global des neuf premiers mois	7.444	27.557
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.444	27.557
Intérêts minoritaires	0	0

BILAN CONSOLIDE

ACTIF en milliers €	30.09.2009	31.12.2008
Actifs non courants	330.188	327.692
Immobilisations incorporelles	28	12
Immeubles de placement ⁵	329.923	327.398
Autres immobilisations corporelles	219	264
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	18
Actifs courants	6.176	7.199
Actifs détenus en vue de la vente	424	1.246
Créances commerciales	679	426
Créances fiscales et autres actifs courants	3.424	4.742
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.255	498
Comptes de régularisation	394	287
TOTAL DE L'ACTIF	336.364	334.891

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.09.2009	31.12.2008
Capitaux propres	195.824	199.248
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	195.821	199.245
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	97.986	97.709
Résultat	10.270	11.761
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.248	-8.185
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-5.583	-3.436
Intérêts minoritaires	3	3
Passif	140.540	135.643
Passifs non courants	92.340	99.750
Provisions	195	215
Dettes financières non courantes	92.095	99.478
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>92.071</i>	<i>99.474</i>
<i>Location-financement</i>	<i>24</i>	<i>4</i>
Autres passifs non courants	50	57
Passifs courants	48.200	35.893
Dettes financières courantes	42.586	27.574
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>42.584</i>	<i>27.569</i>
<i>Location-financement</i>	<i>2</i>	<i>5</i>
Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.837	3.902
Autres passifs courants	759	3.259
Comptes de régularisation	1.018	1.158
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	336.364	334.891

⁵ Y compris les projets de développement.