



# Rapport financier semestriel

du conseil  
d'administration  
pour la période  
du 01.01.2012  
au 30.06.2012

# Rapport financier semestriel



ANVERS, LE 31 JUILLET 2012

Accroissement du résultat d'exploitation distribuable de 4 % :  
€ 1,30 par action (€ 1,25 au premier semestre 2011)

Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier de 1 %

Taux d'endettement limité: 37 %

Dividende brut attendu pour 2012 entre € 2,50 et € 2,60 par action

## 1. Rapport de gestion intermédiaire

### 1.1. Activités d'exploitation du premier semestre 2012

Le **résultat d'exploitation distribuable** d'Interinvest Retail augmente au premier semestre 2012 et s'élève à € 1,30 par action en comparaison à € 1,25 au premier semestre de l'exercice précédent. Cela représente une augmentation de 4 % par action. Ce résultat positif provient de l'acquisition du Jardin d'Harscamp à Namur en octobre 2011 et des indexations et des renouvellements de contrats de bail au sein du portefeuille immobilier existant. Les renouvellements de contrats de bail conclus récemment procurent encore de belles augmentations des loyers. Les loyers d'Interinvest Retail ont augmenté de 5,5 % en moyenne pour les magasins situés dans les centres-villes et pour les magasins situés le long d'axes routiers les loyers augmentent en moyenne de largement 18 %. Le premier semestre 2012 se caractérise également par le nombre de locations temporaires dans les immeubles d'Interinvest Retail situés à Vilvorde, Schelle, Turnhout et Balen.

La **juste valeur du portefeuille immobilier** d'Interinvest Retail a augmenté d'environ 1 % au premier semestre 2012 suite aux indexations des loyers, aux renouvellements de contrats de bail et aux nouveaux contrats de bail. Les loyers de marché et les rendements<sup>1</sup> sont restés assez stables. Pour les magasins situés

le long d'axes routiers le rendement moyen dans le portefeuille de la sica immobilière est de 7,0 % au 30 juin 2012 (6,9 % au 31 décembre 2011) et de 5,5 % (5,5 % au 31 décembre 2011) pour les magasins situés dans les centres-villes. Pour le Jardin d'Harscamp à Namur une belle augmentation de valeur de 13 % est à noter en 2012 suite à la location à la chaîne internationale de magasins de vêtements Desigual. Les travaux de rénovation du Centre Roosevelt à Vilvorde ont donné lieu à une augmentation de valeur de 5,9 % au premier semestre 2012. Il est supposé que la valeur de cet immeuble continuera à augmenter également au deuxième semestre 2012.

Interinvest Retail a renforcé sa **politique commerciale** au premier semestre 2012 en introduisant un account management structuré en vue d'une concertation plus étroite avec les locataires et les détaillants en général. Au premier semestre 2012, le marché de la location en Belgique n'a pas été intensif. Le désir d'expansion des détaillants a régressé. Les détaillants adoptent plutôt une position d'attente et sont plus exigeants.

<sup>1</sup> Le rendement (yield) est la relation entre les revenus locatifs (augmentés de la valeur locative estimée des emplacements non occupés) et de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

# Rapport financier semestriel



△ Desigual - Jardin d'Harscamp - Namur

Une enseigne qui est restée très expansive en 2012, est le **géant international de la mode Desigual**. Intervest Retail a signé avec Desigual un contrat de bail pour une unité de 522 m<sup>2</sup> au **Jardin d'Harscamp** au centre de Namur. Intervest Retail a acquis ce centre commercial du centre-ville au dernier semestre 2011 avec l'intention de regrouper les plus petites unités en vue de les commercialiser. Cette location est déjà une première étape réussie pour le repositionnement du Jardin d'Harscamp.

Le **magasin discount Aldi** reste expansif en modernisant et agrandissant ses magasins existants. Fin 2011, leur magasin dans le Centre Roosevelt à Vilvorde a été rénové et agrandi et en début d'année des travaux identiques ont été réalisés pour le magasin situé Gouden Kruispunt à Tielt-Winge.

La rénovation réussie du **parc de vente au détail Centre Roosevelt à Vilvorde** est terminée. Intervest Retail met tout en œuvre pour que le centre soit bientôt entièrement loué. Actuellement trois unités sont encore disponibles.



△ Centre Roosevelt - Vilvorde

Au deuxième trimestre 2012 Intervest Retail a introduit une demande de permis de bâtir pour une rénovation similaire pour le **parc de vente au détail à Ans**. Cette rénovation planifiée a déjà résulté en des accords avec les locataires existants concernant des augmentations des loyers après la fin des travaux de rénovation et une nouvelle location a déjà été conclue sous réserve de l'obtention des permis nécessaires.

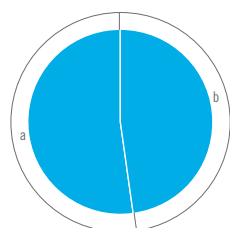
La situation du **Shopping Park Julianus à Tongres** reste inchangée. Le taux d'occupation au Julianus Shopping s'élève au 30 juin 2012 à environ 90 %. Actuellement quatre unités sont encore disponibles. Malgré la situation économique incertaine la plupart des détaillants communiquent un chiffre d'affaires plus élevé en comparaison au premier semestre 2011.

## 1.2. Composition et évolution du portefeuille immobilier au 30 juin 2012

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.

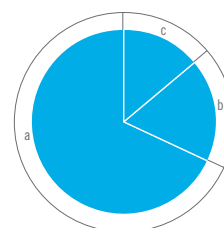
Au 30 juin 2012, cette répartition des risques est la suivante:

### Répartition selon le type d'immeuble commercial



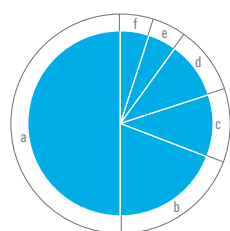
- a — 52% Magasins le long d'axes routiers et centres commerciaux
- b — 48% Magasins de centres-villes

### Répartition géographique



- a — 68% Flandre
- b — 18% Wallonie
- c — 14% Bruxelles

### Répartition selon le secteur des locataires



- a — 50% Habillement, chaussures et accessoires
- b — 19% Articles ménager, intérieur et hobby
- c — 11% Loisirs, articles de luxe et soins personnels
- d — 10% Magasins alimentaires et grandes surfaces
- e — 5% TV, hifi, electro, multimédia et téléphone
- f — 5% Autres

# Rapport financier semestriel



PATRIMOINE IMMOBILIER	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	367.236	362.213	341.260
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	376.417	371.268	349.792
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	161.773	161.573	158.141
Taux d'occupation (%)	97,8 %	96,6 %	97,3 %

Au 30 juin 2012, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à € 367 millions (€ 362 millions au 31 décembre 2011). Cette augmentation de € 5 millions provient principalement:

- ✓ de l'augmentation de valeur du portefeuille immobilier existant de € 4 millions suite aux indexations et aux renouvellements de contrats de bail au sein du portefeuille immobilier existant ainsi qu'à la location à Desigual à Namur

- ✓ d'investissements d'un montant de € 1 million, principalement dans le parc de vente au détail Gouden Kruispunt à Tielt Winge (pour l'extension d'Aldi), dans le Centre Roosevelt à Vilvorde et dans le complexe commercial Jardin d'Harscamp à Namur.

Le taux d'occupation<sup>2</sup> du portefeuille s'élève au 30 juin 2012 à 97,8 %. Cette augmentation par rapport au 31 décembre 2011 provient d'un nombre de locations temporaires et de la location à Desigual au Jardin d'Harscamp à Namur.

Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants au 30 juin 2012:

EXPERT IMMOBILIER	Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)
Cushman & Wakefield	€ 179.943
CB Richard Ellis	€ 174.930
de Crombrughe & Partners	€ 12.363
<b>TOTAL</b>	<b>€ 367.236</b>

<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.

## 1.3. Situation de l'immobilier commercial belge en 2012<sup>3</sup>

Le premier semestre 2012 est caractérisé par un nombre d'incertitudes économiques entraînant une baisse de la confiance des consommateurs. Les consommateurs sont plutôt pessimistes dans pareil cas et limitent leurs dépenses. Cependant, les chiffres d'affaires de la plupart des détaillants en Belgique restent assez stables. Il ne faut toutefois pas nier que la demande de nouvelles locations baisse, mais le marché de la location belge reste relativement sain. Les chaînes internationales montrent encore un intérêt pour notre pays: le hollandais Albert Heijn, l'espagnol Desigual ou l'italien Calzedonia.

Etant donné la prudence des promoteurs, de nouveaux projets ne sont actuellement pas réalisés. Les procédures laborieuses pour obtenir des permis ont également un effet dissuasif. Uplace, par exemple, a régulièrement fait l'actualité par tantôt l'obtention puis le refus des permis nécessaires.

Tandis que l'année dernière le marché de l'investissement était encore dominé par de petites transactions, quelques transactions importantes se rapportant aux centres commerciaux ont actuellement été réalisées: Genk 1 Shopping, Galeries Toisons d'Or, Shopping Park Olen et une partie du Westland Shopping Center. Il est supposé que le marché de l'investissement restera également actif au cours du deuxième semestre 2012. Des investisseurs nationaux mais également internationaux (privés) sont intéressés par le marché belge de la vente au détail: l'intérêt sur les comptes d'épargne est insignifiant et le marché des actions est trop turbulent alors que la valeur de l'immobilier commercial en Belgique reste assez stable.



△ Company - Anvers

<sup>3</sup> Source: 'Market Overview 30 June 2012' de Cushman & Wakefield.

## 1.4. Analyse des résultats<sup>4</sup>

Au premier semestre 2012, les **revenus locatifs** d'Intervest Retail augmentent de € 0,5 million, atteignant € 11,1 millions (€ 10,6 millions). Cette augmentation d'environ 5 % provient principalement de l'acquisition du complexe commercial Jardin d'Harscamp à Namur en octobre 2011 et des indexations et des renouvellements de contrats de bail existants.

Les **charges immobilières** ont légèrement augmenté et s'élèvent à € 1,2 million pour le premier semestre 2012 (€ 1,1 million) à cause des frais d'inoccupation et autres charges immobilières relatives au Jardin d'Harscamp à Namur et au Julianus Shopping à Tongres.

Les **frais généraux** restent au même niveau qu'au premier semestre de l'exercice précédent.

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** comprend € 0,5 million et se rapporte à la deuxième partie de l'indemnisation supplémentaire, obtenue de l'acheteur du Shopping Park Olen pour les frais de développement déjà encourus, conformément à l'accord conclu en décembre 2009 lors de la vente du projet<sup>5</sup>.

Au premier semestre 2012, les **variations positives de la juste valeur des immeubles de placement** s'élèvent à € 4,0 millions ou environ 1 % de la juste valeur du portefeuille en comparaison à une augmentation de valeur de € 13,1 millions (ou 4 %) au premier semestre 2011. Cet effet positif provient essentiellement des indexations et des renouvellements de contrats de bail au sein du portefeuille immobilier existant ainsi que de la location à Desigual à Namur de sorte que la juste valeur de ce complexe commercial augmente de 13 %.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financier (couvertures non**

**effectives - IAS 39))** s'élève au premier semestre 2012 à - € 2,6 millions (- € 2,5 millions). Le taux d'intérêt moyen de la sicaf immobilière atteint au premier semestre 2012 4,1 % y compris les marges bancaires (4,3 %).

Au premier semestre 2012, les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la baisse 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 - € 1,2 million (€ 0,8 million).

Le **résultat net** de la sicaf immobilière Intervest Retail s'élève au premier semestre 2012 à € 10,0 millions (€ 20,6 millions) et peut être réparti en :

- ✓ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 6,6 millions (€ 6,3 millions). L'augmentation de € 0,3 million ou environ 4 % provient principalement de l'acquisition du Jardin d'Harscamp à Namur en octobre 2011 et des indexations et des renouvellements de contrats de bail au sein du portefeuille immobilier existant.
- ✓ le **résultat sur portefeuille** de € 4,6 millions (€ 13,5 millions), essentiellement suite aux indexations et aux renouvellements de contrats de bail du portefeuille immobilier existant ainsi qu'à la location à Desigual à Namur.
- ✓ 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 - € 1,2 million (€ 0,8 million).

Pour le premier semestre 2012, cela représente **par action** un résultat d'exploitation distribuable de € 1,30 (€ 1,25).

<sup>4</sup> Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 30 juin 2011.

<sup>5</sup> Voir le communiqué de presse du 8 décembre 2009: La sicaf immobilière Intervest Retail, cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, procède au désinvestissement de son site "Shopping Park Olen".

# Rapport financier semestriel



CHIFFRES CLES CONSOLIDES PAR ACTION	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2011
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Résultat net (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,97	7,15	4,06
Résultat d'exploitation distribuable (6 mois/1 an/6 mois) (€)	1,30	2,53	1,25
Valeur active nette (juste valeur) (€)	44,50	45,04	42,13
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	46,28	46,66	43,75
Cours boursier à la date de clôture (€)	51,00	44,98	47,48
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	15 %	0 %	13 %

La **valeur active nette (juste valeur)** de l'action s'élève au 30 juin 2012 à € 44,50 (€ 45,04 au 31 décembre 2011). Etant donné qu'au 30 juin 2012 le cours boursier s'élève à € 51,00, l'action d'Intervest Retail est cotée avec une prime de 15 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

Au 30 juin 2012, le **taux d'endettement** de la sicaif immobilière s'élève à 37 % (36 % au 31 décembre 2011), calculé conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.



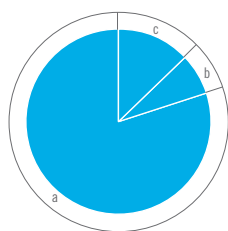
## 1.5. Structure financière au 30 juin 2012

Au 30 juin 2012, Interinvest Retail a une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités également en 2012.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 30 juin 2012 sont:

- ✓ Montant des dettes financières utilisées: € 134 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- ✓ 80 % des lignes de crédit sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,6 ans

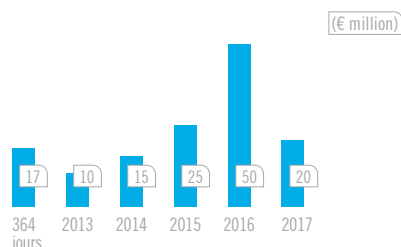
### Durée des financements



- a — 80% Crédits à long terme
- b — 7% Crédits à prolonger en 2013
- c — 13% Crédits à court terme, avec une durée illimitée de 364 jours

- ✓ Au premier semestre 2012, Interinvest Retail a prolongé le financement d'un crédit échu en juin 2012 pour un montant de € 20 millions. Le crédit existant est refinancé auprès de la même institution financière avec un durée de 5 ans et à des conditions conformes au marché. La sicaf immobilière a ainsi conclu tous ses financements pour l'exercice 2012 et au cours de l'exercice 2013 uniquement un crédit de € 10 millions doit être renégocié.
- ✓ Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2013 et 2017

### Calendriers des échéances des lignes de crédit



- ✓ Répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes
- ✓ € 3 millions de lignes de crédit disponibles non-utilisées
- ✓ 67 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe, 33 % un taux d'intérêt variable
- ✓ Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 4,4 ans en moyenne
- ✓ Taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2012: 4,1 % y compris les marges bancaires (4,3 % pour le premier semestre 2011)
- ✓ Valeur des dérivés financiers: € 6,2 en négatif
- ✓ Taux d'endettement limité de 37 % (36 % au 31 décembre 2011) (maximum légal: 65 %)

## 1.6. Risques pour les mois restants de 2012

Intervest Retail estime que les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice 2012 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 2012. 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'inoccupation dans le portefeuille immobilier, la sicaf immobilière ne s'attend pas à une baisse significative de la valeur du portefeuille immobilier au deuxième semestre 2012.
- ✓ **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 2012, le portefeuille de prêts utilisés se compose de 67 % d'emprunts à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 33 % 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.

## 1.7. Prévisions pour 2012

Intervest Retail a l'intention de vendre au deuxième semestre 2012 quelques immeubles qui ne sont pas stratégiques. Le but à long terme est de porter la part des magasins situés à des emplacements de premier ordre dans les centres-villes des grandes villes à 65 % du portefeuille immobilier.

Intervest Retail espère pouvoir conclure au deuxième semestre 2012 un accord avec un promoteur/entrepreneur pour le redéveloppement des étages inoccupés de l'immeuble commercial situé Bruul 42-44 à Malines, où 19 lofts seront réalisés l'année prochaine. En outre, une nouvelle construction sera bâtie à l'angle du Bruul et du Borzestraat, de sorte que tout le pâté de maisons dont les locataires actuels sont H&M et Coolcat présentera un aspect totalement neuf et de haute qualité.

Sur base des résultats semestriels et des prévisions au 30 juin 2012, Intervest Retail prévoit que pour toute l'année 2012 le dividende brut augmentera par rapport au dividende de 2011 qui s'élevait à € 2,53. Pour l'exercice 2012, Intervest Retail estime pouvoir offrir à ses actionnaires un dividende brut par action qui se situe entre € 2,50 et € 2,60. Sur base du cours boursier de clôture au 30 juin 2012 (€ 51,00) ceci revient à un rendement brut du dividende entre 4,9 % et 5,1 %.



△ Coolcat et H&M - Malines

## 2. Chiffres semestriels consolidés résumés

### 2.1. Compte de résultats consolidés résumés

en milliers €	30.06.2012	30.06.2011
Revenus locatifs	11.073	10.574
Charges relatives à la location	-62	-73
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>11.011</b>	<b>10.501</b>
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	397	297
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-397	-297
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>11.011</b>	<b>10.501</b>
Frais techniques	-278	-321
Frais commerciaux	-145	-104
Charges et taxes sur immeubles non loués	-85	18
Frais de gestion immobilière	-636	-624
Autres charges immobilières	-105	-26
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.249</b>	<b>-1.057</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.762</b>	<b>9.444</b>
Frais généraux	-555	-557
Autres revenus et charges d'exploitation	49	22
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>9.256</b>	<b>8.909</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	494	412
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.006	13.167
Autre résultat sur portefeuille	66	-77
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>13.822</b>	<b>22.411</b>

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

en milliers €	30.06.2012	30.06.2011
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>13.822</b>	<b>22.411</b>
Revenus financiers	1	9
Charges d'intérêt nettes	-2.626	-2.549
Autres charges financières	-2	-10
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-1.167	787
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-3.794</b>	<b>-1.763</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>10.028</b>	<b>20.648</b>
<b>IMPOTS</b>	<b>-16</b>	<b>-15</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>10.012</b>	<b>20.633</b>
<b>Note:</b>		
Résultat d'exploitation distribuable	6.593	6.323
Résultat sur portefeuille	4.566	13.502
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-1.147	808
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	10.012	20.633
Intérêts minoritaires	0	0

## 2.2. Résultat global consolidé résumé

en milliers €	30.06.2012	30.06.2011
<b>RESULTAT NET</b>	<b>10.012</b>	<b>20.633</b>
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	100	819
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>10.112</b>	<b>21.452</b>
<b>Attribuable aux:</b>		
Actionnaires de la société mère	10.112	21.452
Intérêts minoritaires	0	0

## 2.3. Bilan consolidé résumé

ACTIFS en milliers €	30.06.2012	31.12.2011
<b>Actifs non courants</b>	<b>367.459</b>	<b>362.406</b>
Immobilisations incorporelles	9	13
Immeubles de placement	367.236	362.213
Autres immobilisations corporelles	211	162
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	18
<b>Actifs courants</b>	<b>2.682</b>	<b>1.866</b>
Actifs détenus en vue de la vente	148	333
Créances commerciales	225	275
Créances fiscales et autres actifs courants	780	218
Trésorerie et équivalents de trésorerie	506	379
Comptes de régularisation	1.023	661
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>370.141</b>	<b>364.272</b>

## 2.3. Bilan consolidé résumé (suite)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	30.06.2012	31.12.2011
<b>Capitaux propres</b>	<b>226.002</b>	<b>228.739</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>226.002</b>	<b>228.739</b>
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	114.594	91.035
Résultat net de l'exercice	10.012	36.308
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passif</b>	<b>144.139</b>	<b>135.533</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>113.001</b>	<b>94.244</b>
Dettes financières non courantes	106.670	89.022
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>106.650</i>	<i>89.000</i>
<i>Location-financement</i>	<i>20</i>	<i>22</i>
Autres passifs financiers non courants	6.197	5.129
Autres passifs non courants	115	51
Passifs d'impôts différés	19	42
<b>Passifs courants</b>	<b>31.138</b>	<b>41.289</b>
Dettes financières courantes	27.399	37.619
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>27.394</i>	<i>37.614</i>
<i>Location-financement</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.594	2.573
Autres passifs courants	148	211
Comptes de régularisation	997	886
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>370.141</b>	<b>364.272</b>

## 2.4. Aperçu résumé des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	30.06.2012	30.06.2011
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>379</b>	<b>766</b>
<b>1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation</b>	<b>6.460</b>	<b>6.039</b>
Résultats d'exploitation	13.822	22.411
Intérêts payés	-2.488	-2.524
Autres éléments non opérationnels	-1.240	695
<b>Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow</b>	<b>-3.297</b>	<b>-14.506</b>
✓ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	42	57
✓ Résultat sur ventes des immeubles de placement	-494	-412
✓ Etalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires	44	-41
✓ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-4.006	-13.167
✓ Autre résultat sur portefeuille	-66	77
✓ Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	1.167	-787
✓ Autres transactions de nature non cash-flow	16	-233
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-337</b>	<b>-37</b>
✓ Mouvement de l'actif	-323	2.044
✓ Mouvement du passif	-14	-2.081
<b>2. Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>	<b>-976</b>	<b>1.232</b>
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles	-88	-15
Investissements dans des immeubles de placement existants	-1.017	-208
Investissements dans des actifs détenus en vue de la vente	0	-13
Revenus de ventes des immeubles de placement	185	1.669
Factures d'investissement payées par anticipation	-56	-201
<b>3. Flux de trésorerie des activités de financement</b>	<b>-5.357</b>	<b>-5.935</b>
Remboursement d'emprunts	-220	-207
Retrait d'emprunts	7.650	6.970
Repaiement de passifs de la location-financement	-2	-2
Passifs non courants reçus comme garantie	64	0
Paiement de dividendes	-12.849	-12.696
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DU PREMIER SEMESTRE</b>	<b>506</b>	<b>2.102</b>



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

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
<b>Bilan au 31 décembre 2010</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>86.178</b>	<b>17.632</b>	<b>205.206</b>
Résultat global du premier semestre 2011			819	20.633	21.452
Transferts par l'affectation du résultat 2010:					
✓ Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves			5.146	-5.146	0
✓ Transfert de l'impact de la juste valeur*			-120	120	0
✓ Transfert 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
<b>Bilan au 30 juin 2011</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>91.932</b>	<b>20.633</b>	<b>213.961</b>
<b>Bilan au 31 décembre 2011</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>91.035</b>	<b>36.308</b>	<b>228.739</b>
Résultat global du premier semestre 2012			100	10.012	10.112
Transferts par l'affectation du résultat 2011:					
✓ Transfert du résultat sur portefeuille vers les réserves			24.340	-24.340	0
✓ Transfert de l'impact de la juste valeur*			-827	827	0
✓ Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers			-92	92	0
✓ Autres mutations			38	-38	0
Dividende exercice 2011				-12.849	-12.849
<b>Bilan au 30 juin 2012</b>	<b>97.213</b>	<b>4.183</b>	<b>114.594</b>	<b>10.012</b>	<b>226.002</b>

\* 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 consolidés résumés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers & centres commerciaux		Corporate		TOTAL	
	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011
en milliers €								
Revenus locatifs	5.345	4.936	5.728	5.638			11.073	10.574
Charges relatives à la location	-17	-4	-45	-69			-62	-73
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>5.328</b>	<b>4.932</b>	<b>5.683</b>	<b>5.569</b>			<b>11.011</b>	<b>10.501</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>5.024</b>	<b>4.638</b>	<b>5.279</b>	<b>5.321</b>	<b>-1.047</b>	<b>-1.050</b>	<b>9.256</b>	<b>8.909</b>
Résultat sur ventes des immeubles de placement	1	393	493	19			494	412
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3.145	7.198	861	5.969			4.006	13.167
Autre résultat sur portefeuille	13	-39	53	-38			66	-77
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT</b>	<b>8.183</b>	<b>12.190</b>	<b>6.686</b>	<b>11.271</b>	<b>-1.047</b>	<b>-1.050</b>	<b>13.822</b>	<b>22.411</b>
Résultat financier					-3.794	-1.763	-3.794	-1.763
Impôts					-16	-15	-16	-15
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8.183</b>	<b>12.190</b>	<b>6.686</b>	<b>11.271</b>	<b>-4.857</b>	<b>-2.828</b>	<b>10.012</b>	<b>20.633</b>

SEGMENTATION D'ACTIVITE: CHIFFRES CLES	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers & centres commerciaux		TOTAL	
	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2011
en milliers €						
Juste valeur des immeubles de placement	198.973	178.924	168.263	162.336	367.236	341.260
Valeur d'investissement des immeubles de placement	203.947	183.397	172.470	166.395	376.417	349.792
Surface locative totale (m²)	33.644	31.088	128.129	127.053	161.773	158.141
Taux d'occupation (%)	99,1 %	96,7 %	96,6 %	97,8 %	97,8 %	97,3 %

## 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 2011.

## Evolution des immeubles de placement

en milliers €	30.06.2012	30.06.2011
<b>Solde au terme de l'exercice précédent</b>	<b>362.213</b>	<b>329.142</b>
Investissements dans le portefeuille	1.017	204
Ventes des immeubles de placement	0	-1.257
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	4.006	13.171
<b>Solde au terme du semestre</b>	<b>367.236</b>	<b>341.260</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:

en milliers €	30.06.2012	30.06.2011
<b>Créances avec une échéance restante de:</b>		
Echéant dans l'année	21.056	20.489
Entre un et cinq ans	20.885	23.785
A plus de cinq ans	354	0
<b>Total des futurs revenus locatifs minimaux</b>	<b>42.295</b>	<b>44.274</b>

## Passifs non courants et courants

Une mise à jour de la structure financière au 30 juin 2012 est mentionnée au paragraphe 1.5. (ci-dessus) du rapport de gestion intermédiaire.

Au premier semestre 2012 il n'y a pas eu de nouveaux instruments de couverture/swaps de taux d'intérêt, ni de modifications aux conventions existants. Au 30 juin 2012 la sicaf immobilière satisfait toujours à ces conventions.

## Passifs conditionnels

Au premier semestre 2012, il n'y a pas eu de changements dans les passifs conditionnels tels que décrits à la note 25 du Rapport Financier du Rapport annuel 2011.

## Événements postérieurs à la période du reporting

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurement à la date de reporting au 30 juin 2012.

## 2.7. Rapport du commissaire

INTERVEST RETAIL SA,  
SICAF IMMOBILIÈRE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT DE REVUE LIMITÉE SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE INTERMÉDIAIRE CONSOLIDÉE POUR LE SEMESTRE CLÔTURÉ LE 30 JUIN 2012 AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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, Sicafe immobilière publique de droit belge (la "société") et ses filiales (conjointement le "groupe") pour le semestre clôturé le 30 juin 2012. 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 la norme internationale d'information financière IAS 34 - *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 - *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. 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 internationales d'audit (International Standards on Auditing). 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 2012 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 30 juillet 2012

**Le commissaire,**

**DELOITTE** Reviseurs 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'Arrêté Royal 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 30 juillet 2012.

**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, T + 32 3 287 67 87, [www.intervestretail.be](http://www.intervestretail.be)