



INTERVEST

RETAIL

RAPPORT SEMESTRIEL

30 JUIN 2003



www.intervest.be

INTERVEST

RETAIL

Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem - Anvers

Une société d'investissement immobilier
à Capital fixe de Droit belge

RAPPORT SEMESTRIEL

30 JUIN 2003

TABLE DES MATIÈRES

Administration et organisation	p. 5
1. Intervest Retail	p. 6
1.1. Profil	p. 6
1.2. Politique d'investissement	p. 6
1.3. Gestion	p. 6
2. Développements au cours du premier semestre 2003	p. 7
2.1. Investissements	p. 7
2.2. Ventes	p. 8
2.3. Fiscalité	p. 8
3. Perspectives de croissance	p. 8
4. Résultats semestriels	p. 9
4.1. Résultats financiers	p. 9
4.2. Valeur d'inventaire	p. 10
4.3. Rapport du Commissaire	p. 10
4.4. Cours boursier	p. 11
5. Portefeuille immobilier	p. 12
5.1. Conclusions de l'expert immobilier	p. 12
5.2. Chiffres clés et graphiques	p. 13
5.3. Synopsis immobilier au 30 juin 2003	p. 15

ADMINISTRATION ET ORGANISATION

- **Conseil d'Administration**

Paul Christiaens, Administrateur

Gérard Philippon, Administrateur

Joost Rijnboutt, Administrateur délégué

Hubert Roovers, Administrateur délégué

Reinier van Gerrevink, Président

- **Siège social**

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem - Anvers

- **Société de gestion**

Intervest Management SA, Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem - Anvers

- **Commissaire**

Ludo De Keulenaer, Associé de la société civile ayant adopté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée, Deloitte & Partenaires Réviseurs d'Entreprises, Avenue Louise 240, 1050 Bruxelles

- **Banque dépositaire – Service financier – Apporteur de liquidité**

Banque Degroof, Rue de l'industrie 44, 1040 Bruxelles

- **Experts immobiliers**

Cushman & Wakefield Healey & Baker, Avenue des Arts 58 bte 7, 1000 Bruxelles

- **Date assemblée annuelle**

Deuxième mercredi de mai, 14h30

1. INTERVEST RETAIL

1.1. Profil

Intervest Retail investit exclusivement dans des biens immobiliers commerciaux belges, essentiellement situés dans les centres-villes -à des emplacements de premier ordre- et le long d'axes routiers importants. Les centres commerciaux font également partie des possibilités. La société investit également dans un factory outlet à Messancy.

Le portefeuille comprend actuellement 334 unités locatives, réparties sur 105 emplacements différents. Le portefeuille immobilier se compose de 44% d'emplacements dans les centres-villes et de 56% de magasins situés le long d'axes routiers importants. La valeur totale au 30 juin 2003 s'élève à € 275.146.424 (valeur acte en main).

Intervest Retail est une sicaf immobilière inscrite sur la liste des institutions d'investissement belges depuis le 22 décembre 1998 et est cotée au segment Next Prime d'Euronext Bruxelles depuis le premier janvier 2002.

1.2. Politique d'investissement

La politique d'investissement se concentre sur l'obtention d'une combinaison de rendement direct sur la base des revenus locatifs et de rendement indirect sur la base de la croissance de la valeur du portefeuille immobilier.

L'élargissement du portefeuille doit toujours résulter en une meilleure répartition du risque, en des avantages de coûts et en un accroissement de la valeur d'actionnaire. Dans la mesure du possible, les fusions et les apports en nature sont réalisés contre l'émission de nouvelles actions, ce qui améliore la marge libre¹ et la liquidité² de l'action.

Le principe de base pour le long terme est que le financement du portefeuille immobilier par capital d'emprunt (conformément aux dispositions légales actuelles) reste limité à quelque 50% de l'actif.

1.3. Gestion

La gestion du portefeuille est assurée par Intervest Management, travaillant exclusivement pour Intervest Retail et Intervest Offices. Outre la gestion des biens immobiliers, cette société assure également la gestion administrative et

¹ La marge libre est le nombre d'actions qui circulent librement à la bourse et qui ne se situent par conséquent pas en mains fixes.

² La liquidité est la facilité avec laquelle une action peut être négociée.

le management général (y compris la recherche et la préparation de nouvelles acquisitions).

À l'heure actuelle, la possibilité de fractionner toutes les activités de Intervest Management entre Intervest Retail et Intervest Offices est examinée au sein des divers Conseils d'Administration. Si la modification est effectivement opérée, les deux fonds seront chacun en charge de leur propre gestion à partir du 1^{er} janvier 2004 avec leur propre personnel, leurs propres moyens d'exploitation, etc. En suivant cette tendance internationale, la transparence de la gestion des sifacs augmentera.

Le 19 août 2003, le Conseil d'Administration a pris la décision de faire passer l'indemnité de gestion payée à Intervest Management SA de 4% du montant des loyers perçus à 0,5% de la valeur de l'actif (valeur frais acheteur) et ceci avec effet rétroactif à partir du 1^{er} avril 2003.

Cette augmentation permettra à Intervest Management de continuer de garantir une prestation de services de qualité, sans aboutir à une situation de perte. Elle a d'ores et déjà été intégrée dans les chiffres du 30 juin 2003 et dans les prévisions pour l'année entière.

2. DÉVELOPPEMENTS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2003

2.1. Investissements

Il n'y a pas eu de nouvelles acquisitions durant le premier semestre. L'attention s'est entièrement focalisée sur le développement et l'ouverture du Messancy Outlet Centre (MOC).

Il s'agit ici d'une offre concentrée de magasins où les producteurs proposent directement leurs marchandises aux consommateurs avec des réductions considérables (au moins 25% sur le prix au détail). En outre, ces produits doivent être les derniers d'une série ou d'une saison précédente, légèrement abîmés ou faire partie d'excédents de stocks ou de produits tests.

Le MOC est un complexe composé de ± 13.700 m² de surfaces commerciales et ± 4.000 m² de superficies destinées à l'horeca et aux loisirs. Il a ouvert ses portes le 5 juin 2003 avec un nombre limité d'unités (dit «soft opening»), ce qui est habituel dans cette branche. La «grand opening» est prévue pour le deuxième semestre et sera en fonction des locations et des ouvertures d'unités

au cours de cette période. Pour toute information complémentaire au sujet du MOC, voir www.messancyoutletcentre.be.

En ce qui concerne le projet Van De Ven à Olen, les possibilités de trouver une nouvelle affectation sont étudiées davantage.

2.2. Ventes

Intervest Retail gère actuellement un programme de vente de ± € 18 millions portant sur des biens non stratégiques qui influencent à la baisse la qualité moyenne du portefeuille.

Un de ces bâtiments a été vendu avec une plus-value de € 3.296,11 au cours du premier semestre.

Lieu	Adresse	Surface (m ²)	Prix de vente (€)	Valeur comptable à la vente (€)	Plus- ou moins-value (€)
Anvers	Hovenierstraat 1	145	515.000,00	511.703,89	3.296,11

2.3. Fiscalité

À l'instar de la plupart des sicafi, Intervest Retail SA est en conflit avec l'administration fiscale à propos de la base imposable de la taxe de sortie. Aucune décision au sujet des réclamations en cours n'est attendue pour le moment.

3. PERSPECTIVES DE CROISSANCE

Pour l'année 2003 et l'avenir, notre objectif est non seulement de maintenir la position actuelle de Intervest Retail en tant que principale sicaf dans le domaine de l'immobilier commercial belge, mais également de l'étendre considérablement, par le biais d'achats directs, de fusions et de reprises. À terme, nous estimons que le portefeuille doit atteindre quelque € 500 millions.

Au vu de la faiblesse du loyer de l'argent, du climat boursier actuel et des excellentes prestations enregistrées ces dernières années, la société étudie la possibilité de procéder à une augmentation de capital au cours des mois à venir. Les moyens ainsi dégagés permettraient de financer la croissance projetée.

4. RÉSULTATS SEMESTRIELS (chiffres principaux)

4.1. Résultats financiers (en € 000)

Le 12.03.03, le Ministre des Affaires Économiques a donné son autorisation d'établir les comptes annuels et de les publier selon un schéma dérogatoire. Les chiffres semestriels au 30.06.03 sont reproduits sous cette forme:

	01.01.2003 -30.06.2003	01.01.2002 -30.06.2002
A. Résultat opérationnel	6.403	5.932
Chiffre d'affaires (revenus locatifs)	9.281	8.207
Frais d'exploitation nets	-1.394	-1.150
Résultat financier	-1.485	-1.136
Résultat opérationnel (avant impôts)	6.402	5.921
Impôts	1	11
B. Résultat sur le portefeuille	2.070	4.334
Plus- ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille	40	-477
Mutations dans les plus- et moins-values non réalisées sur le portefeuille		
- immobilier dans le portefeuille	2.066	4.406
- fluctuations de valeur antérieurement comptabilisées des éléments du portefeuille réalisés pendant l'exercice	-36	405
Résultat de la période	8.473	10.266

Le résultat opérationnel du premier semestre 2003 s'élève à € 6.402.668. Invest Retail SA s'est fixée pour ligne de conduite de distribuer 100% de son résultat opérationnel à ses actionnaires. Ce montant s'élève à € 1,26 par action pour le premier semestre. Ce qui est un résultat meilleur que le € 1,21 par action inscrit au budget pour cette période. La différence est essentiellement due à la baisse des taux d'intérêt à court terme entre le début et le milieu de l'année. Invest Retail SA a en effet financé à court terme une part importante de ses dettes, pour profiter autant que possible de l'actuelle faiblesse du loyer de l'argent et pour exercer une pression maximale sur ses frais d'intérêt, qui s'inscrivent pour une fraction importante dans ses coûts totaux. Des contrats portant fixation à long terme du taux d'intérêt d'une partie des emprunts ont par ailleurs récemment été conclus.

Le bénéfice d'exploitation s'est avéré conforme aux prévisions. Si le Messancy Outlet Centre n'a exercé aucun impact sur ce poste au premier semestre, il n'en sera pas de même pour la seconde moitié de l'année.

Le résultat sur le portefeuille s'élève à € 2.070.537 pour la période en objet. Il s'articule d'une part autour des plus-values, d'un montant de € 39.742, réalisées sur les ventes (par rapport à la valeur d'acquisition initiale) et d'autre part, autour de plus-values non réalisées à concurrence de € 2.030.795. Ce phénomène s'explique par l'accroissement de la valeur de marché estimée de l'immobilier, tel que le perçoit l'expert immobilier Cushman & Wakefield Healey & Baker.

La valeur intrinsèque de l'action évaluée acte en main et bénéfice courant du premier semestre inclus se monte à € 32,45 au 30 juin 2003. Etant donné que le cours boursier s'élevait à € 34,50 par action au 30 juin, l'action affiche une légère prime.

Le taux d'endettement (basé sur l'évaluation frais acheteur des biens immobiliers et bénéfice de la période considérée comme débitrice inclus) s'élève à 48,56%.

4.2. Valeur d'inventaire (en € par action)

	30.06.03	31.12.02	30.06.02	31.12.01	30.06.01
Valeur active nette ultimo (y compris résultat intérimaire ou dividende)	32,45	33,03	31,99	32,75	31,55
Dividende brut	-	2,42	-	2,30	-
Dividende net	-	2,06	-	1,96	-
Cours boursier à la date de clôture	34,50	33,30	31,75	30,01	28,00
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur intrinsèque (%)	6,32	0,82	-0,75	-8,37	-11,25

4.3. Rapport du Commissaire

Nous avons revu le bilan intérimaire au 30.06.03 de INTERVEST RETAIL SA, SICAF IMMOBILIÈRE DE DROIT BELGE ainsi que le compte de résultats intérimaires pour la période de six mois se terminant à cette date. Ces comptes intérimaires ont été établis par la Direction de la société.

Notre revue a été exécutée conformément à la recommandation en la matière de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue des comptes intermédiaires consiste principalement en une revue analytique des données financières et en une discussion de ces informations avec la Direction. L'étendue de ces travaux est moins importante que lors d'une mission exécutée suivant les normes de révision généralement admises.

Notre revue n'a pas révélé de faits ou d'éléments qui nous amèneraient à conclure que les comptes intermédiaires au 30.06.03 ne sont pas établis conformément à la législation comptable et aux règles d'évaluation de la société.

Le Commissaire,

Ludo De Keulenaer, le 20 août 2003

Associé de Deloitte & Partenaires Réviseurs d'Entreprises

4.4. Cours boursier

Durant les six premiers mois de l'année 2003, le cours boursier a oscillé entre € 30,25 et € 36,24. Au 30 juin, l'action se situait à € 34,50. Cela représente une surévaluation de 6,32% par rapport à la valeur intrinsèque au 30 juin 2003.

La marge libre au 30 juin s'élevait à 22,56% (22,48% fin 2002).

Le volume journalier moyen durant le premier semestre s'élevait à 1.058 pièces.



5. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

5.1. Conclusions de l'expert immobilier

Compte tenu de toutes les remarques, définitions et réserves qui sont reprises dans ce rapport et ses annexes et qui en font partie intégrante, nous donnons à ce portefeuille une valeur de marché "frais acheteur" pour l'Immobilier Opérationnel de € 216.060.744 et une valeur de marché "frais acheteur" y compris l'Immobilier Non Opérationnel de € 245.179.903.

*Ainsi rédigé de bonne foi à Bruxelles, le 30 juin 2003.
Pour Cushman & Wakefield Healey & Baker*

Eric Van Dyck

Concernant l'évolution du marché en 2003, l'expert immobilier a exposé ce qui suit:

Le marché locatif

Le marché de la location se caractérise par un succès limité des espaces commerciaux situés dans les centres. Cette situation résulte de différents facteurs, dont le premier est la détérioration persistante de la conjoncture économique générale au cours du premier semestre, qui commence à peser sur la confiance des consommateurs. Plusieurs chaînes sont dès lors amenées à interrompre ou du moins, à ralentir leurs programmes d'expansion, tandis que les nouveaux venus sur le marché, surtout dans le segment des 400 m² et plus, s'abstiennent.

De l'opinion générale, la deuxième moitié de 2003 devrait connaître peu d'améliorations. Fort heureusement, la Belgique ne compte qu'un nombre limité de villes et de rues commerçantes, qui, en outre, sont physiquement assez petites, de sorte que l'occupation dans les situations de premier ordre est extrêmement réduite, voire parfois inexistante.

Il n'en reste pas moins que le contexte général exerce à l'heure actuelle un effet déprimant sur les loyers.

Les segments de marché qui semblent échapper à cette tendance sont les centres commerciaux d'une part et le marché des magasins situés le long d'axes routiers d'autre part. En ce qui concerne les premiers, nous voyons pour cause à cette situation l'extrême rareté des projets réussis; l'importante concentration en leur sein de différents magasins et secteurs leur permet en outre d'exercer un pouvoir d'attraction plus marqué sur le public.

Le marché des magasins situés le long d'axes routiers souffre moins de la récession parce qu'il concentre un nombre raisonnable de discompteurs. Ce sont précisément ces acteurs, avec leur assortiment de produits moins chers,

qui tirent un meilleur parti du malaise économique par rapport aux magasins situés dans les centres-villes plus coûteux.

Le marché de l'investissement

L'évolution du marché de l'investissement tend généralement à se montrer comparable à celle du marché de la location. C'est pourtant la première fois en 20 ans que ces deux secteurs ne semblent plus se mouvoir en parallèle. Il est vrai que les investisseurs font preuve de circonspection en raison du fait qu'il sera moins facile de relouer les espaces, éventuellement libérés, mais ils se montrent par ailleurs plutôt optimistes sur le plan des acquisitions, la faiblesse des taux d'intérêt dopant l'écart existant entre lesdits taux et le rendement sur les biens immobiliers.

Ce sont les situations centrales et les centres commerciaux qui profitent actuellement le plus de cette tendance, le marché des magasins situés le long d'axes routiers pâtissant de se voir affecter un seuil psychologique plus élevé – dans la mesure où ils ne sont considérés que comme composés "que de quatre murs et d'un plafond".

Les rendements de 6% pour les situations centrales sont aujourd'hui monnaie courante et les plus petits volumes font régulièrement l'objet de transactions en dessous de 6%.

Nous ne disposons, pour le secteur des centres commerciaux, que de peu de points de comparaison. Néanmoins, il y a des indications concrètes qu'un rendement de 6,5% peut être atteint pour un bon centre commercial, et 6, voire 6,25% pour un excellent centre commercial.

Le marché des magasins situés le long d'axes routiers étant contrôlé par un nombre limité d'intervenants, la tendance s'imprime à un rythme moins rapide. Nous n'en avons pas moins le sentiment que si ce petit groupe d'acquéreurs entend rester actif, il devra passer sous le seuil psychologique des 8% pour attirer des produits de qualité.

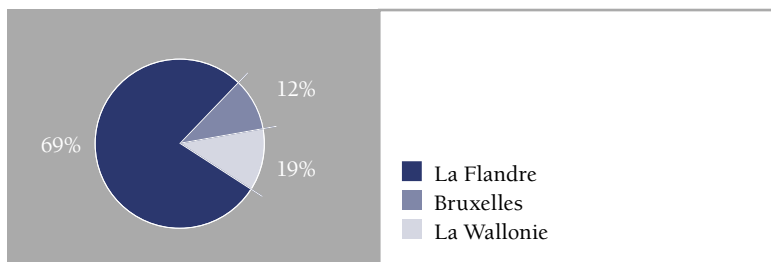
5.2. Chiffres clés et graphiques³

• Aperçu du patrimoine immobilier

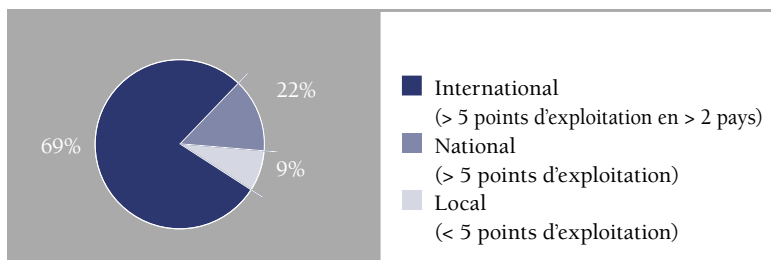
	30.06.2003	30.06.2002	30.06.2001
Surface locative totale (m ²)	205.175	181.710	186.737
Taux d'occupation (%)	96,54	96,92	97,12
Valeur du portefeuille "acte en main" (€ 000)	275.146	221.001	201.311
Valeur du portefeuille "frais acheteur" (€ 000)	245.180	197.045	176.788

³ En fonction des revenus locatifs de l'immobilier opérationnel.

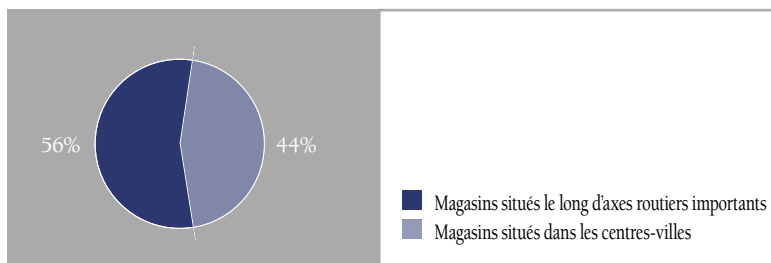
• Répartition géographique



• Région d'activité des preneurs



• Type d'immeuble commercial



5.3. Synopsis immobilier au 30 juin 2003

Lieu	Type de bien	Surface en m ²	Loyer	Valeur frais
			en € 000	acheteur en € 000
IMMOBILIER OPÉRATIONNEL				
AALST - Albrechtlaan 56	périphérique	1.000	63	430
AALST - Kalfstraat 3	périphérique	9.126	645	7.079
AALST - Nieuwstraat 10	centre-ville	145	60	769
AARTSELAAR - Antwerpsesteenweg 13/4	périphérique	990	99	1.160
ALLEUR - Avenue de L'Expansion 16	semi-industrie	2.221	131	1.203
ANDENNE - Avenue Roi Albert 39	parc de vente au détail	4.701	270	2.886
ANS - Rue de Français 393	parc de vente au détail	3.980	313	3.230
ANTWERPEN - Abdijstraat 29	centre-ville	130	28	308
ANTWERPEN - Abdijstraat 82/84	centre-ville	165	42	465
ANTWERPEN - Breydelstraat 33	centre-ville	144	43	517
ANTWERPEN - Carnotstraat 18/20	centre-ville	1.298	95	1.008
ANTWERPEN - De Keyserlei 47	centre-ville	60	41	492
ANTWERPEN - De Keyserlei 49	centre-ville	118	55	658
ANTWERPEN - Frankrijklei 27	centre-ville	624	70	767
ANTWERPEN - Groendalstraat 11	centre-ville	39	21	277
ANTWERPEN - Huidvettersstraat 12	centre-ville	791	248	3.319
ANTWERPEN - Korte Gasthuisstraat 27	centre-ville	155	89	1.092
ANTWERPEN - Leysstraat 17	centre-ville	149	140	1.949
ANTWERPEN - Leysstraat 28/32	centre-ville	1.870	714	9.707
ANTWERPEN - Meir 99	centre-ville	384	392	5.070
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 30	centre-ville	66	48	641
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 32/ Arme Duivelstraat 2	centre-ville	54	48	644
ANTWERPEN - Schuttershofstraat 24/ Kelderstraat 7	centre-ville	320	60	778
BALEN - Molssesteenweg 56	parc de vente au détail	1.871	114	1.185
BASTOGNE - Route de Marche 104	parc de vente au détail	593	37	302
BEAUMONT - Rue G. Michiels 40	périphérique	1.113	94	831
BOECHOUT - Hovensesteenweg 123-127	périphérique	1.022	63	655
BORGLOON - Sittardstraat 10	parc de vente au détail	996	52	493
BREE - Toleikstraat 30	périphérique	855	51	523
BRUGGE - Steenstraat 80	centre-ville	2.670	755	11.394
BRUXELLES - Avenue Louise 7	centre-ville	248	208	3.062
BRUXELLES/SCHAERBEEK - Chaussée de Louvain 610/640	parc de vente au détail	2.964	288	3.286
BRUXELLES - Chaussée d'Ixelles 16	centre-ville	1.255	219	2.551
BRUXELLES - Chaussée d'Ixelles 41/43	centre-ville	5.248	1.127	13.767

Lieu	Type de bien	Surface en m ²	Loyer Valeur frais	
			en € 000	acheteur en € 000
BRUXELLES - Chaussée d'Ixelles 65	centre-ville	245	44	553
BRUXELLES - Rue Bienvenue 13/15	semi-industrie	4.260	267	2.540
BRUXELLES - Rue Neuve 98	centre-ville	162	143	1.806
CHARLEROI - Rue de la Montagne 5/7	centre-ville	948	182	1.891
CHENEE - Rue de la Station 23	parc de vente au détail	2.881	212	2.084
DIEST - Hasseltstraat 15	centre-ville	200	33	377
DILSEN - STOKKEM - Rijksweg 17	périphérique	992	68	682
DINANT - Tienne de l'Europe	parc de vente au détail	4.330	290	3.075
FLEMALLE - Rue de la Fabrique 6	parc de vente au détail	2.835	190	1.852
FROYENNES - Rue des Roselières 6	périphérique	950	73	829
GENK - G. Lambertlaan 115	parc de vente au détail	3.109	214	2.052
GENK - Hasseltweg 74	parc de vente au détail	2.099	174	1.911
GENT - Veldstraat 81/Zonnestraat 6/10	centre-ville	3.510	388	4.798
GENT - Volderstraat 15	centre-ville	279	80	930
GERPINNES - Rue de Bertransart 99	parc de vente au détail	990	64	603
GLAIN - Rue St. Nicolas 572	parc de vente au détail	1.990	98	828
GRIVEGNEE - Rue Servais Malaise	périphérique	2.000	112	1.128
HANNUT - Chaussée de Huy 2	parc de vente au détail	3.015	176	1.782
HASSELLT - Genkersteenweg 76	périphérique	1.241	92	1.012
HASSELLT - Genkersteenweg 282	périphérique	2.020	98	1.013
HASSELLT - St.Hubertusplein 46	périphérique	895	54	421
HEUSDEN-ZOLDER - Inakker	périphérique	1.019	61	633
HOBOKEN - Zeelandstraat 6-8	périphérique	2.490	174	1.848
KAMPENHOUT - Mechelsesteenweg 38/42	parc de vente au détail	3.002	169	1.747
KAPELLEN - Eikendreef 5	parc de vente au détail	906	46	415
LA LOUVIERE - Rue Albert I 84/86	centre-ville	190	53	567
LEOPOLDSBURG - Lidostraat 7	parc de vente au détail	1.670	91	914
LEUVEN - Bondgenotenlaan 69-73	centre-ville	1.589	518	6.460
LIEGE - Pont d'île 35	centre-ville	80	55	652
LIEGE - Pont d'île 45	centre-ville	60	59	753
LIEGE - Pont d'île 49	centre-ville	380	86	1.134
MALMEDY - Avenue des Alliés 14B	parc de vente au détail	813	51	511
MARCINELLE - Rue des Champs 17	magasin de quartier	603	20	74
MECHELEN - Bruul 39-41	centre-ville	378	186	2.408
MECHELEN - Bruul 42-44	centre-ville	1.410	340	4.102
MECHELEN - Yzerenleen 30	centre-ville	350	47	569
MERKSEM - Bredabaan 474/476	centre-ville	470	91	972
MESSANCY - Rue de l'Institut 44	parc de vente au détail	1.998	102	1.063
MONS - Chaussée de Binche 101	périphérique	1.000	142	1.719
MONS - Grand Rue 19	centre-ville	170	70	852

Lieu	Type de bien	Surface en m ²	Loyer Valeur frais	
			en € 000	acheteur en € 000
MONS - Rue de La Chaussée 31/33	centre-ville	380	65	681
MORTSEL - Statielei 71/73	centre-ville	965	141	1.641
MOUSCRON - Petite Rue 18	centre-ville	235	37	428
OLEN - Lammerdries 6	parc de vente au détail	13.452	707	6.396
OOSTENDE - Torhoutsesteenweg 610	périphérique	1.000	79	919
OVERPELT - Burgemeester Misottenstraat 3	périphérique	877	75	800
PHILIPPEVILLE - Rue de France	parc de vente au détail	3.705	282	2.830
ROESELARE - Brugsesteenweg 524	périphérique	1.000	73	797
SCHELLE - Provinciale Steenweg 453/455	parc de vente au détail	2.962	180	1.799
SCHERPENHEUVEL - Manneberg 26	périphérique	600	67	693
SERAING - Boulevard Pasteur 47	périphérique	1.263	88	824
SINT-JOB-IN-'T GOOR - Handelslei 10	périphérique	600	60	600
SINT-NIKLAAS - Kapelstraat 119	périphérique	940	77	368
SINT-TRUIDEN - Hasseltsesteenweg 69	périphérique	850	79	812
SINT-TRUIDEN - Kattestraat 25	parc de vente au détail	1.401	92	982
TIELT-WINGE - Aarschotsesteenweg 1/6	parc de vente au détail	18.866	1.369	14.654
TIENEN - Slachthuisstraat 36	parc de vente au détail	4.871	376	4.002
TURNHOUT - Gasthuisstraat 5-7	centre-ville	1.047	281	3.390
TURNHOUT - Gasthuisstraat 32	centre-ville	1.743	240	2.995
VILVOORDE - Leuvensestraat 39/41 - Nowélaan 41	centre-ville	485	98	983
VILVOORDE - Luchthavenlaan 5	périphérique	6.345	439	4.953
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	parc de vente au détail	7.726	598	6.349
WATERLOO - Chaussée de Bruxelles 284	parc de vente au détail	1.198	101	1.120
WAVRE - Rue du Commerce 26	centre-ville	140	49	469
WAVRE - Rue Pont du Christ 46 - Rue Barbier 15	centre-ville	739	134	1.516
WILRIJK - Boomsesteenweg 643-645	périphérique	1.837	805	6.445
WILRIJK - Boomsesteenweg 666-672	parc de vente au détail	4.884	437	5.103
WILRIJK - Oude Baan 59-79/ Boomsesteenweg 660-664	semi-industrie	20.170	128	1.454
TOTAL IMMOBILIER OPÉRATIONNEL		205.175	19.293	216.061

Lieu	Type de bien	Surface en m ²	Loyer en € 000	Valeur frais acheteur en € 000
IMMOBILIER NON OPÉRATIONNEL				
AALST - Kalfstraat 3	bureaux	600	30	180
ELEWIJT ZEMST - Keizer Karellaan	terrain	2.100	0	59
MESSANCY - Route Nationale 81	outlet centre	18.676	0	25.300
OLEN - Lammerdries 6	périphérique	14.030	471	2.527
OLEN - Lammerdries 6	terrain	32.389	0	0
OLEN - Lammerdries 6	villas	0	0	528
RIXENSART - Rue Boisacq 11	magasin de quartier	100	10	103
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	bureaux	714	48	317
WAVRE - Rue du Commerce 26	appartements	260	12	105
TOTAL IMMOBILIER NON OPÉRATIONNEL		68.869	571	29.119
TOTAL IMMOBILIER OPÉRATIONNEL ET NON OPÉRATIONNEL		274.044	19.864	245.180

INTERVEST
RETAIL

Intervest Retail
Uitbreidingstraat 18
B - 2600 Berchem-Anvers
T + 32 (0)3 287 67 81
F + 32 (0)3 287 67 89
intervest@intervest.be

www.intervest.be