

# INTERVEST

RETAIL

R A P P O R T   A N N U E L

31 décembre 2002



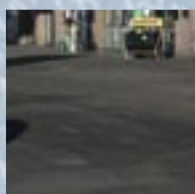
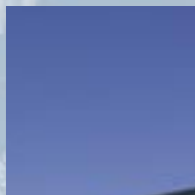
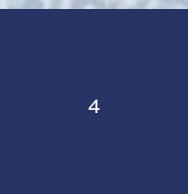
[www.intervest.be](http://www.intervest.be)



**INTERVEST**  
RETAIL

Sicaf immobilière de droit belge

**RAPPORT ANNUEL 2002**





## **Table des matières**

<b>Lettre aux actionnaires</b>	<b>p. 6</b>
<b>Chiffres clés</b>	<b>p. 7</b>
<b>I Rapport du Conseil d'Administration</b>	<b>p. 9</b>
1. Profil de Interinvest Retail SA	p. 10
2. Stratégie	p. 10
2.1. Augmentation de la liquidité de l'action de Interinvest Retail	p. 10
2.2. Extension du portefeuille immobilier	p. 11
3. Perspectives	p. 12
4. Gouvernance d'entreprise	p. 12
4.1. Directives générales	p. 12
4.2. Gestion et management	p. 12
4.3. Compétences décisionnelles	p. 13
4.4. Approbation des comptes	p. 13
4.5. Évaluation des biens immobiliers	p. 13
<b>II Rapport de la Direction</b>	<b>p. 15</b>
1. Le marché de l'immobilier commercial	p. 16
1.1. Généralités	p. 16
1.2. Le marché de la location	p. 16
1.3. Le marché des investissements	p. 18
2. Évolutions importantes survenues en 2002	p. 18
2.1. Acquisitions	p. 19
2.2. Ventes	p. 21
2.3. Olen	p. 21
3. Faits survenus après la date du bilan	p. 21
4. Résumé des chiffres	p. 22
5. Commentaire sur les chiffres	p. 23
6. Affectation des bénéfices	p. 24
7. Prévisions du compte de résultats	p. 24
<b>III Rapport concernant l'action</b>	<b>p. 27</b>
1. Données boursières	p. 28
2. Dividende et nombre d'actions	p. 31
3. Actionnariat	p. 31
4. Calendrier financier	p. 32
<b>IV Rapport immobilier</b>	<b>p. 35</b>
1. Composition du portefeuille	p. 36
1.1. Répartition géographique	p. 36
1.2. Nature des bâtiments	p. 36
1.3. Type d'immeuble commercial	p. 37
1.4. Secteur d'activité des preneurs	p. 37
1.5. Région d'activité des preneurs	p. 38
2. Description du portefeuille	p. 38
3. Évolution du portefeuille	p. 42
4. Évaluation du portefeuille par Cushman & Wakefield Healey & Baker	p. 42

<b>V Rapport financier</b>	<b>p. 45</b>
1. Comptes annuels simples	p. 46
1.1. Bilan	p. 46
1.2. Compte de résultats	p. 48
1.3. Règles d'évaluation	p. 49
1.4. Schéma des comptes annuels	p. 54
1.5. Commentaire additionnel	p. 56
1.6. Rapport du Commissaire	p. 62
1.7. Rapport annuel du Conseil d'Administration	p. 64
2. Dettes et garanties	p. 68
2.1. Dettes à plus d'un an auprès d'établissements de crédit	p. 68
2.2. Dettes à un an au plus auprès d'établissements de crédit	p. 68
2.3. Couverture du risque sur taux	p. 69
2.4. Garanties	p. 69
2.5. Structure des financements	p. 69
<b>VI Informations générales</b>	<b>p. 71</b>
1. Identification	p. 72
1.1. Dénomination	p. 72
1.2. Siège social	p. 72
1.3. Registre du commerce et numéro de TVA	p. 72
1.4. Forme juridique, constitution, publication	p. 72
1.5. Durée	p. 72
1.6. Objet social	p. 72
1.7. Exercice	p. 73
1.8. Consultation de documents	p. 73
2. Capital social	p. 74
2.1. Capital émis	p. 74
2.2. Évolution du capital	p. 74
2.3. Capital autorisé	p. 74
2.4. Rachats d'actions	p. 75
2.5. Augmentation de capital	p. 75
3. Extraits des statuts	p. 75
3.1. Actions	p. 75
3.2. Possession	p. 76
3.3. Administration et contrôle	p. 76
3.4. Assemblées Générales	p. 77
3.5. Traitements des résultats	p. 77
4. Commissaire	p. 78
5. Banque dépositaire	p. 78
6. Expert immobilier	p. 78
7. Apporteur de liquidité	p. 78
8. Sicaf immobilière – cadre légal	p. 79

Cher actionnaire,

Nous avons le grand plaisir de pouvoir vous présenter le rapport annuel de l'exercice 2002.

En dépit des conditions économiques moins favorables, nous sommes parvenus à atteindre les objectifs de l'année 2002.

Le bénéfice opérationnel est passé de € 11,6 millions à € 12,2 millions, ce qui nous permet de proposer un dividende brut de € 2,42 par action. Un montant légèrement supérieur au dividende prévu de € 2,40.

Le marché de l'immobilier commercial s'est bien maintenu en 2002, malgré une faible croissance économique, moins d'investissements des entreprises et de mauvaises prestations en bourses. Les loyers se sont maintenus à leurs niveaux et le taux d'inoccupation à la fin de l'année est resté limité à 4,72%.

Bien que l'offre de biens commerciaux de qualité soit limitée, nous sommes quand même parvenus à élargir le portefeuille de € 221 millions à € 261 millions. Et ce, par le biais de dettes supplémentaires et en créant ainsi un effet de levier financier. Les intérêts dus aux institutions financières sont, en effet, considérablement moins élevés que les rendements initiaux des investissements dans des immeubles commerciaux.

Notre taux d'endettement à la fin de l'année s'élevait à 46,31%, ce qui implique que l'élargissement du portefeuille immobilier au moyen de financements complémentaires ne sera plus possible que dans une mesure limitée.

À l'avenir, nous pensons étendre encore la position de Invest Retail, en tant que principal acteur dans le domaine de l'immobilier commercial en Belgique. Grâce à un portefeuille plus élargi, à une capitalisation de marché plus élevée et à un free float plus important, l'action sera encore plus attrayante pour les actionnaires et la liquidité de l'action augmentera.

Étant donné qu'une croissance supplémentaire n'est plus possible par le biais de financements, nous envisagerons des alternatives telles que les fusions et les reprises. Si les marchés financiers le permettent, nous étudierons également la possibilité d'une émission.

Nous vous remercions d'ores et déjà pour la confiance que vous avez témoignée jusqu'à présent à notre politique.

Le Conseil d'Administration



<b>PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>31.12.2001</b>	<b>31.12.2000<sup>2</sup></b>
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	207.000	186.781	189.742
Taux d'occupation (%)	95,28	96,51	96,14
Valeur acte en main (€ 000)	260.603	220.769	199.636
Valeur frais acheteur (€ 000)	232.471	193.766	175.975

### **DONNÉES DU BILAN<sup>3</sup>**

Fonds propres corrigés après affectation des bénéfices (€ 000)	126.333	126.432	122.437
Ratio d'endettement après affectation des bénéfices (%)	46,31	37,18	32,03

### **RÉSULTATS (€ 000)**

#### **A. Résultat opérationnel**

Chiffre d'affaires	17.461	17.127	17.680
Frais d'exploitation nets	-2.424	-3.778	-3.192
Résultat financier	-2.861	-1.657	-1.777
Résultat opérationnel avant impôts	12.176	11.692	12.711
Impôts	11	-60	74
Résultat opérationnel	12.187	11.632	12.785

#### **B. Résultat sur le portefeuille**

Plus- ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille	-681	4.816	316
Mutations dans les plus- et moins-values non réalisées sur le portefeuille			
- immobilier dans le portefeuille	-1.816	1.109	1.817
- fluctuations de valeur antérieurement comptabilisées des éléments du portefeuille réalisés pendant l'exercice	674	-2.001	36
Résultat sur le portefeuille	-1.823	3.924	2.169
<b>Résultat de la période</b>	<b>10.364</b>	<b>15.556</b>	<b>14.954</b>

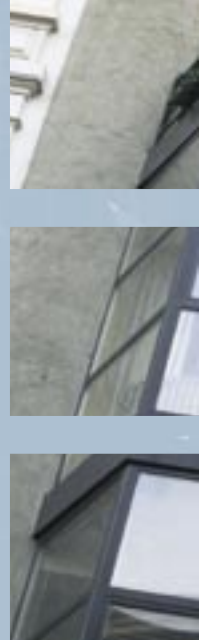
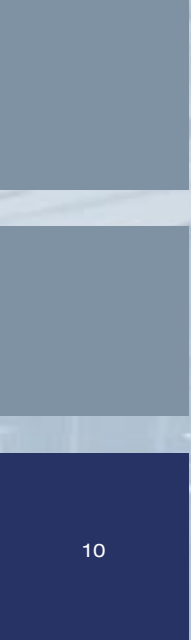
### **DONNÉES PAR ACTION**

Nombre d'actions	5.078.525	5.038.746	5.038.746
Nombre d'actions copartageantes	5.046.019	5.038.746	5.000.800
Valeur active nette (y compris le résultat)	33,03	32,75	31,52
Dividende brut	2,42	2,30	2,55
Dividende net	2,06	1,96	2,17
Cours boursier à la date de clôture	33,30	30,01	28,39
Sous-/surévaluation par rapport à la valeur intrinsèque (%)	0,82	-8,37	-9,93

<sup>1</sup> Pour 2000 et 2002 il s'agit de chiffres simples, pour 2001 ce sont des chiffres consolidés.

<sup>2</sup> L'exercice 2000 portait sur une période de 14 mois.

<sup>3</sup> Données proposées selon une estimation valeur frais acheteur.



Anvers - Schuttershofstraat 30





**1**

# **Rapport du Conseil d'Administration**



## 1. Profil de Intervest Retail SA

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 et les factory outlets font également partie des possibilités. La plupart des immeubles sont donnés en location dans le cadre de baux commerciaux classiques à des utilisateurs opérant dans les secteurs les plus divers du commerce de détail.

Le portefeuille comprend actuellement 335 unités locatives, réparties sur 106 emplacements différents. Le portefeuille de magasins se compose de 44% d'emplacements dans les centres-villes et de 56% de magasins situés le long d'axes routiers importants.

La plupart de ces immeubles sont loués à de grandes chaînes souhaitant être implantées uniquement à des emplacements de premier ordre. Dans la mesure du possible, les espaces non occupés commercialement reçoivent une autre affectation, ce qui limite l'occupation.

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

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.

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.

Intervest Retail évalue ses biens immobiliers 'frais acheteur', ce qui signifie hors frais d'enregistrement (10 à 12,5%) et autres frais (environ 1,4%). Toutefois, afin de pouvoir procéder à la comparaison avec les autres sicaf immobilières, tous les chiffres et valeurs sont donnés 'acte en main' (AEM), sauf les comptes annuels.

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.

## 2. Stratégie

Intervest Retail nourrit l'ambition de compter à terme parmi les sicaf immobilières de moyenne importance. Elle souhaite améliorer le caractère attrayant de son action par le biais d'une hausse de la liquidité et de l'extension de son portefeuille immobilier.

### 2.1. Augmentation de la liquidité de l'action de Intervest Retail

Au moyen d'apports et de fusions, Intervest Retail cherche à augmenter systématiquement la marge libre<sup>4</sup> de ses actions. Ainsi, la liquidité de l'action améliore, ce qui fera augmenter l'intérêt des particuliers et des investisseurs institutionnels.

En outre, une plus grande liquidité permet également de faciliter l'émission de nouvelles actions (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt une grande importance pour la poursuite de la croissance. Afin d'améliorer sa liquidité, Intervest Retail a conclu un contrat de 'Liquidity Providing' avec Banque Degroof. Depuis lors, les volumes

<sup>4</sup> 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.

quotidiennement négociés ont considérablement augmenté.

La liquidité de la majorité des sicaf immobilières belges est relativement basse. Une importante raison à cela est que ces fonds sont souvent trop petits pour attirer l'attention des investisseurs professionnels. L'intégration de Cofnimmo dans le Bel-20 à partir du mois de mars 2003 peut apporter certains changements sur ce plan.

## 2.2. Extension du portefeuille immobilier

Un portefeuille étendu offre indéniablement une série d'avantages:

- il contribue à la **répartition des risques** pour les actionnaires. En effet, en investissant dans différents types de biens immobiliers commerciaux (magasins le long des axes routiers importants, magasins dans les centres-villes, les centres commerciaux et les factory outlet centres) et ce, dans l'ensemble de la Belgique, il est possible de compenser d'éventuels mouvements cycliques du marché. Cela permet également de ne pas dépendre d'un ou de quelques grands preneurs ou projets.
- grâce aux **avantages d'échelle** qui se manifestent, le portefeuille peut être géré plus efficacement de sorte qu'il est possible de distribuer plus de bénéfices opérationnels. Nous pensons ici aux frais liés à la gestion des biens immobiliers, aux frais d'entretien et de réparation, aux frais de rénovation, aux frais de consultance, aux frais de publication, etc.
- l'augmentation de la taille globale du portefeuille renforce la **position de négociation** du management dans le cadre de la discussion de nouvelles conditions locatives, de l'offre de nouveaux services et ainsi de suite.
- cela signifie que l'on peut faire mener une politique créative et innovante par une équipe de management spécialisée, grâce

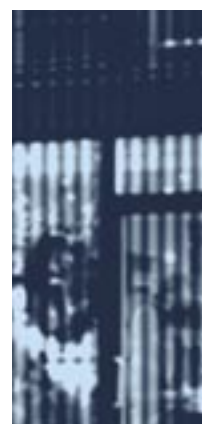
à son savoir-faire poussé du marché, ce qui entraîne une **hausse de la valeur d'actionnaire**. Cela permet non seulement de réaliser une croissance des loyers perçus, mais également de la valeur du portefeuille. Une telle gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des preneurs, l'offre de nouveaux services, etc.

Une extension du portefeuille immobilier est possible grâce à une approche dynamique du marché, d'une part au niveau interne grâce au potentiel de croissance de l'actuel portefeuille immobilier et d'autre part, par le biais d'acquisitions.

Le marché des magasins situés le long des axes routiers importants offre encore des opportunités d'achat. Intervest Retail l'a prouvé par l'acquisition d'un portefeuille de magasins situés le long d'axes importants d'une valeur de € 24,3 millions en 2002. En ce qui concerne les emplacements au centre-ville, l'offre est très limitée dans la plupart des villes.

En tant que sicaf immobilière, Intervest Retail est toutefois en mesure de constituer un partenaire très intéressant pour les investisseurs qui, dans le cadre de la répartition de leurs risques et du dessaisissement des activités administratives, souhaitent apporter leurs magasins contre l'émission de nouvelles actions. Pour les chaînes de magasins encore propriétaires de leurs biens immobiliers, il est également intéressant de conclure des transactions de sale-and-lease-back (cession-bail) avec Intervest Retail.

De plus, le management de Intervest Retail est également attentif aux possibilités de fusions (ou de reprises) avec d'autres fonds d'investissement commerciaux ou avec des certificats immobiliers.



### 3. Perspectives

Ces dernières années ont été caractérisées par une forte expansion des chaînes de magasins internationales qui désiraient obtenir partout une part de marché suffisante, ce qui a entraîné l'ouverture de nombreux nouveaux magasins. Actuellement, une période de calme semble s'être installée, partiellement en raison du climat économique moins favorable, partiellement parce que les chaînes tiennent à "digérer" leur expansion.

Il existe peu ou pas d'inoccupation dans les emplacements stratégiques. Le scénario est celui d'un marché stable.

En raison de la pénurie de l'offre et de la forte demande des investisseurs, le développement de la valeur des emplacements dans les centres-villes restera favorable et on peut s'attendre à des loyers stables.

En ce qui concerne les magasins situés le long des axes routiers importants, seuls les biens immobiliers aux meilleurs emplacements disposant de permis socio-économiques favorables pour les secteurs sensibles, connaîtront une croissance de valeur plus rapide que la moyenne.

À court terme, nous nous concentrerons essentiellement sur l'amélioration de la qualité du portefeuille immobilier existant, le développement fructueux du Factory Outlet Centre à Messancy et la recherche d'une nouvelle destination pour le centre commercial Van De Ven à Olen.

### 4. Gouvernance d'entreprise

#### 4.1. Directives générales

Intervest Retail applique les principes de gouvernance d'entreprise afin que la valeur d'actionnaire puisse être atteinte aussi correctement que possible.

Intervest Retail est une 'société anonyme'. Par conséquent, les actionnaires disposent, au sein de l'Assemblée Générale des Actionnaires, des compétences décisionnelles les plus étendues.

Le management est assuré par Intervest Management SA, une filiale de VastNed Retail SA, avec laquelle Intervest Retail dispose d'un contrat conforme aux conditions du marché, c.-à-d. 4% des loyers annuels touchés. Cet accord est actuellement de durée indéterminée et peut être terminé à tout moment en respectant un préavis de 6 mois.

Outre la gestion immobilière, Intervest Management assure également la gestion administrative et le management général (y compris la recherche et la préparation de nouvelles acquisitions). Intervest Management SA assure en outre la gestion de Intervest Offices, société investissant dans les bureaux et des immeubles semi-industriels. La société n'effectue, de plus, aucune activité pour des tiers.

#### 4.2. Gestion et management

Intervest Retail est administré par un Conseil d'Administration composé de cinq membres. Les administrateurs sont nommés pour une période de 6 ans. Leur nomination peut à tout moment être révoquée par l'Assemblée Générale. Aucun comité de direction n'est mis sur pied.

Le Conseil est composé des membres suivants:

- **Paul Christiaens (58), Administrateur,**  
Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg  
Administrateur de sociétés immobilières



- **Gérard Philippson (52), Administrateur,**  
Avenue de Saturne 34, 1180 Bruxelles  
Administrateur délégué de Sopedi (société spécialisée en leasing immobilier)
- **Joost Rijnbout (63), Administrateur délégué,**  
Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Anvers  
Administrateur délégué de Intervest Offices SA
- **Hubert Rovers (59), Administrateur délégué,**  
Franklin Rooseveltlaan 38,  
4835 AB Breda, Pays-Bas,  
Chief Investment Officer,  
VastNed Management BV
- **Reinier van Gerrevink (54), Président,**  
Bankastraat 123,  
2585 EL's-Gravenhage, Pays-Bas  
Chief Executive Officer,  
VastNed Management BV

L'Assemblée Générale extraordinaire du 30.12.02 a pris connaissance de la démission de Monsieur Kornelis Streefkerk en tant qu'administrateur.

Messieurs Christiaens, Philippson et Rijnbout sont nommés en tant qu'administrateurs indépendants, Messieurs Rovers et van Gerrevink représentent l'actionnaire VastNed Retail SA.

Le Conseil se réunit au moins quatre fois par an. Au cours de l'exercice 2002, le Conseil s'est réuni cinq fois.

Certains administrateurs ont des mandats d'administrateur dans d'autres sociétés, ce qui pourrait donner lieu à d'éventuels conflits d'intérêts avec leur mandat de Intervest Retail. Dans un tel cas, l'administrateur est tenu de ne pas participer aux entretiens et décisions, conformément à l'article 523 du Code des Sociétés. Ce dernier est en vigueur par application de l'article 524 du Code des Sociétés au cas où le Conseil d'Administration doit prendre une décision pouvant créer un conflit d'intérêts avec un actionnaire majoritaire de la société.

Une telle situation, dans le cadre de laquelle il faut respecter la procédure prévue à l'article 524 du Code des Sociétés, ne s'est pas présentée au cours de l'année 2002.

#### 4.3. Compétences décisionnelles

La tâche du Conseil d'Administration peut être résumée comme suit:

- élaborer la stratégie
- contrôler la qualité des informations transmises aux investisseurs et au public
- s'assurer que tous les administrateurs travaillent en toute indépendance
- s'assurer que tous les actionnaires sont traités également

De plus, le Conseil a quelques responsabilités légales:

- approbation de la stratégie et du budget
- approbation des chiffres semestriels et annuels
- exploitation du capital autorisé
- approbation des propositions de fusion
- approbation des acquisitions et des ventes
- convocation des Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires

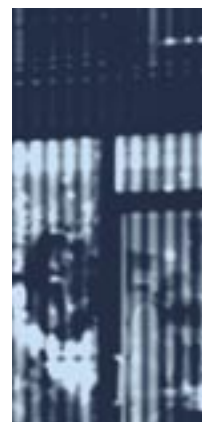
Chaque administrateur indépendant reçoit € 12.395 par an à titre de rémunération en sa qualité d'administrateur. L'administrateur délégué indépendant reçoit, en outre, une indemnité de € 17.352.

#### 4.4. Approbation des comptes

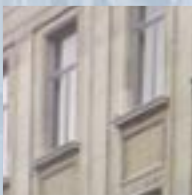
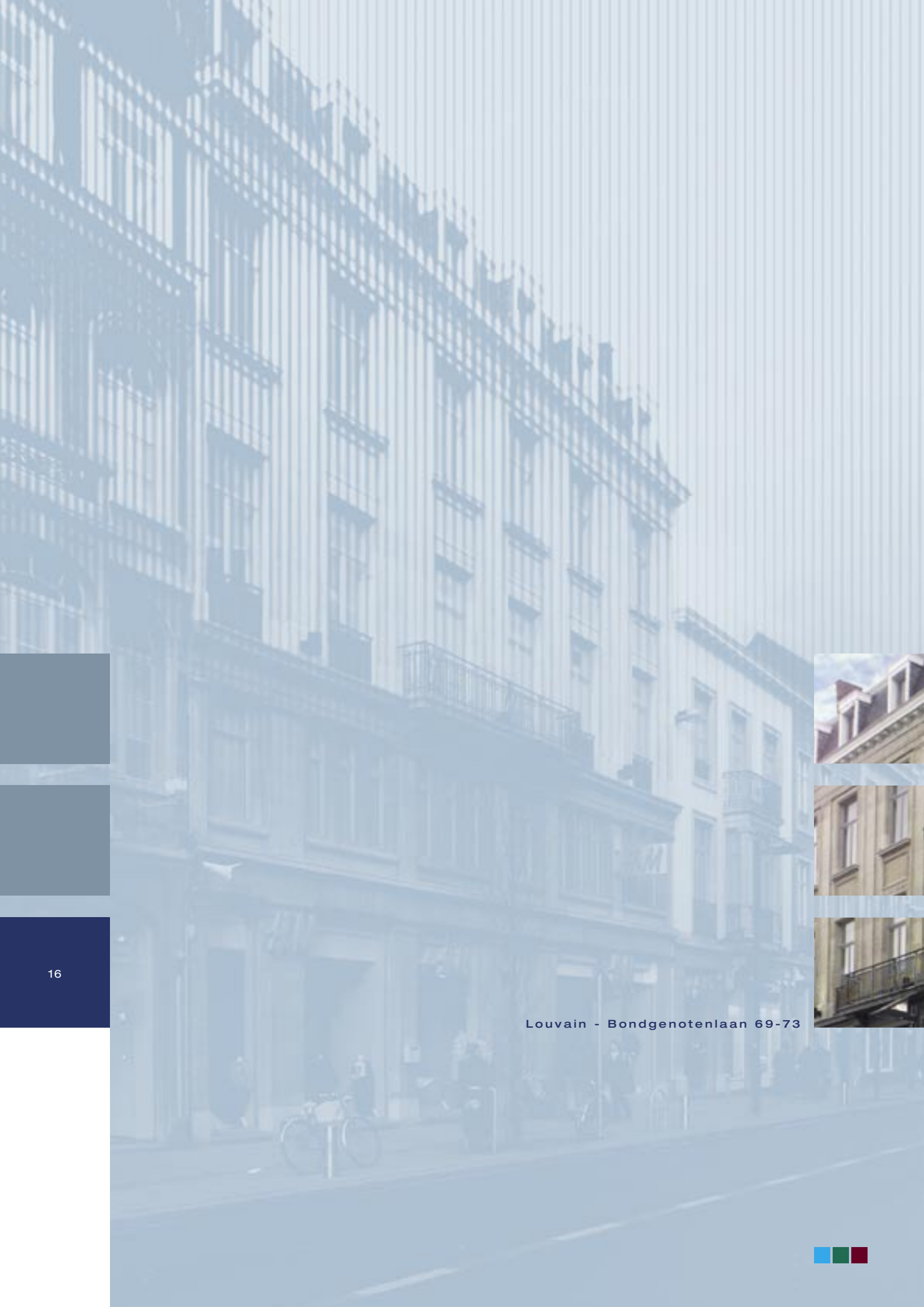
Le Commissaire, nommé par l'Assemblée Générale des Actionnaires, certifie les comptes annuels. Étant donné qu'Intervest Retail est une sicaï immobilière, le Commissaire est en outre tenu de rédiger un rapport spécial concernant les chiffres annuels pour le besoin de la Commission Bancaire et Financière.

#### 4.5. Évaluation des biens immobiliers

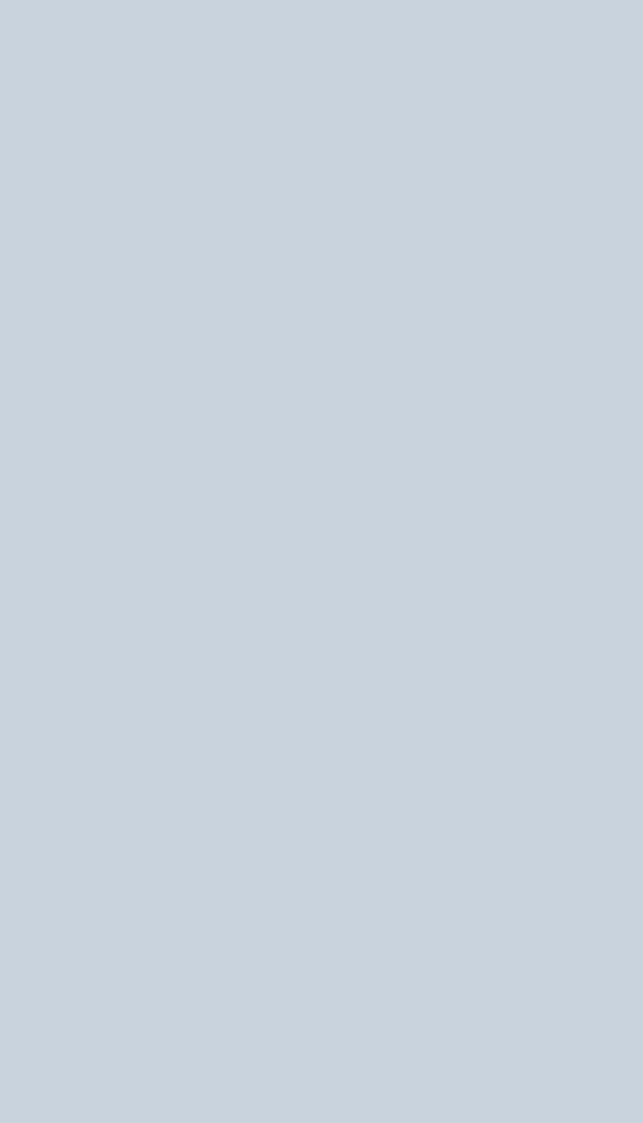
Le portefeuille immobilier est évalué chaque trimestre par un expert indépendant.





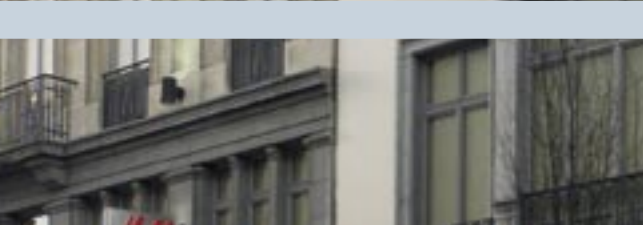
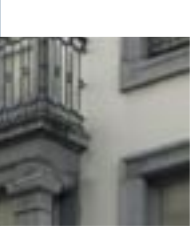




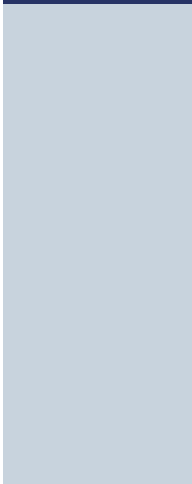
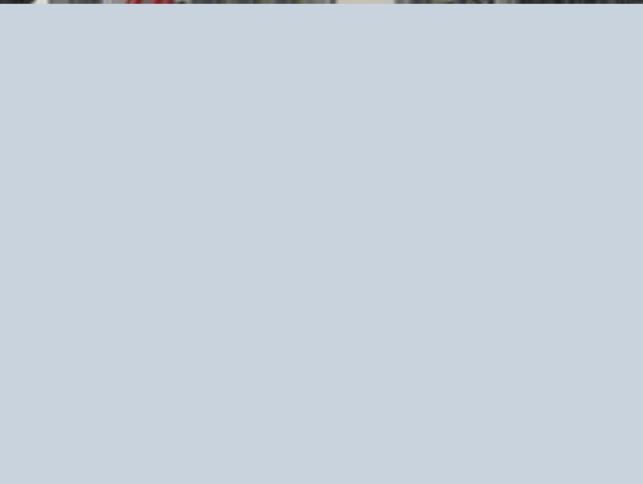


**2**

**Rapport  
de la Direction**



17



En 2002, Intervest Retail est parvenue à consolider sa position de principale sicafe dans le domaine des biens immobiliers commerciaux.

Le portefeuille s'est encore développé et la société a procédé à quelques ventes, ce qui a permis d'améliorer la qualité du portefeuille immobilier.

Au 31 décembre 2002, le portefeuille de Intervest Retail s'élevait à € 261 millions contre € 221 millions au début de l'exercice.

Jusqu'à présent, la situation économique internationale stagnante n'a pas exercé de l'influence négative sur le développement des loyers, ni sur la valeur du portefeuille immobilier.

L'exercice a été clôturé avec un bénéfice opérationnel (résultat d'investissement direct) de € 12,2 millions, soit € 2,42 par action.

En 2002, Intervest Retail a étendu sa position de spécialiste dans le domaine des investissements dans les magasins et restera ainsi à l'avenir un partenaire solide et professionnel pour les preneurs locaux et internationaux. Nous sommes convaincus que les investisseurs se voient offrir un rendement toujours intéressant.

## 1. Le marché de l'immobilier commercial<sup>5</sup>

### 1.1. Généralités

Bien que le marché de l'immobilier commercial dépende dans une mesure importante de la situation économique générale, ce dernier semble peu affecté par la basse conjoncture dans laquelle nous nous trouvons. Malgré la faible croissance de l'économie en 2002, il semble que la confiance des consommateurs ne soit -pour l'instant- pas affectée.

Les grandes chaînes de magasins (détaillants) restent également très dynamiques. De nouvelles

implantations continuent à voir le jour et l'expansion se poursuit, fut-ce à un rythme moins élevé. En 2002, ces chaînes se sont consolidées et ont renforcé leurs positions, et ce sans en faire beaucoup de publicité.

### 1.2. Le marché de la location

#### Magasins situés dans les centres-villes

Le marché des magasins situés dans les centres-villes était à nouveau un marché actif. Des nouveaux-venus ont fait leur entrée sur le marché, alors que les chaînes déjà présentes ont poursuivi leur croissance.

Parmi les nouveaux-venus, nous comptons Score (prêt-à-porter), Ecco (chaussures), Karen Millen (prêt-à-porter) et Media Markt (electro).

Les chaînes existantes sont dans une phase d'expansion (Hema, C&A) ou essaient de se repositionner (Hennes & Mauritz). Les groupes espagnols tels que Cortefiel (notamment Milano, Women'Secret) et Inditex (notamment Zara, Massimo Dutti, Bershka) poursuivent leur progression.

"Bien que l'activité soit loin d'être aussi importante qu'en 1999 et en 2000, le marché témoigne donc d'un certain dynamisme", déclare Boris van Haare Heijmeijer de Cushman & Wakefield Healy & Baker. "Dans un tel contexte, les valeurs locatives présentent une légère baisse de 5% en comparaison avec 2001."

Un aperçu des principales valeurs locatives en Belgique (en €/m<sup>2</sup>/an, pour un bien commercial de 150 m<sup>2</sup>):

- Bruxelles, Rue Neuve:	1.264
- Anvers, Meir:	1.239
- Bruxelles, Avenue Louise:	1.115
- Gand, Veldstraat:	942
- Bruges, Steenstraat:	818
- Hasselt, Hoogstraat:	818
- Liège, Vinave d'île:	818

<sup>5</sup> Ce texte est partiellement basé sur les données de Cushman & Wakefield Healy & Baker et C&T Retail.

Un autre phénomène sur le marché des magasins situés dans les centres-villes sont lesdits 'pas-de-porte' (ou key monies). Ce sont des sommes de reprises que les chaînes de magasins se paient l'une l'autre lorsqu'elles se remettent leur fonds de commerce à un emplacement particulier. En fait, le bien commercial est loué à un autre preneur, qui est prêt à payer, pour ce faire, une somme (parfois considérable) au preneur partant. Le propriétaire de l'immeuble ne peut refuser une telle cession du fonds de commerce, mais ne bénéficie pas de la somme de reprise ou d'une éventuelle augmentation du loyer.

Selon C&T Retail, la pression relativement faible sur le marché a entraîné une réduction des pas-de-porte. Bien qu'un même espace se payait, en fait, moins en 2002 que les années précédentes, les loyers pour les bailleurs sont restés assez stables. On pourrait donc dire que ces pas-de-porte jouent un rôle de "compensateurs" régulant le marché.

#### **Centres commerciaux**

Dans le domaine des centres commerciaux, la Belgique rattrape quelque peu son retard par rapport à l'étranger: divers projets ont vu le jour en 2002 (M2 à Maasmechelen et Ninia à Ninove) ou ouvriront leurs portes au cours des prochaines années (Twee Torens à Hasselt, Grands Prés à Mons, l'Esplanade à Louvain-la-Neuve, le centre commercial de Sint-Niklaas, Heron City à Bruxelles, etc.)

#### **Magasins situés le long d'axes routiers importants**

Pour le marché des magasins situés le long d'axes routiers importants, l'année 2002 a été caractérisée par la stabilité. Il n'y a, en effet, plus tellement d'espaces disponibles et l'obtention des permis socio-économiques obligatoires est assez complexe.

Pour 2003, nous attendons les modifications de la législation socio-économique que le

gouvernement devrait encore confirmer avec le terme de sa législature. De ce fait, il sera vraisemblablement plus simple d'obtenir des permis pour les superficies plus petites.

Parmi les principales nouveautés de 2002, on compte, entre autres, l'arrivée de Gemo (chaîne française de chaussures), la vente de Carpet Land à Carpet Right et l'expansion d'Ikea.

Ce marché relativement stable assure un bon maintien des loyers. Pour les meilleurs emplacements de qualité, les loyers évoluent de € 75 à € 87,5 /m<sup>2</sup>/an. Pour un certain emplacement de premier ordre, un loyer record de € 150 /m<sup>2</sup>/an a même été payé.

#### **Magasins d'usine (Factory outlets)**

Le phénomène des magasins d'usine commence à prendre pied en Belgique. 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, faire partie d'excédents de stocks ou de produits tests.

Le premier magasin d'usine (Maasmechelen Village) a été ouvert à Maasmechelen (10.000 m<sup>2</sup>) et il sera encore agrandi de 10.000 m<sup>2</sup> à la fin de 2003.

Un magasin d'usine a également été autorisé à Verviers, "Outlet des Ardennes".

À Messancy, Interinvest Retail a acquis un magasin d'usine d'une surface commerciale de ± 13.700 m<sup>2</sup> et disposant de ± 4.000 m<sup>2</sup> consacrés à la détente et aux restaurants. Ce complexe ouvrira ses portes en 2003.



### 1.3. Le marché des investissements

L'année 2002 a été une réussite pour les investissements commerciaux: le volume total de vente pour l'ensemble du pays s'élevait à € 126 millions. Le marché des investissements a également été caractérisé par un grand dynamisme.

L'offre de bons immeubles est faible, il est donc difficile de satisfaire à la forte demande. Dans cette période de ralentissement économique et de crise boursière, peu de propriétaires sont enclins à vendre leurs biens.

Cette tendance indique depuis plusieurs années déjà que le marché poursuit son professionnalisme. Toujours plus d'investisseurs institutionnels achètent des biens immobiliers commerciaux. En 2002, ces investisseurs représentaient 59% des transactions, comparé à 41% pour les particuliers. Chez les vendeurs, nous retrouvons 57% de particuliers.

Le marché des investissements dans les biens immobiliers commerciaux conserve une forte connotation nationale. Huit acheteurs sur dix sont effectivement de nationalité belge. Ensuite viennent les Allemands (10%), les Néerlandais (9%) et les Anglais (1%). Nous retrouvons également ce phénomène chez les vendeurs (74% de nationalité belge, 16% de Néerlandais et 10% d'Anglais).

Cette année, la Wallonie a représenté le principal volume d'investissement (51%) en comparaison avec 44% en Flandre et 5% à Bruxelles. La raison en est l'investissement de Intervest Retail à Messancy.

Le retail warehousing est un grand succès: ce segment représente, en effet, 56% des investissements, les rues commerçantes représentent 44%.

“Cette activité solide maintient le rendement à un bon niveau”, déclare Eric Van Dyck de Cushman & Wakefield Healey & Baker. “Pour le retail warehousing, le rendement primaire s'élève à 7,75% pour une moyenne de 8,25%, alors que le rendement sur les axes commerciaux oscille entre 6% et 6,25%. Je suis assez optimiste pour les mois à venir, d'autant plus que les chaînes, ainsi que quelques entreprises dans le segment des bureaux, travaillent avec des opérations sale & lease back. L'année 2003 s'annonce donc favorable.”

## 2. Évolutions importantes survenues en 2002

Au cours de cet exercice, Intervest Retail est parvenue, dans un marché offrant très peu d'opportunités, à étendre son portefeuille immobilier de € 221 millions à € 261 millions (valeur acte en main).



Sint-Truiden



Heusden-Zolder

## 2.1. Acquisitions

En septembre, 11 sociétés ont été acquises, lesquelles étaient propriétaires des biens immobiliers suivants:

Adresse	Type de bien	Surface	Loyer en € 000
BOECHOUT - Hovensesteenweg 123-127	périphérique	1.022	63
CHENEE - Rue de la Station 23	parc de vente au détail	2.881	211
DINANT - Tienne de l'Europe	parc de vente au détail	2.308	152
FLEMALLE - Rue de la Fabrique 6	parc de vente au détail	2.835	189
GENK - Hasseltweg 74	parc de vente au détail	2.099	174
GRIVEGNEE - Rue Servais Malaise	périphérique	2.000	112
HEUSDEN-ZOLDER - Inakker	périphérique	1.019	61
HOBOKEN - Zeelandstraat 6-8	périphérique	2.490	173
OVERPELT - Burgemeester Misottenstraat 3	périphérique	877	74
SCHELLE - Provinciale Steenweg 453/455	parc de vente au détail	992	73
SINT-JOB-IN-'T GOOR - Handelslei 10	périphérique	600	59
SINT-TRUIDEN - Hasseltsesteenweg 69	périphérique	850	78
TIELT-WINGE - Aarschotsesteenweg 1/6	parc de vente au détail	4.999	254
TIENEN - Slachthuisstraat 36	parc de vente au détail	4.871	372
<b>Total:</b>		<b>29.843</b>	<b>2.045</b>



Tielt-Winge



Tienen



Le rendement initial moyen sur cet investissement s'élevait à 8,44% (valeur d'investissement € 24,3 millions). Ces sociétés ont été fusionnées le 30 décembre, avec effet comptable rétroactif au 1 juillet 2002.

En novembre, Immo GL SA, propriétaire du terrain à Messancy, sur lequel un magasin d'usine sera développé, a été achetée (cette société a également fusionné le 30.12.02).

Dans un magasin d'usine, les fabricants proposent directement leurs produits aux consommateurs, cela signifie sans l'intervention de grossistes ni détaillants. Les produits vendus concernent principalement les excédents de stocks et les fins de séries, ce qui permet d'accorder des réductions de 30% à 70%. La Belgique compte seulement un autre magasin d'usine, à savoir Maasmechelen Village.

Messancy



Le projet de Messancy aura une superficie commerciale de ± 13.700 m<sup>2</sup>. En outre, des activités de détente sont prévues sur ± 3.000 m<sup>2</sup> et deux restaurants. Un hôtel sera, de plus, construit par le promoteur Group GL International. Cet hôtel n'a toutefois pas été acheté par Invest Retail.

La construction a débuté en octobre et devrait être terminée en avril 2003. Les frais totaux d'acquisition et de construction sont évalués à plus de € 40 millions.

L'ouverture dépend de la vitesse à laquelle les unités seront louées, mais est certainement prévue pour l'année 2003. Vous trouverez de plus amples informations sur le Messancy Outlet Centre sur le site

[www.messancyoutletcentre.be](http://www.messancyoutletcentre.be).

Cette acquisition a permis de diversifier encore le portefeuille immobilier, tant sur le plan géographique (Wallonie) que sur le plan du type de produit.

Messancy



## 2.2. Ventes

Quelques biens immobiliers non stratégiques ont été vendus en 2002 avec une moins-value de quelque € 7.500. La qualité moyenne du portefeuille en a été améliorée.

Lieu	Adresse	Surface	Prix de vente (€ 000)
Anhée	Place Communale 18	409	125
Antwerpen	Abdijstraat 150	120	113
Antwerpen	Vestingstraat 3	60	365
Courcelles	Rue du Gaulle 164/168	870	126
Forchies La Marche	Rue Vandervelde 25	498	100
Herstal	Louis Demeuse 78	372	75
Herzele	Solleveld 17	521	161
Kluisbergen	Kerkstraat 11	634	160
Kortrijk	Overbekeplein 14	108	62
Nazareth	'S Gravenstraat 134	578	174
Souvret	Rue du Peuple 6	534	70
Stekene	Bormte 9	578	154
Waarschoot	Jaspaerstede 2	846	322
Wanfercée	Rue Gossiaux 23	347	62
<b>Total:</b>		<b>6.475</b>	<b>2.069</b>

Au cours des années à venir, certains immeubles seront encore vendus. La valeur de ces immeubles s'élève à environ € 18 millions.

## 2.3. Olen

En ce qui concerne le centre commercial Van De Ven à Olen, nous sommes toujours à la recherche d'une nouvelle destination appropriée. Ce projet est principalement complexe en raison de l'emplacement spécifique et des chances d'obtention des permis socio-économiques supplémentaires.

Par prudence, nous avons à nouveau déprécié ce projet de € 2,6 millions en 2002.

En 2001, Intervest Retail a acquis trois villas à monsieur Van De Ven ou à des sociétés liées. Avant que ces acquisitions ne puissent être inscrites au bureau des enregistrements, une des sociétés vendeuses a été déclarée en faillite. De ce fait, la vente d'une villa n'est pas opposable

au curateur, ce qui signifie que la villa (bien que payée par Intervest Retail) reste la propriété de la curatelle. Nous avons pris les mesures juridiques nécessaires pour essayer de récupérer cette villa ou la somme de l'acquisition.

## 3. Faits survenus après la date du bilan

Aucun fait digne d'être mentionné ne s'est produit après la date du bilan.

4. Résumé des chiffres<sup>6</sup>

<b>BILAN (€ 000)</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>31.12.2001</b>	<b>31.12.2000</b>
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations corporelles	232.471	193.761	175.975
Immobilisations financières	14	16	20
Actifs circulants	5.733	9.758	4.133
<b>Total de l'actif</b>	<b>238.218</b>	<b>203.535</b>	<b>180.128</b>
<b>PASSIF</b>			
Fonds propres	126.333	126.432	122.437
Intérêts de tiers	0	156	0
Provisions pour risques et charges	195	496	248
Dettes à un an et plus	19.188	19.418	19.722
Dettes à moins d'un an	91.122	56.247	37.402
Comptes de régularisation	1.380	786	319
<b>Total du passif</b>	<b>238.218</b>	<b>203.535</b>	<b>180.128</b>

<b>RÉSULTATS (€ 000)</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>31.12.2001</b>	<b>31.12.2000<sup>7</sup></b>
<b>A. Résultat opérationnel</b>			
Chiffre d'affaires	17.461	17.127	17.680
Frais d'exploitation nets	-2.424	-3.778	-3.192
Résultat financier	-2.861	-1.657	-1.777
Résultat opérationnel avant impôts	12.176	11.692	12.711
Impôts	11	-60	74
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12.187</b>	<b>11.632</b>	<b>12.785</b>
<b>B. Résultat sur le portefeuille</b>			
Plus- ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille	-681	4.816	316
Mutations dans les plus- et moins-values non réalisées sur le portefeuille:			
- immobilier dans le portefeuille	-1.816 <sup>8</sup>	1.109	1.817
- fluctuations de valeur antérieurement comptabilisées des éléments du portefeuille réalisés pendant l'exercice	674	-2.001	36
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>-1.823</b>	<b>3.924</b>	<b>2.169</b>
<b>Résultat de la période</b>	<b>10.364</b>	<b>15.556</b>	<b>14.954</b>
Part du groupe	-	15.584	-
Part des tiers	-	-28	-

<sup>6</sup> Pour 2000 et 2002 il s'agit de chiffres simples, pour 2001 ce sont des chiffres consolidés. Le bilan a été rédigé selon une estimation frais acheteur.

<sup>7</sup> L'exercice 2000 portait sur une période de 14 mois.

<sup>8</sup> La perte est due aux régularisations d'écritures des frais d'acquisition sur les acquisitions et à une dévaluation du projet Van De Ven à Olen. Sans ces régularisations d'écritures, le résultat serait de € 5,9 millions en positif.



## 5. Commentaire sur les chiffres

Les immobilisations corporelles ont augmenté et sont passés de € 193,76 millions à € 232,47 millions. Cela représente une hausse de presque 20%, due à la fusion en date du 8 mai 2002 avec l'Immobilière de l'Observatoire et aux fusions au 30 décembre 2002 avec 12 sociétés acquises au Group GL. Le portefeuille immobilier a été estimé à € 232,47 millions (hors frais d'acquisition) en date du 31 décembre 2002 par Cushman & Wakefield Healey & Baker. Ce montant correspond à un portefeuille immobilier de quelque € 260,60 millions frais d'acquisition inclus (estimation acte en main).

Les fonds propres (après répartition des bénéfices) de la société sont restés relativement constants à € 126,33 millions par rapport à € 126,43 millions l'année dernière.

Les fonds externes sont passés de € 76,45 millions à € 111,69 millions pour le financement des acquisitions de 2002. Quelque 4/5 de la charge de dette totale sont empruntés à court terme, bien que les lignes de crédit soient garanties à long terme. La société profite des bas taux d'intérêts à court terme actuels pour comprimer ses frais financiers. La grande majorité des emprunts à court terme peuvent toutefois rapidement être transformés en prêts à taux fixes à long terme.

En date du datum 12 mars 2003, Intervest Retail a reçu l'autorisation du Ministre des Affaires Économiques de présenter ses comptes annuels de façon adaptée.

Le compte des résultats de notre société établit dès lors une distinction entre:

### • Résultat opérationnel

Ce résultat comprend tous les revenus d'exploitation (loyers perçus, frais facturés) et revenus financiers (intérêts touchés sur les

avoirs), moins les frais d'exploitation (coûts et services directement liés à la gestion et à l'exploitation du portefeuille immobilier), les frais financiers (intérêts payés sur les dettes) et les impôts versés. Il s'agit du résultat net de l'exploitation ordinaire de la société.

### • Résultat sur le portefeuille

Cette rubrique comprend tous les mouvements dans le portefeuille immobilier et comprend:

- les plus- et les moins-values réalisées sur la vente des immeubles
- mutations dans les plus- et moins-values non réalisées sur le portefeuille

Ce résultat sur le portefeuille n'est pas distribué aux actionnaires, mais est transcrit dans les réserves indisponibles.

Le résultat opérationnel de l'exercice s'élève à € 12,19 millions.

Au cours de l'exercice 2002, une moins-value de € 1,82 millions sur le portefeuille a été enregistrée, soit quelque 0,8% de la valeur du portefeuille au 31 décembre 2002. À l'origine de cette moins-value, nous retrouvons les fluctuations du portefeuille, les moins-values des fusions et les régularisations d'écritures des frais d'acquisition, vu qu'Intervest Retail inscrit ses actifs hors frais d'acquisition.

Le bénéfice de l'exercice se monte à € 10,36 millions.



## 6. Affectation des bénéfices

Le Conseil d'Administration propose d'approuver les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2002 et de répartir le bénéfice de l'exercice comme suit:

- bénéfice de l'exercice:	10.363.699,19
- retrait dans les réserves indisponibles:	1.823.445,90
- bénéfice reporté de l'exercice précédent:	949.044,54
- bénéfice à affecter:	13.136.189,63

Ce montant est réparti comme suit:

- bénéfice à reporter:	924.823,65
- indemnité du capital:	12.211.365,98

Les résultats (négatifs) sur le portefeuille n'ont aucune influence sur la distribution aux actionnaires. Le résultat de € (-)1.823.445,90 est, en effet, retiré aux réserves indisponibles, de sorte qu'un résultat de € 12.211.365,98 peut être distribué.

La distribution de dividendes proposée est en conformité avec l'article 62 de l'A.R. datant du 10.04.1995 relatif aux sicafis. Le dividende est en effet plus élevé que le minimum requis de 80% des revenus nets. Comme annoncé dans le prospectus édité lors de l'introduction en bourse, l'ensemble des revenus nets est distribué.

En prenant en considération les 5.046.019 d'actions qui copartageront dans le résultat total de l'exercice, l'Assemblée Générale des Actionnaires du 14 mai 2003 se verra proposer un dividende brut de € 2,42 par action, c'est-à-dire € 2,06 net après déduction du précompte mobilier de 15%. Cela représente un dividende brut à distribuer de € 12,211 millions.

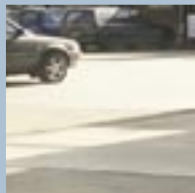
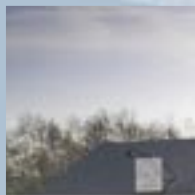
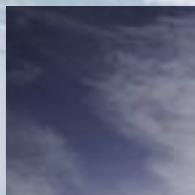
Étant donné que les revenus totaux nets de l'exercice 2002 se montent à € 12.187.145,09, le Conseil d'Administration propose de retirer € 24.220,89 des bénéfices reportés des années précédentes.

Le dividende est payable à partir du vendredi 30 mai 2003. En ce qui concerne les actions au porteur, cela est possible contre remise du coupon numéro 3.

## 7. Prévisions du compte de résultats

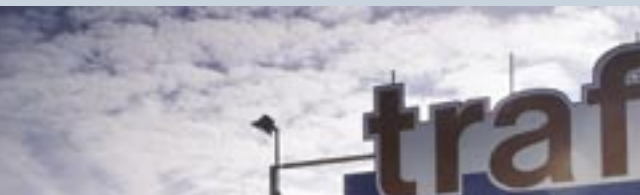
Les prévisions pour l'année 2003 dépendent, dans une mesure importante, du succès et de la rapidité du développement du Factory Outlet Centre à Messancy. Si nous faisons abstraction de ce développement, nous visons un résultat opérationnel par action de € 2,48.





Chênée - Rue de la Station 23





**3**

## **Rapport concernant l'action**



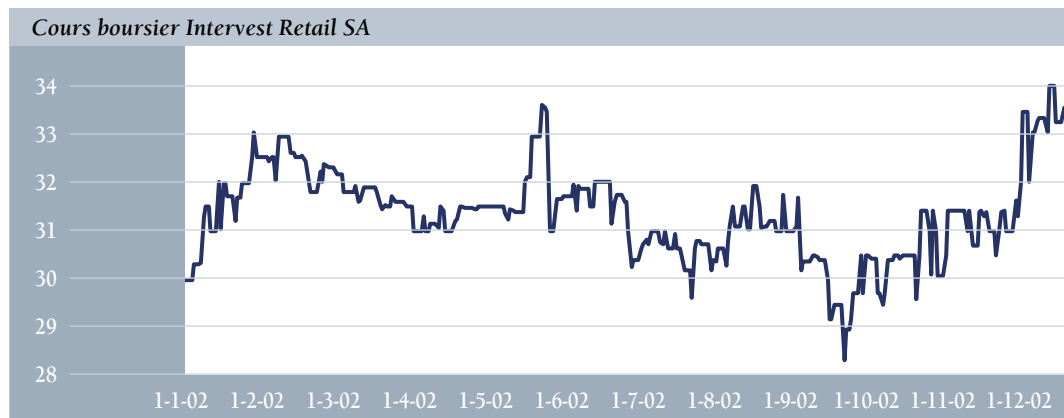
## 1. Données boursières

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002 Invest Retail est cotée au segment Next Prime d'Euronext Bruxelles. Dans ce segment il se situent des entreprises qui ne figurent ni à l'Euronext 100, ni au Next 150, mais qui s'imposent cependant certaines obligations qualitatives comme:

- la publication de chiffres trimestriels
- la rédaction de quelques rapports d'analystes par an
- la gestion d'un site web professionnel
- répondre aux International Accounting Standards

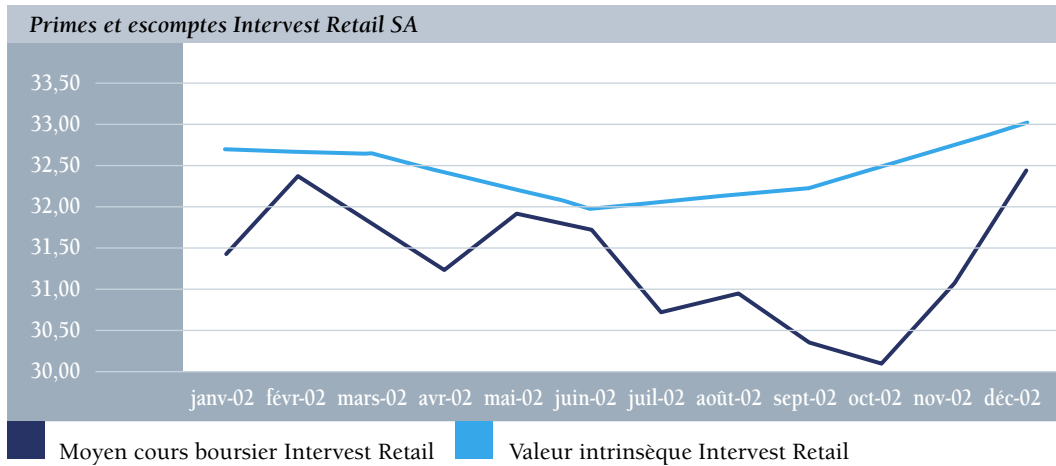
Ces entreprises adoptent une politique de communication professionnelle et s'imposent des conditions de qualité rigoureuses.

Au sein du segment Next Prime, il seront rédigés des indices par secteur de sorte qu'il sera possible de mieux comparer les entreprises immobilières entre elles, ce qui augmentera l'intérêt des investisseurs (e.a. institutionnels).

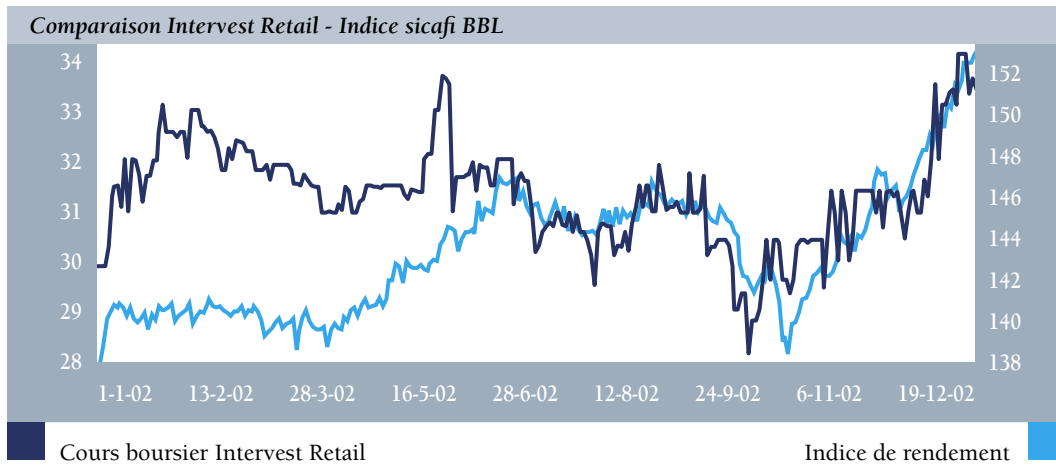


En 2002, le cours de l'action a subi quelques fluctuations, oscillant entre € 28,39 –comme cours le plus bas (le 30 septembre)– et € 33,95 –comme cours le plus élevé (le 24 décembre).

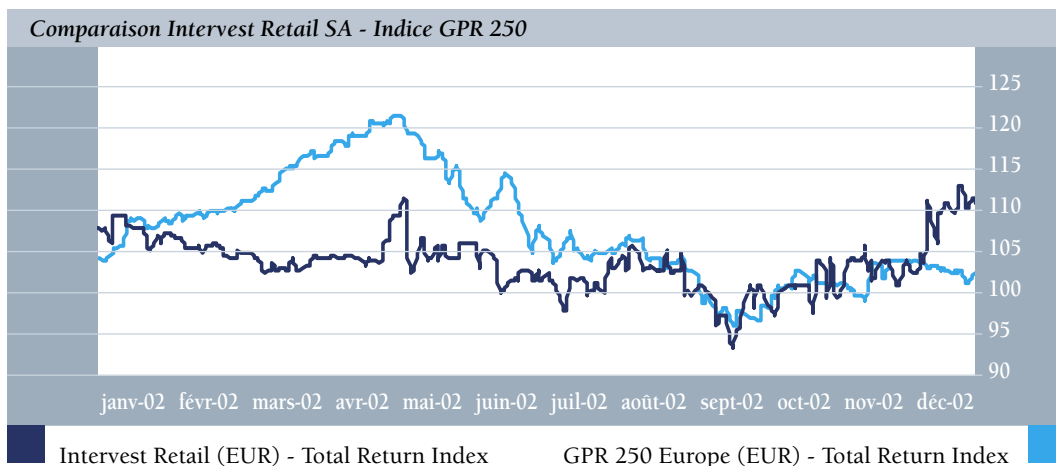
Le faible cours de € 28,39 était dû à une importante transaction de vente qui devait être traitée et qui a fait pression sur le cours boursier. La hausse à partir de novembre est conforme à la hausse de tous les indices immobiliers. Les valeurs immobilières restent un investissement favori dans des périodes économiques incertaines.



La valeur intrinsèque de Interinvest Retail comprend le dividende de 2001 jusqu'à la date de paiement à la fin du mois de mai.



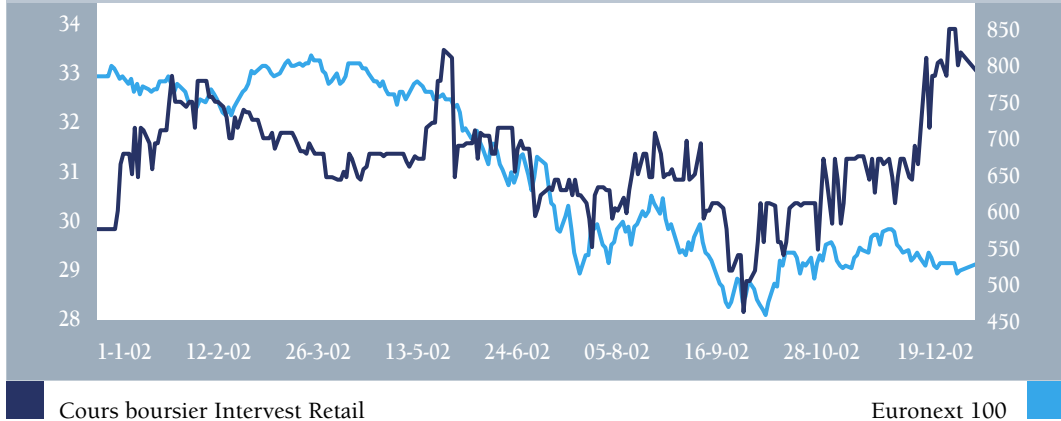
L'indice de rendement des sicafis de BBL est calculé sur la base de la capitalisation boursière des différentes sicafis, du volume traité et du rendement sur les dividendes distribués.



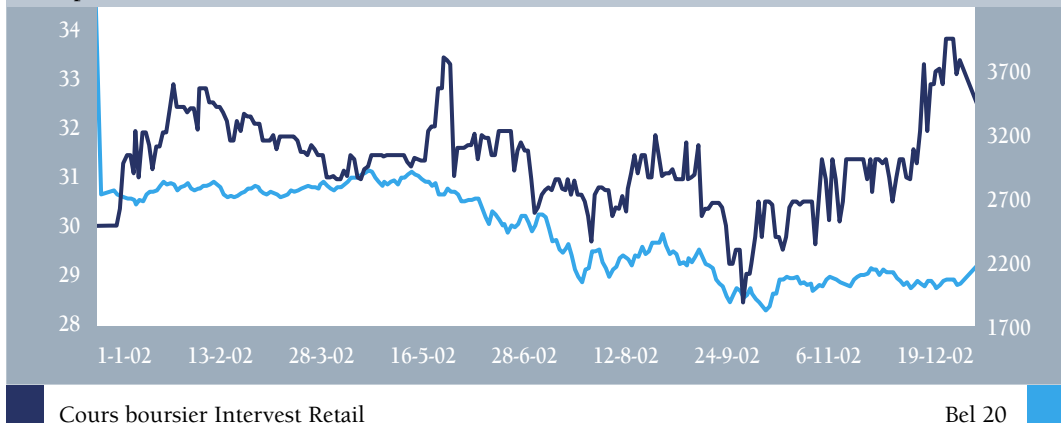
Le GPR 250 Europe est un indice de Global Property Research qui regroupe les 250 plus grandes sociétés immobilières internationales cotées en bourse, avec une pondération conforme à leur marge libre.

Source: Global Property Research, 2003

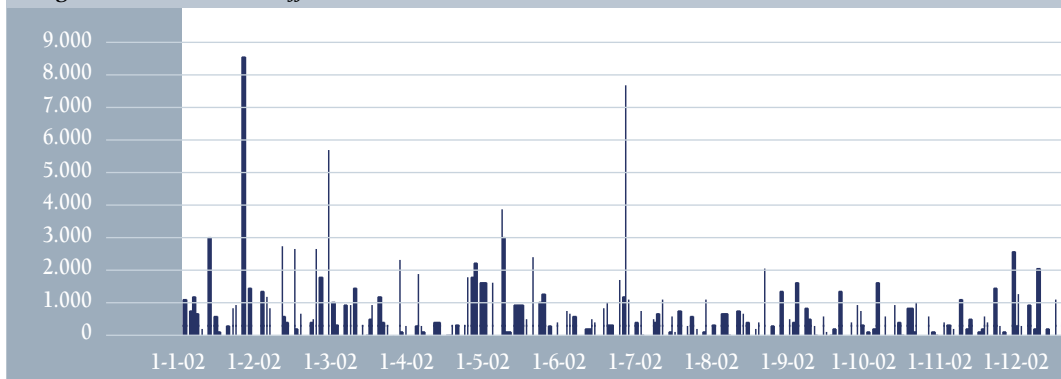
Comparaison Invest Retail SA - Euronext 100



Comparaison Invest Retail SA - Bel 20



Négociation du nombre d'effets



Les volumes traités (en moyenne 749 unités par jour) étaient plus élevés par rapport à l'année précédente.

En décembre 2001 il a été conclu avec la Banque Degroof un contrat de liquidité afin de stimuler la négociabilité des actions. En pratique ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.

À la fin de l'année, la marge libre s'élevait à 22,48%. La société continuera à faire des efforts supplémentaires afin d'augmenter encore la marge libre et de favoriser ainsi la négociabilité des actions.





## 2. Dividende et nombre d'actions

	<b>31.12.2002</b>
Nombre d'actions à la fin de la période	5.078.525
Nombre d'actions copartageantes	5.046.019

<b>Cours boursier</b>	<b>31.12.2002</b>
Plus élevé	€ 33,95
Plus bas	€ 28,39
Cours boursier à la date de clôture	€ 33,30

<b>Données par action</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>31.12.2001</b>	<b>31.12.2000<sup>9</sup></b>
Valeur active nette (y compris le résultat)	33,03	32,75	31,52
Dividende brut	2,42	2,30	2,55
Dividende net	2,06	1,96	2,17

## 3. Actionnariat

Au 31.12.2002, les actionnaires suivants étaient connus de la société:

<b>VastNed Retail SA</b>	<b>3.856.625 actions</b>	<b>(75,94%)</b>
Max Euwelaan 1 3006 AK Rotterdam Pays-Bas		
<b>CFB (Belgique) SA</b>	<b>80.431 actions</b>	<b>(1,58%)</b>
Avenue Louise 126 1050 Bruxelles		
<b>Public</b>	<b>1.141.469 actions</b>	<b>(22,48%)</b>
<b>Total</b>	<b>5.078.525 actions</b>	<b>(100%)</b>

<sup>9</sup> L'exercice 2000 portait sur une période de 14 mois.

Vastned Retail SA et CFB (Belgique) SA ont agi en accord commun.

Lors de l'introduction en bourse en décembre 1999 il était prévu de placer au moins 30% des actions auprès du public. Il n'en était pas placé la moitié, après quoi les vendeurs se sont engagés de continuer à offrir ces actions. Le prospectus mentionne sous point 2.10. ceci:

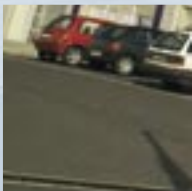
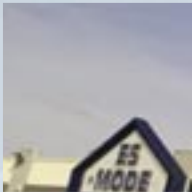
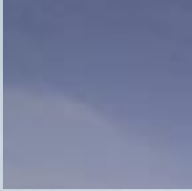
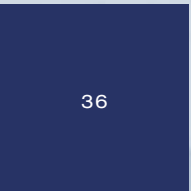
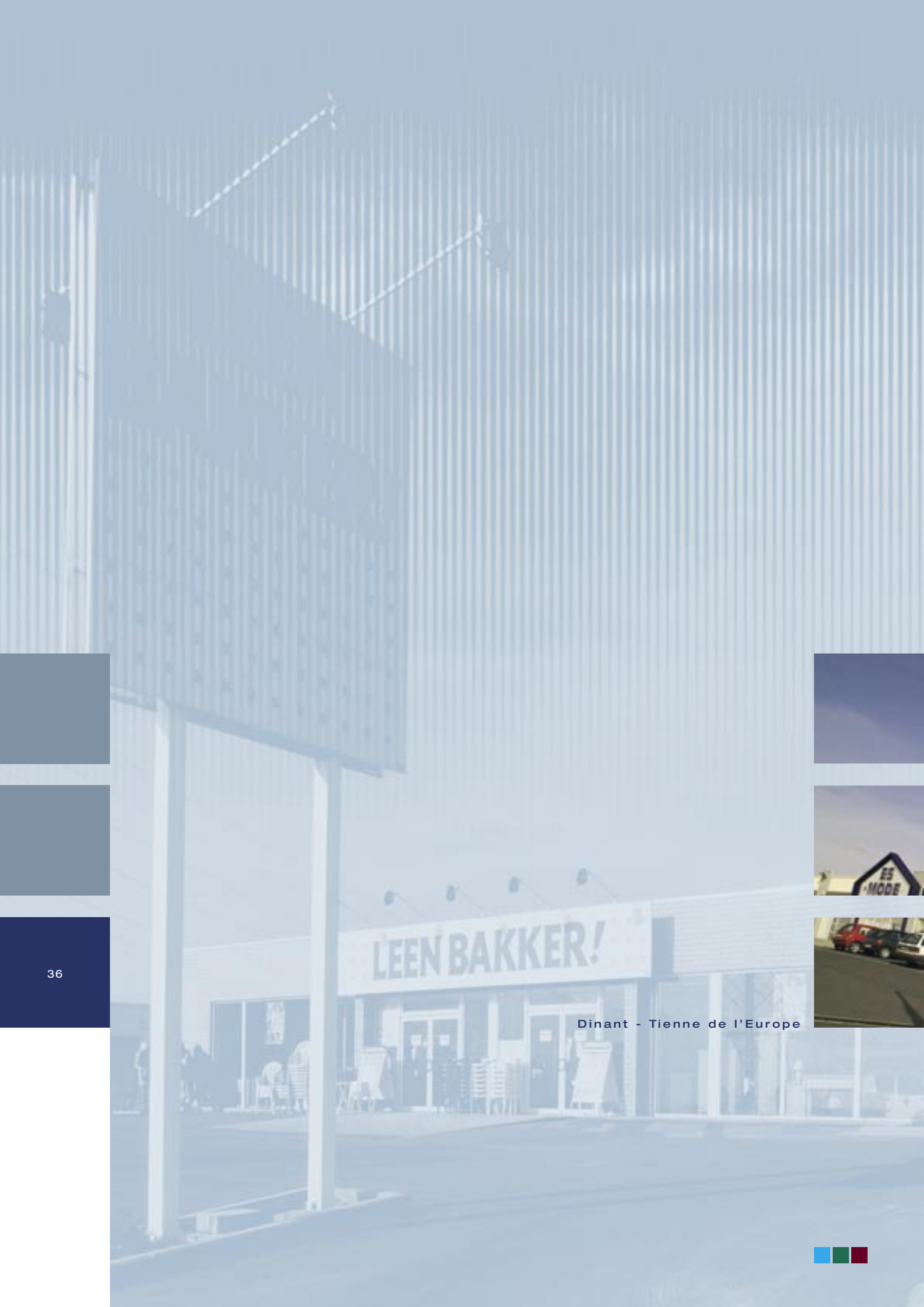
*“Le vendeur de Intervest SA, à savoir Immocorp, s'engage à vendre des Actions en bourse au prix du cours boursier et au minimum à la valeur d'inventaire “acte en main”, tel qu'elle apparaît dans le dernier rapport (semi-annuel) publié ou dans l'actualisation trimestrielle du rapport de l'expert immobilier et ceci jusqu'au placement complet des Actions Offertes.”*

Entre-temps, Immocorp SA a été liquidé, ses engagements ont cependant été repris par VastNed Retail SA.

#### 4. Calendrier financier

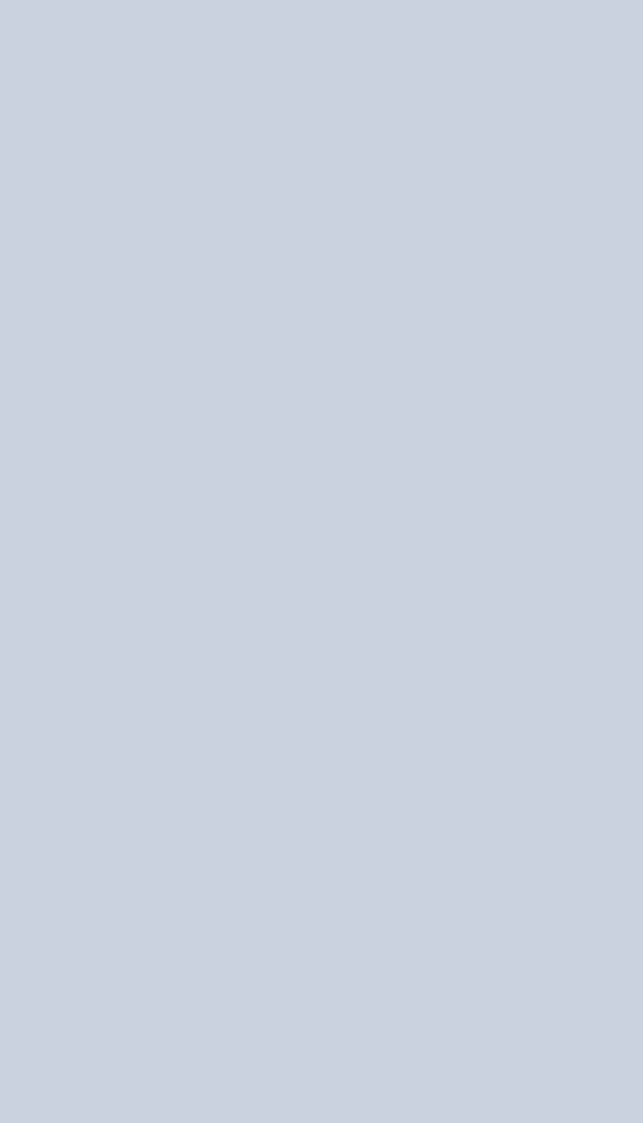
- Assemblée Générale des Actionnaires: le mercredi 14 mai 2003 à 14h30 dans les locaux de la société, Uitbreidingstraat 18, 2600 Anvers-Berchem
- Communication des résultats au 31 mars 2003: le mercredi 28 mai 2003
- Paiements des dividendes: à partir du vendredi 30 mai 2003
- Communication des résultats semestriels au 30 juin 2003: le mercredi 20 août 2003
- Communication des résultats au 30 septembre 2003: le mercredi 26 novembre 2003





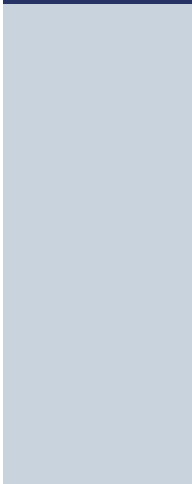
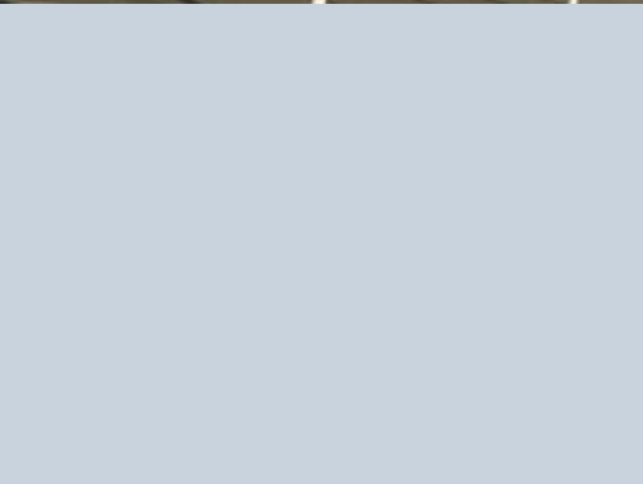
Dinant - Tienne de l'Europe





4

**Rapport immobilier**

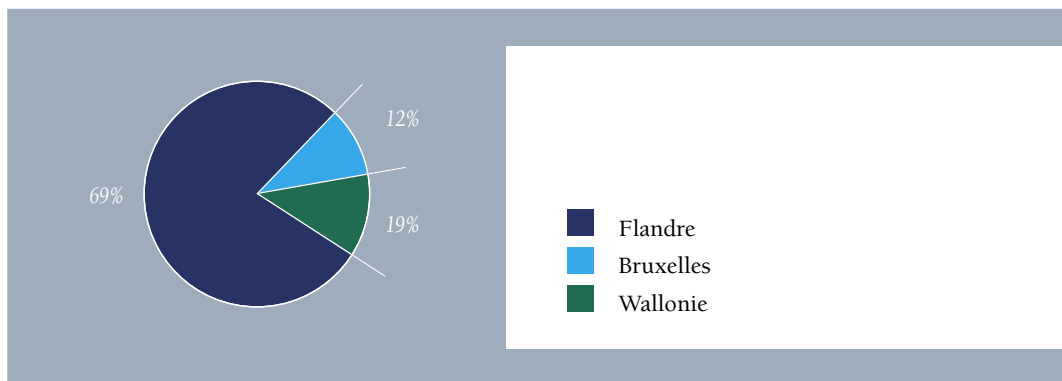


## 1. Composition du portefeuille<sup>10</sup>

Intervest Retail investit exclusivement dans des biens immobiliers commerciaux belges, essentiellement situés dans les centres-villes et le long d'axes routiers importants. Les centres commerciaux et les magasins d'usine font également partie des possibilités.

### 1.1. Répartition géographique

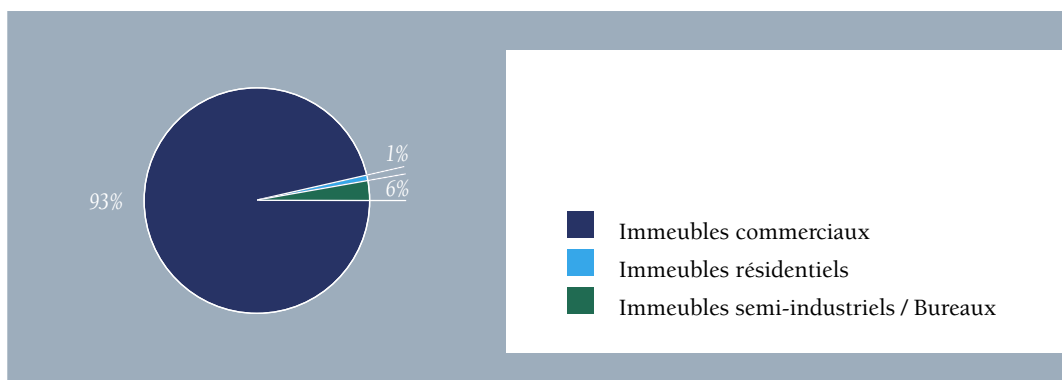
Les magasins sont répartis sur l'ensemble de la Belgique, avec une bonne répartition dans les différentes régions.



À l'issue du développement complet du Messancy Outlet Centre, la part de la Wallonie passera à quelque 30%.

### 1.2. Nature des bâtiments

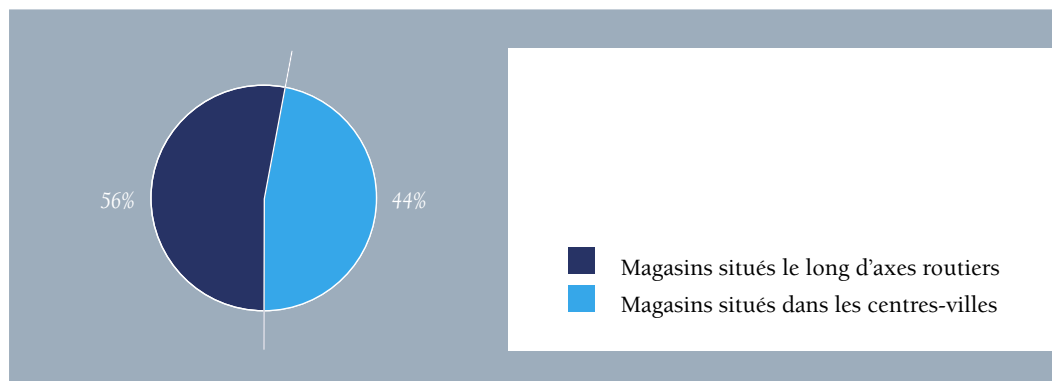
À la fin de l'année 2002, le portefeuille de Intervest Retail se composait au total de 335 unités locatives. 93% des biens immobiliers sont des immeubles commerciaux, les autres 7% sont principalement des immeubles semi-industriels, des bureaux et des espaces résidentiels.



<sup>10</sup> Les graphiques repris ci-dessous ne tiennent pas compte des biens immobiliers non opérationnels. Ils sont composés sur la base des revenus locatifs annuels.

### 1.3. Type d'immeuble commercial

Parmi les immeubles commerciaux, 44% sont des magasins situés dans les centres-villes et 56% sont des magasins situés le long d'axes routiers importants.

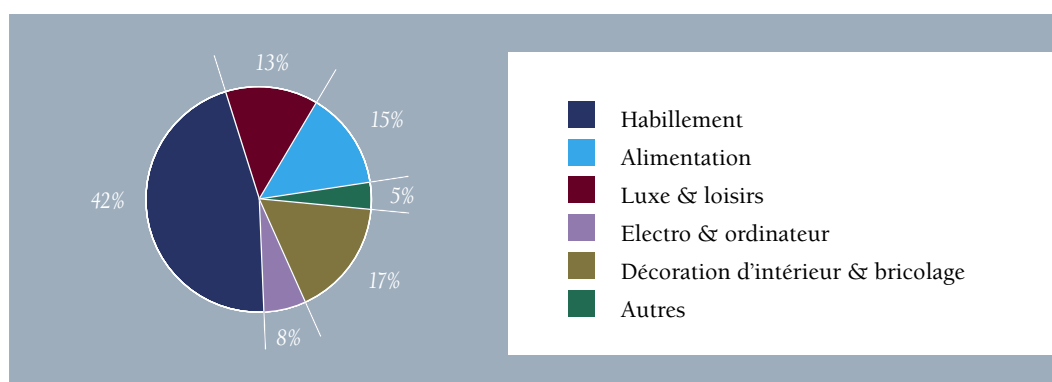


Pour la catégorie **magasins situés dans les centres-villes**, nous partons du principe que ceux-ci doivent être établis dans un noyau commercial solide, avec une concentration d'organismes de vente au détail de grande envergure. Une vingtaine de villes entrent ici en considération.

Pour les **magasins situés le long d'axes routiers** importants, la caractéristique typique est essentiellement la situation le long d'axes routiers, ainsi que l'importante surface de vente (à partir de 400 m<sup>2</sup>). Il s'agit ici aussi bien d'immeubles isolés que des parcs de vente au détail. Ceci sont des agglomérats de magasins situés le long d'axes routiers, le plus souvent conçus comme un complexe commercial avec un parking commun.

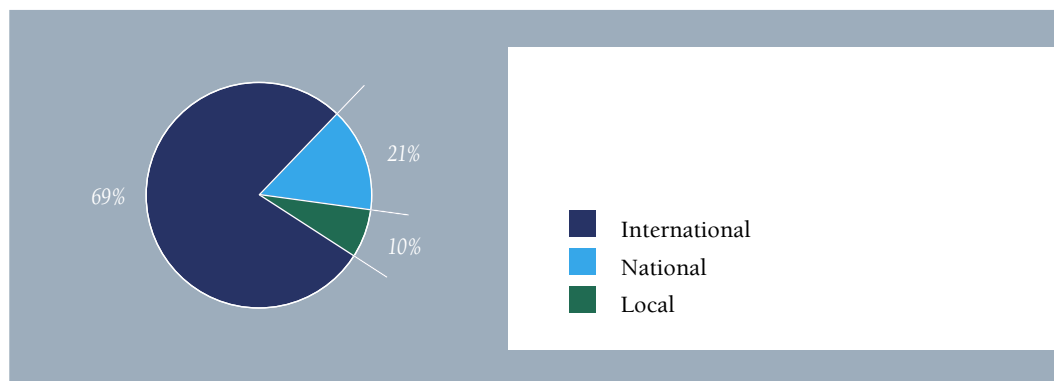
### 1.4. Secteur d'activité des preneurs

Le niveau des preneurs est élevé et il y a une répartition équilibrée sur les secteurs importants du commerce de détail.



### 1.5. Région d'activité des preneurs<sup>11</sup>

La majeure partie des preneurs se compose de chaînes internationales, ce qui servira à la qualité et la stabilité du portefeuille.



La plupart des immeubles commerciaux sont donnés en location dans le cadre de baux commerciaux classiques à des utilisateurs opérant dans les secteurs les plus divers de la vente au détail. Etant donné que la plupart des immeubles sont situés à des emplacements de premier ordre, les preneurs ne sont pas rapidement tentés de déménager. Ils ont souvent participé à l'investissement de l'aménagement, ce qui favorise la stabilité et la continuité des revenus locatifs.

En moyenne, les loyers négociés sont légèrement inférieurs au prix normal du marché en raison du renouvellement des baux des preneurs fidèles. Cela signifie également qu'une croissance des revenus locatifs est possible en cas de résiliation d'un contrat de location.

Les charges locatives (telles que, par exemple, le précompte immobilier, les impôts, les assurances et les frais pour les parties communes) sont dans une mesure importante à la charge du preneur.

Tous ces facteurs contribuent à un taux d'occupation élevé du portefeuille; celui-ci atteint 95,28%.

## 2. Description du portefeuille

Adresse	Type de bien commercial	Surface	Loyer en € 000	Valeur frais acheteur en € 000
<b>IMMOBILIER OPÉRATIONNEL</b>				
AALST – Albrechtlaan 56	périphérique	1.000	62	430
AALST – Kalfstraat 3	périphérique	9.126	638	7.003
AALST – Nieuwstraat 10	centre-ville	145	59	759
AARTSELAAR – Antwerpsesteenweg 13/4	périphérique	990	98	1.146
ALLEUR – Avenue de l'Expansion 16	semi-industriel	2.221	130	1.192
ANDENNE – Avenue Roi Albert 39	parc de vente au détail	4.701	267	2.858
ANS – Rue de Français 393	parc de vente au détail	3.980	310	3.200

<sup>11</sup> Une chaîne nationale doit au moins disposer de cinq points de vente.

Une chaîne internationale doit au moins disposer de cinq points de vente dans au moins deux pays.



Adresse	Type de bien commercial	Surface	Loyer en € 000	Valeur frais acheteur en € 000
ANTWERPEN – Abdijstraat 29	centre-ville	130	28	304
ANTWERPEN – Abdijstraat 82/84	centre-ville	165	42	460
ANTWERPEN – Breydelstraat 33	centre-ville	144	42	511
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	54	650
ANTWERPEN – Frankrijklei 27	centre-ville	624	69	769
ANTWERPEN – Groendalstraat 11	centre-ville	39	21	274
ANTWERPEN – Hovenierstraat 1	centre-ville	145	42	512
ANTWERPEN – Huidevettersstraat 12	centre-ville	791	245	3.162
ANTWERPEN – Korte Gasthuisstraat 27	centre-ville	155	89	1.098
ANTWERPEN – Leysstraat 17	centre-ville	149	140	1.914
ANTWERPEN – Leysstraat 28/32	centre-ville	1.870	702	9.208
ANTWERPEN – Meir 99	centre-ville	384	392	5.258
ANTWERPEN – Schuttershofstraat 30	centre-ville	66	47	635
ANTWERPEN – Schuttershofstraat 24/ Arme Duivelstraat 2	centre-ville	54	48	644
ANTWERPEN – Schuttershofstraat 32/Kelderstraat 7	centre-ville	320	60	778
BALEN – Molseseenweg 56	parc de vente au détail	1.871	113	1.172
BASTOGNE – Route de Marche 104	parc de vente au détail	593	37	302
BEAUMONT – Rue G. Michiels 40	périphérique	1.113	93	820
BOECHOUT – Hovensesteenweg 123-127	périphérique	1.022	63	648
BORGLOON – Sittardstraat 10	parc de vente au détail	996	51	488
BREE – Toleikstraat 30	périphérique	855	51	523
BRUGGE – Steenstraat 80	centre-ville	2.670	749	11.297
BRUXELLES – Avenue Louise 7	centre-ville	248	205	3.021
BRUXELLES/SCHAERBEEK – Chaussée de Louvain 610/640	parc de vente au détail	2.964	284	3.246
BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 16	centre-ville	1.255	215	2.505
BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 41/43	centre-ville	5.248	1.122	13.235
BRUXELLES – Chaussée d'Ixelles 65	centre-ville	245	44	553
BRUXELLES – Rue Bienvenue 13/15	semi-industriel	4.260	266	2.528
BRUXELLES – Rue Neuve 98	centre-ville	162	143	1.806
CHARLEROI – Rue de la Montagne 5/7	centre-ville	948	179	1.868
CHENEE – Rue de la Station 23	parc de vente au détail	2.881	211	2.071
DIEST – Hasseltstraat 15	centre-ville	200	33	372
DILSEN - STOKKEM – Rijksweg 17	périphérique	992	68	682
DINANT – Tienne de l'Europe	parc de vente au détail	4.330	289	3.056
FLEMALLE – Rue de la Fabrique 6	parc de vente au détail	2.835	189	1.840
FROYENNES – Rue des Roselières 6	périphérique	950	72	818



Adresse	Type de bien commercial	Surface	Loyer en € 000	Valeur frais acheteur en € 000
GENK – G. Lambertlaan 115	parc de vente au détail	3.109	213	2.042
GENK – Hasseltweg 74	parc de vente au détail	2.099	174	1.911
GENT – Veldstraat 81 / Zonnestraat 6/10	centre-ville	3.510	386	4.770
GENT – Volderstraat 15	centre-ville	279	80	930
GERPINNES – Rue de Bertransart 99	parc de vente au détail	990	64	599
GLAIN – Rue St. Nicolas 572	parc de vente au détail	1.990	97	821
GRIVEGNEE – Rue Servais Malaise	baanwinkel	2.000	112	1.128
HANNUT – Chaussée de Huy 2	parc de vente au détail	3.015	185	1.819
HASSELT – Genkersteenweg 76	périphérique	1.241	91	1.006
HASSELT – Genkersteenweg 282	périphérique	2.020	97	1.002
HASSELT – St. Hubertusplein 46	périphérique	895	53	391
HEUSDEN-ZOLDER – Inakker	périphérique	1.019	61	633
HOBOKEN – Zeelandstraat 6-8	périphérique	2.490	173	1.838
KAMPENHOUT – Mechelsesteenweg 38/42	parc de vente au détail	3.002	167	1.732
KAPellen – Eikendreef 5	parc de vente au détail	906	45	411
LA LOUVIERE – Rue Albert I 84/86	centre-ville	190	53	567
LEOPOLDSBURG – Lidostraat 7	parc de vente au détail	1.670	90	901
LEUVEN – Bondgenotenlaan 69-73	centre-ville	1.589	511	6.382
LIEGE – Pont d'Ile 35	centre-ville	80	55	652
LIEGE – Pont d'Ile 45	centre-ville	60	59	742
LIEGE – Pont d'Ile 49	centre-ville	380	85	1.121
MALMEDY – Avenue des Alliés 14B	parc de vente au détail	813	48	484
MARCINELLE – Rue des Champs 17	buurtwinkel	603	19	74
MECHELEN – Bruul 39-41	centre-ville	378	184	2.385
MECHELEN – Bruul 42-44	centre-ville	1.410	337	4.065
MECHELEN – Yzerenleen 30	centre-ville	350	47	569
MERKSEM – Bredabaan 474/476	centre-ville	470	91	967
MESSANCY – Rue de l'Institut 44	parc de vente au détail	1.998	102	1.057
MONS – Chaussée de Binche 101	périphérique	1.000	64	671
MONS – Grand Rue 19	centre-ville	170	69	870
MONS – Rue de La Chaussée 31/33	centre-ville	380	142	1.779
MORTSEL – Statielei 71/73	centre-ville	965	139	1.621
MOUSCRON – Petite Rue 18	centre-ville	235	37	422
OLEN – Lammerdries 6	parc de vente au détail	15.032	824	7.458
OOSTENDE – Torhoutsesteenweg 610	périphérique	1.000	78	907
OVERPELT – Burgemeester Misottenstraat 3	périphérique	877	74	786
PHILIPPEVILLE – Rue de France	parc de vente au détail	3.705	282	2.852
RIXENSART – Rue Boisacq 11	buurtwinkel	100	10	114
ROESELARE – Brugsesteenweg 524	périphérique	1.000	72	786
SHELLE – Provinciale Steenweg 453/455	parc de vente au détail	2.962	178	1.702
SCHERPENHEUVEL – Manneberg 26	périphérique	600	67	693
SERAING – Boulevard Pasteur 47	périphérique	1.263	87	835

Adresse	Type de bien commercial	Surface	Loyer en € 000	Valeur frais acheteur en € 000
SINT-JOB-IN-'T GOOR – Handelslei 10	périphérique	600	59	593
SINT-NIKLAAS – Kapelstraat 119	périphérique	940	76	368
SINT-TRUIDEN – Hasseltsesteenweg 69	périphérique	850	78	805
SINT-TRUIDEN – Kattestraat 25	parc de vente au détail	1.401	91	970
TIELT-WINGE – Aarschotsesteenweg 1/6	parc de vente au détail	18.866	1.364	14.607
TIENEN – Slachthuisstraat 36	parc de vente au détail	4.871	372	3.957
TURNHOUT – Gasthuisstraat 5-7	centre-ville	1.047	238	2.968
TURNHOUT – Gasthuisstraat 32	centre-ville	1.743	281	3.390
VILVOORDE –				
Leuvensestraat 39/41 - Nowélaan 41	centre-ville	485	98	983
VILVOORDE – Luchthavenlaan 5	périphérique	6.345	435	4.912
VILVOORDE – Mechelsesteenweg 30	parc de vente au détail	7.726	592	6.296
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	128	1.455
WILRIJK – Boomsesteenweg 643-645	périphérique	1.837	128	1.449
WILRIJK – Boomsesteenweg 666-672	parc de vente au détail	4.884	433	5.057
WILRIJK –				
Oude Baan 59-79 / Boomsesteenweg 660-664	semi-industriel	20.170	803	6.386
<b>Total immobilier opérationnel</b>		<b>207.000</b>	<b>19.326</b>	<b>215.396</b>
<b>IMMOBILIER NON OPÉRATIONNEL</b>				
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	14.011
OLEN – Lammerdries 6	périphérique	12.450	349	1.875
OLEN – Lammerdries 6	terrain	32.389	0	0
OLEN – Lammerdries 6	villas	0	0	528
VILVOORDE – Mechelsesteenweg 30	bureaux	714	48	317
WAVRE – Rue du Commerce 26	appartements	260	12	105
<b>Total immobilier non opérationnel</b>		<b>67.189</b>	<b>439</b>	<b>17.075</b>
<b>Total immobilier opérationnel + non opérationnel</b>		<b>274.189</b>	<b>19.766</b>	<b>232.471</b>

### 3. Évolution du portefeuille

	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2000
Valeur des bâtiments en exploitation (€)	240.226.934	214.021.058	190.959.752
Valeur des bâtiments non exploités (€)	20.375.998	6.747.904	8.676.273
Valeur du portefeuille acte en main (€)	260.602.932	220.768.962	199.636.025
Valeur du portefeuille frais acheteur (€)	232.471.141	193.765.974	175.975.465
Baux actuels (€)	18.415.818	16.624.367	14.876.499
Rendement (%) <sup>12</sup>	7,67	7,77	7,79
Baux actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€)	19.326.186	17.237.375	15.474.425
Rendement en cas d'occupation complète (%)	8,04	8,05	8,10
Surface locative totale (m <sup>2</sup> )	207.000	186.781	189.742
Taux d'occupation (%)	95,28	96,51	96,14

### 4. Évaluation du portefeuille par Cushman & Wakefield Healey & Baker

Dans le rapport d'évaluation du 31 décembre 2002 Cushman & Wakefield Healey & Baker fait les remarques suivantes:

*“Tenant compte de toutes les remarques, définitions et réserves contenues dans ce rapport et ses annexes qui en font partie intégrante, nous donnons à ce portefeuille une valeur de marché, ‘frais acheteur’, de 232.471.000 (deux cent trente-deux millions quatre cent soixante et onze mille euros).”*

Ainsi rédigé de bonne foi à Bruxelles, le 31 décembre 2002.

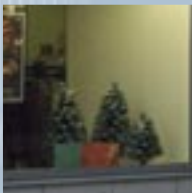
Pour Cushman & Wakefield Healey & Baker

Eric Van Dyck

<sup>12</sup> Calculé en divisant les loyers (bruts) en cours par la valeur des bâtiments en exploitation.



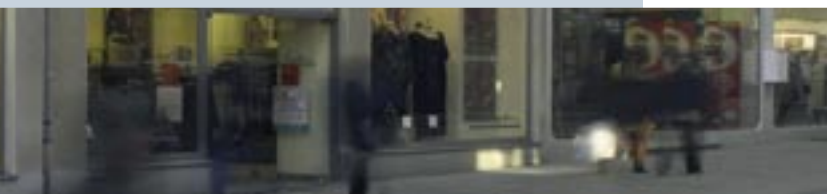






5

## Rapport financier



## 1. Comptes annuels simples

Conformément à l'article 105 du Code des Sociétés, une version abrégée des comptes annuels statutaires de Interset Retail SA a été reprise dans le présent rapport annuel. Le rapport annuel et les comptes annuels de Interset Retail SA et le rapport du Commissaire ont été déposés et sont également disponibles au siège social. Le Commissaire a accordé une déclaration d'approbation sans réserve sur les comptes annuels statutaires de Interset Retail SA.

### 1.1. Bilan

#### BILAN APRÈS RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

ACTIF	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>232.485</b>	<b>191.977</b>
III. Immobilisations corporelles	232.471	187.727
A. Terrains et constructions	215.395	183.142
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	17.076	4.585
IV. Immobilisations financières	14	4.250
A. Entreprises liées	0	4.234
1. Participations	0	4.234
C. Autres immobilisations financières	14	16
2. Créances et cautionnements en numéraire	14	16
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>5.733</b>	<b>9.705</b>
VII. Créances à un an au plus	3.131	1.310
A. Créances commerciales	745	605
B. Autres créances	2.386	705
VIII. Placements de trésorerie	76	7.437
B. Autres placements	76	7.437
IX. Valeurs disponibles	2.391	940
X. Comptes de régularisation	135	18
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>238.218</b>	<b>201.682</b>



<b>PASSIF</b>	<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>126.333</b>	<b>126.983</b>
I. Capital	97.213	97.000
A. Capital souscrit	97.213	97.000
II. Primes d'émission	4.183	4.183
IV. Réserves	23.952	24.851
B. Réserves indisponibles	23.952	24.851
2. Autres	23.952	24.851
V. Bénéfice reporté	985	949
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>195</b>	<b>496</b>
VII. A. Provisions pour risques et charges	195	496
3. Grosses réparations et gros entretiens	0	248
4. Autres risques et charges	195	248
<b>DETTES</b>	<b>111.690</b>	<b>74.203</b>
VIII. Dettes à plus d'un an	19.188	19.418
A. Dettes financières	19.105	19.369
4. Établissements de crédit	19.105	19.369
D. Autres dettes	83	49
IX. Dettes à un an au plus	91.122	54.033
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	264	369
B. Dettes financières	72.571	39.801
1. Établissements de crédit	72.571	39.801
C. Dettes commerciales	3.986	404
1. Fournisseurs	3.986	404
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	1.978	893
1. Impôts	1.978	893
F. Autres dettes	12.323	12.566
X. Comptes de régularisation	1.380	752
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>238.218</b>	<b>201.682</b>



**1.2. Compte de résultats**

<b>A. RÉSULTATS OPÉRATIONNELS</b>		<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
I.	Ventes et prestations	19.055	16.998
	A. Chiffre d'affaires	17.461	15.520
	C. Autres produits d'exploitation	1.594	1.478
II.	Coût des ventes et prestations (-)	-4.018	-3.771
	A. Services et biens divers	2.665	2.025
	E. Provisions pour risques et charges (dotations (+)/utilisations et reprises (-))	-301	248
	F. Autres charges d'exploitation	1.654	1.498
III.	Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation (+) (-)	15.037	13.227
IV.	Produits financiers	114	586
	B. Produits des actifs circulants	88	584
	C. Autres produits financiers	26	2
V.	Charges financières (-)	-2.975	-2.221
	A. Charges des dettes	2.939	2.210
	C. Autres charges financières	36	11
VI.	Impôts (-) (+)	11	0
	B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	11	0
VII.	Bénéfice opérationnel (Perte opérationnelle) (+) (-)	12.187	11.592
<b>B. RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
VIII.	Plus- ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille (par rapport à leur valeur d'acquisition) (+) (-)	-681	4.816
	A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/04/95)	-681	4.816
	- Plus-values	18	5.036
	- Moins-values	-699	-220
IX.	Mutations dans les plus- et moins-values non réalisées sur le portefeuille (+) (-)	-1.142	-273
	A. Biens immobiliers au terme de l'exercice (au sens de l'A.R. du 10/04/95)	-1.816	1.728
	- Plus-values	7.397	8.092
	- Moins-values	-9.213	-6.364
	C. Fluctuations de valeur antérieurement comptabilisées des éléments du portefeuille réalisés pendant l'exercice	674	-2.001
	- Plus-values	-32	-2.259
	- Moins-values	706	258
XI.	Bénéfice (Perte) sur le portefeuille (+) (-)	-1.823	4.543

<b>C. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS</b>	<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
XIV. Bénéfice exceptionnel (Perte exceptionnelle) (+) (-)	0	0
XV. Bénéfice (Perte) de l'exercice (+) (-)	10.364	16.135

#### **D. AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

XV. Bénéfice (Perte) de l'exercice (+) (-)	10.364	16.135
XVI. Destination de la variation de la valeur de marché d'éléments du portefeuille	1.823	-4.543
A. Transfert aux réserves indisponibles (-)	0	-4.543
B. Retrait dans les réserves indisponibles (+)	1.823	0
XVII. Bénéfice à affecter (perte à affecter) de l'exercice (+) (-)	12.187	11.592

#### **TRAITEMENT DES RÉSULTATS**

A. Bénéfice à affecter	13.136	12.538
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	12.187	11.592
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	949	946
D. Résultat à reporter	-925	-949
1. Bénéfice à reporter (-)	-925	-949
F. Bénéfice à distribuer (-)	-12.211	-11.589
1. Rémunération du capital	-12.211	-11.589

### **1.3. Règles d'évaluation**

#### **1.3.1. Principes généraux**

Les règles d'évaluation sont établies en conformité avec les principes comptables généraux en vigueur en Belgique, et plus particulièrement sur la base des dispositions du Livre II de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30.01.2001, de l'A.R. du 12.09.1983 portant exécution de la Loi du 17.07.1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, de l'A.R. du 04.03.1991 relatif à certains organismes d'investissement collectif, modifié, de l'A.R. du 08.03.1994 relatif à la comptabilité et aux comptes annuels de certains organismes d'investissement collectif à nombre

variable d'actions et de l'A.R. du 10.04.1995 et du 10.04.2001 relatif aux sicaf immobilières.

Pour l'évaluation de son patrimoine et en particulier de son patrimoine immobilier, c'est la valeur de marché de ce patrimoine qui servira de base (mark to market). La valeur de marché du patrimoine immobilier est la valeur attribuée par l'expert immobilier en vue de l'établissement de l'inventaire ou d'une opération envisagée. Les règles d'évaluation sont établies dans la perspective de la continuité de l'entreprise (going concern).



La valeur de marché actée dans les comptes est la valeur frais acheteur, c.-à-d. la valeur pour l'investisseur, hors droits d'enregistrement et frais de notaire. C'est la valeur que la société obtiendrait si elle devait vendre le bien (valeur nette de réalisation).

La taxe de sortie due par les sociétés, absorbées par la sicafi, et au nom de la sicafi après la fusion, sera, conformément aux recommandations de la Commission des Normes Comptables aux sicafis, déduite de la plus-value de réévaluation constatée à la fusion, actée dans les réserves indisponibles.

Étant donné qu'Interinvest Retail estime que le schéma légal des comptes annuels, tel qu'il est d'application pour les sicaf immobilières, n'est pas adapté aux propriétés spécifiques de ce secteur, Interinvest Retail a demandé et obtenu au 12.03.2003 une dérogation aux schémas de ces comptes annuels de la part du Ministre des Affaires Économiques, pour les exercices 2002, 2003 et 2004 (voir la rubrique 1.4.).

### 1.3.2. Principes particuliers

#### ACTIFS

- **Frais de constitution**

Les frais de constitution sont portés à charge de l'exercice dans lequel ils ont été réalisés. Toutefois, s'ils dépassent € 125.000, le Conseil d'Administration peut décider de les amortir sur une période de 5 ans. S'il s'agit de frais liés à l'émission d'un prêt, l'amortissement peut également être étalé sur toute la durée du prêt.

- **Immobilisations corporelles**

*Biens immeubles (y compris les biens immeubles donnés en leasing immobilier)*

Les immobilisations corporelles immeubles sont évaluées lors de l'achat à leur valeur d'acquisition, en ce compris les frais supplémentaires et la TVA non déductible.

Les commissions concernant les acquisitions de biens immobiliers sont considérées comme des frais supplémentaires de ces acquisitions et portées en compte dans l'actif du bilan comme le prix d'acquisition, les droits d'enregistrement et les frais d'acte, qui, ensemble, constituent la valeur d'investissement. Lorsque l'acquisition est effectuée via l'acquisition de parts d'une société immobilière, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions ou via la fusion par reprise d'une société immobilière, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de renvoi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais de fusion sont également considérés comme des frais complémentaires de l'acquisition et portés en compte dans l'actif du bilan.

Les biens immeubles en cours de construction, de transformation ou d'extension sont évalués, en fonction de l'avancement des travaux, au prix coûtant, en ce compris les frais supplémentaires, les droits d'enregistrement et la TVA non déductible. Si cette valeur s'écarte sensiblement de la valeur de réalisation, une correction est appliquée.

Sans préjudice des obligations prévues à l'article 7 de la Loi du 17.07.1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, qui prévoit qu'un inventaire doit être établi au moins une fois par an, Interinvest Retail établit un inventaire, chaque fois qu'elle émet ou rachète des actions d'une autre manière que par le biais de la bourse.

L'expert immobilier évalue de façon précise les éléments suivants des immobilisations corporelles à la fin de chaque exercice:

- les biens immeubles, les biens immeubles par destination et les droits réels sur les biens immeubles qui sont détenus par Interinvest

- Retail ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle détient le contrôle;
- les droits d'option sur des biens immeubles détenus par Intervest Retail ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle détient le contrôle, ainsi que les biens immeubles sur lesquels portent ces droits;
- les droits résultant de contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens, ainsi que le bien sous-jacent, sont donnés en leasing immobilier à Intervest Retail, ou le cas échéant, à une société immobilière dont elle détient le contrôle.

Ces évaluations sont contraignantes pour Intervest Retail en ce qui concerne l'établissement de ses comptes annuels.<sup>13</sup>

En outre, l'expert immobilier actualise, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'évaluation totale des biens immeubles mentionnés ci-dessus de Intervest Retail et, le cas échéant, des sociétés dont elle détient le contrôle, sur la base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres à chacun des biens immeubles concernés.

En dérogation aux prescriptions des articles 67 §1, 64 §2 et 57 §1 de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30.01.2001, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi conformément aux prescriptions de l'article 57 §1 dernier alinéa et de l'article 57 §3 de l'A.R. précité. Les moins- et plus-values actées sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice.

Lors de la réalisation des immobilisations, les plus-values sont considérées comme non distribuables dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre ans à partir du premier jour de l'exercice dans lequel ces plus-values ont été réalisées. Ces plus-

values réalisées sont traitées dans le résultat de l'exercice sous la rubrique "résultat sur le portefeuille" et sont ajoutées aux réserves indisponibles lors du traitement des résultats.

En dérogation aux articles 64 §1 et 65 de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30.01.2001, Intervest Retail n'amortit pas les immeubles, les droits réels sur les immeubles ou les biens donnés en leasing à Intervest Retail.

Les commissions versées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont activées, étant donné que les experts immobiliers déduisent, après une période d'inoccupation, les commissions présumées de la valeur estimée du bien immobilier. Les commissions payées aux agents immobiliers après une relocation immédiate, sans période d'inoccupation, ne sont pas activées et sont à charge du résultat opérationnel étant donné que les experts immobiliers ne tiennent pas compte de ces commissions lors de leur évaluation.

#### • Immobilisations corporelles autres que des biens immeubles

Pour les immobilisations corporelles qui ne sont pas des biens immeubles et dont l'utilisation est limitée dans le temps, l'on applique des amortissements linéaires, qui commencent l'année où ils sont comptabilisés dans les livres, cette dernière année étant considérée comme une année complète. Si l'exercice porte sur moins ou plus de 12 mois, les amortissements sont calculés pro rata temporis.

Les pourcentages suivants sont d'application:

- |                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| - Installations, machines et outillage | 20% |
| - Mobilier et matériel roulant         | 25% |
| - Matériel informatique                | 33% |

<sup>13</sup> Les immobilisations corporelles sont donc actées à la valeur estimée par l'expert immobilier, "frais acheteur", c.-à-d. hors frais, droits d'enregistrement et honoraires. En utilisant cette méthode d'évaluation, Intervest Retail exprime la valeur nette de réalisation de l'actif dans le cas où Intervest Retail viendrait à être liquidée.



Les achats d'un montant unitaire inférieur à € 2.500, hors TVA, sont pris en charge sur l'exercice à la date de leur achat. Pour les immobilisations corporelles qui ne sont pas des biens immeubles et dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps, les réductions de valeurs sont actées dans le cas d'une réduction de valeur durable. Le cas échéant, l'on peut également acter des plus-values de réévaluation sur ces biens.

Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles autres que des biens immeubles, les valeurs d'acquisition et les amortissements y relatifs, sont supprimés des comptes et l'on acte des plus-values ou des moins-values dans le compte de résultats.

- **Inscription des travaux aux bâtiments**

Les travaux aux bâtiments à charge du propriétaire sont soit déduits du résultat opérationnel selon leur nature, soit activés (ajoutés à l'actif du bâtiment).

1. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation n'ajoutant aucune fonction supplémentaire et n'améliorant pas le niveau de confort du bâtiment sont inscrites comme frais d'exploitation ordinaires de l'exercice, et sont alors déduites du résultat opérationnel. Par exemple: remplacement des fenêtres (verre)
2. En revanche, les frais liés aux grandes rénovations et transformations sont inscrits à l'actif. Les rénovations ont généralement lieu tous les 10 à 15 ans et constituent un renouvellement quasi complet de parties du bâtiment avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application de techniques de construction les plus modernes. Après cette grande rénovation, le bâtiment peut être partiellement considéré comme neuf et est donc repris comme tel dans les présentations du patrimoine. Par exemple: rénovation

du toit et du parking. Les transformations sont des travaux occasionnels ajoutant une fonction au bâtiment ou augmentant considérablement le niveau de confort, entraînant une augmentation du loyer et de la valeur locative ou sans lesquelles le niveau locatif actuel ne pourrait être maintenu. Par exemple: installation de la climatisation. Les frais pris en considération pour la reprise dans l'actif concernent les matériaux, les travaux d'entrepreneur, les études techniques et les honoraires des architectes, à l'exception des frais internes.

- **Immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont évaluées sur la base de leur valeur de marché.

Lors de l'achat, les immobilisations financières sont évaluées à leur valeur d'acquisition, sans tenir compte des frais supplémentaires, actés dans le compte de résultats. Le Conseil d'Administration décidera si des frais supplémentaires doivent être portés à l'actif et sur quelle période ils doivent être amortis, le cas échéant.

En dérogation aux articles 66 §2 premier alinéa et 57 §1 de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30.01.2001, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés immobilières et des organismes d'investissements immobiliers liés, font l'objet d'un inventaire lors de chaque établissement des comptes annuels.

Les articles 10 et 14 §1 de l'A.R. du 08.03.1994 relatif à la comptabilité et aux comptes annuels de certains organismes d'investissement collectif au nombre de droits de participation variable, sont d'application à l'évaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés immobilières et des organismes d'investissements immobiliers liés.

L'article 57 §2 de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30.01.2001 n'est pas d'application.

Les articles 10, 14 §1 et 5, 15, premier alinéa, 16 §1, premier alinéa, et §2, premier alinéa, de l'A.R. du 08.03.1994 sur la comptabilité et les comptes annuels de certains organismes d'investissement collectif au nombre de droits de participation variable sont d'application pour Intervest Retail.

- **Créances**

Les créances à plus d'un an et à un an au plus sont évaluées à leur valeur nominale à la date de clôture de l'exercice. Les créances en devises étrangères sont converties en euro au cours de clôture à la date du bilan. Les créances entraînent des réductions de valeur s'il existe une incertitude pour tout ou partie des créances quant à leur paiement à l'échéance et lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur comptable.

- **Placements de trésorerie**

Tout placement est acté à sa valeur d'acquisition, à l'exclusion des frais supplémentaires qui sont comptabilisés dans le compte de résultats. Les titres cotés en bourse sont évalués à leur valeur de marché.

Les titres à revenu fixe en portefeuille pour lesquels il n'existe pas de marché liquide, sont évalués sur la base du taux d'intérêt du marché applicable.

Des réductions de valeur sont appliquées lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur de marché le jour de la clôture.

- **Comptes de régularisation**

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, entièrement ou partiellement, à l'exercice suivant, seront portés en compte dans

les comptes de régularisation sur la base d'une règle proportionnelle.

Les dommages et intérêts versés par les preneurs pour les ruptures d'un bail locatif sont répartis dans le temps, sur le nombre de mois durant lesquels le preneur paie des dommages et intérêts, pour autant que le bien immobilier en question ne soit pas loué pour cette période. Si le bien immobilier est reloué, les dommages et intérêts pour rupture du bail locatif sont repris dans le résultat de la période pendant laquelle ils sont apparus ou, s'ils ne sont pas encore complètement répartis en cas de relocation au cours d'une période ultérieure, pour la partie restant au moment de la relocation.

Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui doivent être liés à l'exercice y relatif, seront portés en compte pour la somme concernant l'exercice y relatif.

## PASSIFS

- **Provisions pour risques et charges**

Le Conseil d'Administration examine chaque année de façon approfondie les provisions qui ont été précédemment constituées pour couvrir les risques et les charges auxquels l'entreprise est confrontée et effectue les adaptations nécessaires.

- **Engagements et recours**

Le Conseil d'Administration évaluera les engagements et recours à la valeur nominale de l'engagement juridique tel qu'il figure dans le contrat; à défaut de valeur nominale ou pour les cas limites, ils sont mentionnés pour mémoire.

- **Dettes**

Les dettes sont exprimées selon leur valeur nominale à la date de clôture de l'exercice. Les



dettes en devises étrangères sont converties en euro au cours de clôture à la date du bilan.

### 1.3.3. Droits et obligations hors du bilan

Ces droits et obligations sont valorisés à la valeur nominale sur la base du montant stipulé dans le contrat.

En cas d'absence de valeur nominale et au cas où une appréciation serait possible, les droits et obligations sont mentionnés pour mémoire.

### 1.4. Schéma des comptes annuels

Étant donné que Intervest Retail SA estime que le schéma légal des comptes annuels, tel qu'il est d'application pour les sicaf immobilières, n'est pas adapté aux propriétés spécifiques de ce secteur, elle a obtenu le 12.03.2003 du Ministre des Affaires Économiques une dérogation pour le schéma de ses comptes annuels, après avis favorable de la Commission des Normes Comptables. Cette dérogation est valable pour les exercices 2002, 2003 et 2004.

La principale caractéristique du schéma dérogatoire consiste en la restructuration du compte de résultats autour de deux chapitres clés.

- **La partie sur les résultats opérationnels**

Elle vise à présenter le résultat opérationnel récurrent généré par la gestion du portefeuille immobilier. Par conséquent, elle comprend les produits et les charges à caractère financier, ainsi que les coûts fiscaux résiduels (impôt sur les dépenses non admises).

La structure des charges et des produits d'exploitation a été simplifiée en ce sens que les rubriques non applicables ont été supprimées (modifications des encours de fabrication; achats et modification des stocks). La rubrique amortissements a été conservée, étant donné que le cas spécial constitué par la société demande que le matériel de bureau à usage propre de la société qui existait déjà avant son

agrément comme sicaf immobilière, continue à être amorti selon le plan.

- **La partie sur les résultats du portefeuille**

Elle vise à présenter toutes les transactions et opérations comptables relatives à la valeur du portefeuille dans le compte de résultats.

Les plus- ou moins-values réalisées sont clarifiées par leur présentation distincte.

Les modifications de valeur de marché du portefeuille sont toutes reprises sous une rubrique ad hoc du compte de résultats. La conséquence de ce traitement est que la rubrique plus-value de réévaluation des fonds propres disparaît et est transférée aux réserves indisponibles.

Le résultat de l'exercice est donc correctement défini comme la somme des résultats opérationnels, des résultats sur le portefeuille et des résultats exceptionnels. Cette dernière rubrique a été simplifiée par la suppression de certains postes qui ne conviennent pas pour une sicaf immobilière. Conformément au caractère non-distribuable des plus-values latentes conjointes sur le portefeuille, la différence de valeur de marché du portefeuille est ajoutée aux réserves indisponibles, qui varieront donc dans le temps en fonction de l'évolution des valeurs estimées, via une rubrique d'affectation spécialisée, placée au-dessus de la ligne du résultat opérationnel de l'exercice. Les restrictions et obligations relatives à la distribution de dividendes, telles qu'elles résultent de la législation sur les sicaf immobilières, resteront évidemment d'application.

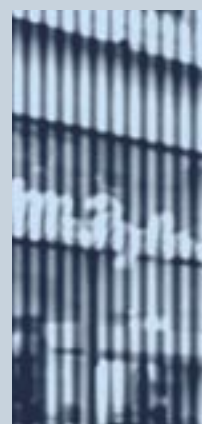
Le montant des plus-values réalisées doit être calculé par rapport à la valeur d'acquisition des biens immobiliers concernés; par conséquent, la partie de la plus-value réalisée (à ce moment encore une plus-value latente) reprise



précédemment dans le résultat doit toutefois être régularisée, sinon elle reviendrait deux fois dans le résultat. Cette contre-inscription est reprise dans la rubrique IX: "Fluctuations de valeur antérieurement comptabilisées des éléments du portefeuille réalisés pendant l'exercice".

Dans cette optique, la rubrique XI «Bénéfice (perte) sur le portefeuille» reflétera toute l'évolution de la valeur du portefeuille au cours de l'exercice; la rubrique XI comprendra les éléments suivants:

1. plus- ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille (par rapport à la valeur d'acquisition) (VIII)
2. mutations dans les plus- et moins-values non réalisées sur le portefeuille (IX)



## 1.5. Commentaire additionnel

## III. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Terrains et constructions	Immobilisations en cours et acomptes
<b>a) Valeur d'acquisition</b>		
Au terme de l'exercice précédent	177.251	7.736
Mutations de l'exercice		
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	29.255	14.346
- Cessions et désaffectations (-)	-2.750	0
- Transferts d'une rubrique à une autre (+) (-)	376	-376
Au terme de l'exercice	204.132	21.733
<b>b) Plus-values</b>		
Au terme de l'exercice précédent	5.892	-3.178
Mutations de l'exercice		
- Actées	7.813	139
- Annulées (-)	-1.390	-2.670
- Transférées d'une rubrique à une autre (+) (-)	-1.052	1.052
Au terme de l'exercice	11.263	-4.657
<b>d) Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	<b>215.395</b>	<b>17.067</b>

## IV. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Entreprises liées
<b>1. Participations, actions et parts</b>	
<b>a) Valeurs d'acquisition</b>	
Au terme de l'exercice précédent	4.234
Mutations de l'exercice	
- Acquisitions	19.230
- Cessions et désaffectations (-)	-23.464
Au terme de l'exercice	0
<b>c) Réductions de valeur</b>	
Au terme de l'exercice précédent	0
Mutations de l'exercice	
- Actées	2.078
- Annulées à la suite de cessions et désaffectations (-)	-2.078
Au terme de l'exercice	0
<b>d) Valeur comptable nette au terme de l'exercice</b>	<b>0</b>

2. Créances	Autres entreprises
<b>Valeur comptable nette au terme de l'exercice précédent</b>	<b>16</b>
Mutations de l'exercice	
Remboursements (-)	-2
<b>Valeur comptable nette au terme de de l'exercice</b>	<b>14</b>

## VI. PLACEMENTS DE TRÉSORERIE:

AUTRES PLACEMENTS	Exercice	Exercice précédent
Comptes à termes détenus auprès des établissements de crédit avec une durée résiduelle ou de préavis:		
- d'un mois au plus	76	7.437

## VII. COMPTES DE RÉGULARISATION

	Exercice
Charges à reporter	124
Produits à recevoir	11

## VIII. ÉTAT DU CAPITAL

### A. Capital social

1. Capital souscrit	Montants	Nombre d'actions
Au terme de l'exercice précédent	97.000	5.038.746
Modifications au cours de l'exercice		
- fusion Immobilière de l'Observatoire	3	7.273
- fusion Retail Development, GL Properties, Micol, Goorinvest, Framonia, Tafar, Winvest, Avamij, Immo Shopping Tienen, Lemi et Immo 2000M	209	26.701
- fusion Immo GL	1	5.805
Au terme de l'exercice	97.213	5.078.525
2. Représentation du capital	Montants	Nombre d'actions
1. Catégories d'actions		
- Actions S.D.V.N.	97.213	5.078.525
2. Actions nominatives ou au porteur		
- Nominatives	/	3.455.669
- Au porteur	/	1.622.856



<b>IX. PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES</b>	<b>Exercice</b>
Provision pour litiges pendants	195

**X. ÉTAT DES DETTES****A. Ventilation des dettes à l'origine à plus d'un an, en fonction de leur durée résiduelle**

Dettes:	Échéant dans l'année	Ayant plus d'un an mais 5 ans au plus	Ayant plus de 5 ans à courir
Dettes financières	264	17.339	1.766
4. Établissements de crédit	264	17.339	1.766
Autres dettes	0	83	0
<b>Total</b>	<b>264</b>	<b>17.422</b>	<b>1.766</b>

**C. Dettes fiscales, salariales et sociales****1. Impôts**

	<b>Exercice</b>
b) Dettes fiscales non échues	51
c) Dettes fiscales estimées	1.927

**XI. COMPTES DE RÉGULARISATION**

Intérêts à payer	1.147
Autres	233

**XII. RÉSULTATS D'EXPLOITATION**

	<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
<b>E. Provisions pour risques et charges</b>		
Constitutions	0	248
Utilisations et reprises (-)	-301	0
<b>F. Autres charges d'exploitation</b>		
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	1.610	1.261
Autres	44	237

<b>XIII. RÉSULTATS FINANCIERS</b>	<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
<b>A. Autres produits financiers</b>		
Revenus financiers divers	26	2
<b>E. Autres charges financières</b>		
Provisions à caractère financier		
- Frais bancaires	35	9
- Frais financiers divers	1	2

#### **XVI. TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS**

	<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
<b>A. Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte</b>		
1. À l'entreprise (déductibles)	573	422
2. Par l'entreprise	669	162

#### **XVIII. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**

<b>Entreprises liées</b>	<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
1. Immobilisations financières	0	4.234
- Participations	0	4.234
2. Créances	0	453
- À un an au plus	0	453
4. Dettes	0	1.675
- À un an au plus	0	1.675
7. Résultats financiers	0	572
- Produits des actifs circulants	0	553
- Charges des dettes	0	19

#### **XIX. RELATIONS FINANCIÈRES AVEC ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS**

	<b>Exercice</b>
4. Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable:	
- Aux administrateurs et gérants	65



## XX. BILAN SOCIAL

---

En ce qui concerne le bilan social, il n'y a rien à mentionner puisque la société n'embauche pas de personnel.

## XXI. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE

---

- Vastned Retail	75,94%
- CFB	1,58%
- Public	22,48%

## XXII. TRAITEMENT COMPTABLE DES OPÉRATIONS DE FUSION

---

Le traitement comptable des opérations de fusion conduit à ce que certains mouvements de bilan ne peuvent s'expliquer uniformément par la ligne correspondante des comptes de résultats ou du traitement du résultat.

## XXIII. IMPOSITION

---

Intervest Retail SA a un certain nombre de contestations vis-à-vis de l'administration fiscale, qui se trouvent pour la plus grande partie dans la procédure de réclamation. Ces contestations concernent majoritairement la disposition de la base imposable de ce qu'il est convenu d'appeler l' "exit tax", due à la reconnaissance comme sicaif immobilière ou lors de la fusion d'une société avec une sicaif immobilière. La contestation se rapporte plus particulièrement à l'interprétation de la notion "valeur réelle du patrimoine social" définie à l'article 210 § 2 du code des impôts sur les revenus.

Selon Intervest Retail SA et la très grande majorité des autres sicaif immobilières belges, qui sont confrontées au même problème, cette notion doit, conformément à la jurisprudence de la Cour de Cassation, être interprétée dans son sens normal et usuel, c.-à-d. la valeur de liquidation ou de vente du patrimoine propre. Celle-ci doit être fixée sur base de la valeur de vente ou valeur "frais acheteur" de (l'immobilier sur) l'actif diminué de la valeur de vente des dettes. L'administration soutient toutefois que la valeur réelle du patrimoine social doit être fixée sur base de la valeur des actions, la valeur acte en main du bien immobilier ou toute autre valeur supérieure.

## XXIV. PAIEMENT DIFFÉRÉ DU PRIX DES ACTIONS IMMO GL SA

---

Les actions de Immo GL ont été acquises en 2002 à un prix fixe par Intervest Retail SA (97,6%) et un actionnaire tiers (2,4%). Il a en outre été disposé que le prix des actions, à un rendement déterminé, pourrait être augmenté en proportion des revenus futurs de Immo GL jusqu'au plus tard le 30 juin 2006.

Etant donné que le 30 décembre 2002 Immo GL SA a été absorbée par fusion par Intervest Retail SA et qu'il n'a pas été tenu compte, pour la fixation de la parité d'échange, de ces revenus non réalisés, de sorte qu'il n'a pas été délivré, à cette occasion, d'actions aux actionnaires concernés, cette obligation est reportée par la fusion sur Intervest Retail SA.

## DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### **A. Informations à compléter par les entreprises soumises aux dispositions de l'arrêté royal du 6 mars 1990 relatif aux comptes consolidés des entreprises.**

#### **L'entreprise**

- Établit et publie des comptes consolidés et un rapport annuel consolidé conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 6 mars 1990: non
- N'établit pas de comptes consolidés ni de rapport annuel consolidé, parce qu'elle en est exemptée pour la (les) raison(s) suivante(s): l'entreprise est elle-même filiale d'une entreprise mère qui établit et publie des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation: oui

### **B. Informations à compléter par l'entreprise si elle est filiale ou filiale commune**

- Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro de TVA ou numéro national de l'(des) entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation<sup>14</sup>:

VASTNED RETAIL

Max Euwelaan 1

Postbus 4444

AK 3006 Rotterdam, Pays-Bas

Rédige ses comptes annuels consolidés pour l'ensemble le plus petit.

- Si l'(les) entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, le lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus<sup>14</sup>:

VASTNED RETAIL

Max Euwelaan 1

Postbus 4444

AK 3006 Rotterdam, Pays-Bas



<sup>14</sup> Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part, pour l'ensemble le plus grand et d'autre part, pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

## 1.6. Rapport du Commissaire

### Rapport du commissaire sur l'exercice, clôturé le 31 décembre 2002 présenté à l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société

#### INTERVEST RETAIL SA, SICAF IMMOBILIÈRE DE DROIT BELGE

---

Aux actionnaires,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la société, pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2002, dont le total du bilan s'élève à € 238.218 (000) et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 10.364 (000). Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

#### Attestation sans réserve des comptes annuels

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Réviseurs d'entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables aux comptes annuels en Belgique.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'informations. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

En date du 12 mars 2003, la société a obtenu du Ministre des Affaires Économiques une dérogation au schéma de présentation des comptes annuels en application de l'article 15 de la Loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises. Cette dérogation a été accordée pour les exercices 2002, 2003 et 2004. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2002 ont donc été établis conformément à ce schéma.

À notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2002 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et les informations données dans l'annexe sont adéquates.



### **Attestations complémentaires**

Nous complétons notre rapport par les attestations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport annuel contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue et les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'Assemblée Générale est conforme aux dispositions légales et statutaires et au A.R. du 10 avril 1995 concernant les Sicafs immobilières.

Bruxelles, le 11 avril 2003

Le Commissaire,

*Ludo De Keulenaer*

Associé de Deloitte & Partenaires Réviseurs d'entreprises



## 1.7. Rapport annuel du Conseil d'Administration

### INTERVEST RETAIL

Sicaf immobilière de droit belge

Société anonyme

Uitbreidingstraat 18

2600 Berchem - Anvers

Registre du commerce à Anvers n° 341.493

T.V.A. – numéro BE 431.391.860

(partiellement assujettie)

### Rapport annuel de l'exercice clôturé au 31 décembre 2002

Conformément aux dispositions légales, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport sur la situation de votre société relatif à l'exercice entamé le premier janvier 2002 et clôturé le 31 décembre 2002.

Ce rapport annuel, ainsi que les comptes annuels, sont à votre disposition.

#### 1. Commentaire sur les comptes annuels

1. Pour autant que cela soit encore nécessaire, le Conseil d'Administration souhaite tout d'abord rappeler que la société a été reconnue en décembre 1998 comme sicaf immobilière, ce qui contraint la société à évaluer les immobilisations corporelles par rapport à la valeur du marché telle que constatée par les experts immobiliers à la fin de chaque exercice (voir article 55 et suivants de l'A.R. relatif aux sicaf immobilières datant du 10.04.1995).

2. *Le capital social de la société au 31.12.2002 se monte à € 97.213.233,32.*

Le Conseil d'Administration communique ensuite que Intervest Retail SA a repris, en date du 08.05.2002, la société anonyme Immobilière de l'Observatoire par voie de

fusion. Le 02.10.2001, la société avait déjà acquis 650 des 683 actions de l'Immobilière de l'Observatoire SA. À la suite de cette fusion, 7.273 nouvelles actions ont été émises et le capital social de la société a été augmenté de € 2.995,61 et passe ainsi de € 97.000.000 à € 97.002.995,61, répartis sur 5.046.019 actions.

L'Assemblée Générale extraordinaire du 08.05.2002 a, en outre, décidé de mandater le Conseil d'Administration pour acquérir des titres propres en cas de sérieux désavantages imminents. Le Conseil d'Administration a également été mandaté pour augmenter le capital social, dans le cadre du capital autorisé, pour un montant maximum de € 97.002.995,61 (c.-à-d. le capital social de la société après la fusion). Les statuts de la société ont également été adaptés au Code des sociétés.

Le Conseil d'Administration souhaite ensuite communiquer que la société, par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 30.12.2002, a repris les sociétés anonymes GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000 M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol, Immo Shopping Tienen et Immo GL par voie de fusion. Précédemment déjà, le 27.09.2002, la société avait obtenu environ 90% des actions de GL Properties SA, Retail Development SA, Winvest SA, Immo 2000 M SA, Avamij SA, Goorinvest SA, Tafar SA, Lemi SA, Framonia SA, Micol SA et Immo Shopping Tienen SA. Le 04.11.2002, Intervest Retail SA a acquis 244 des 250 actions d'Immo GL SA. Dans le cadre de cette fusion, 32.506 nouvelles actions ont été émises et le capital social de la société a été augmenté de € 210.237,71 et passe ainsi de € 97.002.995,61 à € 97.213.233,32, répartis en 5.078.525 actions.

En date du 30.12.2002, le montant par lequel le Conseil d'Administration pouvait augmenter le capital de la société en une ou plusieurs fois (à savoir le capital autorisé) a été renouvelé et augmenté, de sorte que le Conseil d'Administration dispose d'un capital autorisé de € 97.213.233,32 pour un délai de 5 ans, à compter de la publication dans les annexes du Moniteur belge, ce qui a eu lieu le 24.01.2003.

Le Conseil d'Administration indique que l'achat prévu au 30.06.2002 d'un parc de magasins situés le long d'axes routiers importants à Herstal, consistant de quatre biens, mentionné en page neuf du rapport semestriel du 30.06.2002, n'a finalement pas pu être conclu.

### 3. Développement du Messancy Outlet Centre.

Les 09.10.2002 et 04.11.2002, la société a conclu un accord avec Group GL pour le développement et la commercialisation en commun du Messancy Outlet Centre, un centre de magasins d'usine à Messancy, à ce moment la propriété de la société Immo GL SA. Comme nous l'avons déjà mentionné, Intervest Retail SA a acquis 97,60% des actions d'Immo GL SA le 04.11.2002 et cette société a fusionné le 30.12.2002 avec Intervest Retail SA (cfr. supra), de sorte que dès cet instant, cette dernière était également propriétaire du Messancy Outlet Centre.

L'inauguration du Messancy Outlet Centre est prévue pour le deuxième trimestre de 2003.

### 4. Fiscalité.

Le 20.09.2000, Intervest Retail SA a repris les sociétés immobilières Nieuwe Antwerpse Luxebuildings SA, News of the World SA, Immorent SA et Zeven Zeven SA par voie de fusion.

Concernant l'exercice 2000 (à savoir l'exercice jusque la date de la fusion du

20.09.2000), Intervest Retail SA a toutefois reçu des feuilles d'impôts complémentaires en date du 20.12.2002 pour chacune de ces quatre sociétés, sur la base du fait que la base de calcul de la taxe de sortie due dans le cadre de la fusion du 20.09.2000 (c.-à-d. la valeur réelle du fonds social de ladite société reprise) est contestée par l'administration.

Les impôts supplémentaires mentionnés sont contestés par Intervest Retail SA au moyen de lettres de réclamation.

Les montants de ces impôts supplémentaires ont été, vu les réclamations déposées, inscrites en tant que dette et créance dans le même compte passif dans le bilan de la société. En outre, le Conseil d'Administration souhaite communiquer qu'il ne peut marquer son accord avec les arguments développés par l'administration et qu'il est confiant, sur la base de critères fiscaux et juridiques objectifs, sur le bon déroulement desdits litiges avec l'administration fiscale.

### 5. Différence par rapport au schéma légal des comptes annuels.

Le Conseil d'Administration souhaite enfin souligner le fait qu'un renouvellement de la dérogation au schéma légal des comptes annuels (cfr. p. 49 du rapport annuel de la société au 31.12.2001) accordée par le Ministre des Affaires Économiques, après avis de la Commission des Normes Comptables, a été demandé. Ce renouvellement concerne l'exercice clôturé le 31.12.2002.

### 6. Autres commentaires sur les comptes annuels.

Le Conseil d'Administration peut commenter comme suit les comptes annuels clôturés au 31.12.2002:

Les revenus d'exploitation pour l'exercice clôturé au 31.12.2002 se montent à € 19.054.446, alors que les frais d'exploitation pour l'exercice clôturé au



31.12.2002 s'élèvent à € 4.017.638. Ainsi, la société a réalisé un bénéfice d'exploitation d'un montant de € 15.036.808 pour l'exercice clôturé au 31.12.2002.

Les revenus financiers pour l'exercice clôturé au 31.12.2002 se montent à € 113.579, alors que les frais financiers pour l'exercice clôturé au 31.12.2002 se montent à € 2.974.679.

Ainsi, la société a réalisé un bénéfice opérationnel (après imposition) d'un montant de € 12.187.145 pour l'exercice clôturé au 31.12.2002.

C'est principalement à la suite d'une baisse de la valeur de marché du portefeuille immobilier que la société a néanmoins enregistré une perte sur le portefeuille d'un montant de € 1.823.446 pour l'exercice clôturé au 31.12.2002.

Le bénéfice de l'exercice se monte à € 10.363.699.

## 2. Affectation du résultat

L'exercice a été clôturé au 31.12.2002, tel que mentionné, avec un résultat opérationnel de € 12.187.145.

Le Conseil d'Administration propose de distribuer € 2,42 par action, ce qui revient à une distribution totale de dividendes de € 12.211.366 (5.046.019 actions donnent droit au résultat de la société pour l'exercice clôturé au 31.12.2002, étant donné que les 32.506 nouvelles actions émises dans le cadre de la fusion en date du 30.12.2002 ne participent au résultat qu'à partir de l'exercice commençant à la date du 01.01.2003). Par conséquent, un montant de € 24.221 est déduit du résultat reporté des exercices précédents.

Ainsi, le Conseil d'Administration propose d'affecter comme suit le résultat opérationnel de la société au 31.12.2002:

- bénéfice opérationnel de l'exercice à affecter € 12.187.145
- bénéfice à affecter, par distribution de dividendes aux actionnaires € 12.211.366
- retrait dans le résultat reporté des exercices précédents € 24.221

## 3. Information sur les événements importants postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun fait digne d'être mentionné ne s'est produit après la clôture de l'exercice au 31.12.2002.

## 4. Activités de recherche et de développement - Succursales

Dans le domaine de la recherche et du développement, notre société n'a pas développé d'activités propres.

La société n'a pas de succursales.

## 5. Indemnités spéciales versées au commissaire

Au cours de l'exercice écoulé, les frais suivants ont été inscrits pour les activités effectuées par le commissaire ou par des personnes avec lesquelles le commissaire a un accord de collaboration professionnel:

- (i) un montant total de € 26.590 pour les tâches légales ;
- (ii) un montant total de € 126.825 pour les activités exceptionnelles, à savoir € 42.065 à Arthur Andersen resp. Deloitte & Partenaires Réviseurs d'entreprises (dont € 22.890 pour les activités de bonne diligence) et € 84.760 à Arthur Andersen resp. Deloitte & Partenaires Conseillers fiscaux (dont € 12.800 pour les activités de bonne diligence) (hors TVA).

## 6. Gestion Autonome / gouvernance d'entreprise - bonne gestion

1. L'Assemblée Générale extraordinaire du 30.12.2002 a, en outre, pris acte de la démission de Monsieur Kornelis Streefkerk en tant qu'administrateur non indépendant et a décidé de nommer Messieurs Reinier van Gerrevink et Hubert Roovers au poste de nouveaux administrateurs non indépendants de la société. Le Conseil d'Administration suivant du 30.12.2002 a pris acte de la démission de Monsieur Streefkerk en tant qu'administrateur délégué et de Monsieur Rijnboutt en tant que président du Conseil d'Administration. Ensuite, le Conseil d'Administration a nommé Monsieur Roovers au poste d'administrateur délégué de la société et Monsieur van Gerrevink au poste de président du Conseil d'Administration.
2. La société reconnaît que la gestion autonome de l'institution d'investissement constitue la meilleure garantie structurelle du respect de l'exigence légale imposant qu'une institution d'investissement soit gérée dans l'intérêt exclusif des investisseurs. L'organisation de cette gestion autonome s'inscrit, en outre, dans les prescriptions approuvées par la Commission Bancaire et Financière et d'Euronext Bruxelles dans le domaine de la bonne gestion.

En outre, le fonctionnement du Conseil d'Administration doit être organisé de telle manière qu'au moins la moitié des administrateurs siègent dans le Conseil d'Administration en tant qu'administrateurs indépendants (dans le sens du nouvel article 524 §4, al. 2 du Code des Sociétés (introduit par la Loi du 02.08.2002)). Les administrateurs soulignent le fait que Messieurs van Gerrevink et Roovers ne peuvent être considérés comme administrateurs indépendants. Messieurs Rijnboutt, Christiaens et Philippon, en

revanche, peuvent être considérés comme administrateurs indépendants, dans le sens du nouvel article 524 §4, al. 2 du Code des Sociétés (introduit par la Loi du 02.08.2002).

3. L'Assemblée Générale extraordinaire du 08.05.2002 a, en outre, décidé de nommer au poste de commissaire de la société, Monsieur Ludo De Keulenaer – Réviseur d'entreprise, réviseur agréé dans le sens de l'article 132 §1, alinéa 3 de la Loi du 04.12.1990 sur les transactions financières et les marchés financiers et associé chez Arthur Andersen Réviseurs d'Entreprises SPRL (maintenant Deloitte & Partenaires Réviseurs d'entreprises SPRL).
4. Le Conseil d'Administration souhaite enfin communiquer que la société a dénoncé le contrat de banque dépositaire avec Fortis Bank SA le 01.09.2002. Depuis cette date, la Banque Degroof SA est la banque dépositaire de Interinvest Retail SA.

En outre, le contrat de prestation de services financiers conclu entre la société et Fortis Banque SA a été dénoncé, également en date du 01.09.2002. Dès cet instant, la prestation de services financiers pour la société a été assurée par la Banque Degroof SA.

## 7. Obligation d'information périodique

Par la présente, nous proposons les comptes annuels pour approbation, qui constituent un compte-rendu honnête, complet et fidèle des activités qui se sont déroulées au cours de l'exercice clôturé au 31.12.2002. Ce rapport, le rapport du commissaire, ainsi que les comptes annuels pour l'exercice clôturé au 31.12.2002, ont été mis à votre disposition.



Nous vous proposons d'accorder la décharge aux administrateurs et au commissaire (à savoir Monsieur Ludo De Keulenaer), ainsi qu'à Arthur Andersen Réviseurs d'entreprises (actuellement Deloitte & Partenaires Réviseurs d'entreprises), représentés par Monsieur Rik Neckebroeck, pour la période du 01.01.2002 au 08.05.2002 inclus, pour toute responsabilité résultant de leur travail au cours de l'exercice précédent.

Fait à Berchem-Anvers le 10 avril 2003.

Le Conseil d'Administration,  
*Monsieur Paul Christiaens*  
*Monsieur Gérard Philippson*  
*Monsieur Joost Rijnbouutt*  
*Monsieur Hubert Roovers*  
*Monsieur Reinier van Gerrevink*

## 2. Dettes et garanties

### 2.1. Dettes à plus d'un an auprès d'établissements de crédit (en € 000)

Montant total: 19.105

Établissement de crédit	Montant	Durée	Type de crédit
Fortis Banque	2.992	30.06.2012	Avance à terme
BBL Banque	16.113	20.03.2005	Crédit Roll-Over

### 2.2. Dettes à un an au plus auprès d'établissements de crédit (en € 000)

Montant total: 72.835

Établissement de crédit	Montant	Type de crédit
Fortis Banque	264	Avance à terme
BBL Banque	8.676	Avance fixe
Hollandse Bank-Unie	26.500	Avance fixe
Dexia	12.395	Avance fixe
Fortis Banque	25.000	Avance fixe

### 2.3. Couverture du risque sur taux (in € 000)

Montant total:	17.353
Type de produit dérivé:	Intrest Rate Swap (IRS)
Échéance finale:	31.10.2003

### 2.4. Garanties

Aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni procuration hypothécaire autorisée. La plupart des institutions financières exigent toutefois que la sicaf satisfasse continuellement aux taux financiers tels qu'imposés par l'A.R. sur les sicafs immobilières.

### 2.5. Structure des financements

Dans les comptes annuels, la répartition des financements entre le long et le court terme est basée, conformément à la loi et aux arrêtés royaux sur les comptes annuels, sur les échéances des prises en charge de ces crédits, à savoir arrivant à échéance dans l'année ou sur plusieurs années. Sur la base de cette répartition comptable, la structure des financements est présentée comme suit:

Répartition selon l'échéance des tranches prélevées des crédits:

À court terme:	€ 72.835	(79%)
À long terme:	€ 19.105	(21%)
Total:	€ 91.940	(100%)

Une part importante des crédits à court terme, selon la répartition susmentionnée, est toutefois constituée par le prélèvement de tranches inférieures à des lignes de crédit garanties pour une durée plus longue durée. Dans les conditions économiques actuelles, les tranches de ces lignes de crédit sont principalement prélevées au court terme afin de pouvoir bénéficier des taux d'intérêt relativement bas au court terme. La majorité de ces crédits peuvent toutefois rapidement être transformés en crédits à long terme. Sur base de la disponibilité et de l'échéance de la ligne de crédit, la structure des financements peut être présentée comme suit:

Répartition selon l'échéance des lignes de crédit:

À court terme:	€ 51.500	(56%)
À long terme:	€ 40.440	(44%)
Total:	€ 91.940	(100%)







Bruges - Steenstraat 80







6

## Informations générales



## 1. Identification

### 1.1. Dénomination

Intervest Retail SA, Société d'Investissement en biens immobiliers à CApital FIXe de droit belge ou sicaF immobilière de droit belge.

### 1.2. Siège social

Uitbreidingstraat 18, 2600 Anvers-Berchem

Conformément à l'article 3 des statuts, le siège de la société peut être déplacé, sans modification des statuts, en Belgique dans la région linguistique néerlandophone ou dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale, sur décision du Conseil d'Administration.

### 1.3. Registre du commerce et numéro de TVA

La société a été inscrite au registre du commerce d'Anvers sous le n° 341.493.

Son numéro de TVA est le (BE) 431.391.860.

### 1.4. Forme juridique, constitution, publication

La société anonyme de droit belge Intervest Retail a été constituée par acte passé devant le notaire André van der Vorst, à Ixelles, le 15 juin 1987, publié aux annexes du Moniteur belge le 9 juillet suivant sous le numéro de référence 870709-272.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises. Les statuts ont été coordonnés pour la dernière fois le 30 décembre 2002.

Depuis le 22 décembre 1998, Intervest Retail est agréée comme "société d'investissement en biens immobiliers à capital fixe de droit belge", en abrégé sicaF immobilière de droit belge, inscrite à la Commission Bancaire et Financière.

Elle est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visé par l'article 118 de la Loi du 4 décembre 1990 sur les opérations financières et les marchés financiers.

La société a opté pour la catégorie d'investissements visée par l'article 122 §1, premier alinéa, 5<sup>ème</sup> de la Loi précitée du 4 décembre 1990.

La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 26, 2<sup>ème</sup> alinéa des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, telles que modifiées par la Loi du 13 avril 1995.

### 1.5. Durée

La société a été constituée pour une durée illimitée.

### 1.6. Objet social

#### Article 4 des statuts:

La société a pour objet principal le placement collectif en biens immobiliers.

En conséquence, **à titre principal**, la société investit en biens immobiliers, à savoir les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code Civil, les droits réels sur des immeubles, les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières liées, les droits d'option sur des immeubles, les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue à l'article 120, paragraphe premier, 2<sup>ème</sup> alinéa ou à l'article 137 de la Loi du 04.12.1990, les certificats immobiliers visés à l'article 106 de ladite loi, les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en leasing immobilier à la société, ainsi que tous autres biens, actions ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par la loi susdite ou tout arrêté d'exécution ou toutes autres activités qui seraient autorisées par la réglementation applicable à la société.

**À titre accessoire**, la société peut procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location,

la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, mais dans le respect de la réglementation applicable aux sicaf immobilières et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

La société ne peut agir comme promoteur immobilier si ce n'est à titre occasionnel. La société peut également donner en leasing immobilier des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat.

Toujours à **titre accessoire**, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières autres que celles décrites ci-dessus et détenir des liquidités. Ces placements doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate du risque. Ces placements seront également effectués conformément aux critères définis par l'Arrêté Royal du 04.03.1991 relatif à certains organismes de placement collectif. Dans l'hypothèse où la société détiendrait pareilles valeurs mobilières, la détention de ces valeurs mobilières devra être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement de la société et lesdites valeurs mobilières devront en outre être inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un État membre de l'Union Européenne, NYSE, NASDAQ ou d'une bourse suisse.

Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. La société peut effectuer le prêt de titres dans les conditions permises par la loi.

### 1.7. Exercice

L'exercice commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Le premier exercice comme sicaf a commencé le 1<sup>er</sup> novembre 1999 pour se terminer le 31 décembre 2000.

### 1.8. Consultation de documents

- Les statuts de Intervest Retail SA peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce d'Anvers et au siège social.
- Les comptes annuels sont déposés à la centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique.
- Les comptes annuels et les rapports annexes sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs, ainsi qu'à toute personne qui en fait la demande.
- Les décisions portant nomination et démission des membres des organes sont publiées aux annexes du Moniteur belge.
- Les communications financières ainsi que les convocations aux Assemblées Générales sont publiées dans la presse financière.

Les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de la société.



## 2. Capital social

### 2.1. Capital émis

Le capital social s'élève à € 97.213.233,32 et est divisé en 5.078.525 actions libérées sans mention de valeur nominale.

### 2.2. Évolution du capital

Date	Opération	Capital en €	Nombre d'actions créées	Capital total en €	Nombre total d'actions
01.11.1999	Fusion GL-TRUST	13.757.506	645.778	78.427.870	3.977.626
01.11.1999	Augmentation de capital (VastNed)	21.318.843	882.051	99.746.713	4.859.677
25.11.1999	Diminution de capital (apurement de pertes)	-7.017.728	0	92.728.985	4.859.677
29.02.2000	Augmentation de capital (apport Bruul Malines)	2.263.470	90.829	94.992.455	4.950.506
30.06.2000	Augmentation de capital (apport La Louvière)	544.103	21.834	95.536.559	4.972.340
30.06.2000	Augmentation de capital (apport Avenue Louise 7)	1.305.848	52.402	96.842.407	5.024.742
20.09.2000	Fusion des sociétés Leuwenkroon	78.595	14.004	96.921.003	5.038.746
20.09.2000	Conversion du capital en € + arrondissement	78.997	0	97.000.000	5.038.746
08.05.2002	Fusion Immobilière de l'Observatoire SA	2.995,61	7.273	97.002.995,61	5.046.019
30.12.2002	Fusion 11 sociétés GL	208.749,71	26.701	97.211.745,32	5.072.720
30.12.2002	Fusion Immo GL SA	1.488	5.805	97.213.233,32	5.078.525

### 2.3. Capital autorisé

Le Conseil d'Administration est expressément autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant de € 97.213.233,32, par apport en numéraire ou en nature, et le cas échéant par incorporation de réserves ou de primes d'émission, conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, les statuts et l'article 11 de l'A.R. du 10.04.1995 concernant les sicaf immobilières.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du 30.12.2002, à savoir à partir du 24.01.2003. Cette autorisation est renouvelable.

Lors de toute augmentation de capital, le Conseil d'Administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'Assemblée Générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital, décidées par le Conseil d'Administration en vertu de cette autorisation, comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci est affecté à un compte spécial indisponible dénommé «primes d'émission» qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'Assemblée Générale statuant suivant les conditions de présence et de majorité requises pour la réduction de capital, sous réserve de son incorporation au capital, comme prévu ci-dessus.

Le Conseil d'Administration a utilisé l'autorisation lui accordée d'utiliser les montants suivants du capital autorisé:

29.02.2000	€ 2.263.470
30.06.2000	€ 544.103
30.06.2000	€ 1.305.848

Le 30.12.2002, comme déjà mentionné, le capital autorisé a été augmenté à € 97.213.233,32. Dès lors, le Conseil d'Administration n'a pas fait appel au capital autorisé.

#### 2.4. Rachat d'actions

Conformément à l'article 9 des statuts, le Conseil d'Administration peut procéder au rachat d'actions libérées par achat ou conversion dans les limites légalement autorisées, lorsque cet achat est nécessaire pour épargner à la société un préjudice grave et imminent.

Cette autorisation est valable trois ans à compter de la publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale et est renouvelable pour une période de la même durée.

#### 2.5. Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément aux articles 581 jusque 607 du Code des Sociétés, sous réserve du fait qu'en cas de souscription au comptant en vertu de l'article 11 §1 de l'A.R. du 10.04.1995 relatif aux sicaf

immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires, visé aux articles 592 jusque 595 du Code des Sociétés. De plus, la société doit se conformer aux dispositions relatives à l'émission publique d'actions à l'article 125 de la Loi du 04.12.1990 et aux articles 28 et suivants de l'A.R. du 10.04.1995.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites par les articles 601 et 602 du Code des Sociétés. En outre, conformément à l'article 11 §2 de l'A.R. du 10.04.1995 relatif aux sicaf immobilières, les conditions suivantes doivent être respectées:

1. L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602, troisième alinéa, du Code des Sociétés, ainsi que dans la convocation à l'Assemblée Générale qui sera convoquée pour l'augmentation de capital.
2. Le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours boursiers des trente jours précédant l'apport.
3. Le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport, sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

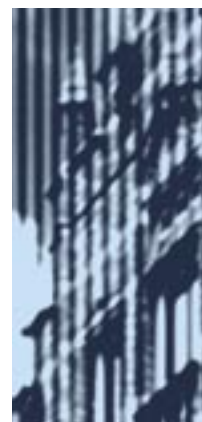
### 3. Extraits des statuts

#### 3.1. Actions

##### **Article 8. – Nature des titres**

Les actions sont au porteur, nominatives ou, en cas de désignation préalable d'un teneur de comptes par le Conseil d'Administration, elles pourront prendre la forme d'actions dématérialisées.

Les actions au porteur sont signées par deux administrateurs. Ces signatures peuvent être remplacées par des griffes.



Les actions au porteur peuvent être émises en titres unitaires ou collectifs. Les titres collectifs représentent plusieurs titres unitaires selon la forme à déterminer par le Conseil d'Administration. Ils peuvent par simple décision du Conseil d'Administration être scindés en sous-actions qui, en nombre suffisant, même sous concordance de numérotation, donnent les mêmes droits qu'une action simple.

Chaque propriétaire d'actions simples peut obtenir de la société l'échange de ses actions contre une ou plusieurs actions collectives au porteur qui représentent des titres simples et cela selon son choix; chaque propriétaire d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de son titre contre un nombre d'actions simples qu'il représente. Ces échanges se réalisent au frais du propriétaire.

Chaque titre au porteur peut être échangé en titre nominatif ou dématérialisé et vice-versa au frais de l'actionnaire.

Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Toute cession d'actions entre vifs ou pour cause de mort, ainsi que tout échange d'actions sont inscrits dans ce registre.

### **3.2. Possession**

#### **Article 11. – Règlement de transparence**

Conformément aux prescrits de la Loi du 02.03.1989, chaque personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que la Commission Bancaire et Financière du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5%) ou un

multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions, lorsqu'à la suite de cette cession, le nombre de droits de vote dépasse vers le haut ou vers le bas le seuil déterminé au premier ou second alinéa.

### **3.3. Administration et contrôle**

#### **Article 12. – Composition du Conseil d'Administration**

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois administrateurs au moins, actionnaires ou non, nommés pour six ans au plus par l'Assemblée Générale des Actionnaires et toujours révocables par elle.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale qui procédera à l'élection définitive.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme administrateur ou membre du Comité de direction, elle désignera parmi ses associés, gérants, administrateurs ou employés un représentant fixe qui sera chargé de l'exécution de cette tâche au nom et pour le compte de la personne morale concernée. Ce représentant doit satisfaire aux mêmes conditions et est civilement et pénalement responsable comme s'il accomplirait la tâche en son nom et pour son propre compte, sous réserve de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'elle représente. Cette dernière ne peut pas licencier son représentant sans avoir nommé en même temps un successeur.

Tous administrateurs et leurs représentants doivent posséder l'honorabilité professionnelle

nécessaire, l'expérience et l'autonomie telles que déterminées par l'article 4 §1, 4° de l'A.R. du 10.04.1995 et peuvent donc être tenus d'une gestion autonome. Ils ne peuvent également pas tomber sous le coup des cas d'interdiction prévus par l'article 19 de la Loi du 22.03.1993 relative au statut et au contrôle des institutions de crédit.

#### **Article 17. – Conflits d'intérêts**

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par l'A.R. du 10.04.1995 relatif aux Sicaf immobilières et par le Code des Sociétés, telles qu'elles peuvent être modifiées, le cas échéant.

#### **Article 18. – Contrôle**

Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs Commissaires, nommés par l'Assemblée Générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'entreprises pour une durée renouvelable de trois années. La rémunération du Commissaire est déterminée par l'Assemblée Générale à l'occasion de son nomination.

Le(s) Commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. À la demande de la Commission Bancaire et Financière, il(s) certifie(nt) l'exactitude des données transmises par la société à cette dernière conformément à l'article 133 de la Loi du 04.12.1990.

### **3.4. Assemblées Générales**

#### **Article 19. – Assemblée**

L'Assemblée Générale ordinaire des Actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le deuxième mercredi du mois de mai à quatorze heures trente minutes.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée aura lieu le jour ouvrable suivant.

Les Assemblées Générales sont tenues au siège de la société ou en tout autre endroit en Belgique indiqué dans la convocation.

#### **Article 22. – Dépôt de titres**

Pour être admis à l'Assemblée Générale, tout propriétaire de titre au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres, si cela est exigé dans la convocation, au siège social ou aux établissements financiers désignés dans les avis de convocation, trois jours ouvrables avant la date fixée pour l'assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives doivent, trois jours ouvrables à l'avance, prévenir de leur intention d'assister à l'Assemblée Générale par simple lettre adressée au siège social.

#### **Article 26. – Droit de vote**

Chaque action donne droit à une voix.

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourra être exercé que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits. Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

Lorsqu'une action est grevée d'un usufruit, les droits afférents à cette action sont exercés par l'usufruitier à part résistance du nu-propriétaire.

### **3.5. Traitements des résultats**

#### **Article 29. – Affectations des bénéfices**

La société distribue le produit net, diminué des montants qui correspondent à la diminution nette des dettes en cours de l'exercice, d'un montant d'au moins quatre-vingts pour cent (80%).

Pour l'application de cet article, le produit net est défini comme le bénéfice de l'exercice, à l'exclusion des réductions de valeur, des reprises





de réductions de valeur et des plus-values réalisées sur les immobilisations pour autant que celles-ci soient imputées au compte de résultats.

Les vingt pour cent restants auront l'affectation que voudra lui donner l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration.

Toutefois, les plus-values sur la réalisation des immobilisations sont exclues du produit net, tel que défini à l'alinéa premier, dans la mesure où elles sont remployées dans un délai de quatre ans prenant cours le premier jour de l'exercice au cours duquel ces plus-values ont été réalisées.

La partie des plus-values réalisées qui n'est pas remployée après la période de quatre ans est ajoutée au produit net, tel que défini, de l'exercice qui suit cette période.

#### 4. Commissaire

Monsieur Ludo De Keulenaer, associé de la société civile ayant adopté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée, Deloitte & Partenaires Réviseurs d'entreprises, dont les bureaux sont sis à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b.

La rémunération du Commissaire s'élève à € 50.600 par an pour l'examen des comptes annuels.

#### 5. Banque dépositaire

Depuis le 01.09.2002, la Banque Degroof est nommée banque dépositaire de Invest Retail dans le sens des articles 12 et suivants de l'A.R. du 10.04.1995 relatif aux sifas immobilières.

L'indemnité annuelle est une commission calculée comme suit:

<b>Total de l'actif (consolidé)</b>	<b>indemnité par tranche (hors TVA)</b>
- de € 0 - € 124 millions (arrondi):	0,02% par an
- à partir de € 124 millions (arrondi):	0,01% par an

avec un minimum de € 37.184 par an.

Lorsque le total de l'actif se montera à € 496 millions (arrondis) ou plus, une commission de 0,01% par an sera calculée sur le total de l'actif.

#### 6. Expert immobilier

L'expert immobilier désigné par Invest Retail est Cushman & Wakefield Healey & Baker, ayant son siège à 1000 Bruxelles, Avenue des Arts 58 boîte 7. La société est représentée par Eric Van Dyck.

L'indemnité est calculée comme suit:

Estimation initiale:	0,04% de la valeur vénale, frais acheteur
Réestimation annuelle:	0,02% de la valeur vénale, frais acheteur
Adaptation trimestrielle:	0,01% de la valeur vénale, frais acheteur

#### 7. Apporteur de liquidité

En décembre 2001 il a été conclu un accord de liquidité avec la Banque Degroof, rue de l'Industrie 44, 1000 Bruxelles, afin de stimuler la négociabilité des actions.

En pratique ceci se fait par la remise régulière de commandes d'achat et de vente, tout en respectant certaines marges.



Il a été prévu comme rémunération un montant fixe de € 2.900 par mois. À partir de janvier 2003, cette rémunération a été diminuée à € 2.000 par mois.

## 8. Sicaf immobilière - cadre légal

Le régime des sicafs a été réglementé par l'A.R. du 10.04.1995 et du 10.06.2001 pour encourager les investissements communs en immobilier. Le concept ressemble fort à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT-USA) et des organismes de placement fiscaux (FBI-Pays-Bas)

L'intention du législateur est qu'une Sicaf garantisse une transparence optimale des investissements immobiliers et assure la distribution d'un cash-flow maximal, tandis que l'investisseur bénéficie de toute une série d'avantages.

La Sicaf est placée sous le contrôle de la Commission Bancaire et Financière et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

1. adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.239.467,62
2. un degré d'endettement limité à 50% du total de l'actif
3. des règles strictes en matière de conflits d'intérêts
4. une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissement
5. une estimation trimestrielle de l'avoir immobilier par des experts indépendants
6. une répartition du risque: maximum 20% de l'avoir dans un seul immeuble, sauf exception
7. une exonération de l'impôt des sociétés à condition que les résultats soient distribués au moins à hauteur de 80%

8. un précompte mobilier libératoire de 15% à retenir lors de la mise en paiement du dividende

L'intention de toutes ces règles est de limiter le risque pour les actionnaires.

Les sociétés qui fusionnent sont soumises à un impôt (taxe de sortie) de 20,085% sur les plus-values latentes et les réserves immunisées.

Intervest Retail SA a reçu son agrément de sicaf immobilière le 22 décembre 1998.



# INTERVEST RETAIL

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

 [www.invest.be](http://www.invest.be)

