INTERVEST
RETAIL

RAPPORT ANNUEL 2009

INTERVEST RETAIL EST:

- **une sicaf immobilière publique belge, cotée sur NYSE Euronext Brussels**
- **spécialisée en investissements en immobilier commercial: magasins dans les centres-villes, magasins situés le long d'axes routiers et centres commerciaux**
- **orientée en matière de politique d'investissement vers de l'immobilier commercial, en respectant les critères de répartition des risques dans le portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble commercial que la répartition géographique et la nature des locataires**
- **caractérisée par un rendement élevé du dividende**
- **caractérisée par une structure financière saine**

CALENDRIER FINANCIER:

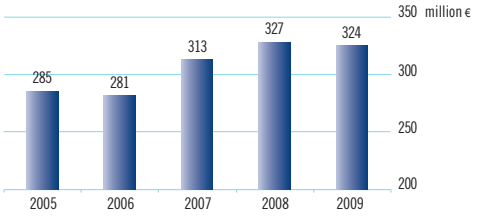
Communication des résultats annuels au 31 décembre 2009	le mardi 23 février 2010
Assemblée générale des actionnaires	le mercredi 7 avril 2010 à 14h30
Mise en paiement du dividende:	
- Ex-date dividende 2009	le mardi 20 avril 2010
- Record date dividende 2009	le jeudi 22 avril 2010
- Mise en paiement du dividende 2009	à partir du vendredi 23 avril 2010
Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2010	le lundi 10 mai 2010
Rapport financier semestriel au 30 juin 2010	le mardi 3 août 2010
Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2010	le jeudi 28 octobre 2010

Tony Mertens - AS.Adventure - Prémaman2 - Wilrijk

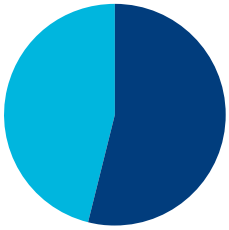
REPARTITION DES RISQUES DANS LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Portefeuille immobilier	31.12.2009	31.12.2008
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	324.338	327.398
Actifs détenus en vue de la vente (€ 000)	7.649	1.246
Surface locative totale (m²)	159.633	166.417

Evolution de la juste valeur de l'immobilier

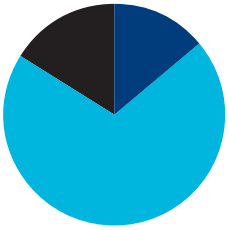


Type d'immeuble commercial



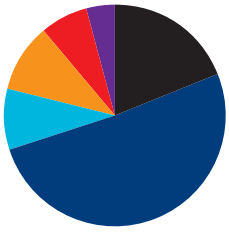
- 54% Magasins le long d'axes routiers et centres commerciaux
- 46% Magasins de centres-villes

Répartition géographique



- 14% Bruxelles
- 70% Flandre
- 16% Wallonie

Répartition selon la nature des locataires



- 19% Articles ménager, intérieur et hobby
- 51% Habillement, chaussures et accéssoires
- 9% Loisirs, articles de luxe et soins personnels
- 10% Magasins alimentaires et grandes surfaces
- 7% Tv, hifi, electro, multimédia et téléphone
- 4% Autres

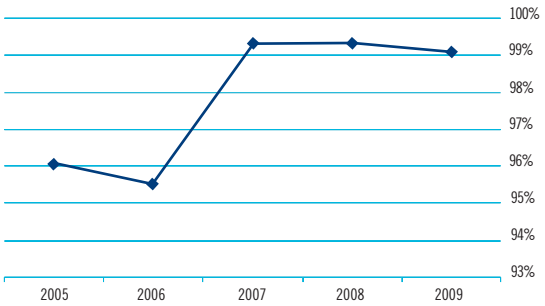
BILAN SOLIDE: TAUX D'ENDETTEMENT 39 %

Chiffres clés	31.12.2009	31.12.2008
Capitaux propres (€ 000)	199.588	199.248
Capitaux d'emprunt (€ 000)	137.629	135.643
Taux d'endettement AR 21 juin 2006 (max. 65 %) (%)	39 %	39 %

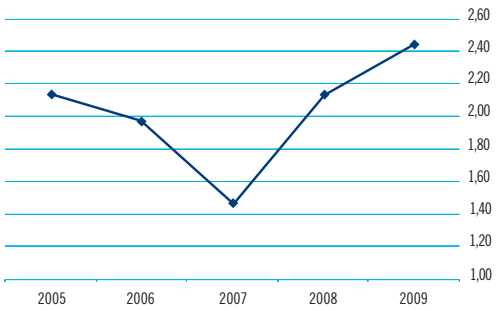
Chiffres clés par action	31.12.2009	31.12.2008
Nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	39,30	39,23
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	40,90	40,85
Cours boursier à la date de clôture (€)	37,60	28,49
Décote par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	- 4 %	- 27 %

RESULTATS POSITIFS: DISTRIBUTION D'UN DIVIDENDE BRUT: € 2,44 PAR ACTION

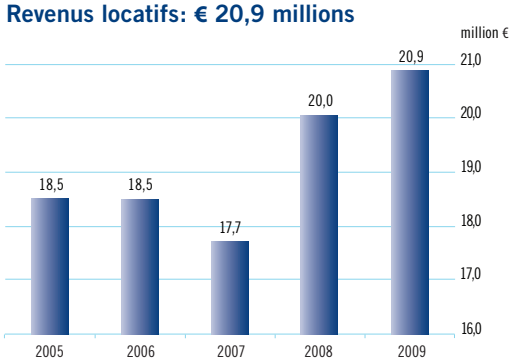
Taux d'occupation: 99,1 %



Distribution du dividende brut: € 2,44



Revenus locatifs: € 20,9 millions



"Le dividende brut d'Intervest Retail augmente de 14 % et passe de € 2,14 à € 2,44 par action en 2009."

Julianus Shopping - Tongres

Résultats (€ 000)	2009	2008
Résultat locatif	20.847	20.034
Charges relatives à la location	-141	26
Charges et revenus relatifs à la gestion	-1	-6
Résultat immobilier	**20.705**	**20.054**
Charges immobilières	-2.182	-2.266
Frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation	-1.056	-1.023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**17.467**	**16.765**
Résultat sur portefeuille	530	11.502
Résultat d'exploitation	**17.997**	**28.267**
Résultat financier (hors variation de la juste valeur - IAS 39)	-5.019	-5.769
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-822	-461
Impôts	6	-51
Résultat net	**12.162**	**21.986**
Résultat d'exploitation distribuable	12.400	10.872
Résultat sur portefeuille	530	11.502
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-768	-388
Dividende brut par action (€)	**2,44**	**2,14**
Dividende net par action (€)	**2,07**	**1,82**

RENDEMENT DU DIVIDENDE

> "Au 31 décembre 2009, le cours boursier de l'action d'Intervest Retail s'élève à € 37,60, offrant ainsi un rendement du dividende brut de 6,5 %."

TABLE DES MATIERES

01

4 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
6 Profil
6 Politique d'investissement
7 Déclaration de gouvernance d'entreprise

02

16 RAPPORT DU COMITE DE DIRECTION
18 Le marché de l'immobilier commercial
22 Développements importants en 2009
24 Résultats financiers
28 Structure financière
30 Affectation du bénéfice 2009
31 Prévisions pour 2010

03

32 RAPPORT CONCERNANT L'ACTION
34 Données boursières
36 Dividende et nombre d'actions
37 Actionnaires
37 Calendrier financier

04

38 RAPPORT IMMOBILIER
40 Composition du portefeuille immobilier
43 Aperçu du portefeuille immobilier
43 Evolution du portefeuille immobilier
44 Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers

05

46 RAPPORT FINANCIER
50 Compte de résultats consolidé
52 Résultat global consolidé
52 Bilan consolidé
54 Bilan de mutation des capitaux propres consolidés
56 Aperçu des flux de trésorerie consolidés
57 Notes sur les comptes annuels consolidés
87 Rapport du commissaire
89 Comptes annuels statutaires d'Intervest Retail sa

06

92 INFORMATIONS GENERALES
94 Identification
96 Extraits des statuts
100 Commissaire
100 Banque dépositaire
100 Pourvoyeur de liquidité
100 Experts immobiliers
101 Sicaf immobilière - cadre légal
101 Déclaration relative au rapport annuel
102 Liste de terminologie

"Le dividende d'Intervest Retail augmente de 14 % en 2009 et s'élève à € 2,44 par action."

"Le taux d'endettement n'atteint que 39 % au 31 décembre 2009."

"Malgré la crise économique la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 0,5 % en 2009."

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Cher actionnaire,

Tandis que l'immobilier commercial a été affecté par la crise économique mondiale dans la plupart des pays européens, l'immobilier commercial belge a presque totalement été épargné de ce péril. L'année écoulée le portefeuille immobilier d'Intervest Retail a même connu une augmentation de la juste valeur de 0,5 %.

En 2009, Intervest Retail présente donc un des résultats d'exploitation les plus élevés depuis sa constitution. Ce beau résultat provient principalement d'une hausse des revenus locatifs suite à la réouverture du parc commercial à Andenne, des indexations, des renouvellements favorables des contrats de bail et en grande partie grâce aux taux d'intérêt qui sont actuellement bas sur le marché des financements.

Pour l'exercice 2009, nous pouvons vous offrir un dividende brut de € 2,44 par action, en comparaison à € 2,14 par action pour l'exercice 2008, ce qui représente une augmentation de 14 %. Le rendement du dividende brut de l'action s'élève ainsi à 6,5 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2009.

Nous ne pouvons toutefois pas perdre de vue qu'Intervest Retail ressent également les effets de la crise. Dans l'ensemble, les nouveaux projets sont accueillis avec beaucoup plus de retenue par les détaillants. Dans les circonstances économiques actuelles qui sont difficiles il est apparu impossible de convaincre suffisamment de détaillants à s'engager dans le projet Shopping Park Olen à des conditions locatives intéressantes. Compte tenu des incertitudes relatives à ce projet de développement les terrains et les bâtiments restants ont donc été vendus fin 2009. Intervest Retail a l'intention d'utiliser en 2010 au moins les moyens financiers libérés pour investir dans des immeubles qui contribuent directement au résultat d'exploitation de la sicaf immobilière.

Bien que la crise économique ne soit certainement pas encore terminée et que les dépenses des consommateurs seront sous pression en 2010, nous sommes quand même optimiste quant à l'avenir d'Intervest Retail.

Pour l'instant, le taux d'endettement relativement bas de 39 % offre une position stable du bilan et permet à Intervest Retail de réaliser des investissements supplémentaires.

En outre, le niveau actuel des loyers d'Intervest Retail se situe encore en dessous des loyers qui sont momentanément en vigueur sur le marché, ce qui consolide la continuité des loyers.

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier qui s'élève à 99,1 % en fin d'année, démontre la qualité de l'immobilier commercial.

Dans le futur nous poursuivrons notre gestion prudente sur base de la même stratégie. Nous vous remercions une fois de plus pour la confiance que vous avez accordée à notre gestion et remercions tous les membres du personnel pour leurs efforts et pour leur contribution aux résultats de 2009.

Le conseil d'administration

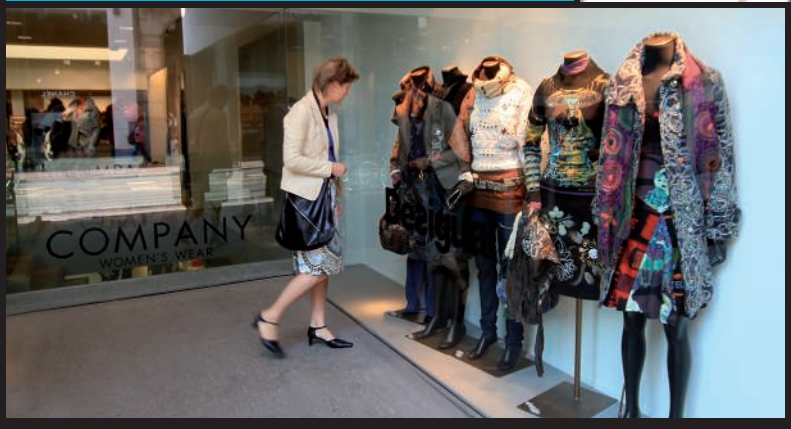
Reinier van Gerrevink
Administrateur délégué

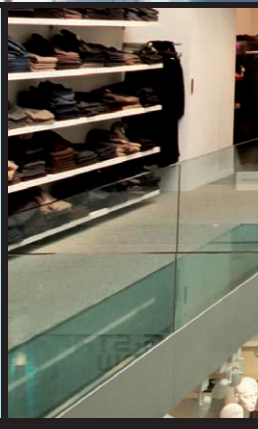
Paul Christiaens
Président du conseil d'administration

01

Rapport du conseil d'administration

6 Profil
6 Politique d'investissement
7 Déclaration de gouvernance d'entreprise





COMPANY
Huidevetterstraat 12
2000 Anvers
Superficie: 791 m²

NEW ARRIVALS

PROFIL

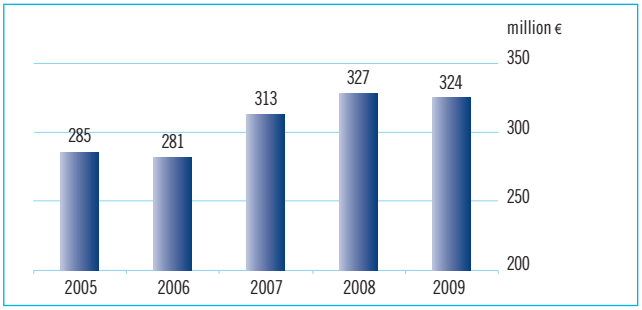
Intervest Retail investit exclusivement dans de l'immobilier commercial belge, plus spécifiquement dans des magasins dans les centres-villes à des emplacements de premier ordre, des magasins situés le long d'axes routiers et des centres commerciaux.

Le portefeuille immobilier se compose actuellement de 274 unités locatives, réparties sur 94 emplacements différents.

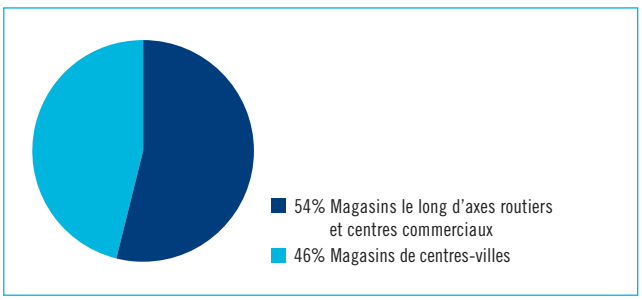
> "Au 31 décembre 2009 le portefeuille se compose de 46 % d'immeubles commerciaux dans les centres-villes et de 54 % de magasins situés le long d'axes routiers et de centres commerciaux. La juste valeur totale des immeubles de placement s'élève au 31 décembre 2009, à € 324 millions."

Intervest Retail est une sicaf immobilière inscrite sur la liste des institutions d'investissement belges depuis le 22 décembre 1998 et est cotée sur Euronext Bruxelles.

Evolution de la juste valeur de l'immobilier



Type d'immeuble commercial



POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La sicaf immobilière continue à opter pour une politique d'investissement basée sur des biens immobiliers commerciaux de qualité, qui sont loués à des locataires de premier ordre. Ces biens immobiliers ne nécessitent pas à court terme d'importants travaux de rénovation et sont biens situés d'un point de vue stratégique et commercial.

Les biens immobiliers commerciaux se composent de magasins situés en Belgique. Ces biens immobiliers peuvent aussi bien être des magasins le long d'axes routiers (en dehors des villes), des magasins dans les centres-villes ainsi que des centres commerciaux. Il n'y a en principe pas d'investissements en biens immobiliers résidentiels, en immeubles de bureaux et en immeubles logistiques.

Intervest Retail désire améliorer l'attractivité de son action au moyen d'une plus forte liquidité, l'extension du portefeuille immobilier et une meilleure répartition des risques.

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

Augmentation de la liquidité de l'action

La liquidité est déterminée par la manière dont les actions peuvent être échangées en bourse. Les entreprises à liquidité élevée attirent plus rapidement de grands investisseurs, ce qui favorise les possibilités de croissance.

Une bonne liquidité facilite l'émission d'actions nouvelles (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt également une grande importance pour la poursuite de la croissance.

Pour améliorer sa liquidité, Intervest Retail a conclu un accord de liquidité avec la Banque Degroof. La liquidité de la majorité des sicaf immobilières belges est relativement basse. Une des causes principales est que ces fonds sont souvent trop petits – aussi bien en termes de capitalisation de marché que de marge libre – pour attirer l'attention des investisseurs professionnels. En outre, les actions de sicaf immobilières sont généralement achetées pour une longue période d'investissement, plutôt qu'à titre spéculatif, ce qui limite le nombre des transactions.

> "En 2009 la marge libre de l'action est restée constante à 27,62 %."

Extension du portefeuille immobilier

Un large portefeuille offre indéniablement une série d'avantages:

- Il contribue à la **répartition des risques** pour les actionnaires. En effet, en investissant dans des biens immobiliers dans toute la Belgique, il est possible de compenser d'éventuelles fluctuations géographiques du marché. Cela permet également de ne pas dépendre d'un ou de quelques grands locataires 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 bénéfice d'exploitation. Il s'agit, entre autres, des frais d'entretien et de réparation, des frais de rénovation (à long terme), des frais de consultation, des frais de publicité, etc.
- L'augmentation de la taille globale du portefeuille renforce la **position de négociation** du management dans le cadre de la négociation de nouvelles conditions locatives, de l'offre de nouveaux services, d'emplacements alternatifs, etc.
- Cela offre à une équipe de management spécialisée la possibilité, par sa connaissance du marché, de mener une politique innovatrice et créative, ce qui résulte en **une hausse de la valeur d'actionnaire.** Cela permet non seulement de réaliser une augmentation des loyers perçus mais également de la valeur du portefeuille. Cette gestion active peut se traduire par la rénovation et optimalisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des locataires, la présentation de nouveaux services, etc.

Une extension du portefeuille immobilier peut être obtenue, d'une part, grâce à une approche dynamique du marché au niveau interne grâce au potentiel de croissance de l'actuel portefeuille immobilier et, d'autre part, par des acquisitions.

Intervest Retail est un partenaire très intéressant pour les investisseurs qui, dans le cadre de la répartition de leurs risques et le rejet des activités administratives, souhaitent apporter leurs magasins contre l'émission d'actions nouvelles. Pour les chaînes commerciales qui sont encore propriétaires de leurs biens immobiliers, il est également intéressant de conclure des transactions de sale-and-rent-back avec Intervest Retail.

Amélioration de la répartition des risques

Intervest Retail tente de répartir les risques d'investissement de différentes manières. Ainsi, les locataires sont-ils souvent actifs dans des secteurs économiques fort différents, tels que l'habillement, l'alimentation, le bricolage, la décoration d'intérieur, etc.

En outre, la sicaf immobilière essaye de maximaliser la répartition géographique de ses immeubles dans toute la Belgique.

La gestion des échéances finales et intermédiaires des contrats de bail tombe sous les restrictions de la législation commerciale (loi du 30 avril 1951), par laquelle les locataires ont légalement le droit de résilier leur contrat de bail tous les trois ans.

DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Généralités

Intervest Retail utilise le Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 comme code de référence et respecte scrupuleusement les principes de ce Code 2009. Les principes de gouvernance d'entreprise d'Intervest Retail sont fixés par le conseil d'administration dans un certain nombre de directives:

- la Charte de Gouvernance d'Entreprise
- le code de conduite
- le règlement de déclenchement d'alertede
- la directive pour la prévention d'abus de marché

La 'Charte de Gouvernance d'Entreprise' complète, qui décrit les règlements internes importants des organes de décision d'Intervest Retail ainsi que les autres directives, peut être consultée sur le site web de la société (www.intervestretail.be).

Il n'est dérogé des stipulations du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 lorsque des circonstances spécifiques l'exigent. Dans ce cas la dérogation en concordance avec le principe 'comply or explain' est commentée dans le rapport annuel.

Organes de gestion

Conseil d'administration

Paul Christiaens
Président, administrateur indépendant

Adresse
Vijverstraat 53
3040 Huldenberg

Terme
Avril 2010

Fonction
Administrateur de sociétés immobilières

Reinier van Gerrevink
Administrateur délégué

Adresse
Bankastraat 123
NL - 2585 EL 's-Gravenhage

Terme
Avril 2011

Fonction
Chief executive officer du Groupe VastNed

Hubert Roovers
Administrateur délégué

Adresse
Franklin Rooseveltlaan 38
NL - 4835 AB Breda

Terme
Avril 2011

Fonction
Administrateur délégué d'Intervest Offices sa

Gérard Philippson
Administrateur indépendant

Adresse
Avenue Saturne 34
1180 Bruxelles

Terme
Avril 2010

Fonction
Administrateur délégué Sopedi

Nick van Ommen
Administrateur indépendant

Adresse
Beethovenweg 50
NL - 2202 AH Noordwijk aan Zee

Terme
Avril 2010

Fonction
Administrateur de sociétés

EMSO sprl représentée de façon permanente par Chris Peeters
Administrateur indépendant

Adresse
Jan Moorkensstraat 68
2600 Berchem

Terme
Avril 2011

Fonction
Economiste spécialisé en transports, administrateur délégué de Policy Research Corporation sa

Tom de Witte
Administrateur

Adresse
Kamerlingh Onnesstraat 69
NL - 2984 ED Ridderkerk

Terme
Avril 2012

Fonction
Chief financial officer du Groupe VastNed

Conseil d'administration

Composition

En 2009, le conseil d'administration se compose de 7 membres, dont 4 administrateurs indépendants. Les administrateurs sont nommés pour une période de 3 ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale.

Activités

En 2009, le conseil d'administration s'est réuni sept fois. Les principaux points de l'ordre du jour aux sujets desquels le conseil d'administration s'est réuni et a statué en 2009 sont:

- l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- l'approbation des budgets 2009 et du plan d'entreprise 2010
- l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, évaluations, assurances, rénovations, e.a.)

Les administrateurs ont assisté à toutes les réunions à l'exception de Tom de Witte le 16 février 2009, Reinier van Gerrevink le 4 mai et le 2 novembre 2009 et Hubert Roovers le 2 novembre 2009.

En 2009, Reinier van Gerrevink et Hubert Roovers ont été chargés de la supervision de la gestion quotidienne, en application de l'article 4 §1 5° de l'AR du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières. Au cours de l'exercice 2009, Reinier van Gerrevink et Tom de Witte ont représenté l'actionnaire majoritaire VastNed Retail sa.

Comité d'audit

Composition

En 2009, le comité d'audit se compose de quatre administrateurs indépendants: Nick van Ommen (président), Paul Christiaens, Gérard Philippson et Emso sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters. La durée de leur mandat au sein du comité d'audit n'est pas spécifiée.

En 2009, ces administrateurs indépendants répondent tous aux neuf critères d'indépendance stipulés par l'article 526 ter du Code des Sociétés.

Les administrateurs indépendants sont compétents d'un point de vue comptable et d'audit et le comité d'audit dans son ensemble est compétent dans le domaine des activités de la société.

Activités

En 2009, le comité d'audit s'est réuni quatre fois. Les principaux points de l'ordre du jour du comité d'audit en 2009 sont:

- la discussion des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- l'analyse des comptes annuels et des rapports statutaires
- la discussion des budgets
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels (consolidés) et l'analyse des recommandations du commissaire
- l'analyse de l'efficacité des mécanismes de contrôle interne et la gestion des risques de la société
- la discussion relative au Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009

Les membres du comité d'audit ont assisté à toutes les réunions.

Le comité fait part de ses constatations et recommandations directement au conseil d'administration.

Le comité de direction
de gauche à droite
Jean-Paul Sols, Inge Tas,
Rudi Taelemans, Reinier van Gerrevink

Le comité de direction

En 2009, le comité de direction se compose comme suit:

- Sprl Jean-Paul Sols, représentée par Jean-Paul Sols, chief executive officer, président du comité de direction
- Sprl Rudi Taelemans, représentée par Rudi Taelemans, chief operating officer
- Inge Tas, chief financial officer
- Reinier van Gerrevink, administrateur délégué

Conformément à l'article 524 bis du Code des Sociétés et à l'article 15 des statuts de la société, le conseil d'administration a cédé certaines compétences de gestion. Les règles relatives à la composition et au fonctionnement du comité de direction sont plus amplement décrites dans la 'Charte de Gouvernance d'Entreprise' de la société, qui peut être consultée sur le site web (www.intervestretail.be).

Evaluation des organes de gestion

Sous la direction du président, le conseil d'administration évalue périodiquement sa taille, sa composition, son fonctionnement et son efficacité. Il en fait de même pour le comité d'audit et pour l'interaction avec le comité de direction. Le conseil d'administration peut se faire assister par des experts externes.
Lors de ce processus d'évaluation:

- la direction et le fonctionnement du conseil d'administration sont analysés
- la préparation et le traitement de façon approfondie d'importants sujets sont examinés
- la contribution effective et la participation de chaque administrateur aux discussions et aux prises de décision sont analysées
- la composition du conseil d'administration est évaluée à la lumière de la composition souhaitée du conseil
- le fonctionnement et la composition du comité d'audit sont examinés
- la collaboration et la communication avec le comité de direction sont évaluées

Si les procédures d'évaluation précitées mettent à jour certaines faiblesses, le conseil d'administration apportera des solutions adéquates. Cela peut entraîner des modifications à la composition ou au fonctionnement du conseil d'administration ou du comité d'audit.

Conflits d'intérêt

Si un administrateur a, en raison d'autres mandats d'administrateur, ou pour une autre raison, un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une décision ou une action relevant des compétences du conseil d'administration, l'article 523 du Code des Sociétés est appliqué et l'administrateur en question est prié de prendre part ni aux discussions concernant les décisions ou actions, ni au vote (article 523, § 1 in fine).

En cas d'un éventuel conflit d'intérêt avec un actionnaire majoritaire de la société, la procédure de l'article 524 du Code des Sociétés est appliquée. En outre, il faut également se référer à l'AR du 10 avril 1995, division 3, articles 22 à 27 sur la prévention des conflits d'intérêt.

La procédure pour la prévention de conflits d'intérêt n'a pas été appliquée au cours de l'exercice 2009.

Rapport de rémunération

Lignes directives de la politique de rémunération

La politique de rémunération est basée sur les principes suivants:

- la rémunération globale devra avoir une structure et un niveau suffisant afin qu'Intervest Retail puisse attirer et garder des membres experts et qualifiés pour son conseil d'administration et son comité de direction
- les membres du conseil d'administration qui représentent l'actionnaire majoritaire exercent leur mandat de façon non rémunéré
- la structure de rémunération du comité de direction connaît une prime limitée variable qui a pour but de favoriser les intérêts d'Intervest Retail; les représentants de l'actionnaire majoritaire n'entrent pas en ligne de compte pour une prime
- les principes du Code belge de Gouvernance d'Entreprise en vigueur depuis 2009, sont utilisés comme fil conducteur; les accords convenus lors de contrats de travail conclus antérieurement ou de contrats de management seront en principe respectés.

Rémunérations

Rémunération de base 2009

Administrateurs non exécutifs
En 2009, l'indemnité annuelle fixe des administrateurs indépendants non exécutifs s'élève à € 14.000 par an (€ 15.000 par an pour le président du conseil d'administration). Aucune indemnité supplémentaire n'est accordée pour l'appartenance à un comité ni pour l'exercice de la présidence d'un comité. Les administrateurs qui représentent l'actionnaire majoritaire exercent leur mandat de façon non rémunérée.

Membres du comité de direction
Le montant de la rémunération fixe qui a été octroyé en 2009 aux membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur délégué, en tant que salaire s'élève à € 343.758. Étant donné qu'en 2009 le comité de direction se compose uniquement de trois personnes rémunérées pour leurs prestations, le conseil d'administration estime, pour des raisons de respect de la vie privée, qu'une communication commune de l'ensemble des rémunérations est suffisante dans le cas présent.
L'administrateur délégué qui représente l'actionnaire majoritaire exerce son mandat de façon non rémunérée.

Prime pour 2008 octroyée en 2009

Les trois membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur délégué, entre en ligne de compte pour une prime annuelle globale de € 30.000 au maximum. Le montant de la prime à allouer est déterminé au moyen de critères mesurables sur base de prestations convenues antérieurement.

En 2008, ces critères se rapportaient à l'activité locative (y compris la location de quelques objets désignés spécifiquement), au taux d'occupation et à l'augmentation des revenus locatifs nets. Sur base des objectifs réalisés en 2008, une prime d'un montant total de € 18.000 a été allouée en 2009.

En plus de cette prime régulière, un membre de la direction peut entrer en ligne de compte pour une prime annuelle supplémentaire qui peut être octroyée sur base de prestations exceptionnelles. En 2008, aucune prime supplémentaire n'a été octroyée.

Rémunération de base 2010 et prime pour 2009

La rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants non exécutifs reste inchangée par rapport aux rémunérations mentionnées ci-dessus pour 2009.

La rémunération annuelle fixe des membres du comité de direction, à l'exception de l'administrateur délégué, est (i) indexée annuellement au 1er janvier, conformément à l'indice normal des prix à la consommation, où l'indice de base est celui de mois précédent l'entrée en vigueur du contrat et où le nouvel indice est celui du mois précédent le mois dans lequel l'indexation a lieu (ii), augmenté de 1 pourcent. Cela revient à une augmentation de 0,25 %.

En 2009, les critères pour l'obtention d'une prime ont trait à l'activité locative (y compris la location de quelques objets désignés spécifiquement), à l'augmentation des revenus locatifs nets, au taux d'occupation, aux rentrées locatives et au projet Olen. Sur base des objectifs réalisés en 2009, une prime d'un montant total de € 25.600 est allouée. En 2009, aucune prime supplémentaire n'a été octroyée.

Durée et conditions de départ

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une période de 3 ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale des actionnaires. Il n'y a pas d'indemnité de licenciement.

Les membres du comité de direction sont nommés pour une durée indéterminée et l'indemnité de résiliation s'élève à l'équivalent de douze à dix-huit mois de la rémunération fixe (sauf en cas de négligence grave ou de faute intentionnelle, dans quels cas aucune indemnité ne sera due).

Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques

En 2009, le conseil d'administration d'Intervest Retail a consacré une fois de plus beaucoup d'attention aux facteurs de risques auxquels Intervest Retail est confrontée.

> "L'évolution permanente sur les marchés immobiliers et les marchés financiers exige un suivi continu des risques stratégiques, d'exploitation, financiers et de conformité afin de surveiller les résultats et la situation financière d'Intervest Retail."

Risques stratégiques

Ces risques sont en grande partie déterminés par les choix stratégiques que fait Intervest Retail pour limiter la vulnérabilité par rapport aux facteurs externes. L'ampleur de ces risques est déterminée par les choix stratégiques vis-à-vis de la gestion d'investissement, comme par exemple le choix du:

- **type d'immobilier:** en principe il est opté pour des investissements dans des magasins (tous les types), en veillant à un bon équilibre entre les magasins des centres-villes et les magasins situés le long d'axes routiers et à une bonne répartition géographique en Belgique à de bons emplacements.
- **période d'investissement:** sur base de la connaissance des cycles économiques et immobiliers, il est tenté de répondre le mieux possible aux mouvements ascendants et descendants des marchés.

Risques d'exploitation

Ces risques proviennent des transactions quotidiennes et d'événements (externes) qui ont lieu au sein du cadre stratégique, tels que:

- **risques d'investissement:** au sein d'Intervest Retail des mesures de contrôle internes sont prises pour limiter les risques liés aux décisions d'investissement erronées. Il est ainsi toujours procédé à une évaluation scrupuleuse du profil des risques sur base d'une analyse de marché, d'une évaluation des rendements futurs, d'un screening des locataires existants, d'une étude des exigences relatives à l'environnement et les permis, d'une analyse des risques fiscaux, etc.

- **risques de location:** ceux-ci se rapportent à la nature et l'emplacement du bien immobilier, la mesure dans laquelle il doit concurrencer les immeubles avoisinants, la qualité du bien immobilier, la qualité du locataire et le contrat de bail. Intervest Retail inventorie continuellement le développement de ces facteurs. Sur base régulière un profil des risques est attribué à chaque immeuble (sur base des connaissances locales propres et des données fournies par des personnes externes et/ou des experts immobiliers). En fonction du profil des risques un certain rendement doit être réalisé sur une certaine période qui est comparé au rendement attendu sur base du modèle de rendement interne. Sur cette base une analyse est faite des objets dans lesquels des investissements additionnels sont nécessaires, des lieux où le mix des locataires doit être adapté et des immeubles qui sont pris en compte pour la vente. En outre, chaque trimestre l'inoccupation et les risques d'inoccupation sont analysés, en prenant en compte l'échéance des contrats de bail. Tout en respectant les règles de la loi sur les loyers en vigueur, une répartition équilibrée de la durée des contrats est recherchée. De cette façon il est possible d'anticiper en temps utile les résiliations des contrats de bail et les révisions des contrats de bail.

- **risques du contrôle des frais:** le risque existe que le rendement net de l'immobilier est influencé de façon néfaste par les frais d'exploitation élevés ou les investissements. Au sein d'Intervest Retail diverses mesures de contrôle internes sont appliquées pour limiter ces risques, telles que la comparaison périodique des budgets d'entretien à la réalité et les procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations d'entretien et d'investissements.

- **risques de débiteurs:** au sein d'Intervest Retail de strictes procédures sont appliquées pour le screening des locataires lors de la signature de nouveaux contrats de bail. Lors de la signature des contrats de bail des cautions ou des garanties bancaires sont toujours négociées. En outre, des procédures de contrôle internes sont rédigées qui doivent garantir que l'encaissement des loyers se fasse à temps et veiller que les arriérés de loyers soient suivis de façon adéquate. L'administration financière et immobilière veille attentivement à réduire les arriérés de loyers.

- **risques juridiques et fiscaux:** si la complexité l'exige, les contrats à conclure avec des tiers sont évalués par des conseillers externes, afin de limiter les risques de dommage financier et d'atteinte à la réputation résultant de contrats inadéquats. En outre, Intervest Retail est assurée pour la responsabilité découlant de ses activités ou investissements. La fiscalité joue un rôle important lors de l'investissement en immobilier (TVA, droits d'enregistrement, exit tax, acquisitions scindées, précompte immobilier, etc). Ces risques fiscaux sont évalués de façon continue, et où nécessaire examinés par des conseillers externes.

Risques financiers

Les principaux risques financiers sont les risques de financement, les risques de liquidité et les risques des taux d'intérêt.

- **risques de financement:** le portefeuille peut être financé en partie par des capitaux propres et en partie par des capitaux d'emprunt. Une augmentation relative des capitaux d'emprunt par rapport aux capitaux propres peut donner lieu à un rendement plus élevé (soi-disant 'leverage'), mais ainsi également à un risque plus élevé. En cas de rendements décevants de l'immobilier et en cas de réduction de valeur, le risque existe lors d'un taux élevé de leverage qu'il n'est plus possible de pouvoir répondre aux obligations des taux d'intérêt et de remboursements des capitaux d'emprunt et autres obligations fiscales. Il est alors impossible d'obtenir le financement au moyen de nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables. Afin de pouvoir faire face aux obligations fiscales il faut vendre de l'immobilier, courant le risque que cela ne se réalise pas aux meilleures conditions. L'évolution de la valeur du portefeuille immobilier est en grande mesure déterminée par les développements sur le marché immobilier. Intervest Retail aspire à une relation équilibrée entre les capitaux propres et d'emprunt pour le financement de l'immobilier.

  En outre, Intervest Retail s'efforce, par la fourniture d'information transparente, des contacts réguliers avec les financiers et actionnaires (potentiels) et l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux.

  Enfin vis-à-vis des financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et une durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5,0 ans sont recherchées. Il peut être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent.

- **risques de liquidité:** Intervest Retail doit générer suffisamment de flux de trésorerie afin de pouvoir répondre à ses obligations de paiement quotidiennes. Ce risque est, d'une part, limité par les mesures mentionnées sous 'risques d'exploitation', par lesquelles les risques de perte de flux de trésorerie, par exemple, pour cause d'inoccupation et faillites des locataires sont réduits. D'autre part, Intervest Retail doit disposer de suffisamment de marge de crédit pour compenser les fluctuations des besoins de liquidités. A cet effet des prévisions de flux de trésorerie sont établies. Intervest Retail a prévu suffisamment de marges de crédit auprès de ses financiers pour compenser ces fluctuations. Pour pouvoir faire usage de ces marges de crédit, il faut satisfaire de façon continue aux conditions des facilités de crédit.

- **risques des taux d'intérêt:** suite au financement avec des capitaux d'emprunt, le rendement dépend également du développement des taux d'intérêt. Afin de limiter ces risques lors de la composition du portefeuille de prêts, une relation un tiers à court terme de capitaux d'emprunt (à taux variable) et deux tiers à long terme de capitaux d'emprunt (à taux fixe) est recherchée. En fonction du développement des taux d'intérêt une dérogation temporaire est possible. En outre, au sein des capitaux d'emprunt à long terme, une répartition équilibrée des dates de révision des taux d'intérêt et une durée de 3 ans au minimum sont recherchées. Au cours de l'année 2009, la sicaf immobilière a conclu un nombre de swaps de taux d'intérêt d'une durée de 5 ans pour limiter les risques des taux d'intérêt dans le futur.

Risques de conformité

Ces risques se rapportent au non-respect de manière adéquate des lois et réglementations importantes et aux collaborateurs qui n'agissent pas de façon intègre. Intervest Retail limite ces risques en procédant à un screening lors de l'engagement de ses collaborateurs, en créant une conscience de ces risques auprès de ses collaborateurs, et en veillant qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des lois et règlementations importantes, assistés par des conseillers juridiques externes. Afin de garantir une culture d'entreprise intègre, Intervest Retail avait déjà établi dans le passé un code de conduite interne (code of conduct) et un règlement de déclenchement d'alerte.

Autres parties intervenantes

Commissaire

Le commissaire, nommé par l'assemblée générale des actionnaires, est Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL et est représenté par Rik Neckebroeck, réviseur d'entreprise.

Experts immobiliers

En 2009, le portefeuille immobilier est évalué tous les trimestres par trois experts indépendants, de Crombrugghe & Partners, Cushman & Wakefield et CB Richard Ellis, chacun pour une partie du portefeuille immobilier et selon un système de rotation.

Compliance officer

Conformément aux principes 3.7. et 6.8. ainsi qu' à l'annexe B du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009, la société a désigné Inge Tas, membre du comité de direction et cfo, comme 'Compliance officer', chargée de la surveillance du respect des règles concernant l'abus de marché, suivant les règles imposées par la Loi du 2 août 2002, relative à la supervision du secteur financier et des services financiers, et par la Directive 2003/6/C relative aux délits d'initiés et la manipulation de marché.

Principe "Comply or explain"

En 2009, il est dérogé aux dispositions suivantes du code (explain):

- **Dispositions 5.3 et 5.4 sur le fonctionnement du comité (annexe D et E inclue)**
  Le conseil d'administration a décidé de ne pas créer de comité de nomination et de comité de rémunération. Le conseil considère les tâches de ces comités comme des tâches du conseil d'administration en entier. La taille limitée du conseil permet une concertation efficace de ces sujets.

- **Disposition 6.2. Management exécutif**
  Le comité de direction n'est pas composé de tous les administrateurs exécutifs. En raison de la spécificité de la composition du comité de direction (et l'article 4 §1 5° de l'AR du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières qui exigent explicitement que deux administrateurs exercent la surveillance de gestion quotidienne), il est dérogé à la disposition 6.2.

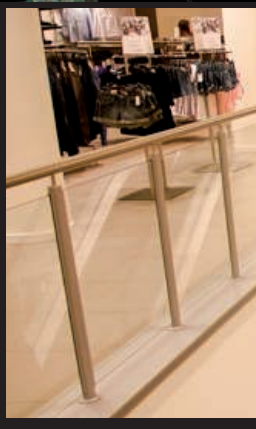
- **Disposition 7.16 Rémunération**
  Comme indiqué dans le rapport de rémunération le conseil d'administration privilégie, tant que le comité de direction se compose d'uniquement 3 membres rémunérés, la disposition 7.16 au détriment de la disposition 7.15. Par conséquent, les indemnités des trois membres du management exécutif sont uniquement communiquées sur une base globale et non sur une base séparée.

- **Disposition 2.9 Secrétaire d'entreprise**
  Conformément au principe 2.9., le conseil d'administration n'a pas désigné de secrétaire d'entreprise qui émet des recommandations au conseil concernant toutes les questions administratives et prend soin de la communication au sein et entre les organes de décision de la société. La taille restreinte de la société et du conseil d'administration rend telle fonction superflue.

02

Rapport du comité de direction

18 Le marché de l'immobilier commercial
22 Développements importants en 2009
24 Résultats financiers
28 Structure financière
30 Affectation du bénéfice 2009
31 Prévisions pour 2010



H&M
Steenstraat 80
8000 Bruges
Superficie: 2.670m²

H&M
FORMEN
LATES
19.90

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

Table ronde avec les experts immobiliers d'Intervest Retail concernant les évolutions sur le marché de l'investissement et de la location en 2009 et perspectives pour 2010

Le 15 janvier 2010 Intervest Retail a réuni ses trois experts immobiliers lors d'une table ronde afin de discuter du marché actuel de l'investissement et de la location.

Interlocuteurs:
- Kris Peetermans et Jef Van Doorslaer (Cushman & Wakefield)
- Peter de Groot et Pieter Paepen (CBRE)
- Guibert de Crombrugghe (de Crombrugghe & Partners)
- Jean-Paul Sols et Rudi Taelemans (Intervest Retail)

Les experts immobiliers sont d'avis qu'en 2009 le marché de la location et de l'investissement de l'immobilier commercial belge a très bien résisté à la crise économique. La valeur locative de l'immobilier commercial à de bons emplacements est inchangée. Les chaînes de magasins ont cependant été moins expansives qu'en 2008 et au cours des années précédentes. L'impact de la crise sur le marché de la location s'est par conséquent limité à de nouvelles locations à des emplacements secondaires et à des projets. En 2009, ces transactions se sont déroulées plus difficilement. Sur le marché de l'investissement de l'immobilier commercial il y a eu, tout comme pour l'immobilier d'entreprise, nettement moins de transactions. La valeur de l'immobilier commercial, surtout celle des magasins des centres-villes a mieux résisté que celle de l'immobilier professionnel.

Situation économique

Jef Van Doorslaer:

2009 est l'année où la crise financière a abouti à une crise économique mondiale. Le contexte économique général a été très négatif et la confiance des entrepreneurs a atteint un niveau très bas. En outre, nous avons eu un environnement légèrement déflationniste ce qui n'est pas favorable pour l'immobilier. En 2009, nous avons été confrontés à une croissance négative du produit national brut et pour 2010 il faut également s'attendre à pas ou peu de croissance. Dans ce contexte la confiance des consommateurs a quand même bien résisté.

Pieter Paepen:

Une reprise de la confiance des consommateurs est attendue. Les chiffres d'affaires n'ont - malgré la crise - pas régressé en 2009. Les chiffres de vente des détaillants ont même légèrement augmenté (environ 5 %) pour la période de juillet 2008 à juillet 2009.

Jean-Paul Sols:

La confiance des consommateurs n'explique pas tout. En 2010, il faut s'attendre à un nombre important de nouveaux licenciements et si les moyens pour consommer ne sont pas disponibles, cela donnera lieu à un certain moment à une baisse des chiffres d'affaires.

Guibert de Crombrugghe:

Actuellement il existe encore une contradiction entre les prévisions et la réalité: tout le monde s'attend à une baisse des ventes étant donné le chômage croissant, mais en réalité aucune baisse n'est perçue.

Jean-Paul Sols:

En 2009, il n'y a pas eu de faillites de grandes surfaces de vente au détail, à part le Groupe Sonica. Par ailleurs, une grande partie des magasins Sonica (Extra Zone) a été reprise immédiatement par Free Record Shop. Les détaillants ont donc clairement encore confiance dans le marché.

Pieter Paepen:

Si nous regardons 2009, nous constatons que les détaillants ont encore des projets d'expansion, mais le processus se déroule plus lentement. Les emplacements secondaires et les projets de développement en font les frais.

Jean-Paul Sols:

Intervest Retail l'a effectivement également constaté. L'expansion ne se déroule pas seulement plus lentement, mais elle est parfois inexistante. L'intérêt majeur qui existait pour le Shopping Park Olen, n'a été confirmé qu'en très faible mesure par des contrats de bail effectifs.

Peter De Groot:

Intervest Retail n'est certainement pas le seul investisseur ou promoteur qui a vécu cette expérience.

Rudi Taelemans:

Les projets, dont le succès n'a pas encore été prouvé et qui contiennent donc plus de risques, seront cette année également analysés de façon critique. Les chaînes de magasins ont effectivement été moins expansives en 2009 qu'au cours des années précédentes. Je m'attends également en 2010 à une expansion réduite. Même au contraire, la fermeture de points de vente moins rentables à des emplacements plus sensibles ne me semble pas exclue.

Investissements

Jean-Paul Sols:

Les investissements dans l'immobilier commerical ont été pratiquement les seuls investissements qui ont pu maintenir un volume raisonnable en 2009. Tandis qu'il n'y a pour ainsi dire pas eu d'activité sur le marché de l'investissement des bureaux et des immeubles semi-industriels, d'importantes transactions ont quand même eu lieu sur le marché de l'investissement commercial, comme l'achat du Shopping Gent Zuid par BNP Paribas Fortis et l'achat du "K" Shopping à Courtrai par un fonds allemand.
Un autre type d'investisseur jouera-t-il dorénavant un rôle plus important sur le marché commercial ?

Peter De Groot:

En effet, des glissements sont à noter. Certains promoteurs ou investisseurs qui étaient des acteurs importants il y a deux ans, ont actuellement trop de dettes. Maintenant les parties qui étaient alors plus conservatrices entrent en ligne de compte.

Pieter Paepen:

De nouveaux acteurs qui étaient jadis uniquement intéressés par des bureaux apparaissent sur le marché. Il y a un net intérêt pour des investissements commerciaux mais l'offre de bons investissements dans de l'immobilier commercial est momentanément assez limitée.

Jean-Paul Sols:

L'année dernière nous avons constaté que les rendements pour les emplacements dans les centres-villes sont restés pratiquement inchangés. Egalement pour les meilleurs immeubles commerciaux dans la périphérie le rendement n'a peu ou pas augmenté.

Pieter Paepen:

En effet, pour des emplacements triple A, le rendement n'a pas changé. Pour les immeubles dans les rues commerçantes de premier ordre, loués à des loyers de marché, il reste des candidats acheteurs à des rendements de 5 % ou moins (sur base acte en main).

Kris Peetermans:

L'investisseur actuel est principalement un investisseur privé local et occasionnel qui agit seul et qui veut souvent acheter des immeubles au-dessus du prix de marché dans une catégorie de prix jusqu'à environ € 2,5 millions. En outre, il y a un groupe limité d'investisseurs privés professionnels, qui était déjà présents dans le passé. S'ils avaient été absents, les rendements auraient certainement été plus élevés.

Pieter Paepen:

Mais ces investisseurs privés qui sont disposés à payer des prix élevés sont effectivement présents et les acteurs institutionnels doivent en tenir compte lorsqu'ils désirent vendre des immeubles.

Jean-Paul Sols:

Intervest Retail en est consciente, mais étant donné la pénurie actuelle de produits, nous envisageons de vendre uniquement en échange de nouveaux investissements.

Peter De Groot:

Actuellement il n'y a pas d'opportunités exceptionnelles et il n'y en aura pas dans l'immédiat dans le marché commercial. Le marché de l'investissement de l'immobilier commercial est très stable.

Slaets - Anvers

Le marché de la location

Jean-Paul Sols:

Les loyers ont-ils baissé en 2009 ?

Peter De Groot:

Pas vraiment, même au contraire étant donné qu'à des emplacements de premier ordre une augmentation des loyers a même été constatée.

Kris Peetermans:

J'approuve, mais à certains endroits dans la périphérie une baisse des loyers est à noter.

Jean-Paul Sols:

Pour le moment Intervest Retail a encore pu réaliser pour chaque transaction une belle augmentation des loyers lors de renouvellements des contrats de bail ou lors de nouvelles locations. Nous ne pouvons pas ignorer le fait que dans différents pays européens les loyers ont été fortement sous pression en 2008 et 2009 et que les bailleurs ont dû accorder des réductions de loyers pour les contrats en cours. La Belgique a formidablement résisté à cette tempête. Devons-nous nous attendre à des renégociations ?

Jef Van Doorslaer:

Comme signalé précédemment, les chiffres d'affaires des chaînes de magasins sont encore bons et pour certains même excellents. En outre, les marges de vente sont pour la plupart des chaînes de magasins relativement confortables, de sorte qu'à court terme nous ne nous attendons pas à des renégociations des loyers.

Pieter Paepen:

Les rues secondaires dans les centres-villes, comme le Schuttershofstraat à Anvers, où toutes les marques de luxe sont représentées, sont plus que les autres segments de marché sous pression. Dans ces rues il y a des reprises et les risques d'inoccupation augmentent. Cette tendance se poursuivra probablement en 2010. L'année dernière tout le monde était d'avis que le secteur du luxe ressentirait le moins les conséquences de la crise.

Kris Peetermans:

Dans le segment de luxe les marges bénéficiaires sont plus grandes et le nombre de ventes plus limitées; chaque pièce invendue se ressent dans le chiffre d'affaires.

Pieter Paepen:

Dans la périphérie les agglomérats de magasins le long d'axes routiers résistent bien. Les loyers d'immeubles solitaires sont sous pression. Cette tendance se poursuivra probablement en 2010. Cela ne se manifeste pas tellement par de l'inoccupation mais bien par des loyers moins élevés.

Rudi Taelemans:

Il y aura quand même toujours un marché pour des magasins solitaires à de bons emplacements. Les loyers s'élèvent sur base annuelle à environ € 80/m² ce qui est nettement inférieur au € 135/m² qui sont demandés pour certains parcs de magasins situés le long d'axes routiers.

Jef Van Doorslaer:

Nous ne pouvons pas oublier le problème des permis. Lorsqu'un changement d'assortiment radical est demandé, la ville ou la commune peut le refuser de sorte que le magasin solitaire devient inoccupé.

Pieter Paepen:

En effet, la ville de Gand préférerait des parc de magasins situés le long d'axes routiers que des magasins solitaires.

Rudi Taelemans:

Mais si la directive Bolkenstein est appliquée intégralement, une ville ou une commune ne pourra plus refuser un changement d'assortiment et les magasins solitaires continueront à exister.

Durabilité

Jean-Paul Sols:

Intervest Retail consacre beaucoup d'attention à la durabilité. Nous avons effectué une enquête et avons constaté que beaucoup de détaillants ont une politique de durabilité et que les détaillants essayent d'intégrer lentement mais sûrement les aspects de durabilité dans leurs biens immobiliers. Cela se réalise un peu plus lentement que, par exemple, pour le marché des bureaux.

Guibert de Crombrugghe:

Le marché commercial est surtout lié à l'emplacement de sorte que l'aspect écologique joue toujours un rôle secondaire.

Pieter Paepen:

En ce qui concerne la durabilité, le rôle de l'investisseur est de moindre importance pour les emplacements de vente au détail. Ce sont principalement les locataires qui sont responsables de la durabilité: des installations d'air conditionné et de chauffage écologiques, l'éclairage, etc. Le loyer payé par un détaillant est lié au chiffre d'affaires du magasin et un magasin écologique n'augmente pas le chiffre d'affaires.

Kris Peetermans:

Les magasins dans les centres-villes sont en fait des maisons d'habitation qui ont été transformées en magasins de sorte qu'il est difficile de mener une politique écologique. Pour les centres commerciaux et pour la périphérie l'impact pour le propriétaire sera plus important. Un propriétaire qui développe un parc commercial devra tenir compte de l'aspect écologique même si cela n'augmentera pas le nombre de candidats locataires et ne générera pas des loyers supplémentaires.

Jean-Paul Sols:

Etant donné que l'instauration de certificats de prestations énergétiques pour les immeubles de bureaux est attendue en 2010 et vu l'intérêt des investisseurs pour le benchmarking sur le plan de la durabilité, il est évident qu'il y a un intérêt grandissant pour la durabilité des magasins.

Terre Blue - Anvers

DEVELOPPEMENTS IMPORTANTS EN 2009

Asset management actif

En 2009, qui fut une année caractérisée par une crise économique mondiale, Intervest Retail a su réaliser une augmentation des loyers aussi bien pour les magasins situés le long d'axes routiers que pour les emplacements dans les centres-villes.

Lors des **renouvellements** des contrats de bail pour les magasins situés le long d'axes routiers à Ans (rue des Français), Tielt-Winge (Gouden Kruispunt), Schelle (Provinciale Steenweg) et Vilvorde (chaussée de Malines), l'augmentation des loyers varie de 7 % à 44 %. Lors du renouvellement d'un contrat de bail dans le centre-ville d'Anvers (Schuttershofstraat) une augmentation de loyer de 38 % a été réalisée. Mais les renouvellements des contrats de bail ont également donné lieu des augmentations des loyers dans les villes secondaires, par exemple à Diest Hasseltstraat (+ 19 %) et Aalst Nieuwstraat (+ 5 %).

De meilleurs résultats ont même été atteints lors de la conclusion de **nouveaux contrats de bail** à des emplacements dans les centres-villes. Les loyers ont augmenté de moitié et même du double à l'avenue Louise à Bruxelles (+ 62 %) et rue Pont d'Ile à Liège (+ 122 %).

Au total, 37 transactions locatives ont été réalisées en 2009, représentant globalement 10 % des revenus locatifs annuels de la sicaf immobilière. Ces contrats de bail ont pris cours en 2009 ou seront effectifs en 2010 ou 2011. Ensemble ils résultent en une augmentation des loyers de 26 % en moyenne.

Les transactions mentionnées ci-dessus démontrent que les détaillants sont encore disposés à payer des loyers élevés pour de bons emplacements. Ces accords indiquent que les loyers actuels d'un grand nombre d'immeubles d'Intervest Retail se situent nettement en dessous de la valeur de marché. Cela provient essentiellement du fait que suite à la législation sur les baux commerciaux, les loyers ne peuvent être adaptés aux loyers du marché que tous les neufs ans. La législation sur les baux commerciaux n'autorise en principe des augmentations de loyers que tous les neufs ans, entre-temps les loyers sont uniquement adaptés à l'indice santé. Par la pénurie sur le marché de l'immobilier commercial, les loyers ont augmenté ces dix dernières années plus rapidement que l'indice santé, tandis que les loyers ne sont adaptés que tous les neufs ans aux loyers en vigueur. Ce cadre légal détermine en très forte mesure le caractère défensif d'un investissement en immobilier commercial.

Redéveloppements

Le redéveloppement du complexe commercial à Andenne a été entièrement terminé en 2009. La superficie commerciale totale s'élève à 5.809 m² et est louée à Casa, Charles Vögele, Koodza (Decathlon), Planet Video, Ramelot et Delhaize (Red Market). Le rendement brut de ce projet s'élève à 8 %. Le taux d'occupation atteint 100 % au 31 décembre 2009.

Le projet de développement à Vilvorde est achevé et le bénéfice de la vente de huit appartements pour un montant de € 0,4 million a été repris dans le résultat sur portefeuille de l'exercice 2009. Actuellement trois appartements sont encore à vendre.

Evolution de la valeur du portefeuille immobilier

En 2009, la valeur du portefeuille a évolué de € 327 millions à € 324 millions.

Cette évolution peut être détaillée comme suit (en millions €):

- valeur du portefeuille au 1 janvier 2009	€ 327
- investissements dans le portefeuille existant	€ 4
- acquisitions d'immeubles de placement	€ 0
- ventes d'immeubles de placement	- € 9
- plus-values non réalisées	€ 10
- moins-values non réalisées	- € 8
- valeur du portefeuille au 31 décembre 2009	€ 324

Les plus-values non réalisées résultent principalement des renouvellements de contrats de bail et des indexations réalisés en 2009, ainsi que du redéveloppement du complexe commercial à Andenne.

Les moins-values non réalisées proviennent principalement de la hausse des rendements pour les emplacements dans les centres-villes suite aux évaluations des experts immobiliers en raison de l'incertitude qui règne sur le marché de l'investissement.

Vente d'immobilier

Projet de développement Shopping Park Olen

Etant donné les incertitudes économiques actuelles relatives à la réalisation rapide du projet de développement Shopping Park Olen, Intervest Retail a décidé dans le courant de 2009 de vendre ce site.

Au cours du quatrième trimestre 2009, Intervest Retail a obtenu un accord de principe pour le désinvestissement des terrains et bâtiments restants de ce projet pour un montant de € 7,2 millions. La superficie cadastrale totale de ce site s'élève à 11 ha 25 a 44 ca. Le prix de vente se situe une fraction au-dessus de la valeur d'évaluation (à la juste valeur) au 30 septembre 2009 et € 1 million en dessous de la juste valeur au 31 décembre 2008.

Après le règlement des droits de préemption existants de plusieures parties, Intervest Retail a signé en janvier 2010 un acte de vente avec l'acheteur, le promoteur immobilier Shopping Olen, et le prix de vente a été payé.

Au cas où les plans existants pour la réalisation du centre commercial dans un délai de 30 mois après la signature de l'acte de vente seraient exécutés, Intervest Retail obtiendra une compensation supplémentaire pour les frais de développement déboursés antérieurement. Lors de la réalisation complète du centre commercial planifié antérieurement, une compensation supplémentaire maximale de € 1,2 million sera reçue.

Suite à cette vente, les revenus locatifs de la sicaf immobilière baisseront de € 0,3 million en 2010 sur base annuelle, mais le résultat d'exploitation distribuable restera inchangé par la baisse des charges d'intérêt suite à la réception du prix de vente.

Portefeuille immobilier existant

En outre, les immeubles d'Intervest Retail sont évalués en permanence sur base de leur contribution future au rendement. Ainsi, des immeubles sont-ils régulièrement destinés à la vente pour diverses raisons:

- il ne s'agit pas de magasins mais d'immeubles de bureaux, de halls de stockage ou d'immobilier résidentiel
- les immeubles se situent à des emplacements où il ne faut plus s'attendre à une croissance ou dont la force d'attraction a diminué
- il s'agit d'immeubles solitaires à des emplacements isolés de sorte que la gestion exige beaucoup de travail.

Dans ce cadre, Intervest Retail a vendu deux immeubles non stratégiques, notamment un magasin situé le long d'un axe routier, depuis longtemps inoccupé, à un emplacement secondaire (Route de Marché 104 à Bastogne) et un immeuble consistant en majeure partie d'un entrepôt et inoccupé depuis le 1er avril 2009 (Hengstenberg à Overijse). Ces immeubles d'une superficie de 5.653 m² ont été vendus pour € 0,7 million, générant une plus-value de 20 % par rapport à la juste valeur au 31 décembre 2008.

> "Malgré les circonstances de marché difficiles, Intervest Retail a réussi à vendre le site à Olen à des conditions conformes au marché et la possibilité existe d'obtenir une importante compensation supplémentaire. Si pour le réinvestissement des moyens financiers libérés des opportunités intéressantes concernant de nouvelles acquisitions se présentent, générant immédiatement un rendement intéressant, celles-ci seront certainement examinées."
>
> JEAN-PAUL SOLS - CEO

RESULTATS FINANCIERS[1]

Compte de résultats

> "Les renouvellements des contrats de bail, les indexations et les frais de financement moins élevés donnent des résultats d'exploitation positifs en 2009."

en milliers €	2009	2008
Revenus locatifs	20.847	20.034
Charges relatives à la location	-141	26
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	-1	-6
Résultat immobilier	**20.705**	**20.054**
Charges immobilières	-2.182	-2.266
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.056	-1.023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**17.467**	**16.765**
Résultat sur ventes des immeubles de placement et projets de développement	-1.199	87
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	1.729	11.415
Résultat d'exploitation	**17.997**	**28.267**
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-5.019	-5.769
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-822	-461
Impôts	6	-51
Résultat net	**12.162**	**21.986**
Résultat d'exploitation distribuable[2]	12.400	10.872
Résultat sur portefeuille	530	11.502
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives – IAS 39) et autres éléments non distribuables	-768	-388

Résultat par action	2009	2008
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,39	4,33
Dividende brut (€)	2,44	2,14
Dividende net (€)	2,07	1,82

[1] Entre parenthèses les chiffres comparatifs au 31 décembre 2008.
[2] Pour le calcul du résultat d'exploitation distribuable: voir note 12 du rapport financier.

"En 2009, les revenus locatifs d'Intervest Retail augmentent de 4 %. "

En 2009, le **résultat immobilier** d'Intervest Retail augmente de € 0,6 million, atteignant € 20,7 millions (€ 20,1 millions). Cette hausse provient de l'augmentation des revenus locatifs suite aux renouvellements des contrats de bail et aux indexations dans le portefeuille immobilier existant.

En 2009, les **charges immobilières** de la sicaf immobilières baissent, atteignant € 2,2 millions (€ 2,3 millions). Cette diminution de € 0,1 million provient principalement de la baisse des frais techniques, des charges d'inoccupation et des frais de gestion, compensée partiellement par l'augmentation des frais commerciaux relatifs au centre commercial Julianus à Tongres.

Par la baisse des charges immobilières et l'augmentation des revenus locatifs le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de 2009 augmente de € 0,7 million, atteignant € 17,5 millions (€ 16,8 millions).

Le **résultat sur les ventes des immeubles de placement et projets de développement** s'élève à - € 1,2 million suite principalement à la vente du projet de développement Shopping Park Olen, des appartements à Vilvorde et de deux immeubles non stratégiques à Overijse et à Bastogne.

La **variation positive de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement** de l'exercice 2009 s'élève à € 1,7 million (€ 11,4 millions) ou 0,5 % de la valeur du portefeuille immobilier. Cet effet provient de l'augmentation de la juste valeur du portefeuille commercial sur base de l'évaluation par les experts immobiliers indépendants.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)** de l'exercice 2009 s'élève à - € 5,0 millions (- € 5,8 millions). La baisse des frais de financement de la sicaf immobilière résulte des taux d'intérêt qui sont actuellement bas sur le marché des financements.

"En 2009, le taux d'intérêt moyen des crédits utilisés de la sicaf immobilière s'élève à 3,9 % (4,9 %)."

Les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent en 2009 la variation de la valeur de marché des swaps de taux d'intérêt, qui conformément à IAS 39 ne peuvent pas être classés comme instrument de couverture de flux de trésorerie, d'un montant de - € 0,8 million (- € 0,5 million).

Pour l'exercice 2009, le **résultat net** d'Intervest Retail s'élève à € 12,2 millions (€ 22,0 millions) et peut être réparti en:

- le **résultat d'exploitation distribuable** de € 12,4 millions en comparaison à € 10,9 millions en 2008. Cette augmentation de 14 % résulte de l'amélioration du résultat d'exploitation (avant le résultat sur portefeuille) et des frais de financement moins élevés
- le **résultat sur portefeuille** de € 0,5 million en comparaison à € 11,5 millions l'année dernière, suite à la vente des immeubles de placement et à l'évaluation du portefeuille immobilier par les experts immobiliers indépendants
- les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables** d'un montant de - € 0,8 million (- € 0,4 million).

Le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Retail pour l'exercice 2009 augmente, atteignant alors € 12,4 millions (€ 10,9 millions). Compte tenu des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2009 un **dividende brut** par action de € 2,44 en comparaison à € 2,14 en 2008. Cela représente une augmentation du dividende de 14 % par action.

Bilan

en milliers €	31.12.2009	31.12.2008
ACTIF		
Actifs non courants	324.574	327.692
Actifs courants	12.643	7.199
Total de l'actif	**337.217**	**334.891**
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	**199.588**	**199.248**
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	110.688	109.470
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.108	-8.185
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-4.388	-3.436
Intérêts minoritaires	0	3
Passifs non courants	**88.477**	**99.750**
Passifs courants	**49.152**	**35.893**
Total des capitaux propres et du passif	**337.217**	**334.891**

Données du bilan par action	31.12.2009	31.12.2008
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	39,30	39,23
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	40,90	40,85
Cours boursier à la date de clôture (€)	37,60	28,49
Décote par rapport à la juste valeur active nette (%)	- 4 %	- 27 %
Taux d'endettement AR 21 juin 2006 (max. 65 %) (%)	39 %	39 %

Actif

Les **actifs non courants** se composent principalement des immeubles de placement d'Intervest Retail. En 2009, la juste valeur des immeubles de placement baisse de € 3 millions. Cette baisse provient d'une part de la vente d'un nombre d'immeubles de placement pour une juste valeur de € 9 millions (projet de développement à Olen transféré vers les actifs détenus en vue de la vente, immeubles à Overijse et Bastogne), compensée d'autre part par des investissements dans le portefeuille immobilier existant pour € 4 millions (immeubles à Andenne, Malines et Gand) et les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement sur base des évaluations par les experts immobiliers indépendants pour € 2 millions ou 0,5 % de la juste valeur des immeubles de placement.

> "La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à € 324 millions."

Au 31 décembre 2009, l'immobilier est évalué par les experts immobiliers indépendants à € 332 millions (valeur d'investissement). La juste valeur (c'est-à-dire la valeur d'investissement moins les droits et frais de mutation hypothétiques qui devront être payés lors d'une éventuelle future vente) du portefeuille s'élève au 31 décembre 2009 à € 324 millions.

> "Par un credit control stricte le crédit clients dû ne s'élève qu'à 6 jours."

Les **actifs courants** s'élèvent à € 13 millions (€ 7 millions) et se composent de € 7,6 millions d'actifs détenus en vue de la vente (projet de développement à Olen et 3 appartements à Vilvorde), de € 0,4 million de créances commerciales, de € 3,4 millions d'autres créances et de € 1,1 million de liquidités sur les comptes bancaires.

Passif

Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 200 millions (€ 199 millions). Le capital social est resté inchangé à € 97 millions. Les primes d'émission de € 4 millions sont restées inchangées par rapport à l'année dernière. Les réserves s'élèvent à € 111 millions (€ 109 millions).

Conformément à l'interprétation Beama d'IAS 40 (publication de l'Association belge des Asset Managers du 8 février 2006), le portefeuille immobilier est évalué à la juste valeur. En fin d'année, la différence avec la valeur d'investissement est reprise séparément dans les capitaux propres. Au 31 décembre 2009, cette différence s'élève à € 8 millions.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers d'une valeur de - € 4 millions représente la valeur de marché actuelle des instruments de couverture effectifs des flux de trésorerie (conformément IAS 39), qu'Intervest Retail a conclu comme couverture des taux d'intérêt variables sur les dettes financières. La valeur de marché négative de ces dérivés financiers provient de la forte baisse des taux d'intérêt en 2009.

Au 31 décembre 2009, la **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève à € 39,30 (€ 39,23). Etant donné qu'au 31 décembre 2009 le cours boursier s'élève à € 37,60, l'action d'Intervest Retail est cotée avec une décote de 4 % par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

Par rapport à 2008, les **passifs non courants** ont baissé de € 11 millions, atteignant € 88 millions et consistent essentiellement en financements bancaires à long terme. Cette baisse provient principalement, d'une part, d'un crédit à long terme de € 25 millions qui vient à échéance le 31 mars 2010 et, d'autre part, du refinancement d'une dette financière courante en un crédit non courant. Les provisions non courantes se composent de provisions pour litiges juridiques et garanties locatives provenant de la vente des immeubles de placement. Les autres passifs non courants s'élèvent à € 0,1 million et se composent de cautions locatives reçues des locataires.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 49 millions et se composent de € 43 millions de prêts bancaires dont la tranche utilisée vient à échéance dans l'année et qui doit être remboursée ou prolongée. En outre, les passifs courants se composent de € 4 millions de dettes commerciales, de factures à recevoir et de TVA à régulariser suite à la vente du Factory Shopping Messancy, de € 1 million de dettes diverses, et enfin de € 1 million de comptes de régularisation.

STRUCTURE FINANCIERE

Au 31 décembre 2009, Intervest Retail a une structure financière conservative qui lui permet d'exercer ses activités également en 2010 et de respecter ses engagements.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2009 sont:

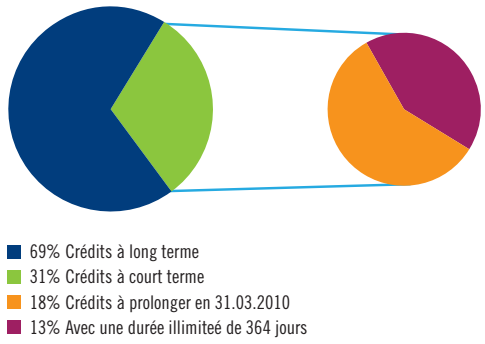
- Montant des dettes financières: € 126 millions (hors valeur de marché des dérivés financiers)
- 69 % des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 2,5 ans
- Dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2010 et 2014
- Répartition des crédits sur 5 institutions financières européennes
- Lignes de crédit disponibles, non-utilisées: € 13 millions
- 64 % des crédits ont un taux d'intérêts fixe, 36 % un taux d'intérêt variable
- Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,7 ans en moyenne
- Le taux d'intérêt moyen pour 2009: 3,9 % (2008: 4,9 %)
- Valeur des dérivés financiers: € 5 millions en négatif
- Taux d'endettement limité de 39 % (maximum légal: 65 %)

Relation des financements à long terme et à court terme

Au 31 décembre 2009, 69 % des lignes de crédit d'Intervest Retail sont des financements à long terme. 31 % des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 13 % se compose de financements à durée indéterminée (progressant chaque fois pour 364 jours) et 18 % se compose d'un crédit qui vient à échéance au 31 mars 2010, pour lequel des négociations relatives au refinancement sont déjà dans un stade bien avancé.

> "69 % des lignes de crédit sont des financements à long terme dont les dates d'échéance sont bien réparties."

Durée financements

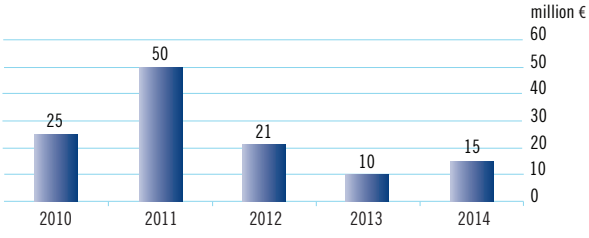


Durée et répartition des échéances des financements à long terme

Au 31 décembre 2009, la durée moyenne pondérée des financements à long terme s'élève à 2,5 ans. La stratégie d'Intervest Retail consiste à maintenir cette durée moyenne entre 3,5 et 5 ans, mais il peut être dérogé si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Etant donné les développements actuels sur le marché du financement, lors des refinancements réalisés en 2008 et 2009 il a été dérogé en utilisant des durées plus courtes, partant des prévisions que les marges sur les financements se normaliseront quelque peu à moyen terme.

Une répartition équilibrée des dates d'échéance des crédits est toujours recherchée. Au cours des années 2010 à 2014, seulement un nombre limité des crédits d'Intervest Retail doit être renouvelé ou prolongé annuellement.

Calendrier d'échéance des lignes de crédit



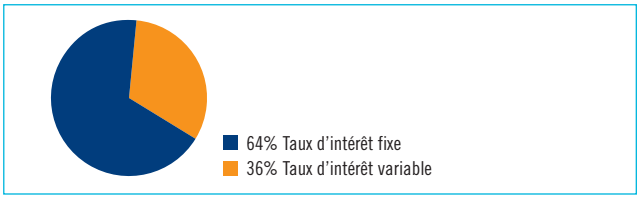
En outre, le portefeuille de crédits d'Intervest Retail est réparti sur cinq institutions financières européennes.

Charles Vögele - Turnhout

Lignes de crédit disponibles

Au 31 décembre 2009, la sicaf immobilière dispose encore de € 13 millions (2008: 10 millions) de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité, pour le financement de futurs investissements et pour le paiement du dividende de l'exercice 2009.

Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable



"64 % des crédits ont un taux d'intérêt fixe ou sont couverts par des dérivés financiers."

Lors de la composition du portefeuille d'emprunts la stratégie d'Intervest Retail consiste à rechercher une relation d'un tiers de capitaux d'emprunt à taux d'intérêt variable et de deux tiers de capitaux d'emprunt à taux fixe. Au 31 décembre 2009, 64 % des crédits utilisés par la sicaf immobilière se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt (IRS). 36 % sont des crédits à taux d'intérêt variable grâce auxquels il est possible de bénéficier des taux d'intérêt actuellement bas.

" Au 31 décembre 2009, la durée moyenne pondérée des financements à long terme s'élève à 2,5 ans."

Durée des taux d'intérêt fixes

Pour les crédits à taux d'intérêt fixe, le taux est fixé au 31 décembre 2009 pour une période restante de 3,7 ans en moyenne.

Couvertures de taux d'intérêt conclues en 2009

Afin de protéger son résultat d'exploitation contre les fluctuations des taux d'intérêt, Intervest Retail a conclu au cours de l'exercice 2009 des instruments de couverture supplémentaires pour un montant de € 25 millions à un taux d'intérêt de 3,02 % avec une durée de 5 ans pour couvrir la prolongation du crédit qui vient à échéance le 31 mars 2010 (voir note 19 du rapport financier).

Taux d'intérêt moyen

La gestion des taux d'intérêt d'Intervest Retail consiste à conclure toujours un tiers de ses crédits à un taux d'intérêt variable. Suite à la forte baisse de l'Euribor qui s'est produite au cours de l'exercice 2009, la sicaf immobilière a bénéficié en large mesure des taux d'intérêt historiquement bas. Le taux d'intérêt moyen total des dettes financières de la sicaf immobilière a baissé en 2009, atteignant 3,9 %, marges incluses (2008: 4,9 %).

En 2009, le taux d'intérêt moyen des dettes financières à long terme s'élève à 4,4 % (2008: 4,9 %).
En 2009, le taux d'intérêt moyen des dettes financières à court terme s'élève à 3,1 % (2008: 4,8 %).

Refinancement réalisé en 2009

Au cours de l'exercice 2009, Intervest Retail a renégocié avec ses banquiers un crédit échu au 31 décembre 2009 (d'un montant de € 20 millions). Le nouveaux crédit d'un montant de € 25 millions, a une durée de 2 ans et a été conclu à des conditions conformes au marché.

Sensibilité aux taux d'intérêt

Pour l'exercice 2009, l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une hausse (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1 % comprend un résultat négatif d'environ € 0,4 million (2008: € 0,4 million). Si les tarifs des taux d'intérêt baissaient à cette date de 1 %, l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable comprendrait un résultat positif de € 0,4 million (2008: € 0,4 million). Lors du calcul il est tenu compte des dérivés financiers conclus.

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est la relation entre le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille et le résultat financier (hors les variations de la juste valeur des dérivés financiers conformément à IAS 39). Pour Intervest Retail ce taux s'élève à 3,5 pour l'exercice 2009 (2,9 pour l'exercice 2008) ce qui est nettement mieux que les exigences fixées comme covenant dans les conventions de financement de la sicaf immobilière.

Taux d'endettement

Au 31 décembre 2009, le taux d'endettement de la sicaf immobilière s'élève à 39 % et est resté inchangé par rapport au 31 décembre 2008.

> "La sicaf immobilière a un taux d'endettement limité de 39 %."

AFFECTATION DU BENEFICE 2009

Le conseil d'administration propose de répartir le résultat de l'exercice 2009 d'Intervest Retail comme suit:

en milliers €	
Résultat net de l'exercice 2009[3]:	12.806
• affectation du résultat sur portefeuille aux réserves disponibles	-410
• affectation des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers aux 'variations d'actifs et passifs financiers' dans les capitaux propres	822
• affectation des variations de la juste valeur d'actifs financiers aux réserves disponibles	-818
Résultat d'exploitation distribuable	12.400
Dividende proposé	-12.392

> "A l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 7 avril 2010, il sera proposé de distribuer un dividende brut de € 2,44 par action."

Cela représente un dividende net de € 2,07 après déduction du précompte mobilier de 15 %. Compte tenu des 5.078.525 actions qui se partageront le résultat complet de l'exercice, cela représente un dividende à distribuer de € 12.391.601.

Le dividende est supérieur au minimum exigé de 80 % du résultat d'exploitation distribuable, étant donné que, conformément à sa politique, Intervest Retail distribue également en 2009, 100 % du résultat d'exploitation distribuable.

Le dividende est payable à partir du 23 avril 2010. Pour les actions au porteur, le dividende est payable contre remise du coupon numéro 10.

[3] Etant donné que légalement le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non le bénéfice consolidé, la distribution du bénéfice actuelle est basée sur les chiffres statutaires (voir note 12 du rapport financier). Pour être en concordance avec l'article 617 du Code des Sociétés le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2010 de transférer les plus-values non réalisées sur le portefeuille des "réserves indisponibles" vers les "réserves disponibles", étant donné que ni la loi ni les statuts considèrent ces réserves comme indisponibles.

PREVISIONS POUR 2010

Bien que la crise économique ne soit certainement pas encore terminée et que les dépenses des consommateurs seront sous pression en 2010, Intervest Retail est quand même optimiste quant à l'avenir.

Pour l'instant le taux d'endettement relativement bas de 39 % offre une position stable du bilan et permet à Intervest Retail de réaliser des investissements supplémentaires.

En outre, le niveau actuel des loyers d'Intervest Retail se situe encore en dessous des loyers du marché momentanément en vigueur, ce qui consolide la continuité des loyers.

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier qui s'élève en fin d'année 2009 à 99,1 %, démontre la qualité de l'immobilier commercial.

Des nouveaux investissements dépendront en grande mesure de l'évolution sur le marché de l'immobilier commercial et des possibilités de financement.

> "Il est supposé que la valeur des immeubles se stabilisera au niveau actuel et que l'activité sur le marché de l'investissement pour les immeubles commerciaux reprendra en 2010."

Eggo Kitchen House - Hasselt

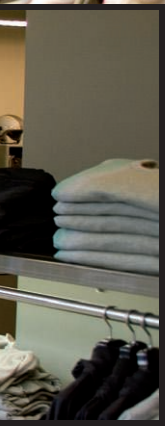
03

Rapport concernant l'action

34 Données boursières
36 Dividende et nombre d'actions
37 Actionnaires
37 Calendrier financier

G-STAR
Volderstraat 15
9000 Gand
Superficie: 279 m²

FIT GUIDE
RAW

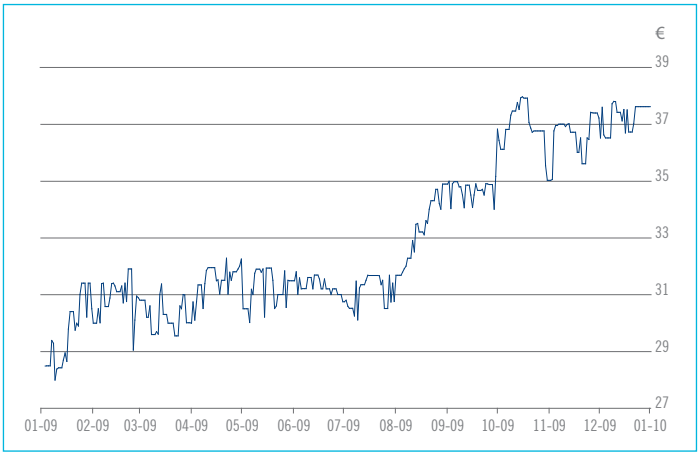


G-STAR RAW

DONNEES BOURSIERES

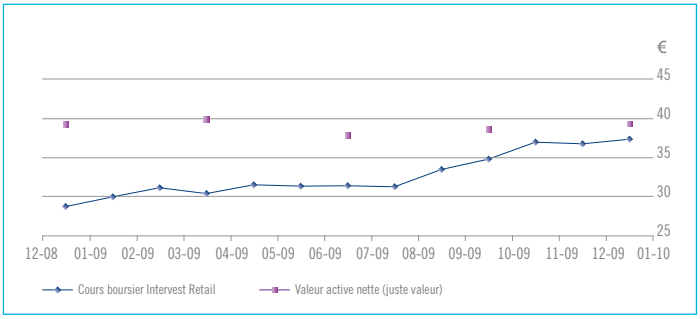
L'action d'Intervest Retail (INTV) est cotée sur Euronext NYSE Brussels et est reprise dans les indices boursier BEL Real Estate et le GPR 250 Europe.

Evolution cours boursier



En 2009, le cours de l'action d'Intervest Retail est passé de € 28,49 au 31 décembre 2008 à € 37,60 au 31 décembre 2009, soit une augmentation de 32 %. Le cours de clôture le plus bas s'élève à € 28,00 (le 7 janvier 2009) et le cours de clôture le plus élevé à € 37,95 (le 15 octobre 2009).

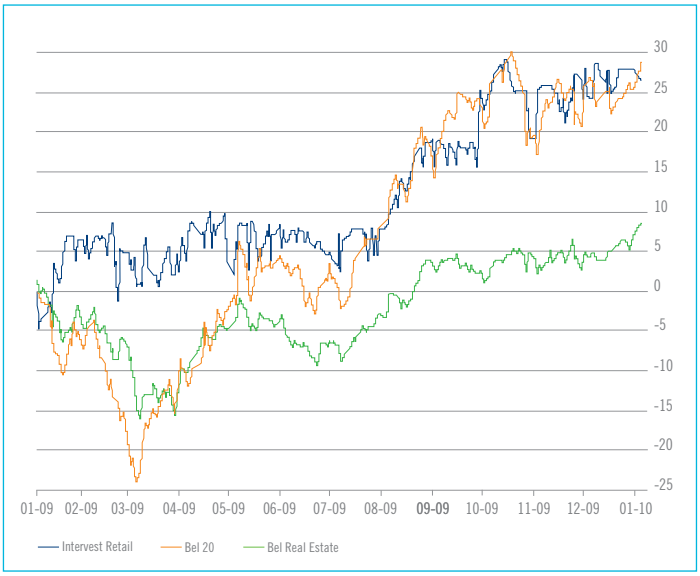
Décote Intervest Retail



Au cours de l'année 2009, l'action Intervest Retail est cotée avec une décote de 15 % en moyenne par rapport à la valeur active nette (juste valeur). Grâce à l'augmentation du cours boursier la décote a été réduite pour ne plus atteindre que 4 % au 31 décembre 2009.

La valeur active nette d'Intervest Retail comprend le dividende de 2008 jusqu'à la date de paiement du 17 avril 2009.

Comparaison Intervest Retail à l'indice BEL Real Estate et l'indice BEL 20 Close



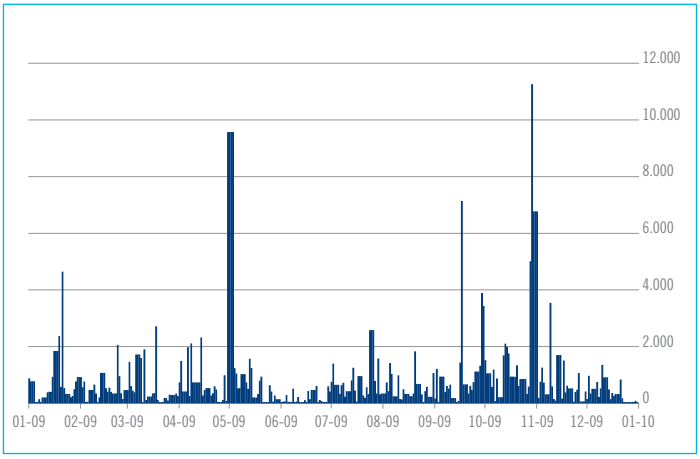
Au cours de 2009, l'action Intervest Retail a fluctué de façon analogue avec le BEL 20 et ses prestations étaient substantiellement meilleures que le BEL Real Estate.

Comparaison Intervest Retail aux indices GPR

De ce graphique ressort qu'en 2009 Intervest Retail a obtenu en moyenne un meilleur score que le GPR 250 Europe, le GPR 250 Belgium ainsi que l'indice Euronext 100.

Des informations supplémentaires concernant les indices peuvent être obtenues auprès d'Euronext Brussels pour l'Euronext 100 et le Bel 20 et auprès de Global Property Research (www.propertyshares.com) pour le GPR 250 Europe et le GPR 250 Belgium.

Volumes traités Intervest Retail



Les volumes traités se situent en moyenne autour de 756 unités par jour et sont un peu plus élevés que l'année précédente (609 unités par jour).

Un accord de liquidité a été conclu avec la Banque Degroof, afin de favoriser la négociabilité des actions. Concrètement, ceci consiste à déposer régulièrement des ordres d'achat et de vente dans des marges déterminées.

La marge libre s'élève à 27,62 % en fin d'année. VastNed Retail consent des efforts permanents pour augmenter cette marge libre jusqu'à minimum 30 % afin d'améliorer ainsi la négociabilité des actions.

DIVIDENDE ET NOMBRE D'ACTIONS

	31.12.2009
Nombre d'actions à la fin de la période	5.078.525
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525

Cours boursier (€)	31.12.2009
Cours de clôture le plus élevé	37,95
Cours de clôture le plus bas	28,00
Cours boursier à la date de clôture	37,60
Décote par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	- 4 %
Cours boursier moyen	32,96

Données par action (€)	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Valeur active nette (juste valeur)	39,30	39,23	36,97
Valeur active nette (valeur d'investissement)	40,90	40,85	38,43
Dividende brut	2,44	2,14	1,47
Dividende net	2,07	1,82	1,25
Rendement du dividende brut du cours boursier à la date de clôture (%)	6,5 %	7,5 %	4,5 %
Rendement du dividende net du cours boursier à la date de clôture (%)	5,5 %	6,4 %	3,8 %

> "Au 31 décembre 2009, le cours boursier de l'action Intervest Retail s'élève à € 37,60, ce qui lui permet d'offrir à ses actionnaires un rendement brut du dividende de 6,5 %."

Bandolera - Anvers

ACTIONNAIRES

Au 31 décembre 2009 les actionnaires suivants sont connus de la société:

VastNed Retail sa K.P. van der Mandelelaan 43A - 3062 MB Rotterdam Pays-Bas	**3.595.529 actions**	**70,80 %**
CFB Belgique sa Uitbreidingstraat 18 - 2600 Berchem - Anvers	**80.431 actions**	**1,58 %**
Public	**1.402.565 actions**	**27,62 %**
Total	**5.078.525 actions**	**100 %**

VastNed Retail sa et CFB Belgique ont, en application de l'article 74 de la loi sur les offres de reprises publiques du 1 avril 2007, communiqué à la CBFA qu'elles agissent de commun accord.

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

"Le vendeur d'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 liquidée, mais ses engagements ont été repris par VastNed Retail sa.

CALENDRIER FINANCIER

Communication des résultats annuels au 31 décembre 2009	le mardi 23 février 2010
Assemblée générale des actionnaires	le mercredi 7 avril 2010 à 14h30
Mise en paiement du dividende	
- Ex-date dividende 2009	le mardi 20 avril 2010
- Record date dividende 2009	le jeudi 22 avril 2010
- Mise en paiement du dividende 2009	à partir du vendredi 23 avril 2010
Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2010	le lundi 10 mai 2010
Rapport financier semestriel au 30 juin 2010	le mardi 3 août 2010
Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2010	le jeudi 28 octobre 2010

Bandolera - Anvers

04

Rapport immobilier

40 Composition du portefeuille immobilier

43 Aperçu du portefeuille immobilier

43 Evolution du portefeuille immobilier

44 Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers

ZARA & MANGO
Chausseé d'Ixelles 41-43
1000 Bruxelles
Superficie: 5.248 m²

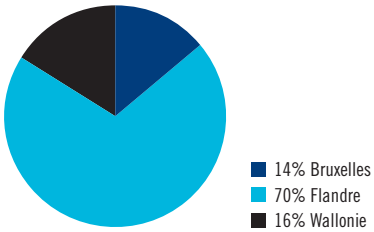
€5,95

MANGO

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER[4]

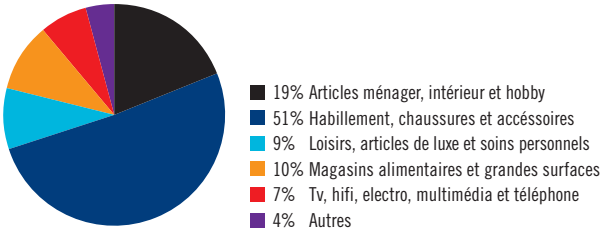
Intervest Retail investit exclusivement dans des biens immobiliers commerciaux belges, essentiellement situés dans les centres-villes et le long d'axes routiers importants. Des centres commerciaux font également partie des possibilités.

Répartition géographique



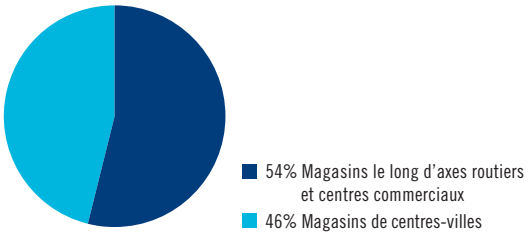
Les magasins sont répartis dans toute la Belgique, avec une bonne répartition entre les différentes régions.

Secteur locataires



Le niveau des locataires est élevé et il y a une répartition équilibrée entre les principaux secteurs du commerce de la vente au détail.

Type d'immeuble commercial



Les immeubles commerciaux se composent pour 46 % de magasins dans les centres-villes et 54 % de magasins le long d'axes routiers et des centres commerciaux.

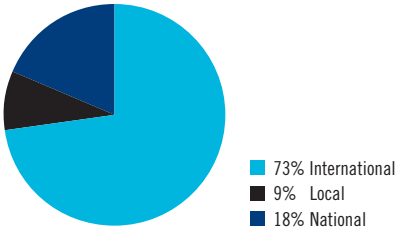
La catégorie **magasins dans les centres-villes** comprend des magasins situés dans un noyau commercial solide, avec une concentration de magasins de vente au détail de grande envergure. Une vingtaine de villes entrent ici en considération. Les magasins des centres-villes sont des actifs particulièrement recherchés aussi bien par les détaillants que les investisseurs. La pénurie de ces objets soutient en grande mesure le développement de valeur de ces immeubles.

Pour **les magasins situés le long d'axes routiers,** la caractéristique typique est essentiellement la situation le long d'axes routiers importants, ainsi que l'importante surface de vente (à partir de 400 m²). Il s'agit aussi bien d'immeubles isolés que des parcs de vente au détail. Ce sont des agglomérats de magasins situés le long d'axes routiers, le plus souvent conçus comme un complexe commercial avec un parking commun. La qualité des magasins le long d'axes routiers augmente déjà depuis plusieurs années. Ce sont surtout les parcs de vente au détail qui forment un pôle d'attraction en soi et qui ne sont pas uniquement attrayants pour les formules discounts. Depuis quelques années il y a une évolution de sorte que les détaillants s'établissent aussi bien dans les centres-villes que dans la périphérie.

Les frais à charge du propriétaire sont souvent limités à d'importants travaux d'entretien à la structure de l'immeuble ou à des réparations importantes ou au remplacement de la toiture. Les charges locatives (tels que le précompte immobilier et les charges pour les parties communes) sont généralement à charge du locataire.

[4] Les graphiques sont composés sur base des revenus locatifs annuels en 2009 et de la valeur de l'immobilier au 31 décembre 2009.

Région d'activité des locataires[5]



La majeure partie des locataires se compose de chaînes internationales, ce qui favorise la qualité et la stabilité du portefeuille.

La plupart des immeubles commerciaux sont donnés en location sur base de contrats de bail classiques à des utilisateurs opérant dans les secteurs les plus divers de la vente au détail. Étant donné que la plupart des immeubles sont situés à des emplacements de premier ordre, les preneurs n'auront pas tendance à déménager rapidement. Ils ont également souvent contribué à l'investissement de l'aménagement, ce qui favorise la stabilité et la continuité des revenus locatifs.

Tous ces facteurs donnent en permanence un taux d'occupation élevé du portefeuille (99,1 %).

Laura Ashley - Anvers

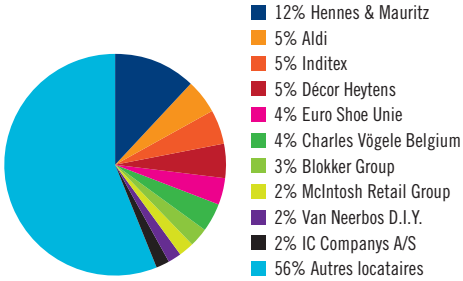
[5] Une chaîne nationale doit disposer d'au moins cinq points de vente, une chaîne internationale d'au moins cinq points de vente dans au moins deux pays.

H&M - Turnhout

"Le Top 10 des locataires génère 44 % des revenus locatifs."

Aldi - Flémalle

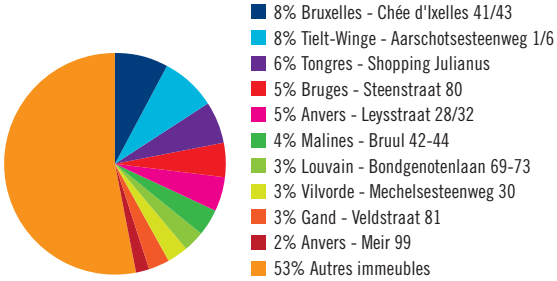
Répartition des risques selon les locataires



Les revenus locatifs d'Intervest Retail sont répartis sur 151 locataires différents ce qui limite les risques débiteurs et favorise la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 44 % des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre dans leur secteur, faisant partie de groupes internationaux.

Au cours de 2009, une dizaine de locataires a résilié ou transféré son contrat de bail et quitté l'immeuble. Pour seulement 2 unités cela a donné lieu à de l'inoccupation.

Répartition des risques selon les immeubles



La répartition des locataires sur un grand nombre d'immeubles à des emplacements différents, limite fortement le risque de noyaux commerciaux évoluant moins favorablement et les effets tels que la baisse des loyers.

Press Shop - Anvers

APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

31 décembre 2009

Région	Superficie (m²)	Loyer annuel (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)	Juste valeur (€ 000)	Pesée (%)
Immeubles de placement					
Bruxelles	11.262	2.553	46.766	45.625	14 %
Flandre	113.670	15.061	233.837	228.133	70 %
Wallonie	34.701	3.607	51.843	50.580	16 %
Total immeubles de placement	**159.633**	**21.221**	**332.446**	**324.338**	**100 %**

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	31.12.2009	31.12.2008
Valeur d'investissement des immeubles de placement (hors projets de développement) (€ 000)	332.446	328.044
Loyers actuels (€ 000)	21.036	20.490
Rendement (%)	6,3 %	6,2 %
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	21.221	20.631
Rendement en cas d'occupation complète (%)	6,4 %	6,3 %
Surface locative totale des immeubles de placement (m²)	159.633	166.417
Taux d'occupation (%)	99,1 %	99,3 %

Analyse de sensibilité

En cas d'une adaptation hypothétique négative du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de l'évaluation du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière (rendement ou taux de capitalisation) de 1% (de 6,3 % à 7,3 % en moyenne), la valeur d'investissement de l'immobilier diminuerait de € 45 millions ou 14 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière augmenterait ainsi de 6 %, atteignant 45 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation hypothétique positive de ce rendement utilisé de 1 % (de 6,3 % à 5,3 % en moyenne), la valeur d'investissement de l'immobilier augmenterait de € 62 millions ou 19 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière baisserait ainsi de 6 %, atteignant 33 %.

EVALUATION DU PORTEFEUILLE PAR LES EXPERTS IMMOBILIERS

Tous les magasins d'Intervest Retail sont évalués par Cushman & Wakefield ou CB Richard Ellis. Le centre commercial Julianus à Tongres est évalué par de Crombrugghe & Partners. Les magasins le long d'axes routiers, appartenant à la filiale à 100 % EuroInvest Retail Properties sa, sont évalués par CB Richard Ellis (portefeuille Heytens).

Cushman & Wakefield

La méthodologie de Cushman & Wakefield est basée sur l'ERV (Estimated Rental Value) ou Valeur Locative Estimée avec des corrections qui tiennent compte du loyer actuel et/ou de tout autre élément influençant la valeur comme, par exemple, les frais d'inoccupation.

Pour déterminer l'ERV, ils se basent sur leurs connaissances du marché immobilier et sur les récentes transactions réalisées par le département Retail. La valeur locative est, par exemple, influencée par:

- l'emplacement
- la disposition du site
- les qualités de l'immeuble
- les conditions du marché

Le prix unitaire attribué est multiplié par la superficie de l'immeuble commercial pour obtenir une valeur locative estimée totale.

Pour les magasins dans les centres-villes, le principe de "zone A" utilisé est le suivant: sur toute la largeur de façade de l'immeuble, les 10 premiers mètres en profondeur de l'immeuble sont calculés à 100 % du loyer estimé/m², les 10 mètres suivants à 50 %, le reste à 25 %. Les étages sont calculés à 25 % ou à un montant forfaitaire selon l'emplacement et l'utilité.

L'Adjusted ERV est ensuite calculé: cela représente 60 % de la différence entre le loyer actuel et l'ERV. Si le loyer actuel est plus élevé que l'ERV, l'Adjusted ERV est égal à l'ERV et la règle des 60 % ne s'applique pas.

Une étape suivante consiste à déterminer un rendement ou taux de capitalisation pour lequel un investisseur serait prêt à acheter l'immeuble. En divisant l'Adjusted ERV par le taux de capitalisation, la marge brute est obtenue (valeur acte en mains). D'éventuelles corrections peuvent être apportées (par exemple, les frais d'inoccupation).

Dans son rapport du 31 décembre 2009, Cushman & Wakefield déclare que la juste valeur des immeubles commerciaux s'élève à € 141.888.959.

CB Richard Ellis

La méthodologie de CB Richard Ellis se résume comme suit:

Methode 1:
Evaluation sur base de la capitalisation des revenus locatifs

Pour tous les immeubles une estimation de la valeur de marché (ERV) a été fixée et un taux de capitalisation conforme au marché (cap rate) sur base des points de comparaison récents et compte tenu des résultats de nos inspections sur place.

Si la valeur locative estimée du marché est plus élevée que les revenus locatifs actuels, il est supposé que lors du prochain renouvellement du contrat de bail, une augmentation du loyer peut être obtenue que est appelée 'adjusted ERV'. Cet 'adjusted ERV' se compose du montant des revenus locatifs actuels augmenté de 60 % de la différence entre l'ERV et les revenus locatifs actuels. Après la capitalisation de l'adjusted ERV sur base du cap rate la valeur du marché brute avant correction de l'immeuble est obtenue.

Si la valeur locative estimée du marché est inférieure aux revenus locatifs courants, la valeur de marché brute avant corrections est obtenue par la capitalisation de la valeur locative estimée du marché (ERV).

Les corrections appliquées se compose de :

- la déduction de la valeur actuelle nette de la différence entre l'adjusted ERV et les revenus locatifs actuels pour la durée restante de la période de location actuelle
- l'augmentation avec la valeur nette actuelle de la différence entre les revenus locatifs actuels et la valeur locative estimée du marché pour la durée restante de la location actuelle au cas où la valeur locative estimée du marché est inférieure aux revenus locatifs actuels
- la déduction des avantages locatifs accordés
- la déduction des dépenses nécessaires pour l'immeuble
- la déduction des périodes d'inoccupation prévues

Le taux de capitalisation (cap rate) qui est utilisé pour nos calculs se compose d'un rendement de base de 3,85 % (moyenne européenne des obligations d'état à 10 ans), augmenté d'une prime de risques qui varie selon l'immeuble de 1,00 % à 4,40 %.

Methode 2:
Evaluation sur base de l'actualisation des revenus

Cette méthode consiste à calculer la valeur actuelle des revenus locatifs actuels jusqu'à la date d'échéance du contrat de bail.

Dans son rapport du 31 décembre 2009, CB Richard Ellis déclare que la juste valeur des immeubles commerciaux s'élève à € 163.267.657.

de Crombrugghe & Partners

Lors de la détermination de la valeur différents raisonnements sont suivis, qui sont utilisés par les acteurs du marché concerné pour comparer certains résultats de vente. Les analyses mentionnées ci-dessous se sont avérées décisives pour la détermination de la valeur:

Méthode 1: Méthode de capitalisation de la valeur locative

La valeur du marché, compte tenu des contrats de bail en question, est déterminée dans ce cas au moyen de la valeur locative du marché économique des surfaces au sol louables, capitalisée sur base d'un rendement supposé réel dans les circonstances de marché actuelles. Ce rendement s'appuie sur le jugement du marché, l'emplacement du bien immobilier, et est basé sur les facteurs mentionnés ci-dessous:

Marché:
- offre et demande des preneurs et acheteurs de biens immobiliers comparables
- évolution des rendements
- prévisions d'inflation
- taux d'intérêt actuels et prévisions concernant l'évolution des taux d'intérêt

Emplacement:
- facteurs environnementaux
- possibilités de parking
- infrastructure
- accessibilité par moyen propre et transports publics
- établissements tels que bâtiments publics, magasins, hôtels, cafés et restaurants, banques, écoles, etc.
- développements (constructions) de biens immobiliers comparables

Bien immobilier:
- charges d'utilisation et autres charges
- nature de la construction et niveau de qualité
- état d'entretien
- âge
- emplacement et représentation
- possibilités d'utilisation alternatives actuelles et éventuelles

La valeur éventuelle au comptant de la différence des revenus locatifs actuels et la valeur locative du marché évaluée, est normalement escomptée par cette méthode sur base de la durée restante des contrats de bail.

Il est tenu compte des frais éventuels pour inoccupation, dont perte de loyer, des frais de fonctionnement à charge du propriétaire, des frais de location, des frais de publicité et de marketing relatifs à la location, ainsi que des frais de surveillance, de maintien et d'adaptation et/ou avantages lors du processus de location.

Methode 2: Approche des revenus selon un modèle DCF (Discounted Cash Flow)

Cette approche fait des suppositions ou projections explicites et subjectives des futurs flux de trésorerie, des frais d'ajournement, d'usure, de rénovation, de redéveloppement, des frais de gestion et de transfert, d'impôts et de charges financières. Elle peut être utilisée pour calculer la valeur actuelle nette de ces futurs flux de trésorerie ou pour déterminer la valeur fixée du taux d'intérêt interne de l'investissement.

Etant donné que les conditions de financement sont spécifiques au profil de chaque investisseur et sa politique d'investissement, il en n'est pas tenu compte pour des raisons de cohérence. Comme il est d'usage dans les scénarios retenus, des suppositions prudentes sont faites pour les frais et l'inoccupation. Cela permet de faire une comparaison effective, compte tenu des particularités de chaque investissement séparé. C'est pourquoi il est loin d'être sûr que ces frais doivent effectivement être pris en compte à un moment donné.

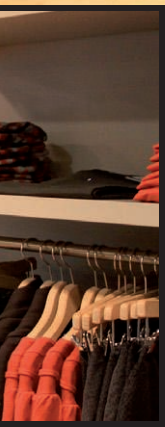
Dans son rapport du 31 décembre 2009, de Crombrugghe et Partners déclare que la juste valeur des magasins s'élève à € 19.181.076.

05

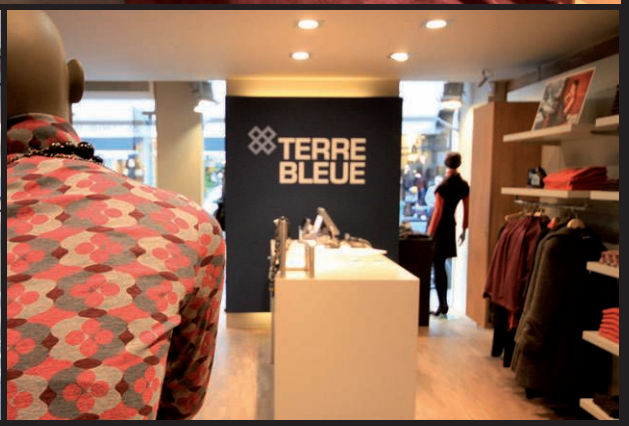
Rapport financier

50 Compte de résultats consolidé
52 Résultat global consolidé
52 Bilan consolidé
54 Bilan de mutation des capitaux propres consolidés
56 Aperçu des flux de trésorerie consolidés
57 Notes sur les comptes annuels consolidés
87 Rapport du commissaire
89 Comptes annuels statutaires d'Intervest Retail sa

TERRE BLEUE
Schutterhofstraat 24
2000 Anvers
Superficie: 320 m²



TERRE BLEUE
TERRE BLEUE


TERRE BLEUE

Julianus Shopping - Tongres

INDEX

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE	p. 50
RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	p. 52
BILAN CONSOLIDE	p. 52
BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	p. 54
APERCU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	p. 56
NOTES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDES	p. 57
NOTE 1. SCHEMA DES COMPTES ANNUELS POUR SICAF IMMOBILIERES	p. 57
NOTE 2. PRINCIPES DE REPORTING FINANCIER	p. 57
NOTE 3. INFORMATION SEGMENTEE	p. 64
NOTE 4. RESULTAT IMMOBILIER	p. 66
NOTE 5. CHARGES IMMOBILIERES	p. 68
NOTE 6. FRAIS GENERAUX	p. 69
NOTE 7. REMUNERATION DU PERSONNEL	p. 70
NOTE 8. RESULTAT DE LA VENTE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	p. 71
NOTE 9. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	p. 71
NOTE 10. RESULTAT FINANCIER	p. 72
NOTE 11. IMPOTS	p. 73
NOTE 12. NOMBRE D'ACTIONS ET RESULTAT PAR ACTION	p. 74
NOTE 13. ACTIFS NON COURANTS: IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	p. 76
NOTE 14. ACTIFS COURANTS	p. 76
NOTE 15. CAPITAUX PROPRES	p. 78
NOTE 16. PROVISIONS	p. 80
NOTE 17. PASSIFS COURANTS	p. 81
NOTE 18. DETTES FINANCIERES NON COURANTES ET COURANTES	p. 82
NOTE 19. DERIVES FINANCIERS	p. 83
NOTE 20. PARTIES LIEES	p. 84
NOTE 21. LISTE DES ENTREPRISES CONSOLIDEES	p. 85
NOTE 22. HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES ENTITES LIEES AU COMMISSAIRE	p. 85
NOTE 23. PASSIFS CONDITIONNELS	p. 86
NOTE 24. FAITS SURVENUS APRES LA DATE DU BILAN	p. 86
RAPPORT DU COMMISSAIRE	p. 86
COMPTES ANNUELS STATUTAIRES D'INTERVEST RETAIL SA	p. 89

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

en milliers €	Note	2009	2008
Revenus locatifs	4	20.847	20.034
Charges relatives à la location	4	-141	26
RESULTAT LOCATIF NET		**20.706**	**20.060**
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	1.284	1.916
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-1.284	-1.916
Autres revenus et dépenses relatifs à la location		-1	-6
RESULTAT IMMOBILIER		**20.705**	**20.054**
Frais techniques	5	-575	-650
Frais commerciaux	5	-247	-102
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-129	-212
Frais de gestion immobilière	5	-1.226	-1.299
Autres charges immobilières		-5	-3
CHARGES IMMOBILIERES		**-2.182**	**-2.266**
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		**18.523**	**17.788**
Frais généraux	6	-1.107	-1.155
Autres revenus et charges d'exploitation		51	132
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		**17.467**	**16.765**
Résultat sur ventes des immeubles de placement et projets de développement	8	-1.199	87
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	9	1.729	11.415
RESULTAT D'EXPLOITATION		**17.997**	**28.267**

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE (suite) *en milliers €*	Note	2009	2008
RESULTAT D'EXPLOITATION		**17.997**	**28.267**
Revenus financiers		23	80
Charges d'intérêt		-5.013	-5.820
Autres charges financières		-29	-29
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)		-822	-461
RESULTAT FINANCIER	10	**-5.841**	**-6.230**
RESULTAT AVANT IMPOTS		**12.156**	**22.037**
Impôts des sociétés		6	-51
IMPOTS	11	**6**	**-51**
RESULTAT NET		**12.162**	**21.986**
Note:			
Résultat d'exploitation distribuable	12	12.400	10.872
Résultat sur portefeuille		530	11.502
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables		-768	-388
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		12.162	21.986
Intérêts minoritaires		0	0

RESULTAT PAR ACTION	Note	2009	2008
Nombre d'actions copartageantes	12	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	12	2,39	4,33
Résultat d'exploitation distribuable (€)	12	2,44	2,14

RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

en milliers €	2009	2008
RESULTAT NET	**12.162**	**21.986**
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)	-952	-3.035
RESULTAT GLOBAL	**11.210**	**18.951**
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	11.210	18.951
Intérêts minoritaires	0	0

BILAN CONSOLIDE

ACTIFS *en milliers €*	Note	31.12.2009	31.12.2008
Actifs non courants		**324.574**	**327.692**
Immobilisations incorporelles		27	12
Immeubles de placement[6]	13	324.338	327.398
Autres immobilisations corporelles		191	264
Créances commerciales et autres actifs non courants		18	18
Actifs courants		**12.643**	**7.199**
Actifs détenus en vue de la vente	14	7.649	1.246
Créances commerciales	14	357	426
Créances fiscales et autres actifs courants	14	3.403	4.742
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1.074	498
Comptes de régularisation		160	287
TOTAL DE L'ACTIF		**337.217**	**334.891**

[6] Y compris les projets de développement.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF *en milliers €*	Note	31.12.2009	31.12.2008
Capitaux propres		**199.588**	**199.248**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		**199.588**	**199.245**
Capital	15	97.213	97.213
Primes d'émission	15	4.183	4.183
Réserves		110.688	109.470
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	15	-8.108	-8.185
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers		-4.388	-3.436
Intérêts minoritaires	21	**0**	**3**
Passif		**137.629**	**135.643**
Passifs non courants		**88.477**	**99.750**
Provisions	16	320	215
Dettes financières non courantes	18	88.010	99.478
Etablissements de crédit		*87.993*	*99.474*
Location-financement		*17*	*4*
Autres passifs non courants		51	57
Passifs d'impôts différés		96	0
Passifs courants		**49.152**	**35.893**
Dettes financières courantes	18	43.002	27.574
Etablissements de crédit		*42.999*	*27.569*
Location-financement		*3*	*5*
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	4.301	3.902
Autres passifs courants	17	681	3.259
Comptes de régularisation	17	1.168	1.158
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**337.217**	**334.891**

TAUX D'ENDETTEMENT	31.12.2009	31.12.2008
Taux d'endettement AR 21 juin 2006 (max 65 %) (%)	39 %	39 %

VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION *en €*	31.12.2009	31.12.2008
Valeur active nette (juste valeur)	39,30	39,23
Valeur active nette (valeur d'investissement)	40,90	40,85

BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserves
Bilan au 31 décembre 2007	**97.213**	**4.183**	**93.702**
Résultat global 2008			21.986
Transferts:			
• Impact sur la juste valeur*			786
• Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers par le compte de résultats			461
Dividende exercice 2007			-7.465
Bilan au 31 décembre 2008	**97.213**	**4.183**	**109.470**
Résultat global 2009			12.162
Transfert de l'impact sur la juste valeur*			-77
Dividende exercice 2008			-10.868
Autres mutations			
Bilan au 31 décembre 2009	**97.213**	**4.183**	**110.688**

* des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

Impact sur la juste valeur*	Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
-7.399	**60**	**3**	**187.762**
	-3.035		18.951
-786			0
	-461		0
			-7.465
-8.185	**-3.436**	**3**	**199.248**
	-952		11.210
77			0
			-10.868
		-3	-3
-8.108	**-4.388**	**0**	**199.588**

APERÇU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

en milliers €	Note	2009	2008
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE		**498**	**1.486**
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation		**11.972**	**8.895**
Résultats d'exploitation		**17.997**	**28.267**
Intérêts payés (hors charges de financement activées)		**-5.112**	**-6.372**
Autres éléments non opérationnels		**-844**	**-123**
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow:		**445**	**-11.270**
- Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		107	129
- Résultat sur la vente des immeubles de placement et projets de développement	8	1.199	-87
- Etalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux preneurs	9	-26	-116
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	9	-1.729	-11.415
- Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)		822	461
- Autres transactions de nature non cash-flow		73	-242
Variation du besoin en fonds de roulement:		**-515**	**-1.607**
Mouvement de l'actif			
- Créances commerciales	14	69	248
- Créances fiscales et autres actifs courants	14	1.339	-633
- Comptes de régularisation		127	-103
Mouvement du passif			
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	399	-2.091
- Autres passifs courants	17	-2.578	919
- Comptes de régularisation		131	53
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement		**-2.692**	**3.340**
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		-52	-73
Paiements de projets de développement		0	-4.632
Acquisition des immeubles de placement	13	0	-1.050
Investissements dans des immeubles de placement existants	13	-3.645	-1.945
Investissements dans des projets de développement	13	-93	-348
Investissements dans des actifs détenus en vue de la vente		-467	-1.113
Charges de financement activées	13	-14	-369
Acquisition d'actifs à paiement différé		21	0
Revenus de ventes des immeubles de placement	8	1.558	12.870
3. Flux de trésorerie des activités de financement		**-8.704**	**-13.223**
Remboursement d'emprunts	18	-10.176	-15.729
Retrait d'emprunts	18	12.350	10.000
Repaiement de passifs de la location financement		-4	-18
Passifs non courants reçus comme garantie		-6	-11
Paiement de dividendes	12	-10.868	-7.465
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE		**1.074**	**498**

NOTES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

NOTE 1. SCHEMA ADAPTE DES COMPTES ANNUELS POUR LES SICAF IMMOBILIERES

Intervest Retail sa a, en tant que sicaf immobilière cotée en bourse, établit ses comptes annuels consolidés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvé par la Commission européenne. Dans l'AR du 21 juin 2006, un schéma adapté pour les comptes annuels des sicaf immobilières a été publié.

Le schéma adapté implique principalement que dans le compte des résultats, le résultat sur portefeuille est représenté séparément. Ce résultat sur le portefeuille comprend tous les mouvements du portefeuille immobilier et se compose de:

- plus-values et moins-values réalisées sur les ventes d'immeubles
- variations de la juste valeur des immeubles suite à l'évaluation par les experts immobiliers, étant selon le cas des plus-values et/ou des moins-values non réalisées.

Le résultat sur le portefeuille n'est pas distribué aux actionnaires mais transféré vers ou déduit des réserves.

NOTE 2. PRINCIPES DE RAPPORTAGE FINANCIER

Déclaration de conformité

Intervest Retail est une sicaf immobilière dont le siège social est en Belgique. Les comptes annuels consolidés de la société au 31 décembre 2009 comprennent la société et ses filiales (le "Groupe"). Les comptes annuels d'Intervest Retail ont été approuvés et libérés en vue de leur publication par le conseil d'administration du 22 février 2010 et seront proposés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2010.

Les comptes annuels consolidés sont établis conformément aux 'International Financial Reporting Standards' (IFRS), comme approuvés par la Commission européenne, conformément à l'AR du 21 juin 2006. Ces normes comprennent toutes les normes nouvelles et révisées et les interprétations publiées par l'International Accounting Standards Board ('IASB') et l'International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), pour autant qu'elles soient d'application pour les activités du groupe et effectives pour les années comptables à partir du 1er janvier 2009.

Normes nouvelles ou modifiées et interprétations en vigueur en 2009

Les normes et interprétations suivantes sont devenues d'application en 2009 et ont influencé la présentation, les notes ou les résultats financiers du Groupe.

- **IFRS 8 Operating Segments**
  (d'application pour les exercices prenant cours au ou après le 1er janvier 2009)
  Cette norme donne les nouvelles directives par rapport à l'information qui doit être divulguée concernant les différents segments. Il est permis lors du choix des différents segments et de l'information y afférente à commenter, de plus se rattacher au reporting interne en usage. L'application de cette norme n'a pas donné lieu à d'importantes modifications des notes sur les comptes annuels consolidés.

- **IAS 1 Presentation of Financial Statements**
  (d'application prospective pour les exercices prenant cours au ou après le 1er janvier 2009)
  Cette norme révisée interdit la présentation des revenus et charges (étant les modifications non afférentes aux actionnaires dans les capitaux propres) dans le bilan de mutation des capitaux propres consolidés. Les modifications non afférentes aux actionnaires dans les capitaux propres doivent ainsi être présentées séparément des modifications afférentes aux actionnaires dans les capitaux propres, dans un aperçu du résultat global. Le Groupe présente ainsi toutes les modifications afférentes aux actionnaires dans les capitaux propres dans le bilan de mutation des capitaux propres consolidés, tandis que les modifications non afférentes aux actionnaires sont présentées dans l'aperçu consolidé du résultat global. La présentation des chiffres comparatifs est adaptée de sorte que ceux-ci correspondent à la norme révisée. Le Groupe a opté pour présenter l'aperçu du résultat global en deux schémas liés (le compte de résultats et l'aperçu du résultat global).

- **Modifications à IAS 40 Investment Property**
  (d'application pour les exercices prenant cours au ou après le 1er janvier 2009)
  Suite à cette modification les actifs en construction sont considérés comme des immeubles de placement et ne sont plus traités selon IAS 16 Immobilisations Corporelles. Les actifs en construction sont ainsi évalués à la juste valeur à partir du moment où cette juste valeur peut être estimée comme fiable. Si la juste valeur des actifs en construction n'est pas estimée comme fiable, les actifs seront évalués au coût, jusqu'à ce que la juste valeur puisse être déterminée comme fiable ou que la construction soit terminée.

Les normes et interprétations suivantes qui ont été publiées sont effectivement entrées en vigueur pour l'exercice actuel mais n'ont pas d'effet sur la présentation, les notes ou les résultats financiers du Groupe: modifications à IFRS 1 *First time adoption of International Reporting Standards,* modification à IFRS 2 *Vesting Conditions and Cancellations,* modification à IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures - Improving disclosures about financial instruments,* modification à IAS 23 *Borrowing Cost,* modification à IAS 32 *Financial Instruments:* Presentation, IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes,* IFRIC 15 *Agreements for the construction of real estate,* IFRIC 16 *Hedges of a net investment in a foreign operation,* modification à IFRIC 9 *Reassessment of Embedded Derivatives.*

Normes et interprétations nouvelles ou modifiées qui ne sont pas encore en vigueur en 2009

Les normes modifiées mentionnées ci-dessous sont considérées les plus importantes pour le Groupe:

- **IFRS 3 Business Combinations:** la norme modifiée continue à utiliser la valeur d'acquisition pour les regroupements d'entreprises, moyennant un nombre important de modifications. Le Groupe utilisera la norme modifiée à titre prospectif pour les regroupements d'entreprises qui auront lieu après le 1 janvier 2010.

- **Adaptation à IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements:** la norme modifiée exige que les effets de toutes les transactions avec les actionnaires minoritaires soient comptabilisés dans les capitaux propres s'il n'y a pas de changement de contrôle. Le Groupe appliquera cette norme modifiée à titre prospectif pour les transactions avec les actionnaires minoritaires à partir du 1er janvier 2010.

Base de présentation

Les comptes annuels consolidés sont exprimés en milliers d'€, arrondis au millier le plus proche.

Les principes comptables sont appliqués de manière cohérente et les comptes annuels consolidés sont établis avant la répartition du bénéfice.

Principes de consolidation

a. Filiales
Une filiale est une entité contrôlée par une autre entité. Le contrôle est le pouvoir de diriger la gestion financière et opérationnelle d'une entité pour obtenir des avantages de ses opérations. Les comptes annuels d'une filiale sont repris aux comptes annuels consolidés selon la méthode de consolidation intégrale depuis l'apparition jusqu'à la disparition du contrôle. Au besoin, la méthode comptable des filiales est modifiée afin d'aboutir à une méthode comptable cohérente au sein du Groupe. L'exercice de la filiale correspond à celui de la société mère.

b. Transactions éliminées
Toutes les transactions entre les entreprises du groupe, tous les soldes ainsi que tous les profits et pertes non réalisés sur les transactions entre les entreprises du groupe sont, lors de l'établissement des comptes annuels consolidés, éliminés. La liste des filiales est reprise au commentaire à la note 21.

Regroupements d'entreprises et goodwill

Lorsque le Groupe acquiert la direction d'un regroupement intégré d'activités et d'actifs qui correspondent à la définition d'entreprise conformément à IFRS 3 - *Regroupements d'entreprises,* les actifs, passifs et tous les passifs conditionnels de l'entreprise acquise, sont comptabilisés séparément à la juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la variation positive entre la valeur d'acquisition et la part du Groupe dans la juste valeur des actifs nets acquis. Si cette différence est négative ("goodwill négatif"), celle-ci est immédiatement comptabilisée en résultat après confirmation des valeurs.

Après sa comptabilisation initiale le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation (impairment test) qui doit être effectué au moins annuellement pour les entités génératrice de flux de trésorerie auxquelles le goodwill avait été affecté. Si la valeur comptable de l'entité génératrice de flux de trésorerie dépasse la valeur d'utilité, la dépréciation qui en découle est comptabilisée en résultat et affectée en premier lieu comme réduction du goodwill éventuel et affectée ensuite aux autres actifs de l'entité, en relation à leur valeur comptable. Une perte de valeur comptabilisée sur le goodwill n'est comptabilisée à nouveau au cours de l'année suivante.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être déterminé sur base provisoire à la date d'acquisition et adapté dans les 12 mois suivants.

Dans le cas de la vente d'une entité génératrice de flux de trésorerie, le montant du goodwill affecté à cette entité est inclus dans la détermination du résultat de la vente.

Devises étrangères

Les transactions en devises étrangères sont comptabilisées au taux de change d'application à la date de transaction. Les actifs et obligations monétaires en devises étrangères sont évalués au taux de clôture d'application à la date du bilan. Les fluctuations de taux de change qui résultent de transactions en devises étrangères et de la conversion d'actifs et d'obligations monétaires en devises étrangères sont reprises dans le compte de résultats, pour la période au cours de laquelle ces fluctuations ont lieu. Les actifs et obligations non monétaires en devises étrangères sont convertis au taux de change d'application à la date de transaction.

Résultats immobiliers

Les revenus sont évalués à la juste valeur du montant perçu ou pour lequel un droit a été obtenu. Les revenus ne sont

comptabilisés que s'il est probable que les avantages économiques seront affectés à l'entité et pourront être définis avec suffisamment de certitude.

Les revenus locatifs, les paiements reçus dans le cadre de leasings opérationnels et les autres revenus et charges sont comptabilisés de façon linéaire au compte de résultats, dans les périodes auxquelles ils se rapportent.

Les indemnités payées par les locataires pour la rupture anticipée d'un contrat de bail sont réparties dans le temps, sur le nombre de mois de location que le locataire indemnise, à condition que le bien immobilier concerné ne soit pas loué durant cette période. Si le bien immobilier concerné est reloué, les indemnités de rupture du contrat de bail sont comptabilisées au compte de résultats de l'exercice auquel elles se rapportent ou, si elles ne sont pas encore entièrement réparties dans le temps en cas de relocation dans une période ultérieure, pour la période restante au moment de la relocation.

Charges immobilières et frais généraux

Les charges sont évaluées à la juste valeur du montant versé ou dû et sont comptabilisées au compte de résultats, pour les périodes auxquelles elles se rapportent.

Résultat de vente et variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement correspond à la différence entre la valeur comptable et la juste valeur précédente comme évaluée par l'expert immobilier indépendant. Telle comparaison est effectuée au minimum quatre fois par an pour l'ensemble du portefeuille des immeubles de placement. Les mouvements de la juste valeur du bien immobilier sont comptabilisés dans le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils apparaissent.

Le résultat provenant de la vente des immeubles de placement correspond à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable (c'est-à-dire la juste valeur déterminée par l'expert immobilier à la fin de l'excercice précédent), après déduction des frais de vente.

Résultat financier

Le résultat financier se compose des charges d'intérêt sur les prêts et les frais de financement additionnels, après déduction des produits des placements.

Impôts

Les impôts sur le résultat de l'exercice comprennent les impôts exigibles et différés relatifs à l'exercice et aux exercices précédents ainsi que l'exit tax due. La charge fiscale est comptabilisée au compte de résultats sauf si elle a trait à des éléments immédiatement comptabilisés aux capitaux propres. Dans ce cas, l'impôt est également imputé dans les capitaux propres.

Pour le calcul de l'impôt sur le bénéfice imposable de l'exercice, les taux de l'impôt en vigueur lors de la clôture sont utilisés.

Les précomptes sur le dividende sont comptabilisés dans les capitaux propres comme une partie du dividende jusqu'au moment où il est mis en paiement.

L'exit tax, due par les sociétés reprises par la sicaf immobilière, vient en déduction de la plus-value de réévaluation constatée lors de la fusion et est comptabilisée au passif.

Les créances et obligations fiscales sont évaluées au taux de l'impôt d'application pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les créances et obligations fiscales différées sont comptabilisées sur la base de la méthode de dette (‘liability method’) pour toutes les différences temporaires entre la base imposable et la valeur comptable à des fins de reporting financier, et ce tant pour les actifs que pour les passifs. Les créances fiscales différées ne sont reconnues que si des bénéfices imposables sont attendus, contre lesquels la créance fiscale reportée peut être écoulée.

Résultat net et résultat dilué par action

Le résultat net par action est calculé en divisant le résultat net qui résulte du compte de résultats par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires émises (autrement dit le nombre total d'actions émises diminué des actions propres) pendant l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le résultat net qui revient aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions émises sont adaptés en fonction de l'impact des actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût, diminué du cumul éventuel des amortissements et des pertes de valeur particulières, lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entité et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leur durée d'utilité attendue. Les périodes d'amortissement sont réexaminées au moins à la clôture de chaque exercice.

Immeubles de placement et projets de développement

a. Définition
Les immeubles de placement comprennent tous terrains et immeubles, y compris les immeubles dont une partie limitée est occupée pour utilisation personnelle et les immeubles faisant l'objet de contrats de leasing opérationnel.

Les projets de développement désignent les terrains et constructions en développement qui pendant une période déterminée ne nécessitent uniquement que des investissements sans générer de revenus.

b. Comptabilisation initiale et évaluation
La comptabilisation initiale au bilan s'effectue à la valeur d'acquisition y compris les coûts de transaction tels que les honoraires professionnels, les services légaux, les droits d'enregistrement et autres taxes de transfert. L'exit tax, due par les sociétés absorbées par la sicaf immobilière, fait également partie de la valeur d'acquisition.

Les commissions relatives aux achats d'immeubles sont considérées comme des frais supplémentaires de ces achats, et ajoutées à la valeur d'acquisition.

Si l'immobilier est obtenu par l'acquisition des actions d'une société immobilière, par l'apport en nature d'un immeuble contre l'émission d'actions nouvelles ou la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais de l'acte, les frais d'audit et de conseil, les indemnités de remploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et les autres frais de fusion sont également portés à l'actif.

c. Dépenses ultérieures
Les dépenses pour travaux à des immeubles de placement et projets de développement sont à charge du profit ou de la perte de l'exercice si les dépenses n'ont aucun effet positif sur les avantages économiques futurs attendus et sont portées à l'actif si les avantages économiques attendus qui en résultent pour l'entité augmentent.

On distingue quatre types de dépenses ultérieures relatives aux immeubles de placement:

1. les frais d'entretien et de réparation: ce sont les dépenses qui n'augmentent pas les avantages économiques futurs attendus de l'immeuble ou du projet et sont par conséquent intégralement à charge du compte de résultat à la rubrique "frais techniques".
2. les frais de remise en état: ce sont les dépenses entraînées par le départ d'un locataire (par exemple la suppression de cloisons, le renouvellement de moquettes...). Ces frais sont à charge du compte de résultats dans la rubrique "frais du locataire assumés par le propriétaire pour dégâts locatifs et remises en état". Lorsque le locataire qui part a payé une indemnité afin de remettre un immeuble (partiellement) dans son état initial, ces indemnités reçues pour la remise en état d'un immeuble sont inscrites au bilan dans les comptes de régularisation du passif jusqu'à ce que les travaux de remise en état soient complètement terminés ou jusqu'au moment ou on obtient une garantie suffisante du montant de ces travaux. A ce moment, tant les revenus de l'indemnité que les charges de la remise en état sont enregistrés dans le résultat.
3. les travaux de rénovation: ce sont les dépenses résultant de travaux occasionnels qui augmentent sensiblement les avantages économiques attendus de l'immeuble (par exemple: l'installation d'une climatisation ou la création de places de parking supplémentaires). Les coûts directement attribuables à ces travaux, tels que les matériaux, les travaux d'entrepreneurs, les études techniques et les honoraires d'architectes, sont par conséquent portés à l'actif.
4. les avantages locatifs: ceux-ci ont trait aux interventions que le propriétaire consent en faveur du locataire au niveau de travaux d'aménagement visant à convaincre le locataire de louer des espaces existants ou supplémentaires. A titre d'exemple, l'aménagement de magasins, la création d'espaces supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui s'étend du début du contrat locatif jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation d'un contrat et sont déduits des revenus locatifs.

d. Évaluation après comptabilisation initiale
Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement et projets de développement sont évalués par les experts immobiliers indépendants à leur valeur d'investissement. Les immeubles de placement et projets de développement sont évalués trimestriellement sur base de la valeur au comptant des loyers sur le marché et/ou des revenus locatifs effectifs, le cas échéant après déduction de charges liées conformément aux International Valuation Standards 2001, rédigés par l'International Valuation Standards Committee.

Les évaluations sont effectuées en actualisant le loyer annuel net reçu des locataires en déduisant les frais y afférents. L'actualisation est effectuée sur la base du facteur de rendement, qui varie en fonction du risque inhérent à l'immeuble concerné.

Les immeubles de placement et projets de développement sont, conformément à IAS 40, repris au bilan à la juste valeur. Cette valeur correspond au montant contre lequel un immeuble ou projet pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur, elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

L'Association belge des Assets Managers (BEAMA) a publié le 8 février 2006 un communiqué concernant l'importance de ces droits d'enregistrement (voir www.beama.be. - publications - communiqués de presse : "Première application des règles comptables IFRS").

Un groupe d'experts immobiliers indépendants, qui procède à la détermination périodique de la valeur des immeubles des sicaf immobilières, a jugé que pour les transactions concernant des immeubles situés en Belgique ayant une valeur globale inférieure à € 2,5 millions, il fallait tenir compte de droits d'enregistrement allant de 10,0 % à 12,5 % en fonction de la région où se trouve l'immeuble.

Pour les transactions concernant des immeubles d'une valeur globale supérieure à € 2,5 millions et vu l'éventail des méthodes de transfert de propriété utilisées en Belgique, les mêmes experts ont estimé - à partir d'un échantillon représentatif de 220 transactions réalisées sur le marché entre 2002 et 2005 représentant un total de € 6,0 milliards - la moyenne pondérée de ces droits à 2,5 %.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions). Etant donné qu'Intervest Retail n'offre en principe à la vente sur le marché que des portefeuilles d'immeubles individuels, et que ceux-ci ont généralement une valeur d'investissement supérieure à € 2,5 millions, la juste valeur a été calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025.

La différence entre la juste valeur de l'immobilier et la valeur d'investissement de l'immobilier telle que fixée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée à la fin de la période au poste "Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" dans les capitaux propres.

Les pertes ou profits qui résultent d'une modification de la juste valeur d'un immeuble de placement et projets de développement sont comptabilisés au compte de résultats relatif à la période au cours de laquelle ils/elles apparaissent et sont lors de l'affectation des bénéfices reportés aux réserves.

Les charges d'intérêt directement imputables aux projets en développement sont capitalisées à l'actif comme une partie du coût. Pour les prêts généralement contractés en vue d'acquérir des immobilisations, la charge d'intérêt pris en considération pour la comptabilisation comme partie du coût des projets en développement est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses relatives aux actifs. Le taux de capitalisation équivaut à la moyenne pondérée des coûts d'emprunt autres que les emprunts contractés spécifiquement. Le montant des charges d'intérêt incorporées au coût de l'actif au cours d'un exercice donné ne doit pas excéder le montant total charges d'intérêt supportées au cours de ce même exercice. L'incorporation charges d'intérêt prend cours au moment où les dépenses sont engagées pour l'actif, où les charges d'intérêt sont effectuées et les activités nécessaires pour préparer l'actif commencent. L'incorporation des charges d'intérêt est suspendue durant les longues périodes d'interruption. Chaque année, des informations sont publiées dans les annexes sur les méthodes utilisées pour les charges d'intérêt, le montant des charges d'intérêt inscrit à l'actif durant l'exercice et le taux de capitalisation utilisé.

Les subventions publiques relatives à ces actifs viennent en déduction du coût. Si le coût est supérieur à la valeur recouvrable, une perte de valeur particulière est comptabilisée.
Les immeubles à usage personnel sont comptabilisés au bilan à la juste valeur si une partie limitée seulement est occupée par l'entité, à des fins d'utilisation personnelle. Dans le cas contraire, l'immeuble est classé dans la rubrique "autres immobilisations corporelles".

e. Sortie des immeubles de placement et projets de développement
Les commissions payées à des courtiers dans le cadre d'un mandat de vente sont à charge de la perte ou du profit réalisés sur la vente.

Les pertes ou profits réalisés sur la vente d'un immeuble de placement ou un projet de développement sont comptabilisés au compte de résultats pour la période sous revue, sous la rubrique 'résultat sur vente d'actifs immobiliers' et sont, lors de la distribution du résultat, imputés aux réserves.

f. Actifs détenus en vue de la vente
Les actifs détenus en vue de la vente se rapportent à des biens immobiliers dont la valeur comptable sera réalisée lors de transaction de vente et non par son utilisation prolongée. Les immeubles détenus en vue de la vente sont évalués conformément IAS 40 à la juste valeur.

Autres immobilisations corporelles

a. Définition
Les actifs non courants sous contrôle de l'entité qui ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement sont classés comme "autres immobilisations corporelles".

b. Évaluation
Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées initialement à leur coût, et évaluées ensuite conformément au modèle du coût.

Les subventions publiques viennent en déduction du coût. Les frais accessoires sont uniquement inscrits à l'actif lorsque les avantages économiques futurs relatifs à l'immobilisation corporelle augmentent.

c. Amortissements et pertes de valeur particulières
Les autres immobilisations corporelles sont amorties sur base du mode linéaire. L'amortissement prend cours lorsque l'actif est prêt à l'usage, tel que prévu par le management. Les pourcentages suivants sont applicables sur base annuelle :

- installations, machines et outillage 20 %
- mobilier et matériel roulant 25 %
- matériel informatique 33 %
- biens immeubles à usage personnel:
  - terrains 0 %
  - immeubles 5 %
- autres immobilisations corporelles 16 %

S'il existe des indications montrant qu'un actif a subi une perte de valeur particulière, la valeur comptable est comparée à la valeur recouvrable. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable, une perte de valeur exceptionnelle particulière est comptabilisée.

d. Sortie et mise hors service
Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles, la valeur comptable n'est plus comptabilisée au bilan, et le profit ou la perte est comptabilisé(e) au compte de résultats.

Pertes de valeur

La valeur comptable des actifs de l'entreprise est analysée périodiquement afin d'examiner si des dépréciations sont à envisager. Les pertes de valeur particulières sont comptabilisées au compte de résultats si la valeur de l'actif est supérieure à la valeur recouvrable.

Instruments financiers

a. Créances commerciales
Les créances commerciales sont comptabilisées initialement à la juste valeur, et sont ensuite évaluées au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Les pertes de valeur particulières adaptées sont comptabilisées au compte de résultats pour les montants estimés non réalisables s'il y a des indications objectives qu'une perte de valeur particulière est apparue. Le montant de la perte est déterminé comme étant la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur au comptant des flux de trésorerie futurs estimés, rendus liquides au taux d'intérêt effectif d'origine après comptabilisation initiale.

b. Investissements
Les investissements sont comptabilisés et ne sont plus comptabilisés à la date de transaction si l'achat ou la vente de l'investissement est lié à un contrat dont les modalités imposent la livraison de l'actif dans le délai défini généralement par la réglementation ou par une convention sur le marché concerné. Ils sont comptabilisés initialement à la juste valeur, augmentée des frais de transactions directement attribuables.

Les instruments de dette dont le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à la fin de l'échéance sont évalués au coût amorti à l'aide de la méthode de taux d'intérêt effectif et réduits de comptabilisations éventuelles à cause de pertes de valeur particulières afin de tenir compte des montants non réalisables. Telles pertes de valeur particulières sont reprises au compte de résultats uniquement s'il y a des indications objectives de pertes de valeur particulières. Les pertes de valeur particulières sont reprises dans les périodes ultérieures lorsque la hausse de la valeur réalisable peut être objectivement liée à un événement qui a eu lieu après la comptabilisation. La reprise ne peut être supérieure au coût amorti qui aurait été obtenu si la dépréciation particulière n'avait pas été comptabilisée.

c. Trésorerie et équivalents de trésorerie
La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les dépôts comptants exigibles directement et les placements courants extrêmement liquides qui peuvent être convertis en moyens financiers dont le montant est connu et qui ne présentent aucun risque matériel de perte de valeur.

d. Passifs financiers et capitaux propres
Les passifs financiers et les instruments de capitaux propres émis par le Groupe sont classés sur base de la réalité économique des accords contractuels et des définitions d'un passif financier en d'un instrument de capitaux propres. Un instrument de capitaux propres est tout contrat qui comprend un intérêt résiduel dans l'actif du Groupe, après déduction de tous les passifs. Les principes de reporting financier relatifs aux passifs financiers spécifiques et les instruments de capitaux propres sont décrits ci-dessous.

e. Prêts porteurs d'intérêt
Les prêts bancaires porteurs d'intérêt et les dépassements de crédit sont évalués initialement à la juste valeur et sont évalués ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif. Toute différence entre les rentrées (après frais de transaction) et le règlement et le remboursement d'un prêt est comptabilisée pour la durée du prêt selon les principes de reporting financier relatifs aux frais de financement qui sont appliqués par le Groupe.

f. Dettes commerciales
Les dettes commerciales sont évaluées initialement à la juste valeur et sont évaluées ensuite au coût amorti, calculé sur base de la méthode de taux d'intérêt effectif.

g. Instruments de capitaux propres
Les instruments de capitaux propres émis par une entreprise sont comptabilisés pour le montant des sommes reçues (après déduction des frais d'émission pouvant être affectés directement).

h. Dérivés
Le Groupe utilise des dérivés afin de limiter le risque relatif aux fluctuations défavorables des taux d'intérêt provenant des activités d'exploitation, financières et d'investissement. Le Groupe utilise ces instruments dans un but non spéculatif et ne détient pas des dérivés ou ne dépense pas des dérivés à des fins de négoce (trading).

Les dérivés sont comptabilisés initialement au coût et sont, après comptabilisation initiale, évalués à la juste valeur.

- **Dérives qui ne peuvent être classés comme couverture**
  Certains dérivés ne se qualifient pas comme transactions de couverture. Les changements de la juste valeur de chaque dérivé qui ne se qualifie pas comme transaction de couverture sont comptabilisés directement au compte de résultats.

- **Comptabilité de couverture**
  Le Groupe a désigné certains instruments de couverture comme couverture de la juste valeur et couverture de flux de trésorerie.

  - *Couverture de la juste valeur*
    Les variations de la juste valeur des dérivés qui sont désignées et qualifiées comme couverture de la juste valeur sont comptabilisées au compte de résultats en même temps que toute variation de la juste valeur de l'actif couvert ou du passif couvert imputable au risque couvert.

La comptabilité de couverture est arrêtée lorsque le Groupe annule la relation de couverture, vend ou met fin ou exerce l'instrument de couverture, ou lorsque la relation de couverture ne remplit plus les conditions de comptabilité de couverture. L'adaptation de la juste valeur à la valeur comptable de l'élément couvert, provenant du risque couvert est transféré au compte de résultats à partir de cette date.

- *Couverture de flux de trésorerie*
  La part effective des variations de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie est comptabilisée au résultat global. La part non effective est comptabilisée au compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)".
  Les montants qui étaient comptabilisés précédemment au résultat global et cumulés dans les capitaux propres sont reclassés vers le compte de résultats lorsque l'élément couvert est comptabilisé au compte de résultats à la même ligne que l'élément de couverture comptabilisé. Si la couverture de flux de trésorerie d'un engagement fixe ou d'une transaction future prévue mène à la comptabilisation d'un actif non financier ou d'un passif non financier, au moment que l'actif ou le passif est comptabilisé, les profits et pertes de l'instrument financier dérivé qui étaient traités précédemment comme capitaux propres, sont comptabilisés à l'évaluation initiale de l'actif ou du passif.

  La comptabilité de couverture est arrêtée lorsque le Groupe annule la relation de couverture, vend ou met fin ou exerce l'instrument de couverture, ou lorsque la relation de couverture ne remplit plus les conditions de comptabilité de couverture. Les profits et pertes cumulés en capitaux propres restent dans les capitaux propres lorsque la transaction future est finalement comptabilisée au compte de résultats. Lorsque la future transaction n'est plus attendue, le profit ou la perte sont cumulés en capitaux propres et comptabilisés immédiatement au compte de résultats.

i. Actions propres
Si les actions propres sont rachetées, ce montant, y compris les frais imputables directement, est comptabilisé en déduction des capitaux propres.

Provisions

Une provision est un passif dont l'échéance ou le montant est incertain. Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date de clôture.

Les provisions sont uniquement comptabilisées lorsqu'un passif existant (juridique ou implicite) apparaît, résultant d'événements passés, qui mènera probablement à une sortie de ressources et duquel le montant du passif peut être évalué de façon fiable.

Indemnité de départ

Les contributions au contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" sont comptabilisées comme charge de la période de reporting au cours de laquelle les prestations y afférentes sont effectuées par les employés.

Distribution de dividende

Les dividendes font parties du résultat reporté jusqu'à ce l'assemblée générale des actionnaires attribue les dividendes. Par conséquent, les dividendes sont comptabilisés comme passif dans les comptes annuels de la période au cours de laquelle la distribution de dividendes est approuvée par l'assemblée générale des actionnaires.

Faits postérieurs à la date du bilan

Les faits postérieurs à la date du bilan sont les événements favorables et défavorables, qui se produisent entre la date du bilan et la date à laquelle les comptes annuels sont approuvés pour publication. Pour les faits procurant des informations sur la situation réelle à la date du bilan, le résultat est traité au compte de résultats.

NOTE 3. INFORMATION SEGMENTEE

Le reporting par segment s'effectue au sein d'Intervest Retail conformément à deux bases de segmentation:

1. **par segment d'activité:** cette base de segmentation est subdivisée en "magasins le long d'axes routiers et centres commerciaux" et "magasins des centres-villes"
2. **par région géographique:** cette base de segmentation reprend les 3 marchés géographiques dans lesquels le groupe est actif, notamment la Flandre, Bruxelles et la Wallonie.

Par segment d'activité

Les deux segments d'exploitation comprennent les activités suivantes:

- La catégorie 'magasins des centres-villes' comprend les magasins situés dans un noyau commercial correctement développé, avec une concentration d'organisations de vente au détail à grande échelle. Une vingtaine de villes entrent ici en considération.
- La catégorie "magasins situés le long d'axes routiers et centres commerciaux" concerne d'une part les immeubles isolés ou parcs de vente au détail situés le long d'axes routiers importants et ayant généralement une grande superficie de vente (à partir de 400 m²). Ce sont des agglomérats de magasins situés le long d'axes routiers, le plus souvent conçus comme un complexe commercial avec un parking commun. D'autre part, les centres commerciaux tombent également dans cette catégorie. Les centres commerciaux sont des complexes composés de plusieurs magasins, dépendant l'un de l'autre d'un point de vue commercial et ayant des aspects commerciaux et promotionnels communs.

La catégorie "corporate" comprend tous les frais fixes non attribués à un segment qui sont assumés au niveau du groupe.

Compte de résultats par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers & centres commerciaux		Corporate		TOTAL	
en milliers €	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Revenus locatifs	9.211	8.740	11.636	11.294			20.847	20.034
Charges relatives à la location	-18	-9	-123	35			-141	26
Résultat locatif net	**9.193**	**8.731**	**11.513**	**11.329**			**20.706**	**20.060**
Autres charges et revenus relatifs à la gestion	0	-5	-1	-1			-1	-6
Résultat immobilier	**9.193**	**8.726**	**11.512**	**11.328**			**20.705**	**20.054**
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**8.885**	**8.524**	**10.899**	**10.647**	**-2.317**	**-2.406**	**17.467**	**16.765**
Résultat sur ventes des immeubles de placement et projets de développement	0	87	-1.199	0			-1.199	87
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	1.460	6.623	269	4.792			1.729	11.415
Résultat d'exploitation du segment	**10.345**	**15.234**	**9.969**	**15.439**	**-2.317**	**-2.406**	**17.997**	**28.267**
Résultat financier					-5.841	-6.230	-5.841	-6.230
Impôts					6	-51	6	-51
RESULTAT NET	**10.345**	**15.234**	**9.969**	**15.439**	**-8.152**	**-8.687**	**12.162**	**21.986**

Chiffres clés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers & centres commerciaux		TOTAL	
en milliers €	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Juste valeur de l'immobilier	163.870	161.670	160.468	165.728	324.338	327.398
dont investissements au cours de l'exercice (juste valeur)	765	1.442	3.015	2.269	3.780	3.711
Valeur d'investissement de l'immobilier	167.966	165.712	164.480	169.871	332.446	335.583
Rendement comptable du segment (%)	5,6 %	5,4 %	7,2 %	6,8 %	6,4 %	6,1 %
Surface locative totale (m²)	32.147	32.147	127.486	134.270	159.633	166.417
Taux d'occupation (%)	100 %	100 %	98 %	99 %	99 %	99 %
Désinvestissements au cours de l'exercice	0	-783	-9.857	0	-9.857	-783

Par région géographique

Les activités d'Intervest Retail sont réparties sur le plan géographique en 3 régions en Belgique, notamment la Flandre, Bruxelles et la Wallonie.

SEGMENTATION GEOGRAPHIQUE	Flandre		Wallonie		Bruxelles		TOTAL	
en milliers €	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Revenus locatifs	14.889	14.377	3.471	3.261	2.487	2.396	20.847	20.034
Juste valeur de l'immobilier	228.133	237.456	50.580	45.585	45.625	44.357	324.338	327.398
Valeur d'investissement de l'immobilier	233.837	243.392	51.843	46.725	46.766	45.466	332.446	335.583
Rendement comptable du segment (%)	6,5 %	6,1 %	6,9 %	7,2 %	5,5 %	5,4 %	6,4 %	6,1 %
(Dés)investissement au cours de l'exercice (juste valeur)	-8.916	2.838	2.839	88	0	2	-6.077	2.928

NOTE 4. RESULTAT IMMOBILIER

Revenus locatifs

en milliers €	2009	2008
Loyers	21.096	20.241
Réductions locatives	-258	-207
Indemnités de rupture anticipée de contrats de bail	9	0
Total des revenus locatifs	**20.847**	**20.034**

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les rentrées des contrats de leasing opérationnel et les revenus qui s'y rapportent directement, telles que les garanties locatives octroyées par des promoteurs et les indemnités de résiliation anticipée de contrats de bail moins les réductions locatives et les avantages locatifs octroyés. Les réductions locatives sont réparties sur la période allant de la prise d'effet du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail.

Les revenus locatifs d'Intervest Retail sont répartis sur 151 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 44 % (45 % en 2008) des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et qui font partie de compagnies internationales. Le locataire principal représente 12 % des revenus locatifs (12 % en 2008). En 2009, il y a 4 locataires dont les revenus locatifs sur base individuelle représentent plus de 5 % de la totalité des revenus locatifs d'Intervest Retail (5 locataires en 2008).

Aperçu des futurs revenus locatifs minimaux

La valeur au comptant des futurs revenus locatifs jusqu'à la première échéance des contrats de bail a les délais de paiement suivants:

en milliers €	2009	2008
Créances avec une échéance restante de:		
échéant dans l'année	20.324	20.113
entre un et cinq ans	22.377	21.685
Total des futurs revenus locatifs minimaux	**42.701**	**41.798**

Charges relatives à la location

en milliers €	2009	2008
Loyers à payer sur locaux loués et baux emphytéotiques	-100	-110
Réductions de valeur sur créances commerciales	-102	-150
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	61	286
Total des charges relatives à la location	**-141**	**26**

Les charges relatives à la location se rapportent aux réductions sur les créances commerciales qui sont comptabilisées dans le résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée.

Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués

en milliers €	2009	2008
Refacturation des charges locatives assumées par le propriétaire	80	529
Refacturation des précomptes et taxes sur immeubles loués	1.204	1.387
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	**1.284**	**1.916**
Charges locatives assumées par le propriétaire	-80	-529
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.204	-1.387
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	**-1.284**	**-1.916**
Solde total des charges locatives et taxes récupérées	**0**	**0**

Les charges locatives et les taxes sur les immeubles loués et la récupération de ces charges se rapportent aux charges qui, selon la loi ou les usages, sont à la charge du locataire. Ces charges comprennent essentiellement le précompte immobilier et les charges locatives. La gestion des immeubles est prise en charge par le propriétaire lui-même ou est donnée en sous-traitance à un gestionnaire immobilier externe. Le propriétaire récupérera ou non ces charges selon les clauses du contrat conclu avec le locataire.

NOTE 5. CHARGES IMMOBILIERES

Frais techniques

en milliers €	2009	2008
Frais techniques récurrents	**-121**	**-120**
Primes d'assurance	*-121*	*-120*
Frais techniques non récurrents	**-454**	**-530**
Gros entretien	*-468*	*-526*
Sinistres	*14*	*-4*
Total des frais techniques	**-575**	**-650**

Les frais techniques comprennent, entre autres, les frais d'entretien et les primes d'assurance.
Les frais d'entretien qui peuvent être considérés comme rénovation d'un immeuble existant parce qu'ils impliquent une amélioration du rendement ou du loyer, ne sont pas comptabilisés comme frais, mais sont activés.

Frais commerciaux

en milliers €	2009	2008
Commissions des agents immobiliers	-44	-17
Publicité	-127	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-76	-85
Total des frais commerciaux	**-247**	**-102**

Les frais commerciaux comprennent, entre autres, les commissions des agents immobiliers. Les commissions payées aux agents immobiliers après une période d'inoccupation sont activées, étant donné que les experts immobiliers, après une période d'inoccupation, réduisent les commissions estimées de la valeur estimée de l'immobilier. Les commissions payées aux agents après une relocation immédiate, sans période d'inoccupation, ne sont pas activées et sont à charge du résultat étant donné que les experts immobiliers ne tiennent pas compte de ces commissions lors de leur évaluation.

L'augmentation des frais commerciaux provient essentiellement des actions publicitaires et de marketing pour le centre commercial Julianus à Tongres.

Charges et taxes sur immeubles non loués

en milliers €	2009	2008
Frais d'inoccupation	-47	-187
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-113	-75
Récupération précompte immobilier sur l'inoccupation	31	50
Total des charges et taxes sur immeubles non loués	**-129**	**-212**

Les charges relatives à l'inoccupation sont passées de € 0,2 million en 2008 à € 0,1 million en 2009. Cette baisse provient de la disparation des frais d'inoccupation du Factory Shopping Messancy suite la vente de ce centre.

Frais de gestion immobilière

en milliers €	2009	2008
Frais de la gestion interne du patrimoine	-1.226	-1.299
Experts immobiliers	*-172*	*-171*
Rémunérations du personnel	*-735*	*-766*
Autres frais	*-319*	*-362*
Total des frais de gestion immobilière	**-1.226**	**-1.299**

Les frais de gestion des biens immobiliers désignent les frais qui se rapportent à la gestion des immeubles. Ceux-ci comprennent les frais de personnel et les frais indirects de la direction et du personnel (tels que les frais de bureaux, les frais de fonctionnement, etc…) qui assument la gestion du portefeuille et des locations, ainsi que les amortissements et les dépréciations sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation pouvant être affectées à la gestion de l'immobilier.

NOTE 6. FRAIS GENERAUX

en milliers €	2009	2008
Impôt OPC	-159	-152
Banque dépositaire	-29	-34
Honoraires du commissaire	-84	-85
Rémunération des administrateurs	-40	-36
Pourvoyeur de liquidité	-14	-14
Service financier	-17	-13
Rémunérations du personnel	-478	-506
Autres frais	-286	-315
Total des frais généraux	**-1.107**	**-1.155**

Les frais généraux désignent tous les frais liés à la gestion de la sicaf immobilière, ainsi que les frais qui ne peuvent être imputés à la gestion de l'immobilier. Ces charges d'exploitation incluent notamment les frais généraux administratifs, les coûts liés au personnel assumant la gestion de la société, les amortissements et les dépréciations sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et d'autres charges d'exploitation.

NOTE 7. REMUNERATIONS DU PERSONNEL

en milliers €	2009			2008		
	Frais liés à la gestion interne du patrimoine	**Frais liés à la gestion du fonds**	**TOTAL**	**Frais liés à la gestion interne du patrimoine**	**Frais liés à la gestion du fonds**	**TOTAL**
Rémunérations du personnel	**499**	**352**	**851**	**487**	**343**	**830**
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	317	241	558	333	209	542
Pensions et rémunérations après départ	12	7	19	19	13	32
Indemnités de licenciement	0	0	0	0	24	24
Sécurité sociale	94	58	152	98	71	169
Rémunérations variables	33	19	52	0	0	0
Autres charges	43	27	70	37	26	63
Rémunérations du comité de direction	**236**	**126**	**362**	**279**	**163**	**442**
Salaires et autres primes payés dans les 12 mois	236	126	362	279	163	442
Total rémunérations du personnel	**735**	**478**	**1.213**	**766**	**506**	**1.272**

Le nombre d'employés à la fin de l'année 2009, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 4 membres du personnel et 2 membres de direction pour la gestion interne du patrimoine (2008: respectivement 5 et 2) et à 5 membres du personnel et 1 membre de direction pour la gestion du fonds (2008: respectivement 5 et 1).

En ce qui concerne le personnel fixe, les rémunérations, les gratifications supplémentaires, les indemnités de départ, les indemnités de licenciement et les indemnités de rupture sont régies par la Loi sur les contrats de travail du 4 juillet 1978, la Loi sur les congés annuels du 28 juin 1971, la commission paritaire de laquelle ressort l'entreprise et les CCT d'application comptabilisées au compte de résultats, pour la période à laquelle elles se rapportent.

Les pensions et rémunérations après la fin des prestations comprennent les pensions, les cotisations pour les assurances de groupe, les assurances vie et d'invalidité et les assurances hospitalisation. Intervest Retail a conclu pour son personnel fixe un contrat d'assurance de groupe du type "cotisation définie" (defined contribution plan) auprès d'une compagnie d'assurances externe. La société verse des cotisations à ce fonds qui est indépendant de la société. Un plan d'épargne pension avec règlement de cotisations définies est un plan dans le cadre duquel la société paie des primes fixes et n'est pas tenue par une obligation légale ou effective de verser des cotisations supplémentaires si le fonds devait disposer d'actifs insuffisants. Les cotisations du plan d'assurance sont financées par l'entreprise. Ce contrat d'assurance de groupe respecte la loi Vandenbroucke sur les pensions. Les obligations en matière de cotisations sont comptabilisées au compte de résultats au cours de la période concernée.

NOTE 8. RESULTAT SUR VENTES DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT

en milliers €	2009	2008
Valeur d'acquisition	21.833	574
Cumul des plus-values et des pertes de valeur particulières	-11.976	209
Valeur comptable (juste valeur)	**9.857**	**783**
Frais de vente	-974	0
Prix de vente	9.632	870
Total du résultat sur ventes des immeubles de placement et projets de développement	**-1.199**	**87**

En 2009, le résultat sur la vente des immeubles de placement et projets de développement se rapporte principalement à la vente du projet de développement Shopping Park Olen, d'appartements à Vilvorde et de deux immeubles non stratégiques à Overijse et Bastogne.

NOTE 9. VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT

en milliers €	2009	2008
Variation positive des immeubles de placement	9.382	22.298
Variation négative des immeubles de placement	-7.532	-8.542
Sous-total de la variation des immeubles de placement	**1.850**	**13.756**
Variation négative des projets de développement	-93	-2.225
Sous-total de la variation des projets de développement	**-93**	**-2.225**
Etalement des réductions locatives et concessions aux locataires	-26	-116
Autres variations	-2	0
Sous-total des autres variations liées à la juste valeur des immeubles de placement	**-28**	**-116**
Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	**1.729**	**11.415**

En 2009, la variation positive de la juste valeur de € 1,7 million provient des variations de la juste valeur des immeubles de placement (€ 1,9 million) et des projets de développement (- € 0,1 million). Les fluctuations de valeur des immeubles de placement se composent d'une part d'augmentations de valeur (€ 9,4 millions) et d'autre part, de réductions de valeur (- € 7,5 millions). La réduction de valeur des projets de développement (- € 0,1 million) se rapporte au projet à Olen.

NOTE 10. RESULTAT FINANCIER

en milliers €	2009	2008
Revenus financiers	23	80
Charges d'intérêt à taux d'intérêt fixe	-4.194	-3.166
Charges d'intérêt à taux d'intérêt variable	-819	-2.654
Autres charges financières	-29	-29
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-822	-461
Total du résultat financier	**-5.841**	**-6.230**

Le résultat financier s'élève à - € 5,8 millions en comparaison à - € 6,2 millions l'année dernière. La baisse des frais de financement de la sicaf immobilière résulte des taux d'intérêt qui sont actuellement bas sur le marché du financement.

En 2009, le résultat financier comprend également les variations de la juste valeur des swap de taux d'intérêt qui conformément à IAS 39 ne peuvent pas être classés comme instrument de couverture de flux de trésorerie, d'un montant de - € 0,8 million (- € 0,5 million).

Charges d'intérêt réparties selon la date d'échéance de la ligne de crédit

en milliers €	2009	2008
Charges d'intérêt sur les dettes financières non courantes	-3.525	-3.304
Charges d'intérêt sur les dettes financières courantes	-1.488	-2.516
Total des charges d'intérêt	**-5.013**	**-5.820**

Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2009 à 4,4 % (2008: 4,9 %). Le taux d'intérêt moyen des dettes financières courantes s'élève pour 2009 à 3,1 % (2008: 4,8 %).

Pour 2010, le montant du futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt des prêts utilisés au 31 décembre 2009 à un taux d'intérêt fixe ou variable au 31 décembre 2009 s'élève à environ € 6,1 millions (pour 2008: € 6,1 millions).

NOTE 11. IMPOTS

en milliers €	2009	2008
Impôts de la filiale	6	-51
Total des impôts	**6**	**-51**

Par l'AR du 15 avril 1995, le législateur a donné un statut fiscal favorable aux sicaf immobilières. Si une société adopte le statut de sicaf immobilière, ou si une société (ordinaire) fusionne avec une sicaf immobilière, elle doit payer un impôt unique (exit tax). Ensuite la sicaf immobilière est uniquement soumise aux impôts sur des parties très spécifiques, telles que les "dépenses rejetées". Sur la majorité du bénéfice qui provient des locations et des plus-values sur les ventes des immeubles de placement, aucun impôt des sociétés n'est payé.

NOTE 12. NOMBRE D'ACTIONS ET BENEFICE PAR ACTION

Mouvement du nombre d'actions

	2009	2008
Nombre d'actions au début de l'exercice	5.078.525	5.078.525
Nombre d'actions à la fin de l'exercice	5.078.525	5.078.525
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Adaptations pour le calcul du bénéfice dilué par action	0	0
Moyenne pondérée du nombre d'actions pour le calcul du bénéfice dilué par action	5.078.525	5.078.525

Détermination du montant de la distribution obligatoire du dividende

en milliers €	2009	2008
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	12.806	19.372
Transactions de nature non cash-flow à adapter, comprises dans le résultat net:		
Amortissements et reprises d'amortissements et dépréciations	148	-7
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	822	461
Variations de la juste valeur des actifs financiers non courants	-818	-186
Autres éléments de nature non cash-flow	-68	116
Résultat sur vente des immeubles de placement et projets de développement	1.467	-87
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement	-1.809	-8.804
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	**12.548**	**10.865**
Distribution obligatoire: 80 %	**10.038**	**8.692**
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels statutaires)	12.400	10.872
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels consolidés)	12.400	10.872

Le bénéfice distribuable en tant que dividendes, basé sur les comptes annuels statutaires d'Intervest Retail sa, s'élève à € 12,4 millions en 2009 par rapport à € 10,9 millions en 2008.

Le résultat corrigé ne doit pas subir des adaptations pour d'éventuelles plus-values non exonérées sur les ventes des immeubles de placement ou réductions de dettes. Par conséquent, le résultat corrigé est égal au montant applicable pour la distribution obligatoire de 80 %.
Intervest Retail choisit de distribuer 100 % du résultat d'exploitation distribuable statutaire à ses actionnaires.

Calcul du résultat par action

en €	2009	2008
Résultat net ordinaire par action	2,39	4,33
Résultat net dilué par action	2,39	4,33
Résultat d'exploitation distribuable par action	2,44	2,14

Le résultat d'exploitation distribuable arrondi par action s'élève, en cas de distribution à 100 %, à € 2,44 par action.

Dividende proposé par action

Après clôture de l'exercice, la distribution de dividendes ci-dessous a été proposée par le conseil d'administration. Elle sera présentée à l'assemblée générale des actionnaires du 7 avril 2010. La distribution de dividendes n'a pas été reprise en tant que passif, conformément à la norme IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

	2009	2008
Dividende par action (en €)	2,44	2,14
Rémunération du capital (en milliers €)	12.392	10.868
Distribution du dividende exprimée en pourcentage du résultat d'exploitation distribuable consolidé (%)	100 %	100 %

NOTE 13. ACTIFS NON COURANTS - IMMEUBLES DE PLACEMENT ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Tableau des investissements et de revalorisations *en milliers €*	Immeubles de placement		Projets de développement		TOTAL	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Solde au terme de l'exercice précédent	**320.043**	**291.382**	**7.355**	**21.556**	**327.398**	**312.938**
Acquisitions des immeubles de placement	0	1.050	0	0	0	1.050
Dépenses ultérieures activées	3.645	1.945	93	348	3.738	2.293
Charges financières activées	14	0	0	369	14	369
Ventes des immeubles de placement	-601	-783	0	0	-601	-783
Transferts des projets de développement	0	17.429	0	-17.429	0	0
Transferts vers les projets de développement	-613	-4.736	613	4.736	0	0
Transferts vers actifs détenus en vue de la vente	0	0	-7.968	0	-7.968	0
Variations de la juste valeur (+/-)	1.850	13.756	-93	-2.225	1.757	11.531
Solde au terme de l'exercice	**324.338**	**320.043**	**0**	**7.355**	**324.338**	**327.398**
AUTRES INFORMATIONS						
Valeur d'investissement de l'immobilier	332.446	328.044	0	7.539	332.446	335.583

Les projets de développement comprennent le Shopping Park Olen qui a été transféré fin 2009 vers les actifs détenus en vue de la vente suite à un accord de principe relatif au désinvestissement des terrains et immeubles restants de ce projet.

NOTE 14. ACTIFS COURANTS

Actifs détenus en vue de la vente

en milliers €	2009	2008
Projet de développement Shopping Park Olen	7.225	0
Vilvorde Leuvensestraat - appartements	424	1.246
Total des actifs détenus en vue de la vente	**7.649**	**1.246**

Les actifs détenus en vue de la vente comprennent le projet de développement Shopping Park Olen et les frais déjà encourus pour la construction des 3 appartements restants du projet à Vilvorde. Intervest Retail a obtenu au cours du quatrième trimestre 2009 un accord de principe pour désinvestir les terrains et les immeubles restants du projet Shopping Park Olen. En janvier 2010, après le règlement des droits de préemption existants de plusieures parties Intervest Retail a signé l'acte de vente avec l'acheteur, le promoteur immobilier Shopping Olen en le prix de vente a été payé.

Créances commerciales

en milliers €	2009	2008
Créances commerciales dues	338	418
Factures à établir et notes de crédits à recevoir	19	8
Débiteurs douteux	367	272
Provision débiteurs douteux	-367	-272
Total des créances commerciales	**357**	**426**

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 6 jours au 31 décembre 2009.

Structure d'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2009	2008
Créances < 30 jours	124	285
Créances 30-90 jours	3	82
Créances > 90 jours	211	51
Total des créances commerciales dues	**338**	**418**

Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2009	2008
TVA à récupérer	113	580
Précompte mobilier à récupérer	978	984
Créances sur assurances	3	922
TVA Factory Shopping Messancy à récupérer (note 23)	2.111	2.111
Autres créances	198	145
Total des créances fiscales et autres actifs courants	**3.403**	**4.742**

En 2008, la créance due envers la compagnie d'assurance se rapporte à l'indemnité à recevoir pour un incendie dans un magasin à Andenne, qui a été reçue au cours de redéveloppement du site.

Le précompte mobilier à récupérer se rapporte au précompte mobilier pour le bonus de liquidation lors de la fusion de Pegasus Vastgoedmaatschappij le 2 avril 2008.

NOTE 15. CAPITAUX PROPRES

Capital

Date	Opération	Mouvement du capital en milliers €	Total capital investi après l'opération en milliers €	Nombre d'actions créées en unités	Nombre total d'actions en unités
15.06.1987	Constitution	74	74	3	3
30.06.1996	Augmentation de capital	3.607	3.682	146	149
30.06.1997	Absorption	62	3.744	8	156
31.07.1997	Augmentation de capital	1.305	5.049	71	227
22.12.1997	Absorption	1.529	6.578	69	296
06.11.1998	Absorption	3.050	9.628	137	434
23.12.1998	Absorption	874	10.502	101	535
23.12.1998	Augmentation de capital	23.675	34.178	1.073	1.608
23.12.1998	Augmentation de capital	33.837	68.015	1.723	3.332
31.03.1999	Réduction de capital	-3.345	64.670		3.332
01.11.1999	Fusion GL Trust	13.758	78.428	645.778	3.977.626
01.11.1999	Augmentation de capital (VastNed)	21.319	99.747	882.051	4.859.677
25.11.1999	Réduction de capital (apurements pertes)	-7.018	92.729	0	4.859.677
29.02.2000	Augmentation de capital (apport Mechelen Bruul)	2.263	94.992	90.829	4.950.506
30.06.2000	Augmentation de capital (apport La Louvière)	544	95.536	21.834	4.972.340
30.06.2000	Augmentation de capital (apport avenue Louise 7)	1.306	96.842	52.402	5.024.742
20.09.2000	Fusion par absorption d'Immorent, Nieuwe Antwerpse Luxe Buildings, Zeven Zeven et News Of The World	79	96.921	14.004	5.038.746
20.09.2000	Transposition capital en euro et arrondis	79	97.000	0	5.038.746
08.05.2002	Fusion par absorption de la société Immobilière de l'Observatoire	3	97.003	7.273	5.046.019
30.12.2002	Fusion par absorption des sociétés GL Properties, Retail Development, Winvest, Immo 2000M, Avamij, Goorinvest, Tafar, Lemi, Framonia, Micol et Immo Shopping Tienen	209	97.212	26.701	5.072.720
30.12.2002	Fusion par absorption de la société Immo GL	1	**97.213**	5.805	**5.078.525**

Le capital autorisé s'élève au 31 décembre 2009 à € 97.213.233,32 et est divisé en 5.078.525 actions libérées sans mention de valeur nominale.

Capital autorisé

Il est expressément permis au conseil d'administration d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois d'un montant de € 97.213.233,32, par apports en argent, le cas échéant, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, par les présents statuts et par l'article 11 de l'AR du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter de la publication dans les annexes du moniteur Belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 4 avril 2007, c'est-à-dire à compter du 18 mai 2007. Cette autorisation est valable jusqu'au 18 mai 2012. Le pouvoir d'utiliser le capital autorisé comme moyen de défense lors d'une offre de reprise n'est, conformément à l'article 607, deuxième alinéa du Code des Sociétés, valable que trois ans et expire le 4 avril 2010. Cette autorisation est renouvelable.

A chaque 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 ne prenne elle-même ces décisions. 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 à la suite de la présente autorisation, contiennent une prime d'émission, le montant de cette prime d'émission doit être placé sur un compte indisponible spécial, appelé "primes d'émission", qui constitue comme le capital la garantie pour les tiers et qui ne pourra être réduit ou supprimé sauf décision de l'assemblée générale qui se réunit conformément aux conditions de présence et de majorité prévues pour une diminution de capital, sous réserve de transformation en capital comme prévu ci-dessus.

En 2009, le conseil d'administration n'a pas utilisé le pouvoir qui lui est conféré d'exploiter les montants du capital autorisé.

Rachat des propres actions

Conformément à l'article 9 des statuts, le conseil d'administration peut procéder au rachat d'actions propres par le biais de l'achat ou d'échange dans le cadre des limites légales autorisées, lorsque cet achat est nécessaire pour éviter à la société un grave et sérieux désavantage.

Cette autorisation est valable pour une période trois ans, à compter de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale et est renouvelable pour une période identique.

Augmentation de capital

Chaque augmentation de capital sera exécutée conformément aux articles 581 à 607 du Code des Sociétés, sous réserve du fait qu'en cas d'inscription contre comptant en vertu de l'article 11 §1 de l'AR du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières, il ne peut être dérogé aux droits de préemption des actionnaires, stipulé dans les articles 592 à 595 du Code des Sociétés. En outre, la société doit respecter les dispositions concernant l'émission publique d'actions de l'article 75 de la loi ICB du 20 avril 2004 et des articles 28 et suivants de l'AR du 10 avril 1995.

Les augmentations de capital par le biais d'apports en nature sont soumises aux dispositions des articles 601 et 602 du Code des Sociétés. En outre, et conformément à l'article 11 § 2 de l'AR du 10 avril 1995 sur les sicaf immobilières, il faut respecter les conditions suivantes:

1. l'identité de la personne qui réalise l'apport doit être mentionnée dans le rapport visé dans l'article 602 du Code des Sociétés, ainsi que dans l'appel de l'assemblée générale appelée pour l'augmentation de capital

2. le prix d'émission ne peut être inférieur au cours de la bourse moyen pendant les trente jours précédant l'apport

3. le rapport visé au point 1 doit en outre mentionner les répercussions de l'apport proposé sur la situation des actionnaires précédents, particulièrement en ce qui concerne leur part dans les bénéfices et le capital.

Primes d'émission

en milliers €		2009	2008
Date	***Opération***		
01.11.1999	*Fusion GL Trust*	*4.183*	*4.183*
Total des primes d'émission		**4.183**	**4.183**

Impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

en milliers €	2009	2008
Solde au terme de l'exercice précédent	-8.185	-7.399
Variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement	-137	-806
Impact de la vente des immeubles de placement	214	20
Total de l'impact la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	**-8.108**	**-8.185**

La différence entre la juste valeur des biens immobiliers (conformément IAS 40) et la valeur d'investissement des biens immobiliers, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, est comptabilisée dans cette rubrique.

NOTE 16. PROVISIONS

en milliers €	2009	2008
Provisions non courantes	**320**	**215**
Provisions litiges fiscaux	195	195
Provisions garanties locatives de la vente des immeubles de placement	125	0
Autres provisions	0	20
Total provisions	**320**	**215**

Les garanties locatives, provenant de la vente du projet de développement Shopping Park Olen, sont comptabilisées dans les provisions non courantes.

Il est référé à la note 23 pour le commentaire sur la situation fiscale du Groupe.

NOTE 17. PASSIFS COURANTS

Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2009	2008
Dettes commerciales	1.435	1.383
Acomptes reçus des locataires	489	318
Factures à recevoir	98	372
Autres dettes courantes	2.279	1.829
Total des dettes commerciales et autres dettes courantes	**4.301**	**3.902**

L'augmentation des dettes commerciales et autres dettes courantes de € 0,4 million par rapport à l'année dernière provient principalement d'une provision supplémentaire pour la régularisation de la TVA relative à la vente du Factory Shopping Messancy suite au jugement du Tribunal de Première Instance (voir note 23).

Autres passifs courants

en milliers €	2009	2008
Dividende à payer	405	67
Passifs concernant la remise en état des immeubles de placement	0	1.435
Acomptes reçus relatifs aux actifs détenus en vue de la vente	117	1.605
Autres passifs courants	159	152
Total des autres passifs courants	**681**	**3.259**

En 2008, les passifs courants comprennent les travaux de remise en état suite à l'incendie à Andenne (€ 1,4 million) et les acomptes reçus sur la vente des appartements à Vilvorde (€ 1,6 million).

Comptes de régularisation

en milliers €	2009	2008
Frais d'intérêt à attribuer	580	701
Autres charges à attribuer et revenus à reporter	588	457
Total des comptes de régularisation	**1.168**	**1.158**

NOTE 18. DETTES FINANCIERES NON COURANTES ET COURANTES

Il est référé au rapport du comité de direction pour la description de la structure financière de la sicaf immobilière.

Répartition selon l'échéance de la ligne de crédit

en milliers €	2009				2008			
	Dettes d'une durée restante de				Dettes d'une durée restante de			
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Total
Etablissementsde crédit (crédits utilisés)	42.791	82.991	0	**125.782**	27.569	81.038	15.000	**123.607**
Dérivés financiers	208	5.002	0	**5.210**	0	3.436	0	**3.436**
Lignes de crédit non utilisées	0	12.650	0	**12.650**	10.200	0	0	**10.200**
Location-financement	3	14	3	**20**	5	4	0	**9**
TOTAL	**43.002**	**100.657**	**3**	**143.662**	**37.774**	**84.478**	**15.000**	**137.252**
Pourcentage	**30 %**	**70 %**	**0 %**	**100 %**	**28 %**	**61 %**	**11%**	**100 %**

Répartition selon le caractère variable ou fixe du taux d'intérêt des crédits utilisés

en milliers €	2009					2008				
	Dettes d'une durée restante de					Dettes d'une durée restante de				
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Total	Pourcentage	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans	Total	Pourcentage
Taux d'intérêt variable	17.395	27.350	0	**44.745**	**36 %**	27.195	0	15.000	**42.195**	**34 %**
Taux d'intérêt fixe	25.400	55.655	3	**81.058**	**64 %**	379	81.042	0	**81.421**	**66 %**
TOTAL	**42.795**	**83.005**	**3**	**125.803**	**100 %**	**27.574**	**81.042**	**15.000**	**123.616**	**100 %**

Répartition selon le type de crédit

en milliers €	2009		2008	
	Total	Pourcentage	Total	Pourcentage
Avances à terme	**1.038**	1 %	**1.412**	1 %
Avance fixe	**124.745**	99 %	**122.195**	99 %
Location-financement	**20**	0 %	**9**	0 %
TOTAL	**125.803**	**100 %**	**123.616**	**100 %**

NOTE 19. DERIVES FINANCIERS

Intervest Retail limite le risque des taux d'intérêt pour ses obligations financières à long terme au moyen de swaps (IRS) de taux d'intérêt en euro.

Intervest Retail classe les swaps de taux d'intérêts comme des couvertures de flux de trésorerie s'il est constaté que ces couvertures sont effectives ou non.

- La partie effective des variations de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie est reprise au résultat global à la ligne "Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives – IAS 39)". Sur ces swaps de taux d'intérêt la comptabilité de couverture de juste valeur a par conséquent été appliquée, sur base de laquelle les variations de valeur de ces swaps de taux d'intérêt sont justifiées dans les capitaux propres et non comptabilisées au compte de résultats.
- La partie non effective est comptabilisée au compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)" dans le résultat financier.

Juste valeur et valeur comptable des dérivés financiers à la fin de l'année

Au 31 décembre 2009, la société possède les dérivés financiers suivants:

en milliers €		Début	Echéance	Taux d'intérêt	Valeur nominale	Couverture Effective	Juste valeur	
						Oui/Non	2009	2008
1	IRS	20.12.2006	19.03.2010	4,12 %	25.000	Oui	-208	-543
2	IRS callable à partir du 15.04.09	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	Non	-697	-461
3	IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	Non	-2.211	-1.517
4	IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	Oui	-1.393	-915
5	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Non	-701	0
Juste valeur des dérivés financiers							**-5.210**	**-3.436**

Au 31 décembre 2009, ces swaps de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de - € 5,2 millions (valeur nominale € 105 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par les institutions financières émettrices. La valeur de marché négative de ces dérivés financiers résulte de la forte baisse des taux d'intérêt en 2009.

Au 31 décembre 2009, Intervest Retail classe les swaps de taux d'intérêts 1 et 4 comme une couverture de flux de trésorerie pour laquelle il est constaté que ces swaps de taux d'intérêt sont effectifs. Sur ces swaps de taux d'intérêt la comptabilité de couverture de juste valeur a par conséquent été appliquée, sur base de laquelle les variations de valeur de ces swaps de taux d'intérêt sont comptabilisées dans les capitaux propres et non repris au compte de résultats. Le swap de taux d'intérêt 5 sera effectif au 19 mars 2010 en prolongation du swap de taux d'intérêt 1 qui échoit à cette date. Les variations de valeur des swaps de taux d'intérêt 2 et 3 sont traitées au compte de résultats.

La méthode pour déterminer de l'effectivité d'un dérivé financier est la suivante:

- Teste prospectif: à la fin de chaque trimestre il est examiné s'il y a pour le futur toujours une concordance entre le swap de taux d'intérêt et les passifs financiers sous-jacents

- Teste rétrospectif: sur base du ratio d'analyse, l'intérêt payé sur les passifs financiers sous-jacents est comparé au taux variable du cash-flow des swaps de taux d'intérêt pour lesquels le taux doit se situer entre 80 et 125.

Juste valeur et valeur comptable des obligations bancaires en fin d'année

en milliers €	2009		2008	
	Valeur nominale	Juste valeur	Valeur nominale	Juste valeur
Dettes financières	81.058	81.120	81.421	81.500

Lors du calcul de la juste valeur des dettes financières, les dettes financières à taux d'intérêt fixe sont prises en considération. Les dettes financières à taux d'intérêt variable ou couvertes par un dérivé financier ne sont pas prises en considération.

Pour la description des risques financiers liés au dérivés financiers il est référé au chapitre "Principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques" de la déclaration de Gouvernance d'entreprise du rapport du conseil d'administration.

NOTE 20. PARTIES LIEES

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont son actionnaire majoritaire, ses filiales (voir note 21) et ses administrateurs et membres de la direction.

Administrateurs et membres de la direction

La rémunération des administrateurs et des membres du comité de direction est reprise aux rubriques 'frais de gestion immobilière' et 'frais généraux' (voir notes 5 et 6).

en milliers €	2009	2008
Administrateurs	80	71
Membres de la direction	362	442
Total	**442**	**513**

Les administrateurs et membres de la direction ne reçoivent pas d'avantages supplémentaires à charge de la société.

NOTE 21. LISTE DES ENTREPRISES CONSOLIDEES

Nom de l'entreprise	Adresse	Numéro d'entreprise	Part détenue du capital (en %)	Intérêts minoritaires *en milliers €*	
				2009	2008
Messancy Outlet Management sa, liquidée	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0480 162 668	-	0	3
EuroInvest Retail Properties sa	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
Total des intérêts minoritaires				**0**	**3**

La filiale Messancy Outlet Management sa a été liquidée dans le courant de l'exercice 2009. La liquidation a été prononcée le 4 décembre 2009 et ce conformément au plan de répartition approuvé par le Tribunal.

NOTE 22. HONORAIRES DU COMMISSAIRE ET DES ENTITES LIEES AU COMMISSAIRE

en milliers €	2009	2008
y compris la TVA non déductible		
Rémunération du commissaire pour le mandat d'audit	82	79
Rémunération pour des travaux exceptionnels ou des missions exceptionnelles exécutées au sein:		
- d'autres missions de contrôle	2	6
- de conseils fiscaux	0	41
Total honoraires commissaire et des entités liées au commissaire	**84**	**126**

NOTE 23. PASSIFS CONDITIONNELS

1. Contrôle BBI (TVA) – Factory Shopping Messancy et Julianus Shopping

En 2006 l'Inspection Spéciale des Impôts de Gand a procédé à un contrôle de la TVA concernant la révision de la déduction de la TVA sur les frais de construction encourus en 2003 relatifs au projet du Factory Shopping Messancy. Au cours de 2007, tous les frais de construction du centre commercial à partir de 2003 ont été contrôlés, après quoi le 26 octobre 2007 une rectification a été envoyée à Intervest Retail. Les accords de principe qui avaient été conclus le 31 janvier 2003 ont été méconnus selon Intervest Retail de sorte qu'une réclamation a été introduite le 30 novembre 2007. Quelques jours plus tard Intervest Retail a reçu un procès-verbal et le 18 décembre 2007 Intervest Retail a été exhortée à payer les sommes suivantes.:

TVA en principal:	€ 1,8 million
Amendes administratives:	€ 0,2 million
Intérêts moratoires:	€ 0,1 million
Total:	€ 2,1 million

Fin 2007 Intervest Retail a procédé au paiement de l'imposition fiscale complémentaire sans aucune reconnaissance préjudiciable et sous réserve de tous droits. Intervest Retail a introduit une demande de récupération de la TVA auprès du Tribunal de Première Instance étant donné que l'opinion de l'Inspection Spéciale des Impôts était fondamentalement contestée. Dans son jugement du 23 octobre 2009 la Tribunal de Première Instance a statué qu'Intervest Retail n'a droit qu'a un remboursement de la TVA à concurrence de € 24.694. Suite à cela, Intervest Retail a entamé une procédure auprès de la Cour d'Appel d'Anvers. Cette procédure est actuellement en cours et la date des plaidoiries est prévue en février 2011.

Dans le cadre de la vente du outlet center Factory Shopping Messancy, la déduction de TVA appliquée pour les frais de construction doit être revue pro rata temporis. A cet effet une provision est reprise dans les comptes annuels. L'usage potentiel de cette provision dépend du jugement de la Cour d'Appel relatif à la déduction de la TVA des frais de construction du outlet center.

Un règlement similaire pour la déduction de la TVA sur la construction et l'exploitation de centres commerciaux a également été appliqué pour Shopping Julianus à Tongres. Pour ce centre commercial l'Inspection Spéciale des Impôts à Gand a effectué un contrôle au cours de l'année 2008 et 2009, pour lequel Intervest Retail a procédé mi-2009 à une régularisation de la déduction de la TVA sur les coûts de construction du Shopping Julianus à Tongres, après accord de l'administration de la TVA.

2. Garantie en matière de financement

Aucune inscription hypothécaire n'a été prise, ni aucun mandat hypothécaire accordé. La plupart des institutions financières exigent toutefois que la sicaf immobilière satisfasse au moins aux taux financiers tels qu'imposés par les AR sur les sicaf immobilières. Pour la plupart des financements les institutions de crédit exigent une relation de couverture des taux d'intérêts supérieure à 2.

NOTE 24. FAITS SURVENUS APRES LA DATE DU BILAN

Après le règlement des droits de préemption existants de plusieurs parties, Intervest Retail a signé en janvier 2010 l'acte de vente avec l'acheteur, le promoteur Shopping Park Olen, et le prix de vente a été payé.

En outre, aucun autre fait important n'est survenu après la clôture du bilan au 31 décembre 2009.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

INTERVEST RETAIL SA,
SICAF IMMOBILIERE BELGE PUBLIQUE

RAPPORT DU COMMISSAIRE
SUR LES COMPTES CONSOLIDES
CLOTURES LE 31 DECEMBRE 2009
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les états financiers consolidés ainsi que la mention complémentaire requise.

Attestation sans réserve des états financiers consolidés

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés de INTERVEST RETAIL SA, SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE (la 'société') et de ses filiales (conjointement le 'groupe'), établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces états financiers consolidés comprennent le bilan consolidé clôturé le 31 décembre 2009, le compte de résultat consolidé, l'état du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan consolidé s'élève à 337.217 (000) EUR et le bénéfice consolidé de l'exercice s'élève à 12.162 (000) EUR.

L'établissement des états financiers consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.
Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les états financiers consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans le groupe pour l'établissement et la présentation sincère des états financiers consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des méthodes comptables, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des états financiers consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les états financiers consolidés donnent une image fidèle de la situation financière du groupe au 31 décembre 2009, et de ses résultats et flux de trésorerie pour l'année clôturée à cette date, conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. .

Mention complémentaire

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.
Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des états financiers consolidés:

- Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les états financiers consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels le groupe est confronté, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 23 février 2010

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES D'INTERVEST RETAIL SA

Les comptes annuels statutaires d'Intervest Retail sont rédigés sur base des normes IFRS et conformément à l'AR du 21 juin 2006. La version complète des comptes statutaires d'Intervest Retail sa, de même que le rapport annuel et le rapport du commissaire, seront déposés dans les délais légaux auprès de la Banque Nationale de Belgique et peuvent être obtenus gratuitement sur le site web de la société (www.intervestretail.be) ou sur demande au siège social.

Le commissaire a délivré une attestation sans réserve pour les comptes annuels d'Intervest Retail sa.

Compte de résultats

en milliers €	2009	2008
Revenus locatifs	20.537	19.669
Charges relatives à la location	-104	62
RESULTAT LOCATIF NET	**20.433**	**19.731**
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.267	1.483
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.267	-1.483
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	-2	-6
RESULTAT IMMOBILIER	**20.431**	**19.725**
Frais techniques	-573	-649
Frais commerciaux	-247	-102
Charges et taxes sur immeubles non loués	-128	-237
Frais de gestion immobilière	-1.202	-1.252
Autres charges immobilières	-5	-3
CHARGES IMMOBILIERES	**-2.155**	**-2.243**
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	**18.276**	**17.482**
Frais généraux	-1.086	-1.148
Autres revenus et charges d'exploitation	51	129
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	**17.241**	**16.463**
Résultat sur les ventes des immeubles de placement et projets de developpement	-1.467	87
Variations de la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement	1.877	8.688
RESULTAT D'EXPLOITATION	**17.651**	**25.237**
Revenus financiers	201	292
Charges d'intérêt	-5.013	-5.804
Autres charges financières	-34	-28
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-822	-461
Variations de la juste valeur des actifs financiers non courants	818	186
RESULTAT FINANCIER	**-4.850**	**-5.815**
RESULTAT AVANT IMPOTS	**12.801**	**19.423**
IMPOTS	**5**	**-51**
RESULTAT NET	**12.806**	**19.372**
Résultat d'exploitation distribuable	12.400	10.872
Résultat sur portefeuille	410	8.775
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et des actifs financiers non courants	-4	-275

RESULTAT PAR ACTION	2009	2008
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	2,52	3,81
Résultat d'exploitation distribuable (€)	2,44	2,14

Résultat global

en milliers €	2009	2008
Résultat net	12.806	19.372
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures effectives - IAS 39)	-952	-3.035
RESULTAT GLOBAL	**11.854**	**16.337**

Bilan

ACTIF *en milliers €*	31.12.2009	31.12.2008
Actifs non courants	**323.195**	**325.353**
Immobilisations incorporelles	27	12
Immeubles de placement[7]	321.567	324.431
Autres immobilisations corporelles	191	264
Actifs financiers non courants	1.392	628
Créances commerciales et autres actifs non courants	18	18
Actifs courants	**13.906**	**8.782**
Actifs détenus en vue de la vente	7.649	1.246
Créances commerciales	357	417
Créances fiscales et autres actifs courants	4.672	6.362
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.069	470
Comptes de régularisation	159	287
TOTAL DE L'ACTIF	**337.101**	**334.135**

[7] Y compris projets de développement

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF *en milliers €*	31.12.2009	31.12.2008
Capitaux propres	**199.576**	**198.589**
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	110.607	108.740
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétiques des immeubles de placement	-8.039	-8.111
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers	-4.388	-3.436
Passif	**137.525**	**135.546**
Passifs non courants	**88.381**	**99.750**
Provisions	320	215
Dettes financières non courantes	88.010	99.478
Etablissements de crédit	*87.993*	*99.474*
Location-financement	*17*	*4*
Autres passifs non courants	51	57
Passifs courants	**49.144**	**35.796**
Dettes financières courantes	43.002	27.574
Etablissements de crédit	*42.999*	*27.569*
Location-financement	*3*	*5*
Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.300	3.842
Autres passifs courants	681	3.259
Comptes de régularisation	1.161	1.121
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**337.101**	**334.135**

TAUX D'ENDETTEMENT	31.12.2009	31.12.2008
Taux d'endettement selon l'AR du 21 juin 2006 (max. 65 %) (%)	39 %	39 %

VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION *en €*	31.12.2009	31.12.2008
Valeur active nette par action (juste valeur)	39,30	39,10
Valeur active nette par action (valeur d'investissement)	40,88	40,70

06

Informations générales

94 Identification
96 Extraits des statuts
100 Commissaire
100 Banque dépositaire
100 Pourvoyeur de liquidité
100 Experts immobiliers
101 Sicaf immobilière - cadre légal
101 Déclaration relative au rapport annuel
102 Liste de terminologie

AS ADVENTURE
Boomsesteenweg
643-645
2000 Wilrijk
Superficie: 1.837 m²

WELCOME TO
A.S.Adventure
OUTDOOR & ACTION
avontuurlijke rezen
JOKER
voordelige vluchten

OUTDOOR KLEDING
OUTDOOR KLEDING
TREKKING SCHOENEN
OUTDOOR MATERIAAL

IDENTIFICATION

Dénomination

Intervest Retail sa, Société d'Investissement publique à Capital Fixe Immobilière de droit belge ou Sicaf immobilière de droit belge.

Siège social

Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem - Anvers.

Numéro d'entreprise (RPM Anvers)

La société est inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro d'entreprise 0431.391.860.

Forme juridique, constitution, publication

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

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et ont été coordonnés pour la dernière fois le 2 avril 2008.

Depuis le 22 décembre 1998, la société 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, Financière et des Assurances.

Elle est soumise au régime légal de l'institution d'investissement collectif avec un nombre fixe de droits de participation in casu des sociétés d'investissement à capital fixe visé à l'article 6,2° de la loi IBC du 20 juillet 2004.

La société a choisi la catégorie d'investissements, déterminée à l'article 7, paragraphe premier 5ième de la loi IBC précitée.

La société fait un appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

Les dernières modifications des statuts datent du 2 avril 2008, publiées aux Annexes du Moniteur belge du 15 avril 2008 sous le numéro 2008-04-24/0061996.

Durée

La société est constituée pour une durée indéterminée.

Exercice

L'exercice commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Consultation de documents

- Les statuts d'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 documents de société qui sont importants pour le public sont disponibles sur le site web www.intervestretail.be.

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

Objet social

Article 4 des statuts

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

En conséquence, à titre principal, la société investit en biens immobiliers, à savoir des immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code Civil, des droits réels sur des immeubles, les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières liées, des droits d'option sur des immeubles, des parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue à l'article 31 ou l'article 129 de la loi du 20 juillet 2004, des certificats immobiliers, des 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.

A titre accessoire, la société peut procéder à toutes opérations et études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits cavant 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 peut agir comme promoteur immobilier qu'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'AR du 4 mars 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 négociables. La société peut effectuer le prêt de titres dans les conditions autorisées par la loi.

EXTRAITS DES STATUTS[8]

Actions

Article 8 - Nature des titres

Les actions sont au porteur ou nominatives ou sous forme de titres dématérialisés. Les actions déjà émises au sens de l'article 460, premier alinéa du Code des Sociétés, qui sont au porteur et qui se trouvent sur un compte de titrisation, sont sous forme 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 simples ou collectifs. Les titres collectifs représentent plusieurs titres simples 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 détenteur 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 détenteur d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de ces titres contre un nombre d'actions simples qu'ils représentent. Ces échanges sont au frais du détenteur.

Chaque titre au porteur peut être échangé en titre nominatif ou sous forme dématérialisée et vice-versa aux 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.

Détention

Article 11 - Règlement de transparence

Conformément aux règlementations légales en la matière, toute personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres dérivés 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, Financière et des Assurances du nombre de dérivés financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces dérivés 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.

Cette déclaration est également obligatoire lors du transfert d'actions, lorsque suite à ce transfert le nombre de droits de vote dépasse ou tombe en dessous du seuil déterminé au premier ou second alinéa.

[8] Ces articles ne sont pas la reproduction complète, ni la reproduction littérale des statuts. Les statuts complets sont à consulter au siège de la société et sur le site web www.intervestretail.be.

Administration et contrôle

Article 12 - Composition du conseil d'administration

La société est administrée par un conseil d'administration composé d'au moins de trois administrateurs, actionnaires ou non, nommés pour six ans au maximum par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle.

En cas d'inoccupation d'un ou plusieurs mandats d'administrateur, 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 répondre aux mêmes conditions et est civilement et pénalement responsable comme s'il accomplissait 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 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 stipulées à l'article 4 §1, 4° de l'AR du 10 avril 1995 et assurer 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 mars 1993 relative au statut et au contrôle des institutions de crédit.

Article 15 - Transfert des compétences

Le conseil d'administration peut, en application de l'article 524bis du Code des Sociétés, constituer un comité de direction dont les membres sont élus au sein ou hors du conseil. Les compétences à transférer au comité de direction sont toutes les compétences d'administration à l'exception des compétences administratives susceptibles d'être liées à la politique générale de la société, des actions qui sont réservées au conseil d'administration sur la base de dispositions légales ou des actions et mesures qui pourraient entraîner l'application de l'article 524 du Code des Sociétés. Lorsqu'un comité de direction est nommé, le conseil d'administration est chargé de la surveillance dudit comité.

Le conseil d'administration détermine les conditions de nomination des membres du comité de direction, de leur licenciement, de leur rémunération, de leurs éventuelles indemnités de licenciement, de la durée de leur mandat et de la méthode de travail. Si un comité de direction a été nommé, ce dernier ne peut déléguer l'administration quotidienne de la société qu'à deux personnes au minimum qui doivent naturellement être administrateurs. Si aucun comité de direction n'a été nommé, le conseil d'administration peut déléguer l'administration quotidienne de la société à minimum deux personnes, qui doivent naturellement être administrateurs.

Le conseil, le comité de direction ainsi que les administrateurs délégués chargés de l'administration quotidienne dans le cadre de cette administration quotidienne, peuvent également déléguer certaines compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix, dans les limites de leurs compétences respectives.

Le conseil d'administration peut fixer l'indemnité de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été attribuées et ce, conformément à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective des portefeuilles de placement, et ses décisions d'exécution.

Article 17 - Conflits d'intérêt

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues par l'AR du 10 avril 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 un terme renouvelable de trois ans. La rémunération est déterminée par l'assemblée générale à l'occasion de sa 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, Financière et des Assurances, il(s) certifie(nt) l'exactitude des données transmises à la commission précitée par la société à cette dernière, conformément à l'article 80 de la loi du 20 juillet 2004.

Assemblées générales

Article 19 - Assemblée

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le premier mercredi du mois d'avril à quatorze heures trente minutes.

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

A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée pour débattre et décider de toute question appartenant à sa compétence et n'impliquant pas de modification des statuts.

A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée devant le notaire pour se concerter et prendre des décisions concernant une modification des statuts.

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

Article 22 - Dépôts de titres

Pour être admis à l'assemblée générale les titulaires d'actions au porteur doivent effectuer au plus tard trois jours ouvrables avant la date fixée de l'assemblée générale, effectuer le dépôt de leurs actions, si cela est exigé par la convocation, au siège de la société ou auprès d'une institution financière désignée dans la convocation.

Les titulaires d'actions dématérialisées doivent trois jours ouvrables avant l'assemblée déposer auprès des établissements que le conseil d'administration aura désigné, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation constatant l'indisponibilité des dites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

Les titulaires 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 sauf si le nupropriétaire s'y oppose.

Affectation du résultat

Article 29 - Affectation du bénéfice

La société distribue le revenu net, à titre de rémunération du capital, le résultat net, diminué des montants qui correspondent à la diminution nette des dettes de l'exercice en cours, 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 recevront la destination que vaudra 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 courant 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 revenu net, tel que défini, de l'exercice qui suit cette période.

COMMISSAIRE

Le 4 avril 2007, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Rik Neckebroeck dont les bureaux sont sis à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, est renommé commissaire d'Intervest Retail. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle de 2010.

La rémunération du commissaire s'élève à € 60.647 (hors TVA, frais inclus) pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés de la sicaf immobilière.

BANQUE DEPOSITAIRE

La Banque Degroof a été désignée le 1er septembre 2002 comme banque dépositaire d'Intervest Retail au sens des articles 12 et suivants de l'AR du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

La rémunération annuelle (hors TVA) s'élève à 0,01 % par an et est calculée sur base du total de l'actif.

POURVOYEUR DE LIQUIDITE

En décembre 2001 un accord de liquidité a été conclu avec Banque Degroof, rue de l'Industrie 44 à 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.

La rémunération correspondante s'élève à un montant fixe de € 1.000 par mois.

EXPERTS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2009, les experts immobiliers désignés par Intervest Retail sont:

- Cushman & Wakefield, 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58 boite 7. La société est représentée par Erik Van Dijck et Kris Peetermans.
- de Crombrugghe & Partners, 1160 Bruxelles, avenue G. Demey 72-74. La société est représentée par Guibert de Crombrugghe.
- CB Richard Ellis, 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George 7. La société est représentée par Peter de Groot.

Conformément à l'AR du 10 avril 1995, ils évaluent le portefeuille quatre fois par an.

Les rémunérations des experts immobiliers sont calculées sur base d'un montant annuel fixe par immeuble.

SICAF IMMOBILIERE - CADRE LEGAL

Le régime des sicaf immobilières a été réglementé par l'AR du 10 avril 1995, 10 juin 2001 et du 21 juin 2006 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 immobilière 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 immobilière est placée sous le contrôle de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances et est soumise à une réglementation spécifique dont les dispositions les plus marquantes sont les suivantes:

- adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de € 1.239.467,62
- un degré d'endettement limité à 65 % (AR du 21 juin 2006) du total de l'actif
- des règles strictes en matière de conflits d'intérêt
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissement
- une évaluation trimestrielle du patrimoine par des experts indépendants
- une répartition du risque: maximum 20 % du patrimoine dans un seul immeuble, sauf exceptions
- une exonération de l'impôt des sociétés à condition que les résultats soient distribués au moins à hauteur de 80 %
- un précompte mobilier libératoire de 15 % à retenir lors de la mise en paiement du dividende

Toutes ces règles ont pour but de limiter le risque pour les actionnaires.
Les sociétés qui fusionnent avec une sicaf immobilière sont soumises à un impôt (exit tax) de 16,995 % sur les plus-values latentes et les réserves immunisées.

Zeeman - Tielt-Winge

DECLARATION RELATIVE AU RAPPORT ANNUEL

Conformément l'article 13 § 2 de l'AR du 14 novembre 2007, Reinier van Gerrevink, administrateur délégué et membre du comité de direction et Hubert Roovers, administrateur délégué déclarent qu'à leur connaissance:

a. les comptes annuels rédigés sur base des principes d'information financière conformément à l'IFRS tels qu'acceptés par l'Union européenne et selon l'AR du 21 juin 2006, donnent une image fidèle des capitaux, de la situation financière et des résultats d'Intervest Retail et des entreprises reprises dans la consolidation

b. le rapport annuel donne une analyse fidèle du développement et des résultats d'Intervest Retail au cours de l'exercice courant et de la position de la sicaf immobilière et des entreprises reprises dans la consolidation, ainsi que des principaux risques et incertitudes auxquels Intervest Retail est confrontée.

LISTE DE TERMINOLOGIE

Bénéfice (perte) dilué

Le bénéfice dilué (perte diluée) par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par le nombre moyen pondéré d'actions diluées adaptées a cet effet aux actions ordinaires potentielles menant à la dilution.

Bénéfice (perte) ordinaire par action

Le bénéfice (perte) ordinaire par action est le résultat net tel que publié dans le compte de résultats, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires en circulation (i.e. le nombre total d'actions émises moins les actions propres) durant l'exercice.

Dividende brut

Le dividende brut par action est le résultat d'exploitation distribuable divisé par le nombre d'actions.

Dividende net

Le dividende net est égal au dividende brut après la retenue de 15 % de précompte immobilier.

Gouvernance d'entreprise

La bonne gestion d'entreprise (corporate governance) est un instrument important pour améliorer constamment la gestion de la sicaf immobilière et pour veiller aux intérêts des actionnaires.

Juste valeur d'un immeuble de placement (conformément l'interprétation Beama d'IAS 40)

Cette valeur correspond au montant auquel un immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, avec leur accord, et dans des conditions de concurrence normale. Du point de vue du vendeur elle doit être comprise déduction faite des droits d'enregistrement.

Cela signifie concrètement que la juste valeur est égale à la valeur d'investissement divisée par 1,025 (pour des immeubles d'une valeur supérieure à € 2,5 millions) ou à la valeur d'investissement divisée par 1,10/1,125 (pour des immeubles d'une valeur inférieure à € 2,5 millions).

Liquidité de l'action

La relation entre le nombre d'actions traitées quotidiennement et le nombre d'actions de capital.

Loyers actuels

Loyer annuel sur base de la situation locative à un certain moment dans le temps.

Marge libre

La marge libre est le nombre d'actions qui circulent librement en bourse et qui ne sont par conséquent pas en mains fixes.

Rendement

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

Rendement du dividende brut

Le rendement du dividende brut est le dividende brut divisé par le cours boursier à la date de clôture.

Résultat d'exploitation distribuable

Le résultat d'exploitation distribuable est le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille moins le résultat financier et impôts, et hors les variations de la juste valeur des dérivés financiers (qui sont considérés comme couverture non effective conformément à IAS 39) et les autres éléments non distribuables.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement représente la relation de toutes les obligations (hors provisions, comptes de régularisation et passifs d'impôts différés) hors la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. Moyennant l'AR du 21 juin 2006 le taux d'endettement maximum pour les sicaf immobilière est passé de 50 % à 65 %.

Taux d'occupation

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

Valeur active nette (valeur d'investissement)

Total des capitaux propres augmenté de la réserve de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement, divisés par le nombre d'actions.

Valeur active nette (juste valeur)

Total des capitaux propres divisés par le nombre d'actions.

Valeur d'acquisition d'un bien immobilier

C'est le terme à utiliser pour la valeur d'un bien immobilier lors de l'achat. Si des frais de mutation ont été payés ceux-ci sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur d'investissement de l'immobilier

La valeur de l'immeuble évalué par un expert immobilier indépendant, y compris les droits de mutation dont les droits d'enregistrement ne sont pas déduits. Cette valeur correspond au terme autrefois utilisé de 'valeur acte en main'.

INTERVEST
RETAIL

INTERVEST RETAIL
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem
T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 67 69
intervest@intervest.be
www.intervestretail.be