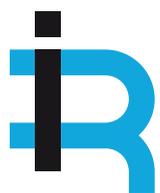


Feel Real Estate



INTERVEST
RETAIL

2012
RAPPORT ANNUEL

Feel Real Estate



INTERVEST
RETAIL

2012
RAPPORT ANNUEL





CHIFFRES CLES

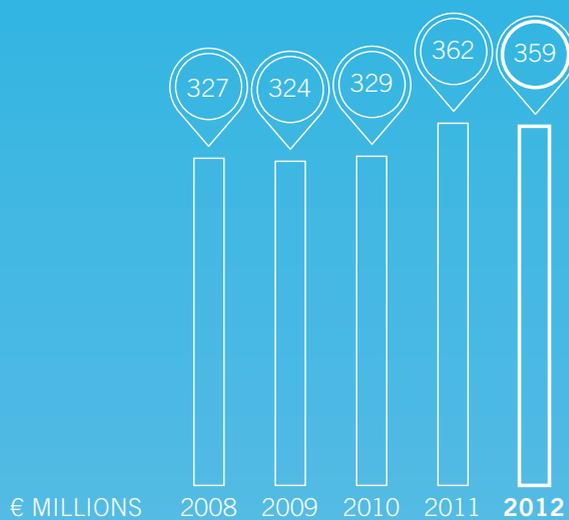
INTERVEST RETAIL EST:

- ✓ une sicaf immobilière publique de droit belge, les actions sont cotées sur NYSE Euronext Bruxelles
- ✓ 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 le secteur des locataires
- ✓ caractérisée par un rendement élevé du dividende
- ✓ pourvue d'une structure financière saine

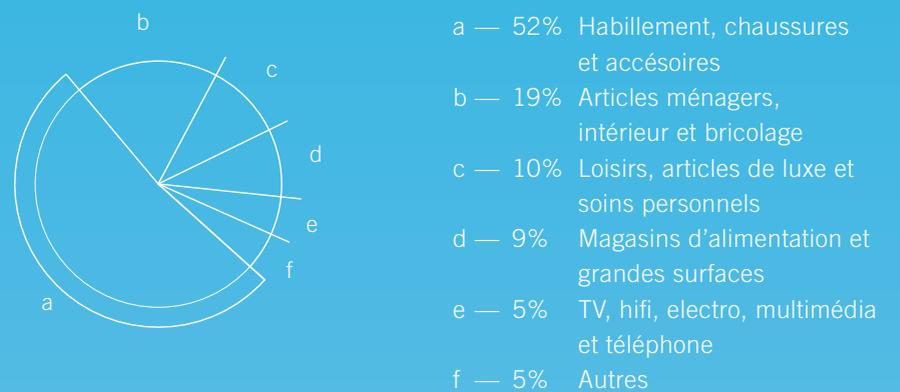
Répartition des risques dans le portefeuille immobilier

Portefeuille immobilier	31.12.2012	31.12.2011
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	359.183	362.213
Surface locative totale (m ²)	151.041	161.573
Taux d'occupation (%)	97,3 %	96,6 %

Evolution de la juste valeur des biens immobiliers

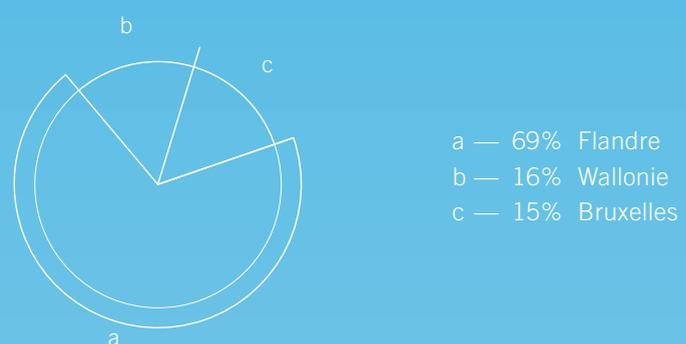


Répartition selon la nature des locataires

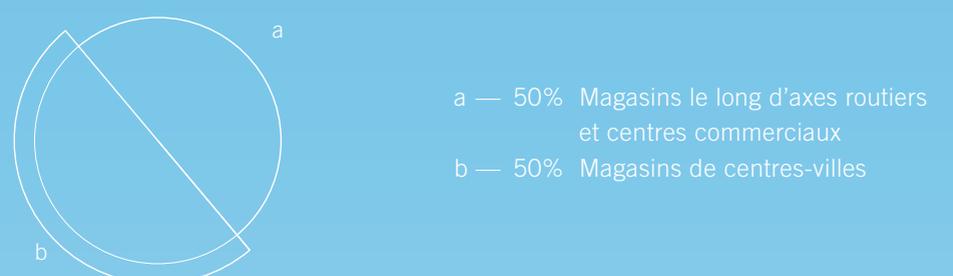


Bruxelles - 6.578 m²

Répartition géographique



Répartition selon le type d'immeuble commercial



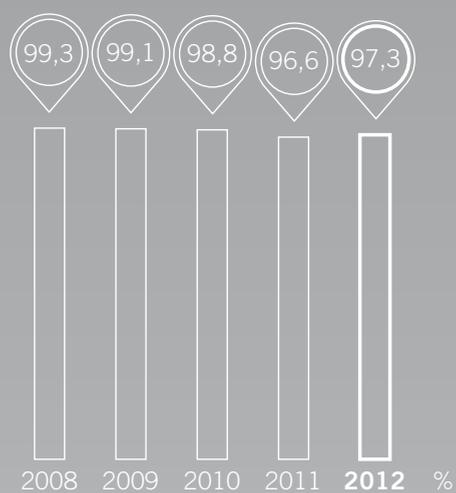
Bilan solide: taux d'endettement 33 %

Chiffres clés	31.12.2012	31.12.2011
Capitaux propres (€ 000)	235.080	228.739
Capitaux d'emprunt (€ 000)	127.854	135.533
Taux d'endettement (%)	33 %	36 %

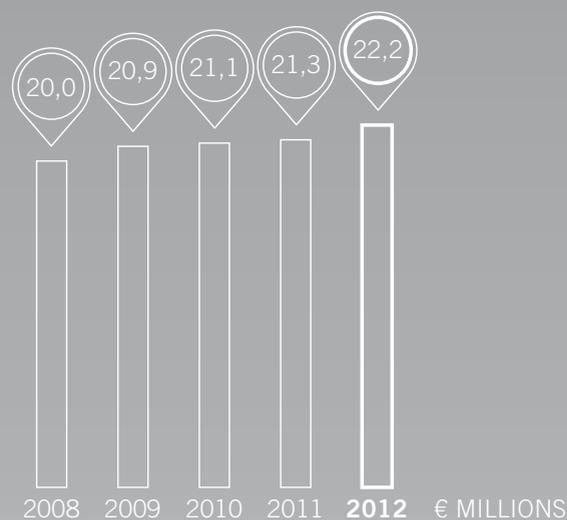
Chiffres clés par action	31.12.2012	31.12.2011
Nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	46,29	45,04
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	48,07	46,66
Valeur active nette EPRA (€)	47,61	46,06
Cours boursier à la date de clôture (€)	47,60	44,98
Prime par rapport à la valeur active nette (juste valeur) (%)	3 %	0 %

Résultats positifs

Taux d'occupation: 97,3 %



Revenus locatifs: € 22,2 millions



Distribution du dividende brut: € 2,62 par action



LE DIVIDENDE BRUT D'INTERVEST RETAIL AUGMENTE DE 3,6 % ET ATTEINT € 2,62 PAR ACTION EN 2012

Résultats

en milliers €	2012	2011
Revenus locatifs	22.245	21.300
Charges relatives à la location	-133	-54
Charges et revenus relatifs à la gestion	19	13
Résultat immobilier	22.131	21.259
Charges immobilières	-2.605	-2.066
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-989	-1.013
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18.537	18.180
Résultat sur ventes des immeubles de placement	918	1.526
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.406	22.043
Autre résultat sur portefeuille	91	-56
Résultat d'exploitation	25.952	41.693
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-5.166	-5.260
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-2.090	-92
Impôts	-32	-33
Résultat net	18.664	36.308

Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	13.290	12.848
Résultat sur portefeuille	7.415	23.513
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-2.041	-53

Résultat par action	2012	2011
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	3,68	7,15
Dividende brut (€)	2,62	2,53
Dividende net ¹ (€)	1,97	2,00

¹ Suite à la Loi programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe de 21 % à 25 % à partir de l'année d'imposition 2013 (sauf certaines exonérations).

Calendrier financier

Communication des résultats annuels au 31 décembre 2012:	le vendredi 8 février 2013
Assemblée générale des actionnaires:	le mercredi 24 avril 2013 à 14u30
Mise en paiement du dividende:	
Ex-date dividende 2012	le mardi 30 avril 2013
Record date dividend 2012	le jeudi 2 mai 2013
Mise en paiement du dividende 2012	à partir du vendredi 3 mai 2013
Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2013:	le mardi 7 mai 2013
Rapport financier semestriel au 30 juin 2013:	le mardi 30 juillet 2013
Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2013:	le vendredi 25 octobre 2013

Rendement du dividende

AU 31 DECEMBRE 2012, LE COURS BOURSIER DE L'ACTION D'INTERVEST RETAIL S'ELEVE A € 47,60, OFFRANT AINSI UN RENDEMENT BRUT DU DIVIDENDE DE 5,5 %



Gand - 279 m²



Table des matières

Lettre aux actionnaires	10		
Rapport du conseil d'administration	12	Rapport financier	64
Profil	13	Compte de résultats consolidés	68
Politique d'investissement	14	Résultat global consolidé	69
Déclaration de gouvernance d'entreprise	16	Bilan consolidé	70
Entreprendre durablement	29	Bilan de mutation des capitaux propres consolidés	72
Rapport du comité de direction	30	Aperçu des flux de trésorerie consolidés	74
Le marché de l'immobilier commercial	31	Notes aux comptes annuels consolidés	75
Développements importants en 2012	34	Rapport du commissaire	112
Résultats financiers	38	Comptes annuels statutaires d'Intervest Retail sa	114
Structure financière	42	Informations générales	118
Affectation du bénéfice 2012	46	Identification	119
Prévisions pour 2013	47	Extrait des statuts	121
Rapport concernant l'action	48	Commissaire	124
Données boursières	49	Pourvoyeur de liquidité	125
Dividende et nombre d'actions	53	Experts immobiliers	125
Actionnaires	54	Sicaf immobilière - cadre légal	125
Calendrier financier	55	Déclaration relative au rapport annuel	126
Rapport immobilier	56	Liste de terminologie	127
Composition du portefeuille	57		
Aperçu du portefeuille	60		
Evolution du portefeuille	60		
Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers	61		



Lettre aux actionnaires



Cher actionnaire,

Bien qu'en 2012 l'impact de la crise économique sur le consommateur et les détaillants ait augmenté, l'année 2012 a de nouveau été une excellente année pour la sicaf immobilière Intervest Retail. Le résultat d'exploitation distribuable par action de la sicaf immobilière est de 3,6 % plus élevé qu'en 2011 et la juste valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 1,8 % (like-for-like).

La qualité de nos emplacements, aussi bien dans la périphérie que dans les centres-villes, a été confirmée l'année dernière par la venue de quelques nouveaux détaillants de premier ordre tels que Desigual, Calzedonia, Rituals et Armani Jeans dans notre portefeuille.

Dans les rues commerçantes de premier ordre des grandes villes ainsi que dans les meilleurs parcs de vente au détail, les loyers continuent à augmenter malgré la crise. Grâce à un management adéquat nous réussissons à chaque fois de mettre à profit le potentiel de nos bons emplacements lors de nouvelles locations.

Un grand nombre de nos détaillants restent optimistes malgré la crise, ont suffisamment de confiance et restent expansifs, ce qui soutient notre marché. Il y a en premier lieu un nombre d'importantes organisations de vente au détail belges qui poursuivent leur expansion de façon réfléchie. L'expansion sans frein des détaillants dans des villes de moins de 50.000 habitants n'est toutefois plus à l'ordre du jour. Il y a une nette demande de première qualité et les décisions sont prises de façon critique.

En outre, il y a également une nette tendance d'extension des surfaces de vente, souvent pour des emplacements commerciaux existants dont le potentiel est inutilisé. Ce phénomène est très présent pour les supermarchés et les détaillants de mode. Nous avons, entre autres pour Aldi, à nouveau pu agrandir des magasins, notamment au Gouden Kruispunt à Tielt-Winge.

Malgré des signes d'avenir positifs et bien que les scénarios catastrophes pour la zone Euro semblent entre-temps être sous contrôle, il est évident que la crise économique durera encore longtemps. Un fort sentiment d'inquiétude règne chez le consommateur. D'importantes fermetures d'entreprises telles que Ford à Genk et Arcelor Mittal à Liège ont un impact important sur la confiance des consommateurs.

Le marché de la vente au détail, et par conséquent l'immobilier commercial, sont confrontés à un nombre de défis importants. L'intérêt croissant des ventes en ligne contraint les détaillants d'adapter leur modèle d'entreprise. En outre, le consommateur est de mieux en mieux informé, de plus en plus critique et de moins en moins prévisible.

En faisant son shopping le consommateur choisit de plus en plus souvent des destinations offrant une expérience agréable et il recherche également l'alternance. Un jour, cette destination peut être un grand centre commercial, un autre jour un parc de vente au détail populaire et bien accessible ou la ville.

Entre-temps, Intervest Retail est la seule sicaf immobilière à avoir développé une forte position qualitative aux meilleurs emplacements dans les villes. Intervest Retail est ainsi unique comme investissement et la sicaf immobilière souhaite renforcer sa position à ces emplacements dans les centres-villes, en accentuant clairement les emplacements de qualité dans les grandes villes. Etant donné le taux d'endettement limité de 33 %, la position d'Intervest Retail est très confortable et elle lui permet de répondre aisément aux opportunités qui se présentent. Notre connaissance du marché doit nous permettre de juger le potentiel d'avenir.

LE DIVIDENDE BRUT D'INTERVEST RETAIL AUGMENTE DE 3,6 % ET ATTEINT
€ 2,62 PAR ACTION EN 2012.

LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AUGMENTE EN 2012
DE 1,8 % (LIKE-FOR-LIKE) SUITE A LA FORTE DEMANDE D'IMMOBILIER
COMMERCIAL DE QUALITE SUR LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT.

EN 2012, LA QUALITE DES EMPLACEMENTS COMMERCIAUX EST EGALEMENT
CONFIRMEE PAR LA VENUE DE NOUVEAUX DETAILLANTS DE PREMIER
ORDRE TELS QUE DESIGUAL, CALZEDONIA, RITUALS ET ARMANI JEANS.

AU 31 DECEMBRE 2012 LE TAUX D'ENDETTEMENT NE S'ELEVE QU'A 33 %.

EN 2012 INTERVEST RETAIL A VENDU TROIS MAGASINS LE LONG
D'AXES ROUTIERS ET UN PARC DE VENTE AU DETAIL, CE QUI REPRESENTE
ENVIRON 3 % DE SON PORTEFEUILLE IMMOBILIER.

LES DETAILLANTS RESTENT EGALEMENT EN 2012 TOUJOURS DISPOSES
A PAYER DES LOYERS PLUS ELEVES POUR LES EMPLACEMENTS DONT
LA QUALITE EST PROUVEE.

Nous continuons de prendre soin et d'optimiser le portefeuille existant des magasins le long d'axes routiers et des immeubles dans des villes secondaires. Si la possibilité est offerte de vendre à des conditions suffisamment intéressantes, cela sera certainement pris en considération. Nous avons ainsi vendu en 2012 des immeubles pour un montant de € 11 millions avec une plus-value de 3 % par rapport à juste valeur au 31 décembre 2011.

En 2013 nous poursuivrons également nos efforts afin d'informer les détaillants et les agents immobiliers de nos activités, en poursuivant, entre autres, l'extension d'un management structuré en charge de la clientèle.

Pour l'exercice 2012, nous pouvons vous offrir un dividende brut de € 2,62 par action en comparaison à € 2,53 par action pour l'exercice 2011, ce qui représente une augmentation de 3,6 %. Le rendement brut du dividende par action s'élève ainsi à 5,5 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2012.

Nous voulons profiter de l'occasion pour vous remercier pour la confiance que vous nous avez accordée dans ces temps incertains. Nous remercions également nos fidèles clients-détaillants pour leur foi en nos emplacements et en notre relation, ainsi que tous les collaborateurs pour leurs efforts et leur dévouement au cours de l'année écoulée.

Le conseil d'administration

Taco de Groot
Administrateur



Jean-Pierre Blumberg
Président du conseil d'administration





1

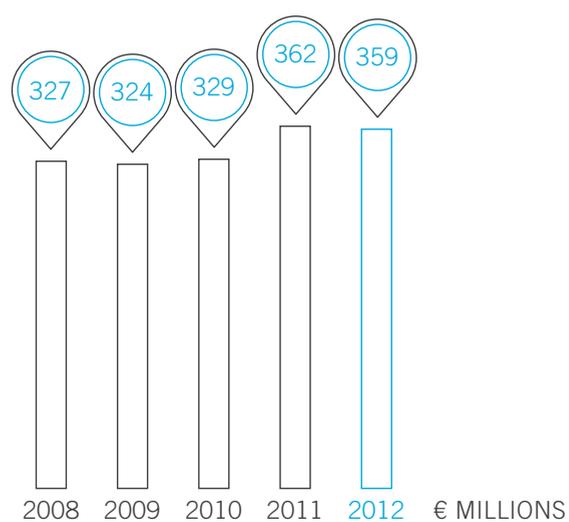
RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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 258 unités locatives, réparties sur 90 emplacements différents.

Evolution de la juste valeur des biens immobiliers



AU 31 DECEMBRE 2012 LE PORTEFEUILLE SE COMPOSE DE 50 % DE MAGASINS DANS LES CENTRES-VILLES ET DE 50 % DE MAGASINS SITUÉS LE LONG D'AXES ROUTIERS ET DE CENTRES COMMERCIAUX. LA JUSTE VALEUR TOTALE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT S'ÉLEVE AU 31 DECEMBRE 2012 A € 359 MILLIONS

Intervest Retail est une sicaf immobilière publique inscrite sur la liste des institutions d'investissement belges depuis le 22 décembre 1998. Les actions de la société sont cotées sur le marché réglementé de NYSE Euronext Brussels.

Type d'immeuble commercial



Wilrijk - 4.884 m²

Politique d'investissement

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT A POUR BUT D'OBTENIR UNE COMBINAISON D'UN RENDEMENT DIRECT SUR BASE DES REVENUS LOCATIFS ET D'UN RENDEMENT INDIRECT SUR BASE DE L'AUGMENTATION DE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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 bien 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 dans les centres-villes, des magasins le long d'axes routiers (en dehors des 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 souhaite à terme avoir réalisé 65 % des investissements à des emplacements de premier ordre dans le centre-ville des grandes villes. Intervest Retail est d'avis que ces emplacements de premier ordre offrent l'expérience la plus authentique et unique et qu'en outre ils offrent à long terme la meilleure garantie comme objet d'investissement.

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

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 des sicaf immobilières sont généralement achetées pour une longue période d'investissement, plutôt qu'à titre spéculatif, ce qui limite le nombre des transactions.

EN 2012 LA MARGE LIBRE DE
L'ACTION EST PASSÉE DE 27,6 %
À 34,5 %

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 l'optimisation 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 grâce à une approche dynamique du marché, d'une part, au niveau interne grâce au potentiel de croissance de l'actuel portefeuille immobilier et, d'autre part, par 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 maximiser le mieux possible la répartition géographique de ses immeubles.

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.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

Généralités

Cette déclaration de gouvernance d'entreprise cadre dans l'application des directives du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 ('Code 2009') et de la Loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des Sociétés. L'Arrêté Royal du 6 juin 2010 stipule que le Code 2009 est le seul code étant d'application. Ce Code se trouve sur le site web du Moniteur belge, et sur www.corporategovernancecommittee.be.

Intervest Retail fait usage du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 comme code de référence. 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'alerte
- ✓ 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 clauses du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 que 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. Le conseil d'administration de la sicaf immobilière a estimé qu'il est parfois justifié que la société n'applique pas certaines clauses du Code de Gouvernance d'Entreprise 2009. Selon le principe "comply or explain" il est en effet permis de tenir compte de la taille relativement restreinte et des caractéristiques propres à la société et plus particulièrement de la législation déjà rigide relative aux sicaf immobilières.

Organes de gestion

Conseil d'administration

Composition

EMSO sprl
représentée de façon
permanente par
Chris Peeters

Administrateur indépendant

- Adresse:
Jan Moorkensstraat 68
2600 Berchem
- Terme:
Avril 2014
- Fonction:
Economiste spécialisé en transports,
administrateur délégué de Policy
Research Corporation sa
- Présence: 6/8

Taco de Groot

Administrateur

- Adresse:
Schubertlaan 16
3723 LN Bilthoven
Pays-Bas
- Terme:
Avril 2014
- Fonction:
Chief executive officer Vastned Retail
- Présence: 6/8

Tom de Witte

Administrateur

- Adresse:
Kamerlingh Onnesstraat 69
2984 ED Ridderkerk
Pays-Bas
- Terme:
Avril 2015
- Fonction:
Chief financial officer
Vastned Retail
- Présence: 8/8



Hubert Roovers

Administrateur

- Adresse:
Franklin Rooseveltlaan 38
4835 AB Breda
Pays-Bas
- Terme:
Avril 2014
- Fonction:
Administrateur de société
- Présence: 7/8

Nick van Ommen

Administrateur indépendant

- Adresse:
Beethovenweg 50
2202 AH Noordwijk aan Zee
Pays-Bas
- Terme:
Avril 2013
- Fonction:
Administrateur de société
- Présence: 7/8

Jean-Pierre Blumberg

Président, administrateur indépendant

- Adresse:
Plataandreef 7
2900 Schoten
Belgique
- Terme:
Avril 2013
- Fonction:
Managing partner Linklaters LLP
- Présence: 8/8

Organes de gestion

Conseil d'administration

Le conseil d'administration se compose de six membres, dont trois administrateurs indépendants qui remplissent tous les trois les nouvelles conditions de l'article 526ter du Code des Sociétés. Tous les administrateurs sont des administrateurs non exécutifs.

Les administrateurs sont nommés pour une période de trois ans, mais leur nomination peut être révoquée à tout moment par l'assemblée générale.

En 2012, le conseil d'administration s'est réuni huit fois. Les principaux points de l'ordre du jour aux sujets desquels le conseil d'administration s'est réuni et a statué en 2012 sont:

- ✓ l'approbation des chiffres trimestriels, semestriels et annuels
- ✓ l'approbation des comptes annuels et des rapports statutaires
- ✓ l'approbation des budgets 2012 et du plan d'entreprise 2013
- ✓ l'analyse du portefeuille immobilier (e.a. investissements et désinvestissements, questions relatives aux locataires, évaluations, assurances, rénovations, e.a.)

Au cours de l'exercice 2012, Taco de Groot et Tom de Witte ont représenté l'actionnaire majoritaire Vastned Retail sa.

Comité d'audit

En 2012, le comité d'audit se compose de trois administrateurs indépendants:

- ✓ Nick van Ommen (président) (présence 3/4)
- ✓ Jean-Pierre Blumberg (présence 4/4)
- ✓ EMSO sprl, représentée de façon permanente par Chris Peeters (présence 2/4)

En 2012, ces administrateurs indépendants répondent tous aux neuf critères d'indépendance stipulés par l'article 526ter du Code des Sociétés. La durée de leur mandat au sein du comité d'audit n'est pas spécifiée.

Les membres du comité d'audit sont compétents. Chaque membre du comité d'audit est qualifié individuellement en matière de comptabilité et/ou d'audit. En outre, le comité d'audit dans son ensemble fait preuve d'expertise. Ceci dans deux domaines: au niveau des activités d'Intervest Retail et au niveau de la comptabilité et de l'audit.

En 2012, le comité d'audit s'est réuni quatre fois. Les principaux points de l'ordre du jour du comité d'audit en 2012 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

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

Le comité de direction

Au 31 décembre 2012, le comité de direction se compose comme suit:

- ✓ Sprl Jean-Paul Sols, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, chief executive officer, président du comité de direction
- ✓ Sprl Rudi Taelmans, représentée de façon permanente par Rudi Taelmans, chief operating officer
- ✓ Inge Tas, chief financial officer

Jean-Paul Sols sprl, représentée de façon permanente par Jean-Paul Sols, et Inge Tas exercent également un mandat de direction au sein d'Interinvest Offices & Warehouses sa, sicaf immobilière publique de droit belge.

Conformément à l'article 524bis 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). Les membres du comité de direction (excepté la sprl Rudi Taelmans) sont également des dirigeants effectifs de la société conformément à l'article 39 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

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.



Le comité de direction
Rudi Taelmans, Jean-Paul Sols et Inge Tas

Conflits d'intérêt

En ce qui concerne la prévention de conflits d'intérêt, la sicaf immobilière est d'une part soumise aux règles légales (les articles 523 et 524 du Code des Sociétés, la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissements et les articles 17 à 19 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010) et d'autre part aux règles reprises dans ses statuts et sa Charte de Gouvernance d'Entreprise.

L'article 17 des statuts de la sicaf immobilière stipule ce qui suit à ce sujet: "Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société respecteront les règles relatives aux conflits d'intérêt prévues par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et par le Code des Sociétés, telles qu'elles peuvent être modifiées, le cas échéant."



Anvers - 291 m²

✓ Intérêt contradictoire de nature patrimoniale concernant les administrateurs et les membres du comité de direction

Le conseil d'administration, le comité de direction et chaque membre individuel s'imposent une stricte discipline afin d'exclure tout conflit d'intérêt, qu'il soit de nature patrimoniale, professionnelle ou d'une toute autre nature, et ils veulent se tenir strictement à la règle légale de l'article 523 du Code des Sociétés relative aux conflits d'intérêt entre la sicaf immobilière et un administrateur.

Par exemple, si en raison d'autres mandats d'administrateur, ou pour une autre raison, un administrateur a un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une décision ou une opération 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 délibérations concernant les décisions ou opérations, ni au vote (article 523, § 1 in fine).

Lorsqu'un administrateur ou un membre du comité de direction a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale qui est contraire à une opération ou une décision relevant de la compétence du conseil d'administration ou du comité de direction, le membre concerné en informe par conséquent au préalable le président et les membres. Le membre concerné ne peut délibérer ni participer au vote relatif à l'opération concernée.

La déclaration, ainsi que les raisons justificatives relatives au conflit d'intérêt, sont inscrites au procès-verbal. En vue de sa publication dans le rapport annuel, le secrétaire décrit dans le procès-verbal la nature de la décision ou de l'opération et justifie la décision qui a été prise. En outre, le procès-verbal mentionne les conséquences patrimoniales pour la société suite à cette décision. Le rapport du commissaire qui doit être rédigé conformément à l'article 143 du Code des Sociétés, comporte une description séparée des conséquences financières pour la société.

✓ **Intérêt contradictoire concernant un actionnaire majoritaire**

En cas d'un éventuel conflit d'intérêt avec un actionnaire majoritaire de la sicaf immobilière, la procédure de l'article 524 du Code des Sociétés est appliquée. L'article 524 du Code des Sociétés astreint, entre autres, à soumettre les opérations avec des sociétés liées - à part certaines exceptions - à l'avis d'un comité d'administrateurs indépendants qui est assisté d'un expert indépendant.

✓ **Intérêt contradictoire concernant certaines personnes mentionnées à l'article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010**

En outre, l'article 18 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 prévoit que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) doit être informée préalablement par la sicaf immobilière des opérations planifiées par la sicaf immobilière ou par une de ses filiales lorsqu'une ou plusieurs personnes suivantes agissent en tant que contrepartie ou en tirent un certain profit d'ordre patrimonial: les personnes qui contrôlent la sicaf immobilière ou qui détiennent une participation; le promoteur de la sicaf immobilière publique; les autres actionnaires de toutes les filiales de la sicaf immobilière publique; et les administrateurs, les gérants, les membres du comité de direction, les personnes chargées de la gestion quotidienne, les dirigeants effectifs ou les mandataires; et les personnes liées à toutes ces parties.

Ces opérations planifiées doivent représenter un intérêt pour la sicaf immobilière publique, doivent cadrer dans sa politique d'investissement et doivent être exécutées aux conditions de marché normales. Ces opérations doivent être publiées immédiatement.

Conformément à l'article 31 §2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 la société doit se conformer à l'évaluation de l'expert immobilier lorsqu'une transaction immobilière a lieu avec les personnes mentionnées ci-dessus.

La procédure pour la prévention de conflits d'intérêt n'a pas été appliquée au cours de l'exercice 2012.



Gand - 265 m²

Rapport de rémunération

Comité de nomination et de rémunération

Intervest Retail n'a pas de comité de nomination et de rémunération. Le conseil d'administration de la sicaf immobilière considère les tâches du comité de nomination et du comité de rémunération comme des tâches du conseil d'administration dans son ensemble. Intervest Retail déroge ainsi aux recommandations du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (voir également le paragraphe relatif au principe "comply or explain"). La taille restreinte du conseil permet de débattre de ces sujets efficacement. D'autre part, la problématique des nominations ou de la rémunération au sein de la sicaf immobilière requiert trop peu d'attention complémentaire pour justifier la création d'un comité séparé et des frais supplémentaires.

Politique de rémunération du conseil d'administration

Le conseil d'administration est responsable de la politique de rémunération de ses membres et des membres de la direction. La rémunération des administrateurs doit être présentée pour approbation à l'assemblée générale.

La politique est basée sur les principes suivants:

- ✓ la politique de rémunération des administrateurs et des membres de la direction est conforme à toute réglementation, et en particulier à celle reprise à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières
- ✓ la rémunération globale doit avoir une structure et un niveau suffisants afin d'attirer et maintenir des personnes qualifiées et expertes
- ✓ la structure de la rémunération en termes de salaire fixe et éventuellement de salaire variable est telle qu'elle favorise ainsi les intérêts de la société à moyen et long terme
- ✓ la politique de rémunération tient, entre autres, compte des responsabilités et des occupations des administrateurs et des membres de la direction

Dans des circonstances constantes la politique de rémunération est également d'application pour les deux prochains exercices.

Rémunération de base 2012

✓ administrateurs

En 2012, la rémunération annuelle fixe des administrateurs qui ne représentent pas l'actionnaire majoritaire s'élève à € 14.000 par an en tant que membre du conseil d'administration (€ 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.

Aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs et aucune indemnité de licenciement n'est prévue. Conformément à l'article 16 §2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, la rémunération des administrateurs n'est pas liée directement ou indirectement aux opérations réalisées par la sicaf immobilière. Les administrateurs ne détiennent pas d'actions de la sicaf immobilière et aucune option sur actions de la sicaf immobilière n'a été accordée aux administrateurs.

✓ membres du comité de direction

Le montant de la rémunération fixe qui a été octroyé en 2012 aux membres du comité de direction en tant que salaire s'élève à € 387.759 dont € 118.464 pour le président du comité de direction. Des options sur actions de la sicaf immobilière ne sont pas octroyées aux membres de la direction.

Prime pour 2011 octroyée en 2012

Les trois membres du comité de direction peuvent entrer en ligne de compte pour une prime annuelle commune de € 31.000 au maximum. Le montant de la prime à allouer est déterminé au moyen de critères mesurables sur base des prestations convenues préalablement.

En 2011, ces critères se rapportaient à l'activité de relouer, au taux d'occupation, aux investissements, à la durabilité, à la commercialisation du Julianus Shopping à Tongres et au refinancement des crédits auprès d'institutions financières. Sur base des objectifs réalisés en 2011, une prime d'un montant total de € 31.000 a été allouée en 2012. Aucun droit de revendication de la rémunération variable n'est prévu.



Tongres - 8.459 m²

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 allouée sur base de prestations exceptionnelles. En 2011, aucune prime supplémentaire n'a été octroyée.

Rémunération de base 2013 et prime pour 2012

La rémunération annuelle fixe des administrateurs indépendants reste inchangée par rapport aux rémunérations pour 2012 mentionnées ci-dessus.

La rémunération annuelle fixe des membres du comité de direction, est indexée (i) annuellement au 1er janvier, conformément à l'indice normal des prix à la consommation, où l'indice de base est celui du 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 2,23 % au 1 janvier 2013.

En 2012, les critères pour l'obtention d'une prime se rapportent à l'activité de relouer, au marketing du fonds, au taux d'occupation, aux investissements dans le cadre de la stratégie, au développement durable, à la commercialisation de Julianus Shopping à Tongres et au refinancement des crédits auprès des institutions financières. Pour l'exercice 2012, les trois membres du comité de direction entrent en ligne de compte pour une prime annuelle commune de € 39.500 au maximum. Sur base des objectifs réalisés en 2012, une prime d'un montant total de € 35.500 est allouée. En 2012, aucune prime supplémentaire n'a été octroyée.

Durée et conditions de départ

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une période de trois 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 mois (pour le cfo) à dix-huit mois (pour le ceo et le coo) 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 2012, 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.

LES EVOLUTIONS PERMANENTES SUR LES MARCHES IMMOBILIERS ET LES MARCHES FINANCIERS EXIGENT UN SUIVI CONTINU DES RISQUES STRATEGIQUES, D'EXPLOITATION ET FINANCIERS AINSI QUE DU REPORTING FINANCIER ET DES RISQUES DE CONFORMITE, AFIN DE SURVEILLER LES RESULTATS ET LA SITUATION FINANCIERE D'INTERVEST RETAIL

Risques stratégiques et gestion

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 par rapport à la politique d'investissement, comme par exemple le choix du :

- ✓ **type d'immobilier:** Intervest Retail a opté d'investir principalement dans des magasins (tous les types), en mettant l'accent sur les magasins des centres-villes. Les magasins situés le long d'axes routiers et les centres commerciaux font également partie du portefeuille. En outre, la sicaf immobilière vise à répartir le mieux possible la répartition géographique de ses immeubles.

Le patrimoine immobilier d'Intervest Retail est évalué sur base trimestrielle par des experts immobiliers indépendants. Ces experts immobiliers disposent des qualifications nécessaires et ont une grande expérience du marché. La juste valeur des immeubles qu'ils ont évalués est comptabilisée à la rubrique "Immeubles de placement" à l'actif du bilan statutaire et consolidé. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées à la rubrique "Variations de la juste valeur des immeubles de placement" dans les comptes de résultats consolidés et statutaires et peuvent influencer le résultat net positivement ou négativement. Les valeurs déterminées par les experts représentent la valeur de marché des immeubles. Par conséquent, les variations de la valeur de marché du patrimoine sont reflétées à l'actif net d'Intervest

Retail, comme publiées sur base trimestrielle. Intervest Retail est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes.

Au 31 décembre 2012, une adaptation négative hypothétique du rendement utilisé par les experts immobiliers lors de l'évaluation du portefeuille immobilier de la sicaf immobilière (yield ou taux de capitalisation) de 1 % ferait baisser la juste valeur de l'immobilier de € 53 millions ou 14 %. Le taux d'endettement d'Intervest Retail augmenterait ainsi de 6 % et s'élèverait à 39 % (voir également à cet égard "Analyse de sensibilité" reprise au Rapport immobilier).

- ✓ **période d'investissements et de désinvestissements:** 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. Sur base des indicateurs économiques il est possible d'estimer au mieux l'évolution supposée de la conjoncture. Le marché de l'investissement et en particulier le marché de la location de l'immobilier commercial, réagissent avec un certain retard à la volatilité de la conjoncture économique. Les périodes de haute conjoncture prononcée donnent lieu à des prix de marché plus élevés qui peuvent ultérieurement être sujets à de fortes corrections négatives. Durant ces périodes de haute conjoncture, Intervest Retail mènera une politique relative aux investissements plutôt modérée afin de limiter le risque d'investir à un mauvais

moment. Dans les périodes de baisse de la conjoncture, la valeur et le taux d'occupation des immeubles baissent d'ordinaire. Aussitôt que la conjoncture reprend, une politique d'investissement plus active est menée, anticipant ainsi l'augmentation de valeur des immeubles et un marché de la location plus actif. Une certaine prudence est mise à jour afin d'éviter que le taux d'endettement de la sicaf immobilière ne dépasse les niveaux autorisés.

Risques d'exploitation et gestion

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

- ✓ **risques liés aux investissements:** Les principaux risques qui sont inhérents aux investissements en biens immobiliers se situent au niveau des futures variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement qui pourraient provenir principalement de l'augmentation de l'inoccupation, des loyers impayés, de la baisse des loyers lors de la conclusion de nouveaux contrats de bail ou lors de la prolongation des contrats de bail existants et de la pollution du sol.

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 aux permis, d'une analyse des risques fiscaux, etc.

Conformément à l'article 31 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, un expert indépendant évalue toute acquisition ou aliénation d'un bien immobilier. Pour toute aliénation la valeur d'expertise déterminée par l'expert immobilier indépendant forme un fil conducteur important pour la valeur de transaction. En outre, Intervest Retail veille scrupuleusement à ce que les garanties établies lors d'une transaction restent limitées aussi bien en ce qui concerne la durée que la valeur.

En outre, Intervest Retail procède pour toute acquisition à un "due diligence" technique,

administratif, juridique, comptable et fiscal qui est basé sur une analyse constante des procédures, et elle est généralement assistée par des conseillers externes spécialisés.

- ✓ **risques liés à la location:** Ces risques se rapportent à la nature et à l'emplacement du bien immobilier, à la mesure dans laquelle il doit concurrencer les immeubles avoisinants, à la qualité du bien immobilier, à la qualité du locataire et au 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 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, où la 'mixité' des locataires doit être adaptée et quels immeubles sont pris en compte pour la vente. En outre, chaque mois 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 futures des contrats de bail et les révisions des contrats bail.

- ✓ **risques liés au contrôle des frais:** Le risque existe que le rendement net des biens immobiliers soit 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, comme la comparaison périodique des budgets d'entretien à la réalité et les procédures d'approbation lors de la conclusion d'obligations liées à l'entretien et aux investissements. En fonction du montant, ces procédures d'approbation comportent l'appel d'une ou plusieurs offres à différents entrepreneurs. Ensuite, le département d'asset management d'Intervest Retail compare les prix, la qualité et la planification des travaux. En fonction du montant des travaux à exécuter, différents niveaux d'approbation sont d'application au sein de la sicaf immobilière.

- ✓ **risques liés aux débiteurs:** Au sein d'Intervest Retail des 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. Dans le contrat de bail type utilisé par Intervest Retail pour la location de ses immeubles une garantie locative ou une garantie bancaire d'une valeur de 6 mois est prévue. Au 31 décembre 2012, la durée moyenne effective pondérée des garanties locatives et des garanties bancaires s'élève à environ 5 mois (ou environ € 9 millions).

En outre, des procédures de contrôle internes ont été rédigées qui doivent garantir que l'encaissement des loyers se fasse à temps et veiller à que les arriérés de loyers soient suivis de façon adéquate. Les loyers doivent être payés par anticipation sur base mensuelle ou trimestrielle. L'administration financière et l'asset management veillent attentivement à limiter les arriérés de loyers. Au 31 décembre 2012, le crédit clients dû ne comprend que 3 jours.

- ✓ **risques juridiques et fiscaux:**

- **contrats et réorganisations judiciaires des sociétés**

Si la complexité l'exige, les contrats à conclure avec des tiers sont examinés par des conseillers externes, afin de limiter les risques liés aux dommages financiers et à l'atteinte à la réputation, résultant de contrats inadéquats. Intervest Retail est assurée contre la responsabilité découlant de ses activités ou de ses investissements moyennant une police d'assurance responsabilité civile qui couvre les dommages corporelles jusqu'à un montant de € 12,4 millions et les dommages matériels (autres que incendie et explosion) jusqu'à € 0,6 million. En outre les administrateurs et les membres du comité de direction sont assurés pour la responsabilité civile d'administrateur, laquelle couvre les dommages jusqu'à un montant de € 35 millions.

Les réorganisations judiciaires des sociétés dans lesquelles Intervest Retail est impliquée (fusion, scission, scission partielle, apport en espèces, etc.) sont toujours soumises à des travaux de "due diligence", qui sont réalisés avec l'assistance de conseillers externes afin de minimiser les risques d'erreurs judiciaires et financières.

- **assurance**

Le risque de destruction des immeubles par incendie, tempête, dégâts des eaux et les dégâts qui en découlent, est assuré par Intervest Retail pour une valeur de reconstruction totale de € 155 millions (€ 77 millions pour les magasins des centres villes et € 78 millions pour les magasins situés le long d'axes routiers et les centres commerciaux) par rapport à la juste valeur des immeubles de placements de € 359 millions au 31 décembre 2012 (€ 201 millions pour les magasins des centres-villes et € 158 millions pour les magasins situés le long d'axes routiers et les centres commerciaux). Une assurance pour l'inoccupation des immeubles résultant de ces événements est également prévue à concurrence de 36 mois de loyer. Les assurances comprennent également des garanties supplémentaires à concurrence de 20 % au maximum du montant assuré pour les frais de maintien et de nettoyage, le recours des locataires et des utilisateurs et le recours des tiers.

- **fiscalité**

Lors d'investissements en biens immobiliers la fiscalité joue un rôle important (TVA, droits d'enregistrements, exit tax, précompte immobilier, etc.). Ces risques fiscaux sont évalués continuellement et où cela s'avère nécessaire il est fait appel à des conseillers externes.

- **risques liés à la réglementation et aux procédures administratives**

Les modifications relatives à la réglementation concernant l'urbanisme et la protection de l'environnement peuvent avoir un effet défavorable sur la capacité d'Intervest Retail d'exploiter à terme un immeuble. L'application stricte et le respect de la réglementation prescrite par les autorités communales peut influencer de façon négative l'attrait de l'immeuble. Une réduction des dimensions d'un immeuble, imposée lors d'une rénovation approfondie, peut également affecter sa juste valeur.

L'exit tax, due par les sociétés reprises par la sicaf immobilière lors d'une fusion est calculée en tenant compte de la Circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent toujours être modifiées. Cette "valeur fiscale réelle" telle que mentionnée dans cette circulaire est calculée déduction faite des droits d'enregistrement ou de la TVA et diffère de

la juste valeur d'un bien immobilier telle que reprise dans le bilan de la sicaf immobilière conformément IAS 40.

Finalement, l'introduction de nouvelles normes ou de normes plus sévères relatives à pollution de sol ou à la consommation d'énergie peut influencer dans une large mesure les frais nécessaires à la poursuite de l'exploitation de façon adéquate du bien immobilier.

Risques financiers et gestion

Les principaux risques financiers sont les risques liés au financement, les risques liés à la liquidité, les risques liés au taux d'intérêt et les risques liés aux contreparties bancaires.

- ✓ **risques liés au financement:** Le portefeuille immobilier 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 des biens immobiliers et en cas de réductions 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 de paiement. Il est alors impossible d'obtenir un financement au moyen de nouveaux capitaux d'emprunt ou alors à des conditions très défavorables. Afin de pouvoir faire face aux obligations de paiement 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 de la vente au détail est déterminée en grande mesure par les développements sur le cycle du marché de la vente au détail. Intervest Retail aspire toujours 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 les actionnaires (potentiels) et par l'augmentation de la liquidité de l'action, de sauvegarder l'accès au marché des capitaux.

Enfin par rapport aux financements à long terme, une répartition équilibrée des dates de refinancement et de la durée moyenne pondérée entre 3,5 et 5,0 ans est recherchée. Il peut y être dérogé temporairement si des circonstances de marché spécifiques l'exigent. Au 31 décembre 2012, la durée moyenne restante des conventions de crédit à long terme est 3,1 ans.

Les conventions de crédits bancaires d'Intervest Retail dépendent du respect des ratios financiers, qui sont surtout liés au niveau des dettes financières consolidées d'Intervest Retail ou de ses charges d'intérêt financières. Ces ratios limitent le montant qu'Intervest Retail pourrait encore emprunter. Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2012. Si Intervest Retail ne respectait plus ces ratios, les institutions financières pourraient exiger que les conventions de financement de la sicaf immobilière soient annulées, renégociées, résiliées ou remboursées par anticipation.

Le taux d'endettement maximum autorisé par la réglementation sur les sicaf immobilières limite la capacité d'emprunt d'Intervest Retail. La capacité d'endettement supplémentaire théorique d'Intervest Retail s'élève, dans les limites du ratio de 65 % qui est fixé légalement, à environ € 330 millions sur base d'une évaluation constante du portefeuille immobilier existant. Au 31 décembre 2012, le taux d'endettement s'élève à 33 %.

- ✓ **risques liés à la 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', réduisant ainsi les risques de perte de flux de trésorerie, par exemple, pour cause d'inoccupation et de faillites des locataires. 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.

Au 31 décembre 2012, Intervest Retail dispose de € 21 millions de lignes de crédit non utilisées pour son fonctionnement et la distribution du dividende.

- ✓ **risques liés aux 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 d'un tiers de capitaux d'emprunt à court terme (à taux variable) et de deux tiers de capitaux d'emprunt à long terme (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 est recherchée. Au 31 décembre 2012, 66 % des lignes de crédit de la sicaf immobilière se composent de financements à taux fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 34 % sont des crédits ayant un taux d'intérêt variable. Les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une durée moyenne restante de 3,9 ans.
- ✓ **risques liés aux contreparties bancaires:** La conclusion d'un contrat de financement ou l'investissement dans un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie au cas où cette institution ne remplit pas ses obligations. Afin de limiter ce risque de contrepartie Intervest Retail fait appel à différentes banques de références sur le marché afin d'assurer une certaine diversification quant à la provenance de ses financements et des instruments de couverture des taux d'intérêt et elle consacre une attention particulière à la relation qualité-prix des services fournis.

Intervest Retail entretient des relations commerciales avec 5 banques:

- les banques assurant le financement sont: ING Belgique sa, BNP Paribas Fortis, la banque LBLux sa, Belfius Banque et Assurances sa et KBC Bank nv
- les banques qui sont les contreparties pour les instruments de couvertures des taux d'intérêt sont: BNP Paribas Fortis, ING Belgique sa et KBC Bank nv

Intervest Retail revoit régulièrement la liste de ses relations bancaires et son exposition à chacune d'entre elles. Dans le contexte de crise actuel du secteur bancaire, il n'est pas exclu qu'une ou plusieurs contreparties bancaires d'Intervest Retail pourraient faire défaut. Le modèle financier d'Intervest Retail repose sur un endettement structurel, de sorte que sa position de liquidité auprès des institutions financières est en principe assez limitée. Cette position s'élève au 31 décembre 2012 à € 0,2 million.

Risques liés au reporting financier et gestion

Chaque trimestre une clôture comptable complète et une consolidation sont rédigées et publiées. Afin d'optimiser le processus de reporting financier, un planning comprenant les dates limites est établi au sein du département financier pour toutes les tâches à accomplir. L'équipe financière rédige ensuite les chiffres trimestriels et les bilans. Ces chiffres trimestriels sont toujours analysés de façon approfondie et soumis à un contrôle interne.

Afin de limiter le risque d'erreurs dans le reporting financier, les chiffres sont traités au sein du comité de direction et leur exactitude et leur intégralité sont contrôlées par, entre autres, l'analyse des revenus locatifs, des charges d'exploitation, de l'occupation, des activités locatives, de l'évolution de la valeur des immeubles, des débiteurs, etc. Des comparaisons entre les prévisions et les budgets sont analysées. Ensuite, chaque trimestre le comité de direction fait part au comité d'audit des états financiers, comprenant la comparaison des chiffres annuels, le budget et les explications en cas d'anomalie. En outre, les chiffres semestriels et annuels sont toujours contrôlés par le commissaire.

Risques liés à la conformité et gestion

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 à ce qu'ils aient une connaissance suffisante des modifications des lois et réglementations 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 Kathleen De Brabander et Frank Verhaegen, réviseurs d'entreprise.

Experts immobiliers

En 2012, le portefeuille immobilier est évalué tous les trimestres par trois experts indépendants, de Crombrugge & 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, conformément aux 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/EC relative aux délits d'initiés et la manipulation de marché.

Principe "Comply or explain"

En 2012, il a été dérogé aux dispositions suivantes du Code belge de Gouvernance d'Entreprise 2009 (explain):

- ✓ Dispositions 5.3 et 5.4 relatives au fonctionnement des comités (annexe D et E incluse)
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 dans son ensemble. La taille restreinte du conseil permet de traiter ces sujets efficacement.
- ✓ 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 qui prend soin de la communication au sein et entre les organes de gestion de la société. La taille restreinte de la société et du conseil d'administration rend telle fonction superflue.

Entreprendre durablement

Intervest Retail veut organiser et réaliser ses activités de façon durable afin de limiter le plus possible l'impact négatif de ses activités sur l'environnement. Une méthode de travail durable de plus en plus poussée et justifiée d'un point de vue économique est réalisée progressivement. Le point de départ reste la satisfaction des locataires.

Les objectifs fixés par Intervest Retail par rapport au développement durable sont:

- ✓ investir dans des immeubles qui au niveau de la durabilité sont concurrentiels sur le marché de la location
- ✓ minimiser l'impact des activités d'Intervest Retail sur l'environnement
- ✓ obtenir un meilleur score que la moyenne en ce qui concerne le benchmarking du développement durable.

Les conditions préalables sont toujours:

- ✓ la satisfaction du locataire et de l'actionnaire concernant toute initiative se rapportant au développement durable
- ✓ la réalisation d'au moins un effet neutre sur le rendement total attendu à long terme de l'immeuble de placement

En 2012, Intervest Retail a analysé plusieurs possibilités pour générer de l'énergie renouvelable au moyen de panneaux solaires sur la toiture de certains magasins le long l'axes routiers. Des entreprises, installant pour leur propre compte des systèmes photovoltaïques sur les toits de grands immeubles tels que des halls d'entreposage, et ce au moyen d'un droit de superficie, ont été contactées. L'énergie verte générée est ensuite offerte à des tarifs avantageux aux locataires.

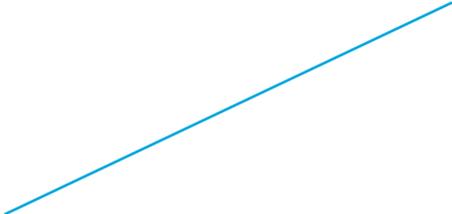
La superficie de la toiture des magasins d'Intervest Retail situés le long d'axes routiers semble toutefois trop petite pour intéresser ces entreprises. En outre, étant donné que les subventions ont en large mesure été limitées, la possibilité de financement de tels projets devient plus compliquée.

C'est pour cette raison qu'Intervest Retail a opté pour l'installation de panneaux solaires en gestion propre et a choisi ainsi les magasins situés le long de l'axe routier Boomsesteenweg 660 à Wilrijk étant donné que la superficie de toiture est suffisamment grande. L'énergie générée est offerte à des conditions avantageuses aux locataires AS Adventure, Tony Mertens, Brantano et Prémaman. Les subventions qu'Intervest Retail reçoit, s'élève à € 250 par 1.000 Kwh d'énergie générée. Cet investissement dans des panneaux solaires s'élève à € 0,5 million et génère un rendement de 7,6 %.

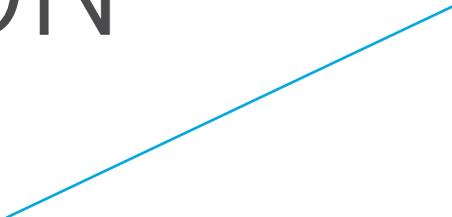
COMPANY
WOMEN'S WEAR

2





RAPPORT DU COMITE DE DIRECTION



Le marché de l'immobilier commercial

Table ronde avec les experts immobiliers d'Intervest Retail relative aux évolutions sur le marché de l'investissement et de la location en 2012 et perspectives pour 2013.

Intervest Retail a réuni ses trois experts immobiliers afin de discuter du marché actuel de l'investissement et de la location. Cette discussion a eu lieu le 10 janvier 2013.

Les interlocuteurs: Jean-Paul Sols et Rudi Taelemans (Intervest Retail), Kris Peetermans, Mathias Gerrits, Jef Van Doorslaer et Boris van Haare Heijmeijer (Cushman & Wakefield), Pieter Paepen, Peter de Groot et Frederic Vandeputte (CB Richard Ellis) et Guibert de Crombrugghe (de Crombrugghe & Partners). Le réviseur d'entreprise d'Intervest Retail, Deloitte Réviseurs d'Entreprise a également suivi la discussion.



SELON LES EXPERTS IMMOBILIERS LE MARCHE BELGE DE LA LOCATION ET DE L'INVESTISSEMENT RELATIF A L'IMMOBILIER COMMERCIAL RESTE UN MARCHE STABLE, AUSSI BIEN DANS LES CENTRES-VILLES QUE POUR LES MAGASINS LE LONG D'AXES ROUTIERS ET LES CENTRES COMMERCIAUX



Situation économique

Le marché européen de la vente au détail qui vit une période de crise résultant en une hausse du taux de chômage et une baisse de la confiance des consommateurs entraîne une baisse des chiffres d'affaires et des faillites de différentes chaînes de magasins. La confiance des consommateurs baisse également en Belgique, mais contrairement à la tendance générale européenne, le chiffre d'affaires de la plupart des détaillants reste stable ou augmente même. Ce phénomène est une caractéristique du marché belge de la vente au détail: les chiffres d'affaires subissent moins de fluctuations importantes que dans les autres pays européens, aussi bien en périodes de haute conjoncture et qu'en périodes de basse conjoncture.



Table ronde avec les experts immobiliers

Marché de la location

L'incertitude sur le marché européen oblige les détaillants également en Belgique à être plus prudents et plus exigeants. Ils disposent encore toujours de suffisamment de capacité d'investissement pour des nouveaux magasins, mais ils deviennent plus sélectifs. Ils restent principalement actifs dans les 6 principales rues commerçantes en Belgique (le Meir à Anvers, la rue Neuve à Bruxelles, Vinâve d'Ile à Liège, la Veldstraat à Gand, la Hoogstraat à Hasselt, la Steenstraat à Bruges et l'avenue Louise à Bruxelles) et aux meilleurs emplacements périphériques, mais leur intérêt pour des centres commerciaux, des rues commerçantes secondaires et des villes secondaires a nettement diminué.

Par rapport à 2011, l'activité locative est néanmoins restée globalement stable et elle est encore toujours plus élevée qu'en 2009 et 2010. Les niveaux locatifs augmentent constamment depuis 2004. Pour 2013 il faut s'attendre à des niveaux locatifs relativement stables. Les propriétaires sont disposés à accorder des loyers progressifs et des réductions afin d'obtenir à terme un niveau plus élevé.

Pour les 6 principales rues commerçantes du pays il faut s'attendre à des niveaux locatifs stables. Pour le Meir à Anvers et la rue Neuve à Bruxelles les loyers de premier ordre s'élèvent à € 1.800/m². Pour les contrats de bail conclus dans les meilleures rues commerçantes en périodes de haute conjoncture et qui sont entre-temps venus à échéance, les locataires demandent généralement des renouvellements des contrats de bail aux mêmes conditions. Une demande de réduction de loyer après la fin de la première période de neuf ans reste exceptionnelle.

L'afflux de nouvelles formules commerciales, offrant souvent une dynamique supplémentaire au marché, ont en 2012 une part relativement réduite dans l'activité du marché. Un nouvel arrivant sur le marché belge est, entre autres, Ethan Allen qui s'est installé au Sablon à Bruxelles et Lange Nieuwstraat à Anvers. Les autres nouveaux arrivants sont Picard, Vicomte Arthur, Artu Napoli, Sam Friday, etc.

Les niveaux locatifs des magasins le long d'axes routiers ont également augmenté considérablement les dernières années. Les loyers des meilleurs magasins le long d'axes routiers s'élèvent actuellement à environ € 150/m²/an pour les meilleurs emplacements. Les locataires qui étaient précédemment principalement actifs dans les centres-villes, telles que H&M, Lola & Lisa, C&A, Torfs, Veritas et Standaard Boekhandel s'installent également dans des parcs de vente au détail, soutenant ainsi la demande. Entre-temps, les magasins le long d'axes routiers affichent nettement moins qu'auparavant une image discount. Les loyers restent également stables tandis que ceux des centres commerciaux et des centres-villes secondaires sont légèrement sous pression.

L'inoccupation ne représente momentanément pas encore un problème généralisé sur le marché belge de la vente au détail. Dans les 6 principales rues commerçantes l'inoccupation se limite même à 0,1 %. L'ensemble des chiffres d'inoccupation publiés dans la presse donnent parfois une image un peu déformée étant donné que les magasins qui se trouvent dans une phase de transformation sont souvent inclus dans les chiffres d'inoccupation. Ces immeubles génèrent encore souvent des loyers.

C'est un fait que les détaillants décident plus rapidement qu'auparavant de fermer des magasins à des emplacements secondaires s'ils ne sont pas rentables. Dans certaines villes l'inoccupation est évidente et provient surtout d'un excès de magasins ou d'une politique locale inadaptée concernant la mobilité et les possibilités de parking.

Marché de l'investissement

Une caractéristique de 2012 est le volume élevé d'investissements. Pour la première fois un plus grand nombre d'investissements ont été réalisés dans l'immobilier commercial que dans l'immobilier de bureaux. Cela provient essentiellement du fait que les investisseurs privés sont très intéressés par investissements dans l'immobilier commercial.

Les rendements du marché de l'investissement sont restés plutôt stables en 2012. Pour les grandes transactions, au-dessus de € 10 millions, le rendement de premier ordre s'élève à environ 4,25 % pour les meilleurs emplacements.

Ce sont comme d'habitude principalement les investisseurs privés qui sont actifs et qui sont parfois disposés à payer des rendements extrêmement bas. Les particuliers fortunés sont surtout actifs dans le segment jusqu'à € 5 millions au maximum. Depuis 2012, il apparaît toutefois que ce plafond ait clairement été dépassé et qu'ils entreprennent également des transactions plus importantes.

Projets

La périphérie bruxelloise s'attend dans les prochaines années à trois nouveaux projets de grande envergure. U-Place à Maelbeek prévoit 55.000 m² de surface commerciale, comprend aussi bien des petites que des grandes surfaces commerciales et s'adresse à une clientèle cible des vastes environs autour de Bruxelles, tels que Malines et Louvain. Just Under the Sky près de Schaerbeek consistera pour 60 % de grandes surfaces commerciales et limitera sa portée à une clientèle venant des quartiers nord de Bruxelles. Les deux projets sont prévus pour 2014 - 2015. Le troisième projet NEO au Heysel n'est prévu qu'en 2020.



Anvers - 678 m²

Développement importants en 2012

Locations

EN 2012, LA QUALITE DES EMPLACEMENTS COMMERCIAUX DANS LE PORTEFEUILLE D'INTERVEST RETAIL EST EGALEMENT CONFIRMEE PAR LA VENUE DE NOUVEAUX DETAILLANTS DE PREMIER ORDRE TELS QUE DESIGUAL, CALZEDONIA, RITUALS ET ARMANI JEANS

En 2012, les détaillants ont été moins expansifs que les années précédentes. Ils adoptent une attitude plutôt expectative et posent des exigences plus élevées. Ils quittent les emplacements moins bien situés ou concluent des renouvellements de contrats de bail aux conditions actuellement en vigueur ou moins élevées.

Etant donné que le portefeuille immobilier d'Interinvest Retail se compose essentiellement d'immobilier commercial à des emplacements de premier ordre, un grand nombre de transactions donnent encore lieu à loyers qui se situent au même niveau ou un niveau plus élevé. Au deuxième semestre 2012, des augmentations des loyers de plus de 30 % en moyenne par rapport aux loyers actuels ont été réalisées lors de la location de magasins situés le long des axes routiers Boomsesteenweg à Wilrijk et Gouden Kruispunt à Tielt-Winge. Le centre-ville d'Anvers reste également en bonne position où le renouvellement d'un contrat de bail a été réalisé avec une augmentation de loyer d'environ 48 % par rapport au loyer actuel.

En outre, Interinvest Retail a conclu en 2012 deux belles locations dans quelques immeubles de référence de son portefeuille à Anvers, bon pour une augmentation de loyer moyenne d'environ 5 %. Il s'agit dans les deux cas de contrats de bail commerciaux conclus pour une période de 9 ans.

↳ LEYSSTRAAT 28-30: ARMANI JEANS

Pour l'immeuble d'angle monumental situé Leysstraat 28-30 un nouveau contrat de bail a été signé avec Armani Jeans. Le contrat de bail prend effet le 1er juillet 2013 et après des travaux de transformation, le groupe Armani ouvrira à Anvers, à cet emplacement de premier ordre, son second magasin après la boutique Emporio Armani au Hopland.

Au sein du groupe Armani, l'un des principaux groupes de luxe dans le monde, la ligne Armani Jeans est une interprétation contemporaine et décontractée du style Armani. Elle offre une large collection de prêt-à-porter masculin et féminin parallèlement au segment denim qui constitue le cœur de la collection, ainsi qu'une gamme complète d'accessoires (sacs à main, chaussures, lunettes et parfum). Le magasin Armani Jeans se déploiera sur une superficie totale de 528 m², répartie sur deux niveaux.



Anvers - 140 m²

↳ LEYSSTRAAT 17: RITUALS

En diagonale de l'immeuble décrit ci-dessus, un contrat de bail qui prend cours le 1er mars 2013 a été conclu avec Rituals pour l'immeuble situé Leysstraat 17. Rituals qui se place dans le segment "Cosmétiques Home et Body" de luxe, loue 140 m² au rez-de-chaussée et renforcera avec sa venue sa forte présence dans le centre-ville d'Anvers. Simultanément le Leysstraat accueille ainsi un détaillant de qualité qui complète parfaitement la mixité. Rituals a actuellement plus de 220 magasins dans le monde, en plus d'une boutique en ligne et des shops-in-shops dans d'importants grands magasins, aéroports et hôtels.

Au cours de l'exercice 2012, 8 contrats de bail au total ont été signés avec des nouveaux locataires, bon pour une augmentation de loyer de 21 % en moyenne par rapport au loyer précédent. En outre, 25 renouvellements de contrats de bail ont été conclus avec des locataires existants, bon pour une augmentation de loyer de 22 % en moyenne. Cela donne une augmentation des loyers globale de 22 % pour ces transactions locatives qui représentent environ 15 % de l'ensemble des revenus locatifs du portefeuille. Les meilleures réalisations sont pour le centre-ville d'Anvers (+ 19 %) et les parcs de vente au détail Gouden Kruispunt à Tiel-Winge (+ 35 %) et au Boomsesteenweg à Wilrijk (+ 27 %). Ces transactions prendront cours dans le prochains mois.

Intervest Retail s'est quand même rendu compte que les détaillants deviennent plus sélectifs et qu'ils ne sont plus disposés à payer des loyers encore plus élevés. Les immeubles dont les locataires sont partis, connaissent parfois des périodes d'inoccupation ou restent inoccupés plus longtemps. Le taux d'occupation de la sicaf immobilière qui se situe à 97,3 % au 31 décembre 2012, reste toutefois élevé. L'augmentation par rapport au 31 décembre 2011 résulte entre autres de la location à Desigual à Namur et de quelques locations temporaires de magasins inoccupés. Intervest Retail s'efforcera également en 2013 de réduire l'inoccupation.

La rénovation du parc de vente au détail Centre Roosevelt au centre de Vilvorde est terminée avec succès. Intervest Retail met actuellement tout en oeuvre pour que le centre soit entièrement loué. Actuellement trois magasins sont encore disponibles. Le redéveloppement a donné lieu à une augmentation de valeur de l'immeuble de plus 10 % (par rapport à la juste valeur juste avant le redéveloppement, étant le 31 mars 2011).

La situation du Julianus Shopping à Tongres reste inchangée. Le taux d'occupation du centre s'élève à 91 % au 31 décembre 2012. Actuellement quatre magasins sont à louer mais Intervest Retail s'attend à ce que quelques locataires quittent le centre en 2013.

Les rendements des magasins situés le long d'axes routiers ainsi que des magasins situés dans les centres-villes ont été légèrement revus à la baisse suite à l'évolution positive des valeurs locatives et à la diminution des rendements en raison des développements favorables sur le marché belge de l'investissement de l'immobilier commercial. Au 31

décembre 2012, le rendement moyen des magasins situés le long d'axes routiers dans le portefeuille de la sicaf immobilière s'élève à 6,9 % (6,9 % au 31 décembre 2011) et celui des magasins dans les centres-villes à 5,4 % (5,5 % au 31 décembre 2011). Au 31 décembre 2012, le rendement de premier ordre de 4 % reste réservé tout comme l'année dernière à un magasin situé Huidevettersstraat à Anvers. Au 31 décembre 2011 ce rendement était encore de 4,1 %.



Vilvorde - 8.069 m²

Problèmes de stabilité dans le magasin de centre-ville à Malines

Des problèmes de stabilité se sont produits fin août 2012 dans le magasin de centre-ville de la sica immobilière Intervest Retail, situé Bruul 40/44 à Malines. Les constatations des ingénieurs architectes indiquent un problème local de construction technique situé à hauteur de la séparation entre le magasin loué à Coolcat et celui loué à H&M. Localement la structure métallique a été surchargée et celle-ci a bougé. Un affaissement local a provoqué d'importantes lézardes dans la façade. La cause de cet affaissement n'est jusqu'au présent pas encore clairement définie.

Les travaux d'étaiyage nécessaires ont été effectués et la sécurité des immeubles est garantie. Le magasin H&M a rouvert après deux semaines. Le magasin Coolcat reste toutefois fermé étant donné l'étaiyage posé dans le magasin. La fin du contrat de bail avec Coolcat était déjà prévue pour fin 2012 dans le cadre des travaux de transformation planifiés pour l'immeuble.

Intervest Retail a obtenu un permis d'urbanisme pour les immeubles en question en vue de la réalisation d'un projet d'habitation comprenant 19 lofts au-dessus des magasins, de la rénovation de la façade de l'immeuble H&M et de la reconstruction de l'immeuble d'angle dans lequel Coolcat est établi. Etant donné la démolition déjà planifiée du magasin Coolcat dans le cadre de ce projet d'habitation, les

frais de réparation pour cette partie de l'immeuble resteront limités.

Intervest Retail a souscrit une assurance "Responsabilité Civile Immeubles" qui intervient pour les dommages causés aux tiers, pour lesquels Intervest Retail pourrait éventuellement être tenue responsable.

Sur base de sa responsabilité contractuelle envers ses locataires, qui ne tombe pas sous l'assurance responsabilité civile mentionnée ci-dessus, Intervest Retail doit éventuellement payer un dédommagement à Coolcat et H&M. Jusqu'à présent, la responsabilité d'Intervest Retail n'a pas encore été mise en cause et le montant des dégâts subis n'est actuellement pas encore connu. Un expert judiciaire a été nommé afin d'établir dans les prochains mois la cause des dégâts et de déterminer la responsabilité qui en découle.

Après le dépôt du rapport de l'expert judiciaire relatif à la cause des problèmes de stabilité, Intervest Retail se concertera avec ses conseillers techniques et réexaminera la faisabilité de projet de rénovation (développement de 19 lofts aux étages supérieurs) et l'adaptera le cas échéant.

Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier

En 2012, la juste valeur du portefeuille est passée de € 362 millions à € 359 millions. Cette baisse peut être détaillée comme suit (en millions €):

Juste valeur du portefeuille au 1 janvier 2012	362
✓ investissements dans le portefeuille existant	2
✓ acquisitions des immeubles de placement	0
✓ ventes des immeubles de placement	-11
✓ plus-values non réalisées	9
✓ moins-values non réalisées	-3
Juste valeur du portefeuille au 31 décembre 2012	359

La pénurie sur le marché de l'investissement de l'immobilier commercial a résulté en 2012 en une augmentation de valeur du portefeuille immobilier de 1,8 %. Cette augmentation de valeur provient essentiellement de la baisse des rendements mais elle est également influencée favorablement par l'entrée en vigueur de plusieurs nouveaux contrats de bail et des renouvellements de contrats de bail, conclus à des loyers plus élevés.

Ventes de biens immobiliers

EN 2012, INTERVEST RETAIL A VENDU TROIS MAGASINS LE LONG D'AXES ROUTIERS ET UN PARC DE VENTE AU DETAIL POUR € 11 MILLIONS AU TOTAL, CE QUI REPRESENTE ENVIRON 3 % DE SON PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La stratégie d'Intervest Retail consiste à réduire à terme la part des magasins situés le long d'axes routiers au sein du portefeuille de la sicaf immobilière et d'évoluer vers une part de 65 % de magasins dans les centres-villes, de préférence à des emplacements de premier ordre.

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:

- ✓ 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 dont la gestion intensive
- ✓ il ne s'agit pas d'immeubles commerciaux mais d'immobilier résidentiel.

Dans ce cadre Intervest Retail a désinvesti au cours de l'année écoulée 3 magasins périphériques (situés à Hasselt, Beaumont et Mons) et un parc de vente au détail en Wallonie. Un petit immeuble situé à un emplacement non stratégique de la chaussée de Wavre à Bruxelles a également été vendu en 2012.

Le parc de vente au détail a trait au site situé à Andenne, avenue Albert 1er 137-139, qui comprend 7 magasins, loués principalement à Red Market, Koodza, Piocheur et Charles Vögele.

Le prix de vente total de ces immeubles s'élève à € 11,2 millions. Ce prix de vente se situe environ 3 % au-dessus de la valeur comptable qui s'élève à € 10,9 millions (la juste valeur telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant de la sicaf immobilière au 31 décembre 2011). Cette juste valeur représente environ 3 % de la juste valeur totale des immeubles de placement de la sicaf immobilière au 31 décembre 2012.

L'ensemble des revenus locatifs annuels du parc de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers qui ont été vendus, représentent € 0,9 million ou environ 4 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la sicaf immobilière.

Investissements

En ce qui concerne les nouveaux investissements Intervest Retail met l'accent sur de l'immobilier commercial de qualité à des emplacements de premier ordre dans les centres-villes des grandes villes en Belgique. Etant donné la pénurie de ce produit d'investissement dans le marché actuel, Intervest Retail n'a pas réalisé d'investissements au cours de l'exercice 2012.



Bruges - 1.998 m²

Résultats financiers²

Compte de résultats

LES REVENUS LOCATIFS D'INTERVEST RETAIL
AUGMENTENT DE 4 % EN 2012

en milliers €	2012	2011
Revenus locatifs	22.245	21.300
Charges relatives à la location	-133	-54
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	19	13
Résultat immobilier	22.131	21.259
Charges immobilières	-2.605	-2.066
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-989	-1.013
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18.537	18.180
Résultat sur ventes des immeubles de placement	918	1.526
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.406	22.043
Autre résultat sur portefeuille	91	-56
Résultat d'exploitation	25.952	41.693
Résultat financier (hors variations de la juste valeur - IAS 39)	-5.166	-5.260
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-2.090	-92
Impôts	-32	-33
RESULTAT NET	18.664	36.308
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable ³	13.290	12.848
Résultat sur portefeuille	7.415	23.513
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables	-2.041	-53
RESULTAT PAR ACTION	2012	2011
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	3,68	7,15
Dividende brut (€)	2,62	2,53
Dividende net ⁴ (€)	1,97	2,00

² Entre parenthèses les chiffres comparatifs pour l'exercice 2011.

³ Pour le calcul du résultat d'exploitation distribuable: voir note 13 du rapport financier.

⁴ Suite à la Loi programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe de 21 % à 25 % à partir de l'année d'imposition 2013 (sauf certaines exonérations).

Les **revenus locatifs** d'Intervest Retail s'élèvent pour l'exercice 2012 à € 22,2 millions (€ 21,3 millions). Cette augmentation de 4 % provient principalement de l'acquisition du complexe commercial Jardin d'Harscamp à Namur en octobre 2011, de la location à Desigual au Jardin d'Harscamp et aux indexations et renouvellements des contrats de bail existants.

Les **charges immobilières** de la sicaf immobilière qui s'élèvent à € 2,6 millions, ont augmenté en 2012 de € 0,5 million par rapport à l'exercice précédent (€ 2,1 millions). Cette augmentation provient des frais d'entretien et de réparation plus élevés ainsi que de l'augmentation des frais d'inoccupation et autres charges immobilières relatives au Jardin d'Harscamp à Namur et au Julianus Shopping à Tongres.

Les **frais généraux et autres charges et revenus d'exploitation** s'élèvent à € 1,0 million en 2012 et se situent au même niveau que l'année précédente (€ 1,0 million).

L'augmentation des revenus locatifs, partiellement compensée par la hausse des charges immobilières, résulte en 2012 de l'augmentation du **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** de € 0,3 million qui atteint € 18,5 millions (€ 18,2 millions).

Le **résultat sur ventes des immeubles de placement** s'élève à € 0,9 million en 2012 et comprend € 0,5 million pour la deuxième partie de l'indemnisation supplémentaire, obtenue de l'acheteur du Shopping Park Olen pour les frais de développement déjà encourus, conformément à l'accord conclu en décembre 2009 lors de la vente du projet⁵. En outre, la sicaf immobilière a vendu quelques immeubles non stratégiques à Mons, Beaumont et Hasselt pour un prix de vente total de € 11,2 millions, générant une plus-value d'environ € 0,3 million.

Les **variations positives de la juste valeur des immeubles de placement** de l'exercice 2012 s'élèvent à € 6,4 millions (€ 22,0 millions) ou environ 1,8 % de la juste valeur du portefeuille immobilier⁶. Cet effet positif provient de la baisse des rendements de quelques magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement et des renouvellements des contrats de bail réalisés en 2012 et des indexations (principalement la location à Desigual à Namur qui a donné lieu à une hausse de 13 % de la juste valeur de ce complexe commercial).

LES VARIATIONS POSITIVES DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT S'ELEVENT EN 2012 A 1,8 % EN COMPARAISON A 6,6 % EN 2011

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

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39))** s'élève pour l'exercice 2012 à - € 5,2 millions (- € 5,3 millions). Etant donné que les taux d'intérêt ont continué à baisser sur le marché financier les frais de financement de la sicaf immobilière ont diminué en 2012, même après l'acquisition du Jardin d'Harscamp à Namur pour un montant de € 10,3 millions à partir de mi-octobre 2011.

POUR L'EXERCICE 2012, LE TAUX D'INTERET MOYEN DES CREDITS UTILISES DE LA SICAF IMMOBILIERE S'ELEVE A 4,0 % Y COMPRIS LES MARGES BANCAIRES (4,3 %)

En 2012, les **variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)** comprennent la modification de la valeur de marche 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 - € 2,1 millions (- € 0,1 million). Cette dévalorisation provient du fait que les taux d'intérêt continuent à baisser sur le marché financier.

Le **résultat net** de la sicaf immobilière Intervest Retail s'élève pour l'exercice 2012 à € 18,7 millions (€ 36,3 millions) et peut être réparti en:

- ✓ le **résultat d'exploitation distribuable** de € 13,3 millions par rapport à € 12,8 millions en 2011. Cette augmentation de 3,4 % provient essentiellement de l'augmentation des revenus locatifs et de la baisse des frais de financement, partiellement compensée par l'augmentation des charges immobilières.
- ✓ le **résultat sur portefeuille** de € 7,4 millions (€ 23,5 millions), résulte principalement des ventes des immeubles de placement et des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement suite à la baisse des rendements de quelques magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement de l'immobilier commercial.
- ✓ 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 - € 2,0 millions (- € 0,1 million).

Pour l'exercice 2012, le **résultat d'exploitation distribuable** d'Intervest Retail augmente et atteint € 13,3 millions (€ 12,8 millions). Compte tenu des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2012 un **dividende brut** par action de € 2,62 en comparaison à € 2,53 en 2011. C'est une augmentation du dividende de 3,6 % par action. Le rendement brut du dividende de l'action s'élève ainsi à 5,5 % sur base du cours boursier au 31 décembre 2012.

⁶ Sur base d'une composition constante du portefeuille immobilier.

Bilan

en milliers €	31.12.2012	31.12.2011
ACTIF		
Actifs non courants	359.792	362.406
Actifs courants	3.142	1.866
TOTAL DE L'ACTIF	362.934	364.272
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	235.080	228.739
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	115.020	91.035
Résultat net de l'exercice	18.664	36.308
Passif	127.854	135.533
Passifs non courants	94.648	94.244
Passifs courants	33.206	41.289
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	362.934	364.272

DONNEES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2012	31.12.2011
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur active nette (juste valeur) (€)	46,29	45,04
Valeur active nette (valeur d'investissement) (€)	48,07	46,66
Valeur active nette EPRA (€)	47,61	46,06
Cours boursier à la date de clôture (€)	47,60	44,98
Prime par rapport à la juste valeur active nette (%)	3 %	0 %
Taux d'endettement (max. 65 %)	33 %	36 %

UN TAUX D'ENDETTEMENT RELATIVEMENT BAS DE 33 % AU 31 DECEMBRE 2012 (36 % AU 31 DECEMBRE 2011) ET DES FINANCEMENTS AYANT UNE BONNE REPARTITION DES DATES D'ECHEANCE PROCURENT A INTERVEST RETAIL UNE POSITION STABLE DU BILAN

Actif

LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER S'ÉLEVE À € 359 MILLIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Au 31 décembre 2012 la juste valeur des **immeubles de placement** d'Intervest Retail s'élève à € 359 millions (€ 362 millions au 31 décembre 2011). La baisse de € 3 millions par rapport au 31 décembre 2011 résulte:

- ✓ de la vente d'un parc de vente au détail en Wallonie, de trois magasins non stratégiques le long d'axes routiers à Hasselt, Mons et Beaumont et d'un petit immeuble situé à un emplacement non stratégique de la chaussée de Wavre à Bruxelles, dont la valeur comptable totale s'élève à € 11 millions
- ✓ d'une augmentation de valeur du portefeuille immobilier de € 6 millions ou 1,8 % suite aux indexations, aux renouvellements de contrats de bail et aux nouveaux contrats de bail et suite à la baisse des rendements des magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement
- ✓ d'investissements dans le portefeuille immobilier existant de la sicaf immobilière de € 2 millions.

Au 31 décembre 2012, les biens immobiliers sont évalués à € 368 millions (valeur d'investissement) par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est la valeur d'investissement moins les droits et frais de mutation hypothétiques qui devront être payés lors d'une éventuelle future vente.

PAR UN CREDIT CONTROL STRICTE LE CREDIT CLIENTS DU NE S'ÉLEVE QU'À 3 JOURS

Les **actifs courants** s'élèvent à € 3 millions (€ 2 millions) et se composent principalement de € 2 millions d'actifs détenus en vue de vente, notamment un magasin le long d'un axe routier à Hasselt.

Passif

Les **capitaux propres** de la sicaf immobilière s'élèvent à € 235 millions (€ 229 millions). Le **capital social** (€ 97 millions) et les **primes d'émission** (€ 4 millions) sont restés inchangés par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2012, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités.

EN 2012 LA MARGE LIBRE DE L'ACTION EST PASSEE DE 27,6 % À 34,5 %

Les **réserves** de la société s'élèvent à € 115 millions (€ 91 millions) et se composent principalement:

- ✓ d'une réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers de € 119 millions (€ 95 millions), composée d'une réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers d'un montant de € 128 millions (€ 103 millions), et d'une réserve pour l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. En effet, 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. La différence avec la valeur d'investissement est reprise séparément dans les capitaux propres. Au 31 décembre 2012, cette différence s'élève à - € 9 millions (- € 8 millions).
- ✓ d'une réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés:
 - auxquels une comptabilité de couverture est appliquée d'une valeur de - € 2 millions (- € 3 millions)
 - auxquels une comptabilité de couverture n'est pas appliquée d'une valeur de - € 3 millions (- € 2 millions)
- ✓ des résultats reportés des exercices comptables précédents de € 1 million (€ 1 million) qui sont susceptibles d'être distribués.

La **valeur active nette** (juste valeur) de l'action s'élève au 31 décembre 2012 à € 46,29 (€ 45,04). Etant donné qu'au 31 décembre 2012 le cours boursier s'élève à € 47,60, l'action d'Intervest Retail est cotée avec une prime d'environ 3 % par rapport à cette valeur active nette (juste valeur).

Par rapport à 2011, les **passifs non courants** ont légèrement augmenté, atteignant € 95 millions (€ 94 millions), et consistent essentiellement de financements à long terme de € 90 millions ainsi que de la valeur de marché négative des instruments de couverture non courants de € 5 millions.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 33 millions (€ 41 millions) et se composent principalement de € 27 millions (€ 38 millions) de dettes financières courantes (des financements à court terme progressant chaque fois et une ligne de crédit de € 10 millions échéant dans l'année et qui doit être remboursés ou prolongés). La baisse de € 11 millions résulte principalement des ventes des immeubles de placement réalisées en 2012. En outre, les passifs courants se composent de € 2 millions de la valeur de marché négative des instruments de couvertures courants et € 3 millions de dettes commerciales et autres dettes courantes.

Structure financière

Caractéristiques structure financière

Au 31 décembre 2012, Intervest Retail a une structure financière conservatrice qui lui permet d'exercer ses activités également en 2013.

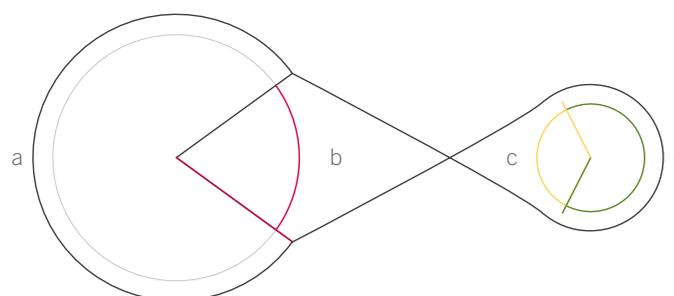
Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2012 sont:

- ✓ montant des dettes financières: € 117 millions
- ✓ 80 % des lignes de crédit sont des financements à long terme avec une durée moyenne restante de 3,1 ans
- ✓ dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2013 et 2017
- ✓ répartition des crédits auprès de 5 institutions financières européennes
- ✓ € 21 millions de lignes de crédit disponibles non-utilisées
- ✓ 62 % des crédits utilisés ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt, 38 % un taux d'intérêt variable
- ✓ les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 3,9 ans en moyenne
- ✓ taux d'intérêt moyen pour 2012: 4,0 % y compris les marges bancaires (2011: 4,3 %)
- ✓ valeur de marché des dérivés financiers: € 6,7 millions en négatif
- ✓ taux d'endettement limité de 33 % (maximum légal: 65 %) (36 % au 31 décembre 2011)

Relation des financements à long terme et à court terme

Au 31 décembre 2012, 80 % des lignes de crédit disponibles d'Intervest Retail sont des financements à long terme. 20 % 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) (€ 17,4 millions) et 7 % se compose d'un crédit bilatéral qui doit être prolongé ou remboursé en 2013 (€ 10 millions).

Relation des financements à long terme et à court terme



- a — 80% Crédits à long terme
- b — 20% Crédits à court terme
- c — 7% Crédits à renégocier en 2013
- d — 13% Crédits avec une durée illimitée de 364 jours

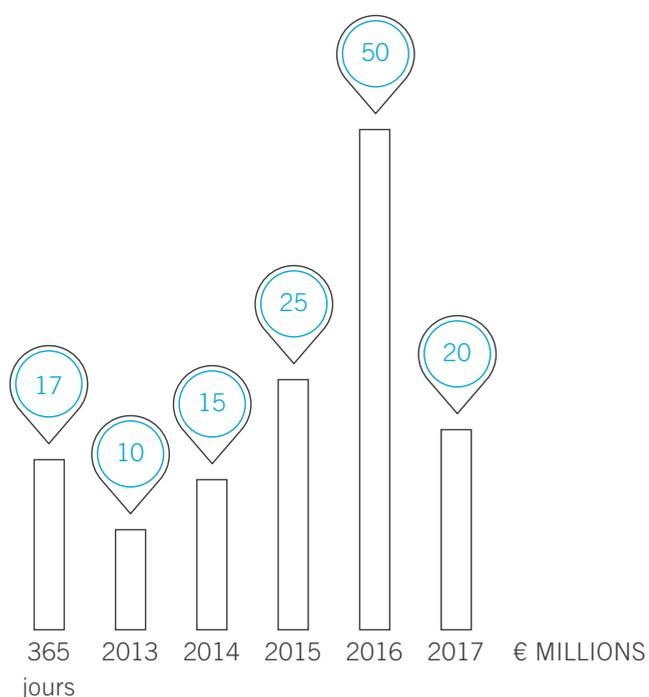
80 % DES LIGNES DE CREDIT SONT DES FINANCEMENTS A LONG TERME DONT LES DATES D'ECHEANCE SONT BIEN REPARTIES

Durée et répartition des échéances des financements à long terme

Au 31 décembre 2012, la durée moyenne pondérée des financements à long terme s'élève à 3,1 ans. La stratégie d'Intervest Retail consiste à maintenir cette durée moyenne entre 3,5 et 5 ans, mais il peut y être dérogé si des circonstances de marché spécifiques l'exigent.

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

Calendriers des échéances des lignes de crédit



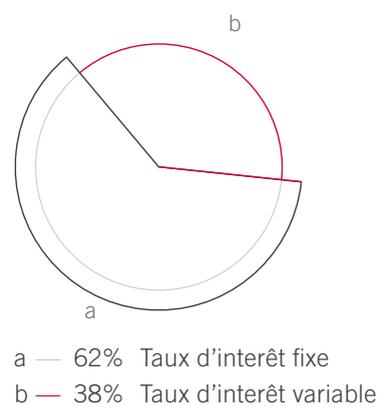
AU 31 DECEMBRE 2012, LA DUREE MOYENNE PONDEREE DES FINANCEMENTS A LONG TERME S'ELEVE A 3,1 ANS

Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable

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 2012, 66 % des lignes crédits de la sicaf immobilière se composent de financements à taux d'intérêt fixe ou fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 34 % sont des crédits à taux d'intérêt variable.

Des crédits utilisés au 31 décembre 2012, 62 % ont un taux d'intérêt fixe ou sont fixés au moyen de swaps de taux d'intérêt. 38 % ont un taux variable grâce auxquels il est possible de bénéficier des taux d'intérêt actuellement bas.

Relation crédits à taux d'intérêt fixe et à taux d'intérêt variable



62 % DES CREDITS UTILISES ONT UN TAUX D'INTERET FIXE OU SONT COUVERTS PAR DES DERIVES FINANCIERS

Durée des taux d'intérêt fixes

En vue de protéger ses résultats d'exploitation contre des fluctuations futures des taux d'intérêt, Invest Retail couvre partiellement les fluctuations des taux d'intérêt par des swaps de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2012 la sicaf immobilière dispose d'un montant notionnel de € 80 millions de swaps de taux d'intérêt actif à un taux d'intérêt moyen de 3,8 %.

En 2011, la sicaf immobilière avait déjà acheté des forward swaps de taux d'intérêt pour un montant notionnel total de € 45 millions. Ces swaps de taux d'intérêt entreront graduellement en vigueur en 2013 chaque fois que les swaps de taux d'intérêt actuels viennent à échéance. Les forward swaps de taux d'intérêt ont ensuite une durée de 5 ans. Le taux d'intérêt moyen auquel ces couvertures du risque des taux d'intérêt ont été réalisées, est de 2,5 % ce qui est par conséquent substantiellement moins élevé que les taux d'intérêt des swaps de taux d'intérêt actuellement en vigueur.

Cette couverture des taux d'intérêt permet de fixer les taux d'intérêt d'environ 66 % des lignes de crédits au 31 décembre 2012 pour une période moyenne restante de 3,9 ans.

Taux d'intérêt moyens

La politique des taux d'intérêt d'Invest Retail consiste à conclure toujours un tiers de ses crédits à un taux d'intérêt variable. En 2012, le taux d'intérêt moyen total des dettes financières de la sicaf immobilière s'élève à 4,0 %, y compris les marges (2011: 4,3 %).

En 2012, le taux d'intérêt moyen des dettes financières à long terme s'élève à 4,6 % (2011: 5,1 %). En 2012, le taux d'intérêt moyen des dettes financières à court terme s'élève à 2,4 % (2011: 2,9 %).

Refinancement réalisé en 2012

Au premier trimestre 2012, Invest Retail a prolongé un financement d'un montant de € 20 millions. Le crédit existant a été refinancé auprès de la même institution financière avec une durée de 5 ans à des conditions conformes au marché.

Lignes de crédit disponibles

Au 31 décembre 2012, la sicaf immobilière dispose encore de € 21 millions de lignes de crédit non utilisées auprès de ses financiers (2011: 11 millions) pour faire face aux fluctuations des besoins de liquidité, pour le financement d'investissements futurs et pour le paiement du dividende de l'exercice 2012.

Sensibilité aux taux d'intérêt

Pour l'exercice 2012, 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 (2011: € 0,4 million). Lors du calcul il est tenu compte des dérivés financiers conclus. Etant donné les taux d'intérêt du marché actuels qui sont bas, une baisse hypothétique des taux d'intérêt de 1 % n'est pas réaliste.

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts est le rapport 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 Invest Retail ce ratio s'élève à 3,6 pour l'exercice 2012 (3,5 pour l'exercice 2011) 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 2012, le taux d'endettement de la sicaf immobilière s'élève à 33 % et baisse de 3 % par rapport au 31 décembre 2011 (36 %) suite à la vente des immeubles de placement réalisée en 2012.

LA SICAF IMMOBILIERE
A UN TAUX D'ENDETTEMENT
LIMITE DE 33 %



Louvain - 1.495 m²



Bruxelles - 150 m²

Affectation du bénéfice 2012

Le conseil d'administration propose de répartir le résultat de l'exercice comptable 2012 d'Intervest Retail sa comme suit:

en milliers €	
✓ Résultat net de l'exercice 2012 ⁷	18.664
✓ Transfert aux réserves du solde des variations de la juste valeur ⁸ des immeubles de placement	
• Exercice comptable	-6.893
• Réalisation de biens immobiliers	-646
✓ Transfert aux réserves de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-70
✓ Transfert des réserves du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	2.090
✓ Transfert des autres réserves	146
✓ Transfert du résultat reporté des exercices comptables antérieurs	15
REMUNERATION DU CAPITAL	13.306

**A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES
QUI SE TIENDRA LE 24 AVRIL 2013, IL SERA PROPOSE DE DISTRIBUER
UN DIVIDENDE BRUT DE € 2,62 PAR ACTION**

Cela représente un dividende net de € 1,97 après déduction du précompte mobilier de 25 %. Suite à la Loi Programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe à partir de l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations).

Compte tenu des 5.078.525 actions qui se partageront le résultat complet de l'exercice, cela représente un dividende à distribuer de € 13.305.736

Le dividende est supérieur au minimum exigé de 80 % du résultat d'exploitation distribuable, étant donné que, conformément à sa politique de dividende, Intervest Retail distribue également en 2012, 100 % du résultat d'exploitation distribuable.

Le dividende est payable à partir du 3 mai 2013. Pour les actions au porteur, le dividende est payable contre remise du coupon numéro 13.

⁷ Etant donné que légalement le résultat d'exploitation distribuable des comptes annuels statutaires peut être distribué et non celui des comptes annuels consolidés, la distribution du bénéfice actuelle est basée sur les chiffres statutaires (voir note 13 du rapport financier).

⁸ Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

Prévisions pour 2013

Bien que les scénarios catastrophes pour la zone Euro semblent entre-temps être sous contrôle, il est évident que la crise économique durera encore longtemps. Un fort sentiment d'inquiétude règne chez le consommateur. D'importantes fermetures d'entreprises telles que Ford à Genk et Arcelor Mittal à Liège ont un impact important sur la confiance des consommateurs.

Le marché de la vente au détail, et par conséquent l'immobilier commercial, sont confrontés à un nombre de défis importants. L'intérêt croissant des ventes en ligne contraint les détaillants d'adapter leur modèle d'entreprise. En outre, le consommateur est de mieux en mieux informé, de plus en plus critique et de moins en moins prévisible.

En faisant son shopping le consommateur choisit de plus en plus souvent des destinations offrant une expérience agréable et il recherche également l'alternance. Un jour, cette destination peut être un grand centre commercial, un autre jour un parc de vente au détail populaire et bien accessible ou la ville.

Entre-temps, Intervest Retail est la seule sicaf immobilière à avoir développé une forte position qualitative aux meilleurs emplacements dans les villes. Un investissement dans Intervest Retail est ainsi unique et la sicaf immobilière souhaite renforcer sa position à ces emplacements dans les centres-villes, en mettant clairement l'accent sur des emplacements de qualité dans les grandes villes. Fin 2012 le portefeuille se compose de 50 % de magasins le long d'axes routiers et de 50 % de magasins dans les centres-villes, dont quelques emplacements de premier ordre dans les grandes villes. Etant donné le taux d'endettement limité de 33 %, la position d'Intervest Retail est très confortable et elle lui permet de répondre aisément aux opportunités qui se présentent.

Intervest Retail souhaite à terme avoir réalisé 65 % des investissements à des emplacements de premier ordre dans le centre-ville des grandes villes. Intervest Retail est d'avis que ces emplacements de premier ordre offrent l'expérience la plus authentique et unique et qu'en outre ils offrent à long terme la meilleure garantie comme objet d'investissement. Intervest Retail opère dans un marché où il y a pénurie et la qualité de premier ordre a un prix. La connaissance de marché de la sicaf immobilière doit lui permettre de juger du potentiel d'avenir.

Intervest Retail continue de prendre soin et d'optimiser le portefeuille existant des magasins le long d'axes routiers et des immeubles dans des villes secondaires. Si la possibilité est offerte de vendre à des conditions suffisamment intéressantes, cela sera certainement pris en considération. Malgré l'accroissement des loyers en raison des augmentations des loyers pour les immeubles existants dans le portefeuille, les revenus locatifs de la sicaf immobilière seront ainsi toutefois momentanément sous pression.

Au cours de l'exercice 2013, les nouveaux swaps de taux d'intérêt, achetés par Intervest Retail en 2011, entreront en vigueur pour un montant notionnel de € 45 millions. Ces swaps de taux d'intérêt remplacent les swaps de taux d'intérêt existants qui viennent à échéance en 2013. Le taux d'intérêt moyen de ces nouvelles couvertures des taux d'intérêt est de 2,5 %, ce qui est substantiellement moins élevé que les couvertures des taux d'intérêt actuelles qui s'élève à 3,8 %. Ces nouveaux swaps de taux d'intérêt, au taux d'intérêt du marché inchangé, diminueront à l'avenir les charges financières de la sicaf immobilière.



Anvers - 106 m²



3

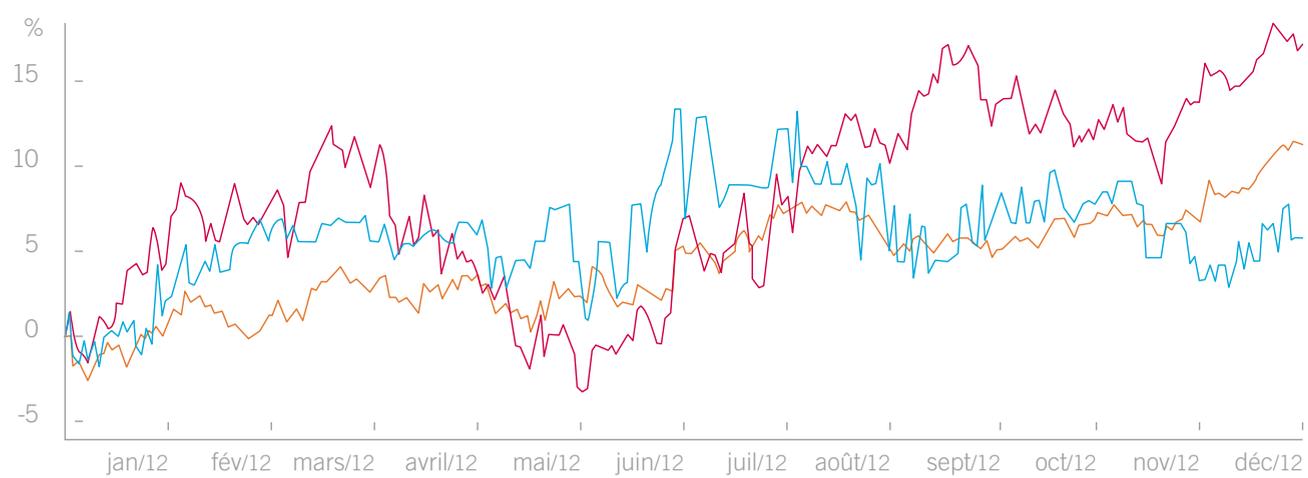
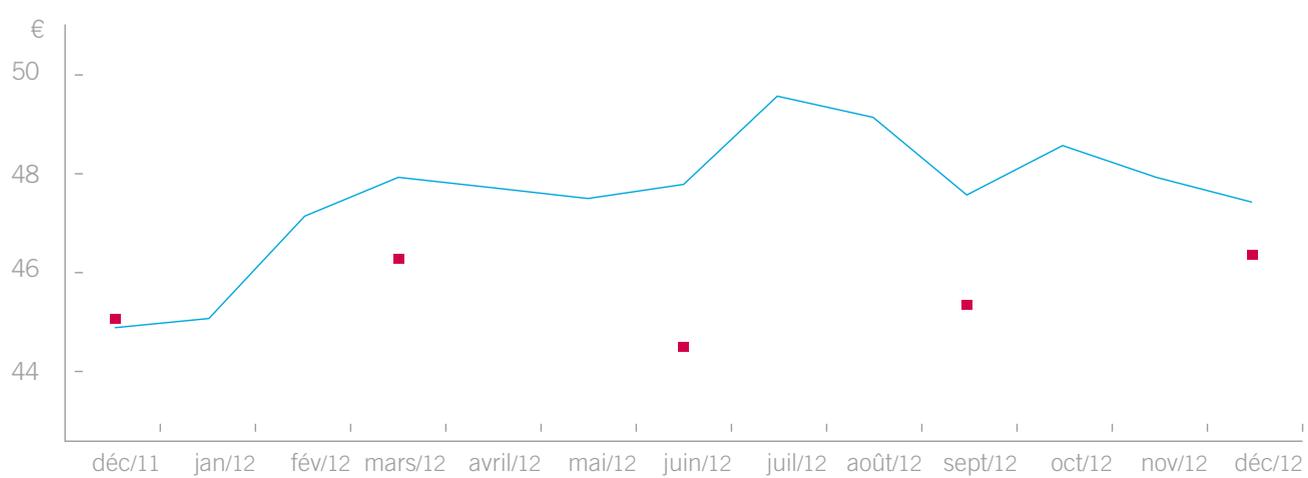


RAPPORT CONCERNANT L'ACTION

Données boursières

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





Evolution du cours boursier

Le cours de l'action d'Interinvest Retail a augmenté et est passé de € 44,98 au 31 décembre 2011 à € 47,60 au 31 décembre 2012 ou une augmentation de 6 %. Le cours de clôture le plus bas s'élève à € 44,25 (le 11 janvier 2012) et le cours de clôture le plus élevé à € 51,00 (le 29 juin 2012).

Le cours boursier moyen de l'exercice 2012 s'élève à € 47,72 par rapport à € 46,26 pour l'exercice 2011.

Prime Interinvest Retail

Au cours de l'année 2012, l'action 'Interinvest Retail est cotée avec une prime de 5 % en moyenne par rapport à la valeur active nette (juste valeur).

La valeur active nette d'Interinvest Retail comprend le dividende de 2011 jusqu'à la date de paiement du 11 mai 2012.

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

Au cours des trois premiers trimestres 2012, l'action d'Interinvest Retail a fluctué de façon analogue avec le BEL 20 et le BEL Real Estate. Au quatrième trimestre 2012 la performance de l'action Interinvest Retail a été inférieure au Bel 20 mais analogue au Bel Real Estate.

Comparaison Interinvest Retail aux indices GPR

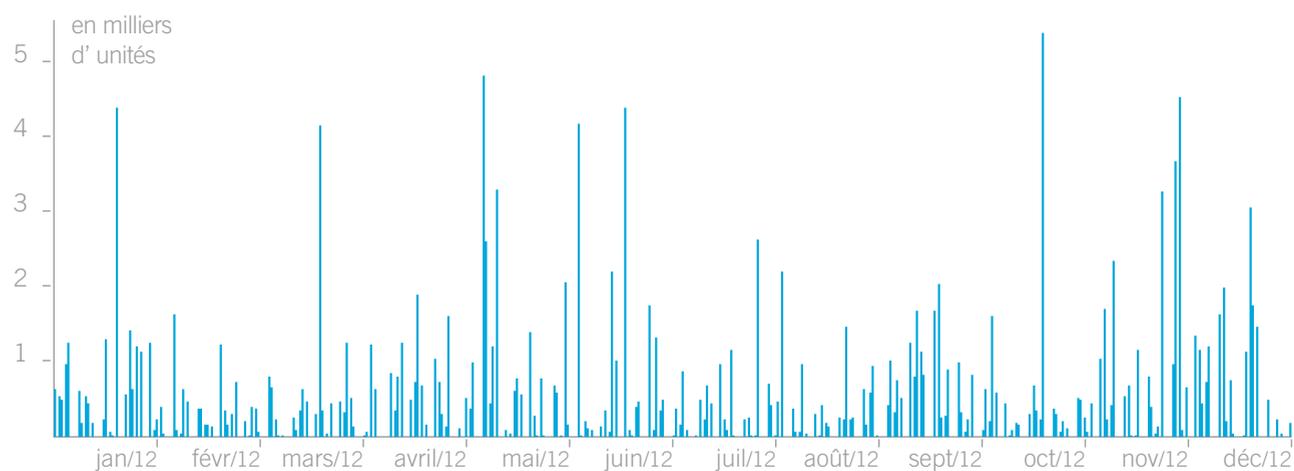
De ce graphique ressort qu'en 2012 Interinvest Retail a obtenu en moyenne un score supérieur à l'indice GPR 250 Europe, mais inférieur à l'Euronext 100 et à l'indice GPR 250 Belgium.

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.



Vilvorde - 1.338 m²

Volumes traités Interinvest Retail



Les volumes traités se situent en moyenne autour de 708 unités par jour et sont un peu moins élevés que l'année précédente (747 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 34,5 % en fin d'année 2012.



Namur - 2.332 m²

Dividende et nombre d'actions

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Nombre d'actions à la fin de la période	5.078.525	5.078.525	5.078.525
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525	5.078.525

COURS BOURSIER (€)	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Cours de clôture le plus élevé	51,00	50,10	45,24
Cours de clôture le plus bas	44,25	42,52	36,60
Cours boursier à la date de clôture	47,60	44,98	43,00
Prime par rapport à la valeur active nette (%)	3 %	0 %	6 %
Cours boursier moyen	47,72	46,26	40,38

DONNEES PAR ACTION (€)	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Valeur active nette (juste valeur)	46,29	45,04	40,41
Valeur active nette (valeur d'investissement)	48,07	46,66	42,00
Valeur active nette EPRA	47,61	46,06	41,40
Dividende brut	2,62	2,53	2,50
Dividende net ⁹	1,97	2,00	2,13
Rendement brut du dividende du cours boursier à la date de clôture (%)	5,5 %	5,6 %	5,8 %
Rendement net du dividende du cours boursier à la date de clôture (%)	4,1 %	4,4 %	4,9 %

AU 31 DECEMBRE 2012, LE COURS BOURSIER DE L'ACTION INTERVEST RETAIL S'ELEVE A € 47,60, CE QUI LUI PERMET D'OFFRIR A SES ACTIONNAIRES UN RENDEMENT BRUT DU DIVIDENDE DE 5,5 %

⁹ Suite à la Loi Programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012), le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe de 21 % à 25 % à partir de l'année d'imposition 2013 (sauf certaines exonérations).

Actionnaires

Au 31 décembre 2012 les actionnaires suivants sont connus de la société:

Vastned Retail sa Lichtenauerlaan 130 3062 ME Rotterdam Pays-Bas	3.320.529 actions	65,4 %
CFB Belgique sa Uitbreidingstraat 18 2600 Berchem - Anvers	5.431 actions	0,1 %
Public	1.752.565 actions	34,5 %
Total	5.078.525 actions	100 %

Fin novembre 2012 a eu lieu le placement privé réussi de 350.000 actions détenues par Vastned Retail. Le placement était en ligne avec l'engagement continu de Vastned en tant que promoteur de la sicaf immobilière publique Intervest Retail, de ramener la marge libre d'Intervest Retail au-dessus du seuil obligatoire de 30 %, conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

Les actions placées représentent 6,9 % du nombre actuel des actions Intervest Retail en circulation. Après le placement privé, la marge libre représente 34,5 % des actions Intervest Retail en circulation et Vastned Retail conserve une participation de 65,5 % dans Intervest Retail.

Les actions Intervest Retail ont été placées auprès de quelques investisseurs institutionnels belges et internationaux à € 46,5 par action; soit une décote de 3 % par rapport au cours de clôture du jour précédant du placement.

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

Calendrier financier

Communication des résultats annuels au 31 décembre 2012:	le vendredi 8 février 2013
Assemblée générale des actionnaires:	le mercredi 24 avril 2013 à 14h30
Mise en paiement du dividende:	
Ex-date dividende 2012	le mardi 30 avril 2013
Record date dividende 2012	le jeudi 2 mai 2013
Mise en paiement du dividende 2012	à partir du vendredi 3 mai 2013
Déclaration intermédiaire des résultats au 31 mars 2013:	le mardi 7 mai 2013
Rapport financier semestriel au 30 juin 2013:	le mardi 30 juillet 2013
Déclaration intermédiaire des résultats au 30 septembre 2013:	le vendredi 25 octobre 2013



Anvers - 54 m²



BONGO

BONGO

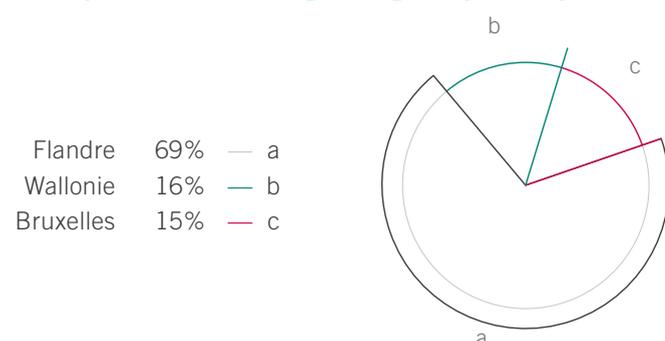
4

RAPPORT IMMOBILIER

Composition du portefeuille¹⁰

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.

¹⁰ Les graphiques sont composés sur base des revenus locatifs annuels en 2012 et de la valeur de l'immobilier au 31 décembre 2012.

Type d'immeuble commercial



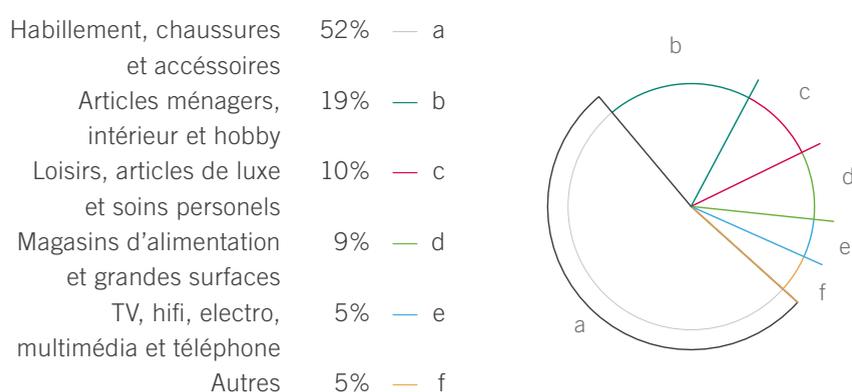
Les immeubles commerciaux se composent de 50 % de magasins dans les centres-villes et de 50 % de magasins le long d'axes routiers et de centres commerciaux.

La catégorie **magasins des 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 (telles que le précompte immobilier et les charges pour les parties communes) sont généralement à charge du locataire.

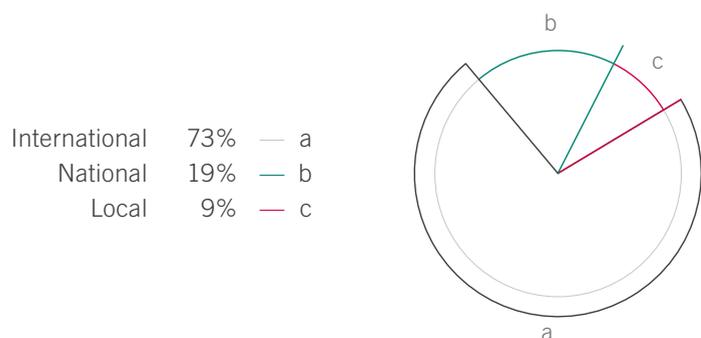
Secteur locataires



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

Région d'activité des locataires¹¹

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



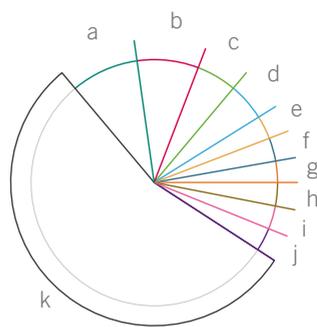
La plupart des immeubles commerciaux sont donnés en location sur base de contrats de bail classiques à des utilisateurs opérant dans les secteurs les plus divers de la vente au détail. Étant donné que la plupart des immeubles sont situés à des emplacements de premier ordre, les locataires n'auront pas 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 (97,3 %).

¹¹ 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.

Répartition des risques selon les immeubles

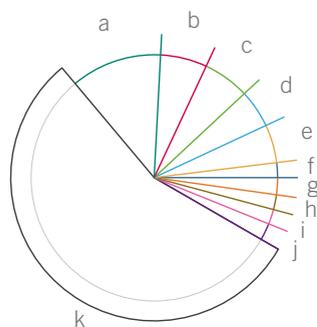
Tielt-Winge - Aarschotsesteenweg 1/6	9%	a
Bruxelles - Chée d'Ixelles 41/43	8%	b
Bruges - Steenstraat 80	5%	c
Anvers - Leysstraat 28/32	5%	d
Louvain - Bondgenotenlaan 69/73	4%	e
Malines - Bruul 42/44	3%	f
Namur - Jardin d'Harscamp	3%	g
Tongres - Julianus Shopping	3%	h
Gand - Veldstraat 81	3%	i
Anvers - Meir 99	3%	j
Autres immeubles	54%	k



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

Répartition des risques selon les locataires

Hennes & Mauritz	12%	a
Aldi	6%	b
Inditex	6%	c
Decor Heytens (Ariane)	5%	d
Euro Shoe Group	5%	e
Blokker Group	3%	f
IC Company's A/S	2%	g
Maxeda	2%	h
AS Watson	2%	i
Kesa	2%	j
Autres locataires	55%	k



Les revenus locatifs d'Intervest Retail sont répartis sur 158 locataires différents ce qui limite les risques débiteurs et favorise la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 45 % des revenus locatifs et sont toujours des entreprises de premier ordre dans leur secteur, faisant partie de groupes internationaux.

LE TOP 10 DES LOCATAIRES
GENERE 45 %
DES REVENUS LOCATIFS



Tielt-Winge - 19.096 m²

Aperçu du portefeuille

31 décembre 2012

Région	Superficie (m ²)	Loyer annuel (€ 000)	Valeur d'investissement (€ 000)	Juste valeur (€ 000)	Pesée (%)
Immeubles de placement					
Bruxelles	11.159	3.023	54.101	52.782	15 %
Flandre	110.734	15.392	255.837	249.597	69 %
Wallonie	29.148	4.027	58.224	56.804	16 %
Total des immeubles de placement	151.041	22.442	368.162	359.183	100 %

Evolution du portefeuille immobilier

	31.12.2012	31.12.2011
Valeur d'investissement des immeubles de placement (€ 000)	368.162	371.268
Loyers actuels (€ 000)	21.832	21.942
Rendement (%)	5,9 %	5,9 %
Loyers actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés (€ 000)	22.442	22.724
Rendement en cas de location complète (%)	6,1 %	6,1 %
Surface locative totale des immeubles de placement (m ²)	151.041	161.573
Taux d'occupation (%)	97,3 %	96,6 %

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 5,9 % à 6,9 % en moyenne), la valeur d'investissement des biens immobiliers diminuerait de € 53 millions ou 14 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière augmenterait ainsi de 6 % et s'élèverait à 39 %.

Dans le cas contraire d'une adaptation hypothétique positive de ce rendement utilisé de 1 % (de 5,9 % à 4,9 % en moyenne), la valeur d'investissement des biens immobiliers augmenterait de € 75 millions ou 20 %. Le taux d'endettement de la sicaf immobilière baisserait ainsi de 6 % et s'élèverait à 27 %.

AU 31 DECEMBRE 2012 LE
PORTEFEUILLE IMMOBILIER A UN
TAUX D'OCCUPATION DE 97,3 %

Evaluation du portefeuille par les experts immobiliers

Tous les immeubles commerciaux d'Interinvest Retail sont évalués par Cushman & Wakefield ou CB Richard Ellis. Le centre commercial Julianus Shopping à Tongres est évalué par de Crombrughe & Partners.

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'occupation.

Pour déterminer la valeur locative de marché, 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. Une valeur brute avant corrections est obtenue. D'éventuelles corrections peuvent être apportées (par exemple, les frais d'occupation), suite à quoi la valeur d'investissement (acte en mains) est obtenue.

Dans son rapport du 31 décembre 2012 Cushman & Wakefield déclare que la juste valeur des immeubles commerciaux s'élève à € 173.795.984.



Anvers - 66 m²

CB Richard Ellis

La méthodologie de CB Richard Ellis se résume comme suit:

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 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 sur la valeur brute de marché 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 au cas où la valeur de marché estimée est supérieure aux revenus locatifs actuels
- ✓ 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

Dans son rapport du 31 décembre 2012, CB Richard Ellis déclare que la juste valeur des immeubles commerciaux s'élève à € 173.939.094.



Anvers - 721 m²

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 relatives à 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

Biens immobiliers:

- ✓ 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.

Méthode 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 de 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 2012 de Crombrugghe et Partners déclare que la juste valeur des magasins s'élève à € 11.447.657.



5



RAPPORT FINANCIER

Index

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDES	68
RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	69
BILAN CONSOLIDE	70
BILAN DE MUTATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	72
APERCU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	74
NOTES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDES	75
Note 01. Schéma des comptes annuels pour les sicaf immobilières	75
Note 02. Principes de reporting financier	75
Note 03. Information segmentée	84
Note 04. Résultat immobilier	86
Note 05. Charges immobilières	88
Note 06. Frais généraux	90
Note 07. Rémunérations du personnel	91
Note 08. Résultat sur ventes des immeubles de placement	92
Note 09. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	92
Note 10. Autre résultat sur portefeuille	93
Note 11. Résultat financier	93
Note 12. Impôts	94
Note 13. Nombre d'actions et résultat par action	95
Note 14. Actifs non courants	98
Note 15. Actifs courants	99
Note 16. Capitaux propres	101
Note 17. Passifs courants	105
Note 18. Dettes financières non courantes et courantes	106
Note 19. Dérivés financiers	108
Note 20. Calcul du taux d'endettement consolidé	109
Note 21. Parties liées	110
Note 22. Liste des entreprises consolidées	110
Note 23. Honoraire du commissaire et des entités liées au commissaire	111
Note 24. Passifs conditionnels	111
Note 25. Evénements postérieurs à la période du reporting	111
RAPPORT DU COMMISSAIRE	112
COMPTES ANNUELS STATUTAIRES D'INTERVEST RETAIL SA	114

Compte de résultats consolidés

en milliers €	Note	2012	2011
Revenus locatifs	4	22.245	21.300
Charges relatives à la location	4	-133	-54
RESULTAT LOCATIF NET		22.112	21.246
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	1.459	1.467
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	-1.459	-1.467
Autres revenus et dépenses relatifs à la location		19	13
RESULTAT IMMOBILIER		22.131	21.259
Frais techniques	5	-837	-717
Frais commerciaux	5	-229	-182
Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-83	29
Frais de gestion immobilière	5	-1.227	-1.149
Autres charges immobilières	5	-229	-47
CHARGES IMMOBILIERES		-2.605	-2.066
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		19.526	19.139
Frais généraux	6	-1.049	-1.063
Autres revenus et charges d'exploitation		60	50
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		18.537	18.180
Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	918	1.526
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	6.406	22.043
Autre résultat sur portefeuille	10	91	-56
RESULTAT D'EXPLOITATION		25.952	41.693
Revenus financiers	11	50	15
Charges d'intérêt nettes	11	-5.209	-5.252
Autres charges financières	11	-7	-23
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	19	-2.090	-92
RESULTAT FINANCIER		-7.256	-5.352
RESULTAT AVANT IMPOTS		18.696	36.341
Impôts des sociétés		-32	-33
Impôts	12	-32	-33
RESULTAT NET		18.664	36.308

(suite) en milliers €	Note	2012	2011
RESULTAT NET		18.664	36.308
Note:			
Résultat d'exploitation distribuable	13	13.290	12.848
Résultat sur portefeuille	8-9-10	7.415	23.513
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et autres éléments non distribuables		-2.041	-53
Attribuable aux:			
Actionnaires de la société mère		18.664	36.308
Intérêts minoritaires		0	0

RESULTAT PAR ACTION	Note	2012	2011
Nombre d'actions copartageantes	13	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	13	3,68	7,15
Résultat net dilué (€)	13	3,68	7,15
Résultat d'exploitation distribuable (€)	13	2,62	2,53

Resultat global consolidé

en milliers €	2012	2011
RESULTAT NET	18.664	36.308
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	525	-78
RESULTAT GLOBAL	19.189	36.230
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	19.189	36.230
Intérêts minoritaires	0	0

Bilan consolidé

ACTIF en milliers €	Note	31.12.2012	31.12.2011
Actifs non courants		359.792	362.406
Immobilisations incorporelles		4	13
Immeubles de placement	14	359.183	362.213
Autres immobilisations corporelles	14	602	162
Créances commerciales et autres actifs non courants		3	18
Actifs courants		3.142	1.866
Actifs détenus en vue de la vente	15	1.999	333
Créances commerciales	15	245	275
Créances fiscales et autres actifs courants	15	161	218
Trésorerie et équivalents de trésorerie		216	379
Comptes de régularisation		521	661
TOTAL DE L'ACTIF		362.934	364.272

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €		Note	31.12.2012	31.12.2011
Capitaux propres			235.080	228.739
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère			235.080	228.739
Capital	16		97.213	97.213
Primes d'émission	16		4.183	4.183
Réserves			115.020	91.035
Résultat net de l'exercice			18.664	36.308
Intérêts minoritaires	22		0	0
Passif			127.854	135.533
Passifs non courants			94.648	94.244
Dettes financières non courantes	18		89.517	89.022
<i>Etablissements de crédit</i>			89.500	89.000
<i>Location-financement</i>			17	22
Autres passifs financiers non courants	19		4.998	5.129
Autres passifs non courants			118	51
Passifs d'impôts différés			15	42
Passifs courants			33.206	41.289
Dettes financières courantes	18		27.399	37.619
<i>Etablissements de crédit</i>			27.394	37.614
<i>Location-financement</i>			5	5
Autres passifs financiers courants	19		1.697	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17		2.971	2.573
Autres passifs courants	17		210	211
Comptes de régularisation	17		929	886
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			362.934	364.272

TAUX D'ENDETTEMENT			31.12.2012	31.12.2011
Taux d'endettement (max 65 %)			33 %	36 %

VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION en €			31.12.2012	31.12.2011
Valeur active nette (juste valeur)			46,29	45,04
Valeur active nette (valeur d'investissement)			48,07	46,66
Valeur active nette EPRA			47,61	46,06

Bilan de mutation des capitaux propres consolidés

en milliers €	Capital	Primes d'émission	Réserve du solde des variations de la juste valeur des biens immobiliers	
			Réserve du solde des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	Réserve de l'impact sur la juste valeur*
Bilan au 31 décembre 2010	97.213	4.183	98.162	-8.108
Résultat global 2011				
Transfert par l'affectation du résultat 2010:				
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			5.146	-120
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers				
Autres mutations				
Dividende exercice 2010				
Bilan au 31 décembre 2011	97.213	4.183	103.308	-8.228
Résultat global 2012				
Transfert par l'affectation du résultat 2011:				
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			24.340	-827
Transfert des variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers				
Autres mutations				
Dividende exercice 2011				
Bilan au 31 décembre 2012	97.213	4.183	127.648	-9.055

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

Réserves				Total réserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures, auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couvertures, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	Résultat reporté des exercices antérieurs				
-2.449	-2.384	957	86.178	17.632	205.206	
-78			-78	36.308	36.230	
			5.026	-5.026	0	
	-126		-126	126	0	
		36	36	-36	0	
				-12.696	-12.696	
-2.527	-2.510	993	91.036	36.308	228.739	
525			525	18.664	19.189	
			23.513	-23.513	0	
	-92		-92	92	0	
		38	38	-38	0	
				-12.849	-12.849	
-2.003	-2.602	1.031	115.020	18.664	235.080	

Aperçu des flux de trésorerie consolidés

en milliers €	Note	2012	2011
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE			
		379	766
1. Flux de trésorerie des activités d'exploitation			
Résultat d'exploitation		25.952	41.693
Intérêts payés		-5.004	-5.103
Autres éléments non opérationnels		-2.175	-273
Adaptation du résultat pour des transactions de nature non cash-flow			
✓ Amortissements sur immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		131	107
✓ Résultat sur ventes des immeubles de placement	8	-918	-1.526
✓ Etalement des réductions de loyer et avantages locatifs accordés aux locataires	10	64	-122
✓ Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9	-6.406	-22.043
✓ Autre résultat sur portefeuille	10	-91	56
✓ Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	19	2.090	92
✓ Autres transactions de nature non cash-flow		0	4
Variation du besoin en fonds de roulement			
		580	55
Mouvement de l'actif			
✓ Créances commerciales	15	30	100
✓ Créances fiscales et autres actifs courants	15	57	2.197
✓ Comptes de régularisation		382	8
Mouvement du passif			
✓ Dettes commerciales et autres dettes courantes		176	-1.516
✓ Autres passifs courants	17	-1	-421
✓ Comptes de régularisation		-64	-313
2. Flux de trésorerie des activités d'investissement			
8.121			
Achats des immobilisations incorporelles et des autres immobilisations corporelles		-562	-115
Acquisition des immeubles de placement	14	0	-10.361
Investissements dans des immeubles de placement existants	14	-1.437	-1.924
Factures d'investissement payées par anticipation		-4	-598
Investissements dans des actifs détenus en vue de la vente		0	-18
Acquisition d'actifs à paiement différé		0	27
Revenus de la vente des immeubles de placement		10.124	2.510
3. Flux de trésorerie des activités de financement			
-22.507			
Remboursement d'emprunts	18	-29.720	-29.151
Retrait d'emprunts	18	20.000	39.000
Repaiement de passifs de la location-financement	18	-5	-4
Passifs non courants reçus comme garantie		67	3
Paiement de dividendes	13	-12.849	-12.696
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE L'EXERCICE			
		216	379

01

Note

Schéma des comptes annuels pour les sicaf immobilières

Intervest Retail sa a, en tant que sicaf immobilière publique de droit belge cotée en bourse, rédige ses comptes annuels consolidés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne. Dans l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, un schéma pour les comptes annuels des sicaf immobilières a été publié.

Dans l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, un schéma 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 présenté séparément.

Ce résultat sur 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.

02

Note

Principes de reporting 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 2012 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 4 mars 2013 et seront proposés pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires du 24 avril 2013.

Les comptes annuels consolidés sont rédigés conformément aux "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'approuvés par la Commission européenne, conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. 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 exercices comptables à partir du 1er janvier 2012.

Normes nouvelles ou normes modifiées et interprétations en vigueur en 2012

Les normes suivantes modifiées par l'IASB et les interprétations publiées par l'IFRIC sont d'application pour la période actuelle mais n'ont pas d'impact sur la présentation, les notes ou les résultats du Groupe: IFRS 7 - Instruments financiers: Procuration d'information (1/7/2011).

Nouvelles normes et interprétations ou modifications qui ne sont pas encore en vigueur en 2012

IFRS 13 - Fair Value Measurement s'applique aux exercices comptables prenant cours le 1 janvier 2013 ou ultérieurement. Cette norme modifiera les obligations de publication des notes de la sicaf immobilière en fonction de la classification d'immeubles de placement en niveau 1, 2 ou 3. Ces notes seront reprises dans le rapport annuel de l'exercice 2013.

Les modifications suivantes qui seront d'application à partir de l'année prochaine ou ultérieurement n'auront pas d'impact sur la présentation, les notes ou les résultats du Groupe: IAS 1 - Presentation of Items of Other Comprehensive Income (1/7/2012); Modification IAS 19 - Employee Benefits (1/1/2013); IAS 27 - Separate Financial Statements (1/1/2013); IAS 28 - Investments in Associates and Joint Ventures (1/1/2013); Modifications à IFRS 7 - Disclosures - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2013); Modification IAS 32 - Offsetting financial assets and financial liabilities (1/1/2014); Modification IFRS 1 - Government loans (1/1/2013); IFRS 9 - Financial instruments (1/1/2015); IFRS 10 - Consolidated Financial Statements (1/1/2013); IFRS 11 - Joint Arrangements (1/1/2013); IFRS 12 - Disclosures of Involvement with Other Entities (1/1/2013); Amélioration d'IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 suite au projet d'amélioration annuel (1/1/2013); IFRIC 20 - Stripping costs in the production phase of a surface mine (1/1/2013).

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 rédigés avant la répartition du bénéfice.

Principes de consolidation

a. Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par une autre entité (exclusivement ou conjointement). 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, les principes de reporting financier des filiales ont été modifiés afin d'aboutir à des principes cohérents 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 la rédaction des comptes annuels consolidés, éliminés. La liste des filiales est reprise au commentaire à la note 22.

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, d'une part, la somme de la valeur d'acquisition, l'intérêt détenu antérieurement dans l'entité qui n'avait pas été contrôlée précédemment (si d'application) et les intérêts minoritaires (si d'application) et, d'autre part, la juste valeur des actifs nets acquis. Tous les frais de transaction sont immédiatement pris à charge et ne forment pas un élément de la détermination de la valeur d'acquisition.

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

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 affecté en premier lieu comme réduction du goodwill éventuel et affecté ensuite aux autres actifs de l'entité, en relation à leur valeur comptable. Une perte de valeur comptabilisée sur le goodwill n'est pas comptabilisée à nouveau au cours de l'année suivante.

En cas de vente ou de perte de contrôle lors d'une vente partielle d'une filiale, le montant du goodwill affecté à cette entité est inclus dans la détermination du résultat de la vente.

Lorsque le Groupe acquiert un intérêt supplémentaire dans une filiale qui était déjà contrôlée précédemment ou lorsque le Groupe vend une part d'une participation dans une filiale sans perdre le contrôle, le goodwill reconnu au moment de l'acquisition du contrôle n'est pas influencé. La transaction avec les intérêts minoritaires influence les résultats reportés du Groupe.

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 laquelle 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 dans le compte de résultats, dans les périodes auxquelles ils se rapportent.

Les indemnités pour la rupture anticipée de contrats de bail sont comptabilisées immédiatement en résultat dans la période au cours de laquelle elles sont acquises définitivement.

Charges immobilières et frais généraux

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

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

Les variations de la juste valeur des immeubles de placement correspondent 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'exercice 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 dans le compte de résultats sauf si elle a trait à des éléments immédiatement comptabilisés aux capitaux propres. Dans ce cas, l'impôt est également imputé sur 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 écoulee.

Résultat ordinaire net et résultat net dilué par action

Le résultat ordinaire 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) au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat net 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 pouvant mener 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 les immeubles et terrains qui sont prêts à être loués et qui génèrent des revenus locatifs (en totalité ou en partie), 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 renvoi, 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. Ces frais viennent à charge du compte de résultats à la rubrique “Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état”.
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 des 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 sociaux supplémentaires. Ces frais sont répartis sur la période qui s'étend du début du contrat de bail jusqu'à la prochaine possibilité de résiliation du contrat de bail et sont comptabilisés en déduction des revenus locatifs.

d. Evaluation après comptabilisation initiale

Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement et projets de développement sont évalués par les experts immobiliers indépendants à la 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 des variations la juste valeur des immeubles de placement et projets de développement sont comptabilisés au compte de résultats relatif à la période au cours de laquelle elles/ils apparaissent et sont lors de l'affectation des bénéfices reportés aux réserves.

Les charges d'intérêt directement imputables aux projets de développement sont capitalisées à l'actif comme une partie du coût. Pour les prêts généralement contractés en vue d'acquérir des immobilisations, le coût d'emprunt 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 coûts d'emprunt incorporés au coût de l'actif au cours d'un exercice donné ne doit pas excéder le montant total des coûts d'emprunt supportés au cours de ce même exercice. L'incorporation des coûts d'emprunt prend cours au moment où les dépenses sont engagées pour l'actif, où les coûts d'emprunt sont effectués et où les activités nécessaires pour préparer l'actif commencent. L'incorporation des coûts d'emprunt est suspendue durant les longues périodes d'interruption. Chaque année, des informations sont publiées dans les annexes sur les méthodes utilisées pour les coûts d'emprunt, le montant des coûts d'emprunt 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 d'un projet de développement sont comptabilisés dans le compte de résultats

pour la période sous revue, sous la rubrique 'résultat sur vente d'actifs des immeubles de placement' et sont, lors de la distribution du résultat, imputés aux réserves indisponibles.

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. Evaluation

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.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont évalués sur base du modèle de la réévaluation conformément à IAS 16 - Immobilisations corporelles. Après la comptabilisation initiale l'actif dont la juste valeur peut être évaluée de manière fiable doit être comptabilisé à son montant réévalué, à savoir la juste valeur à la date de la réévaluation, diminuée du cumul éventuel des amortissements ultérieurs et du cumul des pertes de valeurs particulières ultérieures. La juste valeur est déterminée sur base de la méthode d'escompte des revenus futurs. La durée d'utilité des panneaux solaires est estimée à 20 ans.

La plus-value lors du démarrage d'un nouveau site est comptabilisée comme composante séparée des capitaux propres. Les moins-values sont également reprises dans cette composante, à moins qu'elles soient réalisées ou à moins que la juste valeur baisse sous le niveau du coût initial. Dans ces derniers cas elles sont comptabilisées en résultat.

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) dans le 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 dans le compte de résultats si la valeur de l'actif est supérieure à sa valeur recouvrable.

Instrument 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 dans le 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 dans le 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.

✓ *Dérivés 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 qualifient pas comme transaction de couverture sont comptabilisés directement dans le compte de résultats.

✓ *Comptabilité de couverture*

De Le Groupe a désigné certains instruments de couverture comme couverture de flux de trésorerie.

La part effective des variations de la juste valeur des dérivés désignés comme couvertures de flux de trésorerie sont comptabilisés au résultat global. La part non effective est comptabilisée dans le 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 dans le 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, quand 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 aussi longtemps que la future transaction soit probable et est comptabilisée dans le compte de résultats lorsque la future transaction se réalise enfin. Lorsque la future transaction n'est plus attendue, le profit ou la perte sont cumulés en capitaux propres et comptabilisés immédiatement dans le 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 est la meilleure estimation des dépenses nécessaires au règlement du passif existant à la date de reporting.

Les provisions sont uniquement comptabilisées lorsqu'un passif existant (juridiquement exécutoire 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 des réserves jusqu'à ce que 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.

Evénements postérieurs à la période du reporting

Les événements postérieurs à la période du reporting sont les faits 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 événements procurant des informations sur la situation réelle à la date du bilan, le résultat est traité au compte de résultats.

03

Note

Information segmentée

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

- 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".
- 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 les 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). Les parcs de vente au détail 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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
en milliers €								
Revenus locatifs	10.775	10.010	11.470	11.290			22.245	21.300
Charges relatives à la location	-45	-3	-88	-51			-133	-54
RESULTAT LOCATIF NET	10.730	10.007	11.382	11.239			22.112	21.246
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	0	0	19	13			19	13
RESULTAT IMMOBILIER	10.730	10.007	11.401	11.252			22.131	21.259
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.899	9.544	10.620	10.675	-1.982	2.039	18.537	18.180
Résultat sur ventes des immeubles de placement	71	431	847	1.095			918	1.526
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.602	14.297	804	7.746			6.406	22.043
Autre résultat sur portefeuille	50	-129	41	73			91	-56
RESULTAT D'EXPLOITATION DU SEGMENT	15.622	24.143	12.312	19.589	-1.982	-2.039	25.952	41.693
Résultat financier					-7.256	-5.352	-7.256	-5.352
Impôts					-32	-33	-32	-33
RESULTAT NET	15.622	24.143	12.312	19.589	-9.270	-7.424	18.664	36.308

Chiffres clés par segment

SEGMENTATION D'ACTIVITE	Magasins des centres-villes		Magasins le long d'axes routiers & centres commerciaux		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
en milliers €						
Juste valeur des biens immobiliers	201.202	195.695	157.981	166.518	359.183	362.213
✓ dont investissements au cours de l'exercice (juste valeur)	112	61	1.325	1.863	1.437	1.924
✓ dont achats des immeubles de placement	0	10.361	0	0	0	10.361
Désinvestissements au cours de l'exercice (juste valeur)	-230	-1.257	-10.643	0	-10.873	-1.257
Valeur d'investissement des biens immobiliers	206.232	200.587	161.930	170.681	368.162	371.268
Rendement comptable du segment (%)	5,4 %	5,1 %	7,3 %	6,8 %	6,2 %	5,9 %
Surface locative totale (m ²)	33.541	33.644	117.500	127.929	151.041	161.573
Taux d'occupation (%)	98 %	95 %	97 %	98 %	97 %	97 %

Par région géographique

Les activités d'Interinvest 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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
en milliers €								
Revenus locatifs	14.808	14.630	4.471	3.820	2.966	2.850	22.245	21.300
Juste valeur des biens immobiliers	249.597	247.374	56.804	64.428	52.782	50.411	359.183	362.213
Valeur d'investissement des biens immobiliers	255.837	253.558	58.224	66.038	54.101	51.672	368.162	371.268
Rendement comptable du segment (%)	5,9 %	5,9 %	7,9 %	5,9 %	5,6 %	5,7 %	6,2 %	5,9 %
Investissements au cours de l'exercice (juste valeur)	1.316	1.896	121	10.389	0	0	1.437	12.285
Désinvestissements au cours de l'exercice (juste valeur)	-1.486	-1.257	-9.157	0	-230	0	-10.873	-1.257

04

Note

Résultat immobilier

Revenus locatifs

en milliers €	2012	2011
Loyers	22.592	21.579
Réductions de loyer	-347	-317
Indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail	0	38
Total des revenus locatifs	22.245	21.300

Les revenus locatifs comprennent les loyers, les revenus des contrats de leasing opérationnel et les revenus qui s'y rapportent directement, comme les garanties locatives octroyées par des promoteurs et les indemnités pour rupture anticipée de contrats de bail moins les réductions de loyer et les avantages locatifs octroyés. Les réductions de loyer sont réparties sur la période allant de l'entrée en vigueur du contrat de bail jusqu'à la première possibilité de résiliation du contrat de bail.

Les revenus locatifs d'Interinvest Retail sont répartis sur 158 locataires différents ce qui limite le risque débiteur et améliore la stabilité des revenus. Les dix principaux locataires représentent 45 % des revenus locatifs (44 % en 2011) et sont toujours des entreprises de premier ordre au sein de leur secteur et font partie de compagnies internationales. Le locataire principal représente 12 % des revenus locatifs (12 % en 2011). En 2012, les revenus locatifs sur base individuelle de 5 locataires représentent plus de 5 % de la totalité des revenus locatifs d'Interinvest Retail (4 locataires en 2011).

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 €	2012	2011
Créances avec une échéance restante de:		
Echéant dans l'année	20.556	21.533
Entre un et cinq ans	23.921	25.060
A plus de cinq ans	308	335
Total des futurs revenus locatifs minimaux	44.785	46.928

Au 31 décembre 2012, la baisse des futurs revenus locatifs minimaux de € 2,1 millions provient principalement de la vente d'immeubles non stratégiques à Andenne, Beaumont, Mons, Bruxelles et à Hasselt, représentant ensemble à la fin de l'exercice précédent (31 décembre 2011) des futurs revenus locatifs minimaux de € 2,5 millions.

Charges relatives à la location

en milliers €	2012	2011
Loyers à payer sur actifs loués et indemnités de baux emphytéotiques	-106	-103
Réductions de valeur sur créances commerciales	-51	-25
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	24	74
Total des charges relatives à la location	-133	-54

Les charges relatives à la location se rapportent aux réductions de valeur sur les créances commerciales qui sont comptabilisées au résultat si la valeur comptable est supérieure à la valeur de réalisation estimée, ainsi qu'aux charges et revenus relatifs à la location des immeubles qui ne font pas partie de la rubrique précédente.

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

en milliers €	2012	2011
Refacturation des charges locatives assumées par le propriétaire	65	57
Refacturation des précomptes et taxes sur immeubles loués	1.394	1.410
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.459	1.467
Charges locatives assumées par le propriétaire	-65	-57
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.394	-1.410
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.459	-1.467
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 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 facturera ou non ces charges selon les clauses du contrat conclu avec le locataire.

05

Note

Charges immobilières

Frais techniques

en milliers €	2012	2011
Frais techniques récurrents	-113	-110
Primes d'assurance	-113	-110
Frais techniques non récurrents	-724	-607
Gros entretien	-720	-609
Sinistres	-4	2
Total frais techniques	-837	-717

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.

Les frais techniques augmentent en 2012 suite à la réalisation d'un programme d'entretien plus vaste.

Frais commerciaux

en milliers €	2012	2011
Commissions des agents immobiliers	-86	-19
Publicité	-47	-97
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-96	-66
Total des frais commerciaux	-229	-182

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 des biens immobiliers. 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.

Charges et taxes sur immeubles non loués

en milliers €	2012	2011
Frais d'inoccupation de l'exercice	-97	1
Frais d'inoccupation des exercices précédents	-11	56
Précompte immobilier sur l'inoccupation	-58	-28
Récupération précompte immobilier sur l'inoccupation	83	0
Total des charges et taxes sur immeubles non loués	-83	29

Par la reprise unique d'une provision superflue pour les frais d'inoccupation des exercices précédents, les charges et taxes sur immeubles non loués présentent en 2011 un solde positif.

Intervest Retail récupère en grande partie le précompte immobilier porté en compte pour les parties inoccupées des immeubles au moyen de requêtes déposées auprès du Service flamand des impôts.

Frais de gestion immobilière

en milliers €	2012	2011
Frais de gestion externe du patrimoine	-35	0
Frais de gestion interne du patrimoine	-1.192	-1.149
<i>Experts immobiliers</i>	<i>-193</i>	<i>-180</i>
<i>Rémunérations du personnel</i>	<i>-700</i>	<i>-648</i>
<i>Autres frais</i>	<i>-299</i>	<i>-321</i>
Total des frais de gestion immobilière	-1.227	-1.149

Les frais de gestion immobilière 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 réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation pouvant être affectées à la gestion des biens immobiliers.

Les frais de gestion externe du patrimoine se rapportent au complexe commercial "Jardin d'Harscamp" à Namur.

Autres charges immobilières

en milliers €	2012	2011
Précompte immobilier contractuellement à charge du propriétaire	-37	-40
Charges contractuellement à charge du propriétaire	-67	0
Frais de surveillances	-80	0
Autres charges	-45	-7
Total des autres charges immobilières	-229	-47

Les autres charges immobilières comprennent essentiellement les charges étant contractuellement à charge du propriétaire pour Julianus Shopping à Tongres et les frais de surveillance du Jardin d'Harscamp à Namur.

06

Note

Frais généraux

en milliers €	2012	2011
Impôt OPC	-182	-164
Honoraires du commissaire	-91	-88
Rémunération des administrateurs	-31	-31
Pourvoyeur de liquidité	-14	-14
Service financier	-6	-11
Rémunérations du personnel	-452	-433
Autres frais	-273	-322
Total des frais généraux	-1.049	-1.063

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 des biens immobiliers. 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 réductions de valeur sur les immobilisations corporelles utilisés pour cette gestion et les autres charges d'exploitation.

07

Note

Rémunérations du personnel

en milliers €	2012			2011		
	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	442	291	733	398	298	696
Salaires et autres rémunérations payés dans les 12 mois	256	179	435	255	184	439
Pensions et rémunérations après départ	11	6	17	11	9	20
Sécurité sociale	72	43	115	73	58	131
Rémunérations variables	25	15	40	21	17	38
Indemnités de licenciement	0	17	17	0	0	0
Autres charges	78	31	109	38	30	68
Rémunérations du comité de direction	258	161	419	250	135	385
Président comité de direction	63	63	126	61	60	121
<i>Rémunération fixe</i>	59	59	118	57	56	113
<i>Rémunération variable</i>	4	4	8	4	4	8
Autres membres du comité de direction	195	98	293	189	75	264
<i>Rémunération fixe</i>	180	78	258	174	59	233
<i>Rémunération variable</i>	15	8	23	15	7	22
<i>Obligations de pension</i>	0	12	12	0	9	9
Total rémunérations du personnel	700	452	1.152	648	433	1.081

Le nombre d'employés à la fin de l'année 2012, exprimé en équivalents temps plein, s'élève à 4 membres du personnel et 2 membres de direction pour la gestion interne du patrimoine (2011: respectivement 4 et 2) et à 4,5 membres du personnel et 1 membre de direction pour la gestion du fonds (2011: respectivement 4,5 et 1). Le nombre de membres de la direction s'élève à 3 personnes.

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 dans le 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 Vandebroucke sur les pensions. Les obligations en matière de cotisations sont comptabilisées dans le compte de résultats au cours de la période concernée. Pour l'exercice 2012 ces cotisations s'élèvent à € 29.000 (2011: € 29.000).

08

Note

Résultat sur ventes des immeubles de placement

en milliers €	2012	2011
Valeur d'acquisition	8.558	1.078
Plus-values accumulées et réductions de valeur particulières	2.315	332
Valeur comptable (juste valeur)	10.873	1.410
Prix de vente	11.307	1.845
Frais de vente	-9	203
Compensation supplémentaire Shopping Park Olen	493	888
Revenu net de la vente	11.791	2.936
Total du résultat sur ventes des immeubles de placement	918	1.526

La sicaf immobilière a vendu en 2012 quelques immeubles non stratégiques à Andenne, Bruxelles, Mons, Beaumont et à Hasselt pour un prix de vente total de € 11,3 millions, générant une plus-value de € 0,4 million.

En outre, le résultat sur ventes des immeubles de placement comprend une indemnisation supplémentaire de € 0,5 million, obtenue de l'acheteur du Shopping Park Olen pour les frais de développement déjà encourus, conformément à l'accord conclu en décembre 2009 lors de la vente du projet. La première partie de l'indemnisation supplémentaire d'un montant de € 0,9 million avait déjà été reçue en 2011.

09

Note

Variations de la juste valeur des immeubles de placement

en milliers €	2012	2011
Variations positives des immeubles de placement	9.495	29.583
Variations négatives des immeubles de placement	-3.089	-7.540
Total des variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.406	22.043

Les variations positives de la juste valeur des immeubles de placement de l'exercice 2012 s'élèvent à € 6,4 millions (€ 22,0 millions) ou environ 1,8 % de la juste valeur du portefeuille immobilier. Cet effet positif résulte de la baisse des rendements de quelques magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement, des renouvellements de contrats de bail réalisés en 2012 et des indexations (principalement la location à Desigual à Namur qui a donné lieu à une hausse de 13 % de la juste valeur de ce complexe commercial).

10

Note

Autre résultat sur portefeuille

en milliers €	2012	2011
Variations étalement des réductions locatives et concessions aux locataires	64	-122
Autres variations	27	66
Total autre résultat sur portefeuille	91	-56

11

Note

Résultat financier

en milliers €	2012	2011
Revenus financiers	50	15
Charges d'intérêt nettes à taux d'intérêt fixe	-4.719	-4.443
Charges d'intérêt nettes à taux d'intérêt variable	-490	-809
Autres charges financières	-7	-23
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-2.090	-92
Total du résultat financier	-7.256	-5.352

Le résultat financier (hors variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)) s'élève pour l'exercice 2012 à - € 5,2 millions par rapport à - € 5,3 millions l'année précédente. Etant donné que les taux d'intérêt ont continué à baisser sur le marché financier les frais de financement de la sicaf immobilière ont diminué en 2012, même après l'acquisition du Jardin d'Harscamp à Namur pour un montant de € 10,3 millions à partir de mi-octobre 2011.

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

en milliers €	2012	2011
Charges d'intérêt nettes sur les dettes financières non courantes	-4.392	-4.129
Charges d'intérêt nettes sur les dettes financières courantes	-817	-1.123
Total charges d'intérêt nettes	-5.209	-5.252

Le taux d'intérêt moyen des dettes financières s'élève en 2012 à 4,0 % y compris les marges bancaires (4,3 % en 2011).

Le taux d'intérêt moyen des dettes financières non courantes s'élève en 2012 à 4,6 % y compris les marges bancaires (2011: 5,1 %), et celui des dettes financières courantes à 2,4 % y compris les marges bancaires (2011: 2,9 %).

Pour 2013, le montant du futur cash-outflow (hypothétique) des charges d'intérêt des prêts utilisés au 31 décembre 2012 à un taux d'intérêt fixe ou variable au 31 décembre 2012 s'élève à approximativement € 4,7 millions (pour 2011: € 5,3 millions).

Pour l'exercice 2012 l'effet sur le résultat d'exploitation distribuable d'une augmentation (hypothétique) des tarifs des taux d'intérêt de 1 %, comprend environ € 0,4 million en négatif (2011: € 0,4 million). Dans les calculs il est tenu compte des dérivés financiers conclus. Etant donné les taux d'intérêt du marché actuels qui sont bas, une baisse hypothétique des taux d'intérêt de 1 % n'est pas réaliste.

12

Note

Impôts

en milliers €	2012	2011
Impôt des sociétés	-32	-33
Total des impôts	-32	-33

Par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 (anciennement l'Arrêté Royal du 10 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.

Suite à la Loi Programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012), le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières publiques passe de 21 % à 25 % à partir de l'année d'imposition 2013 (sauf certaines exonérations).

13

Note

Nombre d'actions et résultat par action

Mouvement du nombre d'actions

	2012	2011
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

Le montant qui peut être distribué est déterminé conformément à l'article 27 §1 et au Chapitre 3 de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

en milliers €	2012	2011
Résultat net selon les comptes annuels statutaires	18.664	36.308
Transactions de nature non cash-flow à adapter, comprises dans le résultat net:		
Amortissements et reprises d'amortissements et réductions de valeur	158	58
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et d'actifs financiers non courants	2.236	392
Résultat sur portefeuille	-7.610	-23.852
Résultat corrigé pour la distribution obligatoire	13.448	12.906
Distribution obligatoire: 80 %	10.758	10.325
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels statutaires)	13.290	12.848
Résultat d'exploitation distribuable (comptes annuels consolidés)	13.290	12.848

Le bénéfice distribuable en tant que dividendes, basé sur les comptes annuels statutaires d'Intervest Retail sa, s'élève à € 13,3 millions en 2012 par rapport à € 12,8 millions en 2011.

Le résultat corrigé ne doit pas subir des adaptations pour d'éventuelles plus-values non exonérées sur les ventes des immeubles de placement ou pour les 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 €	2012	2011
Résultat net ordinaire par action	3,68	7,15
Résultat net dilué par action	3,68	7,15
Résultat d'exploitation distribuable par action	2,62	2,53

Le résultat d'exploitation distribuable arrondi par action s'élève, en cas de distribution à 100 %, à € 2,62 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 24 avril 2013. La distribution de dividendes n'a pas été reprise en tant que passif, conformément à IAS 10, et n'a aucun effet sur l'imposition du bénéfice.

	2012	2011
Dividende par action (en €)	2,62	2,53
Rémunération du capital (en milliers €)	13.306	12.849
Distribution du dividende exprimée en pourcentage du résultat d'exploitation distribuable consolidé (%)	100 %	100 %

Détermination du montant conformément à l'article 617 du Code des Sociétés

Le montant comme stipulé à l'article 617 du Code des Sociétés, du capital libéré ou si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves qui selon la loi ou les statuts ne peuvent être distribuées, est déterminé au Chapitre 4 de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Ce calcul est réalisé sur base sur des comptes annuels statutaires d'Interinvest Retail sa.

en milliers €	2012	2011
Eléments non distribuables des capitaux propres avant affectation du résultat		
Capital libéré	97.213	97.213
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts	4.183	4.183
Réserve du solde positif des variations de la valeur d'investissement des biens immobiliers	126.984	102.313
Réserve de l'impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.977	-8.158
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-2.003	-2.527
Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2.602	-2.510
Autres réserves	768	1.066
Résultat de l'exercice qui conformément au Chapitre I de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 doit être attribué aux réserves non distribuables		
Résultat sur portefeuille	7.610	23.852
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et d'actifs financiers non courants	-2.236	-392
Total des capitaux propres statutaires non distribuables	220.940	215.040
Capitaux propres statutaires	235.080	228.739
Distribution du dividende envisagé	13.306	12.849
Nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat d'exploitation distribuable par action (€)	2,62	2,53
Capitaux propres statutaires après distribution du dividende	221.774	215.890
Réserve subsistant après distribution	834	849

14

Note

Actifs non courants

Immeubles de placement

TABLEAU DES INVESTISSEMENTS ET DES REVALORISATIONS en milliers €	2012	2011
Solde au terme de l'exercice précédent	362.213	329.142
Investissements dans le portefeuille	1.437	1.924
Achats des immeubles de placement	0	10.361
Ventes des immeubles de placement	-10.873	-1.257
Variations de la juste valeur	6.406	22.043
Solde au terme de l'exercice	359.183	362.213
AUTRES INFORMATIONS		
Valeur d'investissement des biens immobiliers	368.162	371.268

Au 31 décembre 2012 la juste valeur des immeubles de placement d'Interinvest Retail s'élève à € 359 millions (€ 362 millions au 31 décembre 2011). Cette baisse de € 3 millions par rapport au 31 décembre 2011 résulte:

- ✓ de la vente d'un parc de vente au détail en Wallonie, de trois magasins non stratégiques le long d'axes routiers à Hasselt, Mons et Beaumont et d'un petit immeuble situé à un emplacement non stratégique de la chaussée de Wavre à Bruxelles, dont la valeur comptable totale s'élève à € 10,9 millions
- ✓ d'une augmentation de valeur du portefeuille immobilier de € 6,4 millions ou 1,8 % suite aux indexations, aux renouvellements de contrats de bail et aux nouveaux contrats de bail et suite à la baisse des rendements des magasins situés dans les centres-villes en raison de la situation favorable sur le marché belge de l'investissement
- ✓ d'investissements dans le portefeuille immobilier existant de la sicaf immobilière de € 1,4 million.

Les biens immobiliers sont évalués au 31 décembre 2012 par les experts immobiliers à € 368 millions (valeur d'investissement). La juste valeur est la valeur d'investissement moins les droits et frais de mutation hypothétiques qui doivent être payés lors d'une future vente éventuelle.

Pour l'analyse de sensibilité de l'évaluation des biens immobiliers, il est référé à la description des principaux facteurs de risques et des systèmes internes de contrôle et de gestion des risques.

Autres immobilisations corporelles

en milliers €	2012	2011
Solde au terme de l'exercice précédent	162	165
Achats	561	110
Ventes et mises hors service	0	-22
Amortissements	-121	-91
Solde au terme de l'exercice	602	162

En 2012, Intervest Retail a installé des panneaux solaires en gestion propre sur le magasin le long de l'axe routier situé au Boomsesteenweg 660 à Wilrijk. L'énergie générée est offerte à des conditions avantageuses aux locataires AS Adventure, Tony Mertens, Brantano et Prémaman. Les subventions qu'Intervest Retail reçoit, s'élève à € 250 par 1.000 Kwh d'énergie générée. L'investissement dans des panneaux solaires s'élève à € 0,5 million et génère un rendement de 7,6 %. Les revenus provenant des panneaux solaires sont comptabilisés dans la rubrique 'Autres revenus et dépenses relatifs à la location'.

15

Note

Actifs courants

Actifs détenus en vue de la vente

en milliers €	2012	2011
Hasselt, Genkersteenweg	1.552	0
Bruxelles, chaussée de Wavre	300	0
Vilvorde Leuvensestraat - appartements	147	333
Total des actifs détenus en vue de la vente	1.999	333

Au 31 décembre 2012, les actifs détenus en vue de la vente comprennent les immeubles à Hasselt et Bruxelles dont les actes seront passés au deuxième trimestre 2013 ainsi que le dernier appartement invendu du projet à Vilvorde.

Créances commerciales

en milliers €	2012	2011
Créances commerciales dues	209	263
Factures à établir et notes de crédits à recevoir	36	12
Débiteurs douteux	110	126
Provision débiteurs douteux	-110	-126
Total des créances commerciales	245	275

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne comprend que 3 jours.

Structure d'ancienneté des créances commerciales

en milliers €	2012	2011
Créances < 30 jours	88	59
Créances 30-90 jours	79	18
Créances > 90 jours	42	186
Total des créances commerciales dues	209	263

Pour le suivi des risques débiteurs utilisé par Intervest Retail, il est référé à la description des principaux facteurs de risques et des systèmes internes de contrôle et de gestion des risques.

Créances fiscales et autres actifs courants

en milliers €	2012	2011
TVA à récupérer	28	5
Impôts à récupérer	80	0
Créances sur assurances	53	166
Autres créances	0	47
Total des créances fiscales et autres actifs courants	161	218

16

Note

Capitaux propres

Evolution du capital

Date	Transaction	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	0	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 2012 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 apport en numéraire ou en nature, le cas échéant, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, conformément aux règles prescrites par le Code des Sociétés, par l'article 7 des statuts et par l'article 13 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

Cette autorisation est valable pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes du moniteur Belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 7 avril 2010, c'est-à-dire à compter du 28 avril 2010. Cette autorisation est valable jusqu'au 28 avril 2015. L'autorisation pour faire usage du capital autorisé comme moyen de défense lors d'une offre de reprise n'est, conformément à l'article 607, deuxième paragraphe du Code des Sociétés, valable que trois ans et expire le 28 avril 2013. 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 2012, le conseil d'administration n'a pas utilisé le pouvoir qui lui est conféré d'exploiter les montants du capital autorisé.

Rachat d'actions propres

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 du 7 avril 2010, i.e. à partir du 28 avril 2010. Cette autorisation est valable jusqu'au 28 avril 2013 et est renouvelable.

Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera exécutée conformément aux articles 581 à 607 du Code des Sociétés, sous réserve de ce qui est mentionné ci-après concernant le droit de préemption.

En outre, la société devra se tenir aux dispositions relatives à l'émission publique d'actions prévues à l'article 87 de la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissements et aux articles 20 et suivants de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivant:

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique; et
4. la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux dispositions des articles 601 et 602 du Code des Sociétés. En outre, conformément à l'article 13 §2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, les conditions suivantes doivent être respectées:

1. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, ou selon le cas, 602 du Code des Sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;
2. le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la sicaf immobilière publique, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date;
3. sauf si le prix d'émission ou le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et
4. le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ce qui précède ne s'applique pas lors de l'apport du droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Primes d'émission

en milliers €		2012	2011
Date	Opération		
01.11.1999	Fusion GL Trust	4.183	4.183
Total des primes d'émission		4.183	4.183

Réserves

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

en milliers €	2012	2011
Solde au terme de l'exercice précédent	-8.228	-8.108
Variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement de l'exercice précédent	-600	-125
Impact des achats des immeubles de placement de l'exercice précédent	-258	0
Impact des ventes des immeubles de placement de l'exercice précédent	31	5
Total de la réserve de l'impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-9.055	-8.228

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.

A partir de l'exercice 2010, le transfert de cet impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement n'est plus effectué à partir de l'exercice au cours de l'exercice mais uniquement après l'approbation de l'affectation du résultat par l'assemblée générale des actionnaires (en avril de l'exercice suivant). Etant donné qu'il s'agit d'un transfert au sein de deux postes des capitaux propres, cela n'a pas d'impact sur les capitaux propres de la sicaf immobilière.

Pour le mouvement des réserves au cours de l'exercice 2012, il est référé au bilan de mutation des capitaux propres.

17

Note

Passifs courants

Dettes commerciales et autres dettes courantes

en milliers €	2012	2011
Dettes commerciales	924	856
Acomptes reçus des locataires	1.151	545
Factures à recevoir	647	876
Autres dettes courantes	249	296
Total des dettes commerciales et autres dettes courantes	2.971	2.573

Autres passifs courants

en milliers €	2012	2011
Dividendes à payer	32	103
Garanties encaissées après faillites	103	46
Autres passifs courants	75	62
Total des autres passifs courants	210	211

Comptes de régularisation

en milliers €	2012	2011
Frais d'intérêt à attribuer	651	554
Autres charges à attribuer et revenus à reporter	278	332
Total des comptes de régularisation	929	886

18

Note

Dettes financières 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 des crédits utilisés

en milliers €	2012			2011		
	Dettes d'une durée restante de		Total	Dettes d'une durée restante de		Total
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans		< 1 an	> 1 an et < 5 ans	
Etablissements de crédit (crédits utilisés)	27.394	89.500	116.894	37.614	89.000	126.614
Location-financement	5	17	22	5	22	27
TOTAL	27.399	89.517	116.916	37.619	89.022	126.641
Pourcentage	23 %	77 %	100 %	30 %	70 %	100 %

Répartition selon l'échéance des lignes de crédit

en milliers €	2012			2011		
	Dettes d'une durée restante de		Total	Dettes d'une durée restante de		Total
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans		< 1 an	> 1 an et < 5 ans	
Etablissements de crédit (crédits utilisés)	27.394	89.500	116.894	37.614	89.000	126.614
Lignes de crédit non utilisées	0	20.500	20.500	0	11.000	11.000
TOTAL	27.394	110.000	137.394	37.614	100.000	137.614
Pourcentage	20 %	80 %	100 %	27 %	73 %	100 %

Le tableau ci-dessus "Répartition selon l'échéance des lignes de crédit" comprend un montant de € 21 millions de lignes de crédit non-utilisées (€ 11 millions au 31 décembre 2011). Celles-ci ne représentent pas une dette effective à la date de clôture mais sont uniquement une dette potentielle sous forme d'une ligne de crédit disponible.

Répartition selon le caractère variable ou fixe du taux d'intérêt des crédits utilisés auprès des établissements de crédit

en milliers €	2012				2011			
	Dettes d'une durée restante de		Total	Pourcentage	Dettes d'une durée restante de		Total	Pourcentage
	< 1 an	> 1 an et < 5 ans			< 1 an	> 1 an et < 5 ans		
A taux d'intérêt variable	17.394	27.000	44.394	38 %	17.394	19.000	36.394	29 %
A taux d'intérêt fixe	10.005	62.517	72.522	62 %	20.225	70.022	90.247	71 %
TOTAL	27.399	89.517	116.916	100 %	37.619	89.022	126.641	100 %

Dans le tableau ci-dessus "Répartition selon la caractèrè variable ou fixe du taux d'intérêt des crédits utilisés auprès des établissements de crédits", le pourcentage est calculé comme la relation de chaque composant par rapport à la somme des lignes de crédit et des contrats de location-financement.

Les principaux covenants des conventions de crédits d'Invest Retail se rapportent principalement, en dehors des conditions de maintenir le statut de sicaif immobilière, à la détermination du taux d'endettement maximal, au ratio de couverture des intérêts, à l'interdiction d'hypothéquer ou de donner en gage des immeubles de placement et au traitement pari passu des créanciers.

19

Note

Dérivés financiers

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

Intervest Retail classe les swaps de taux d'intérêts comme une couverture des flux de trésorerie où il est constaté si 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 dans le résultat global aux "Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés comme couverture de flux de trésorerie". Sur ces swaps de taux d'intérêt, la comptabilité de couverture de juste valeur a par conséquent été appliquée, sur base de laquelle les mutations de valeur de ces swaps de taux d'intérêt sont justifiées dans les capitaux propres et non comptabilisées dans le compte de résultats.
- ✓ La partie non effective est comptabilisée dans le compte de résultats à la ligne "Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)" au résultat financier.

Juste valeur et valeur comptable des dérivés financiers

Au 31 décembre 2012, la société possède les dérivés financiers suivants:

en milliers €	Début	Echéance	Taux d'intérêt	Montant notionnel contractuel	Comptabilité de couverture	Juste valeur		
						Oui/non	2012	2011
1.	IRS callable	12.05.2008	15.04.2013	3,93 %	10.000	Non	-109	-375
2.	IRS	06.10.2008	06.10.2013	4,43 %	25.000	Non	-825	-1.511
3.	IRS	15.12.2008	16.12.2013	4,105 %	20.000	Oui	-763	-1.209
Autres passifs financiers courants							-1.697	0
4.	IRS	01.10.2009	01.10.2014	3,02 %	25.000	Oui	-1 240	-1.318
5.	IRS forward	15.04.2013	15.04.2018	2,29 %	10.000	Non	-801	-156
6.	IRS forward	06.10.2013	06.10.2018	2,60 %	15.000	Non	-1 326	-287
7.	IRS forward	06.10.2013	06.10.2018	2,50 %	10.000	Non	-834	-144
8.	IRS forward	15.12.2013	15.12.2018	2,50 %	10.000	Non	-797	-129
Autres passifs financiers non courants					125.000		-4.998	-5.129
Total de la juste valeur des dérivés financiers							-6.695	-5.129
Traitement comptable au 31 décembre:								
✓ Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture est appliquée							-2.003	-2.527
✓ Dans les capitaux propres: Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée							-2.602	-2.510
✓ Dans le compte de résultats: Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)							-2.090	-92
Total de la juste valeur des dérivés financiers							-6.695	-5.129

Au 31 décembre 2012, ces swaps de taux d'intérêt ont une valeur de marché négative de - € 6,7 millions (montant notionnel contractuel: € 125 millions), laquelle est fixée sur base trimestrielle par l'institution financière émettrice. Les swaps de taux d'intérêt 5, 6, 7 et 8 ont été achetés au quatrième trimestre 2011.

La juste valeur des dérivés est déterminée exclusivement au moyen des données qui ont un caractère observable pour le dérivé (soit directement ou indirectement) mais qui ne sont pas des prix cotés sur un marché actif et par conséquent les contrats IRS appartiennent au niveau 2 de la hiérarchie de la juste valeur telle que déterminée par IFRS 7.

Au 31 décembre 2012, Invest Retail classe les swaps de taux d'intérêts 3 et 4 comme une couverture des flux de trésorerie, où il est constaté que ces swaps de taux d'intérêt sont effectifs. Les variations de valeur des swaps de taux d'intérêt 1, 2, 5, 6, 7 et 8 sont comptabilisées directement dans le compte de résultats.

Pour la description des risques financiers liés aux dérivés financiers il est référé à la description des principaux facteurs de risques et systèmes internes de contrôle et de gestion des risques.

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

en milliers €	2012		2011	
	Valeur nominale	Juste valeur	Valeur nominale	Juste valeur
Dettes financières	116.916	117.242	126.641	127.464

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.

20

Note

Calcul du taux d'endettement consolidé

Au 31 décembre 2012, le taux d'endettement consolidé s'élève à 33 %.

en milliers €	Note	2012	2011
Dettes financières non courantes	18	89.517	89.022
Autres passifs non courants		118	51
Dettes financières courantes	18	27.399	37.619
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	2.971	2.573
Autres passifs courants	17	210	211
Total du passif pour le calcul du taux d'endettement		120.215	129.476
Total de l'actif		362.934	364.272
Taux d'endettement		33 %	36 %

21

Note

Parties liées

Les parties liées avec lesquelles la société traite sont son actionnaire majoritaire, ses filiales (voir note 22) et ses administrateurs et membres de la direction.

Administrateurs et membres de la direction

La rémunération des administrateurs et des membres de la direction est reprise dans les rubriques “frais de gestion immobilière” et “frais généraux” (voir notes 5 et 6).

en milliers €	2012	2011
Administrateurs	62	62
Membres de la direction	419	385
Total	481	447

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

22

Note

Liste des entreprises consolidées

Nom de l'entreprise	Adresse	Numéro d'entreprise	Part détenue du capital (en %)	Intérêts minoritaires en milliers €	
				2012	2011
EuroInvest Retail Properties sa	Uitbreidingstraat 18, 2600 Berchem	BE 0479 506 731	100 %	0	0
Total des intérêts minoritaires				0	0

23

Honoraire du commissaire et des entités liées au commissaire

Note

en milliers €	2012	2011
<i>Y compris la TVA non déductible</i>		
Rémunération du commissaire pour le mandat d'audit	91	88
Total honoraires du commissaire et des entités liées au commissaire	91	88

24

Passifs conditionnels

Note

Au 31 décembre 2012, Intervest Retail a un passif conditionnel potentiel concernant les problèmes de stabilité dans son magasin de centre-ville à Malines. Sur base de sa responsabilité contractuelle envers ses locataires, qui ne tombe pas sous l'assurance responsabilité civile, Intervest Retail doit éventuellement payer un dédommagement à Coolcat et H&M. Jusqu'à présent, la responsabilité d'Intervest Retail n'a pas encore été mise en cause et le montant des dégâts subis n'est actuellement pas encore connu. Un expert judiciaire a été nommé afin d'établir dans les prochains mois la cause des dégâts et de déterminer la responsabilité qui en découle.

En outre au 31 décembre 2012, Intervest Retail a comme passifs conditionnels les garanties relatives aux financements. 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 ratios financiers tels qu'imposés par l'Arrêté Royal sur les sicaf immobilières. Pour la plupart des financements les établissements de crédit exigent un ratio de couverture des intérêts supérieure à 2.

25

Événements postérieurs à la période du reporting

Note

Il n'y a pas d'événements importants à mentionner qui se sont produits postérieurs à la clôture du bilan au 31 décembre 2012.

Rapport du commissaire

INTERVEST RETAIL SA,
SICAF IMMOBILIÈRE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

RAPPORT DU COMMISSAIRE
SUR LES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
SUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2012
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Intervest Retail SA, Sicafe immobilière publique de droit belge (la "société") et de ses filiales (conjointement le "groupe"), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes consolidés comprennent la situation financière consolidée clôturée le 31 décembre 2012, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé 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 total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 362.934 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 18.664 (000) EUR.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne du groupe.

Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés de la société Intervest Retail SA, Sicaif immobilière publique de droit belge donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2012, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés:

- ✓ Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

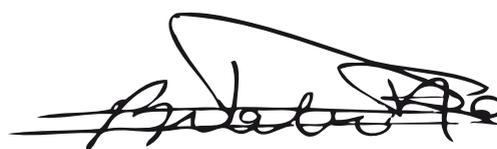
Diegem, le 4 mars 2013

Le commissaire,

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



Frank Verhaegen



Kathleen De Brabander

Comptes annuels statutaires d'Interinvest Retail sa

Les comptes annuels statutaires d'Interinvest Retail sont rédigés sur base des normes IFRS et conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

La version complète des comptes statutaires d'Interinvest 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.interinvestretail.be) ou sur demande au siège social.

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

Compte de résultats

en milliers €	2012	2011
Revenus locatifs	21.913	21.008
Charges relatives à la location	-94	-15
RESULTAT LOCATIF NET	21.819	20.993
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.446	1.453
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.446	-1.453
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	18	13
RESULTAT IMMOBILIER	21.837	21.006
Frais techniques	-837	-717
Frais commerciaux	-229	-182
Charges et taxes sur immeubles non loués	-83	29
Frais de gestion immobilière	-1.200	-1.122
Autres charges immobilières	-228	-46
CHARGES IMMOBILIERES	-2.577	-2.038
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	19.260	18.968
Frais généraux	-1.030	-1.045
Autres revenus et charges d'exploitation	60	50
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	18.290	17.973
Résultat sur ventes des immeubles de placement	918	1.526
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.628	22.448
Autre résultat sur portefeuille	64	-122
RESULTAT D'EXPLOITATION	25.900	41.825

Compte de résultats (suite)

en milliers €	2012	2011
RESULTAT D'EXPLOITATION	25.900	41.825
Revenus financiers	248	182
Charges d'intérêt nettes	-5.209	-5.252
Autres charges financières	-7	-23
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39)	-2.090	-92
Variations de la juste valeur d'actifs financiers non courants	-146	-299
RESULTAT FINANCIER	-7.204	-5.484
RESULTAT AVANT IMPOTS	18.696	36.341
Impôts	-32	-33
RESULTAT NET	18.664	36.308
Note:		
Résultat d'exploitation distribuable	13.290	12.848
Résultat sur portefeuille	7.610	23.852
Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (couvertures non effectives - IAS 39) et d'actifs financiers non courants	-2.236	-392

RESULTAT PAR ACTION	2012	2011
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	3,68	7,15
Résultat net dilué (€)	3,68	7,15
Résultat d'exploitation distribuable (€)	2,62	2,53

Résultat global

en milliers €	2012	2011
RESULTAT NET	18.664	36.308
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	525	-78
RESULTAT GLOBAL	19.189	36.230

Affectation du résultat

en milliers €	2012	2011
RESULTAT NET	18.664	36.308
✓ Transfert aux réserves du solde des variations de la juste valeur ¹² des immeubles de placement		
- Exercice comptable	-6.893	-23.175
- Réalisations de biens immobiliers	-646	-1.495
✓ Transfert aux réserves/transfert des réserves de l'impact de la juste valeur des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-70	819
✓ Transfert des réserves du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	2.090	92
✓ Transfert des autres réserves	146	299
✓ Transfert des résultats reportés des exercices comptables antérieurs	15	1
Rémunération du capital	13.306	12.849

Bilan

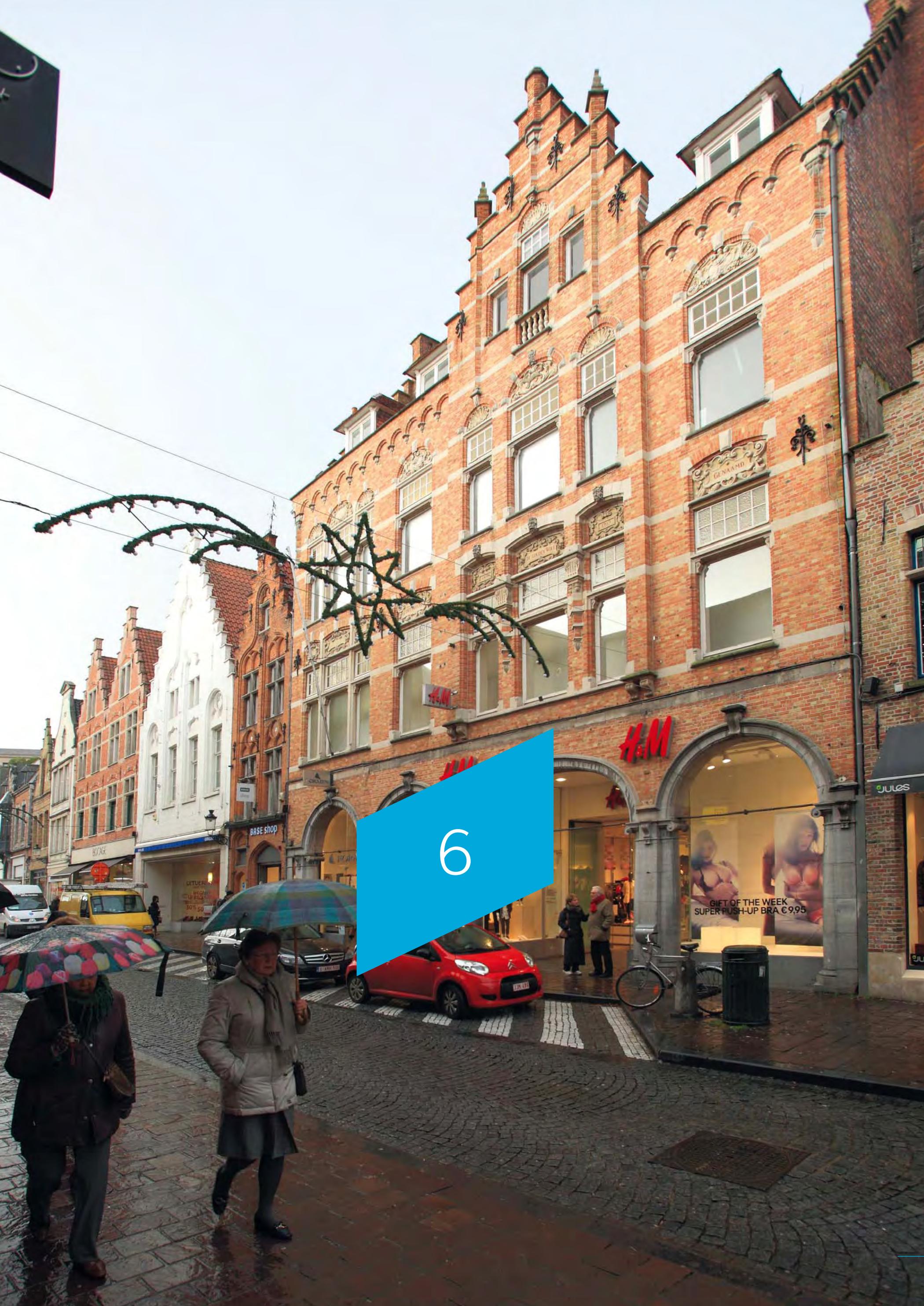
ACTIF en milliers €	31.12.2012	31.12.2011
Actifs non courants	357.896	360.435
Immobilisations incorporelles	4	13
Immeubles de placement	356.278	359.087
Autres immobilisations corporelles	602	162
Actifs financiers non courants	1.009	1.155
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	18
Actifs courants	4.983	3.787
Actifs détenus en vue de la vente	1.999	333
Créances commerciales	244	275
Créances fiscales et autres actifs courants	2.007	2.145
Trésorerie et équivalents de trésorerie	212	373
Comptes de régularisation	521	661
TOTAL DE L'ACTIF	362.879	364.222

¹² Basée sur les variations de la valeur d'investissement des immeubles de placement.

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en milliers €	31.12.2012	31.12.2011
Capitaux propres	235.080	228.739
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	115.020	91.035
Résultat net de l'exercice	18.664	36.308
Passif	127.800	135.483
Passifs non courants	94.633	94.202
Dettes financières non courantes	89.517	89.022
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>89.500</i>	<i>89.000</i>
<i>Location-financement</i>	<i>17</i>	<i>22</i>
Autres passifs financiers non courants	4.998	5.129
Autres passifs non courants	118	51
Passifs courants	33.167	41.281
Dettes financières non courantes	27.399	37.619
<i>Etablissements de crédit</i>	<i>27.394</i>	<i>37.614</i>
<i>Location-financement</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
Autres passifs financiers courants	1.697	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.939	2.573
Autres passifs courants	210	211
Comptes de régularisation	922	878
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	362.879	364.222

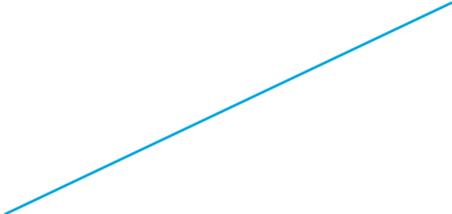
TAUX D'ENDETTEMENT	31.12.2012	31.12.2011
Taux d'endettement (max. 65 %)	33 %	36 %

VALEUR ACTIVE NETTE PAR ACTION en €	31.12.2012	31.12.2011
Valeur active nette par action (juste valeur)	46,29	45,04
Valeur active nette par action (valeur d'investissement)	48,06	46,65
Valeur active nette EPRA	47,61	46,05

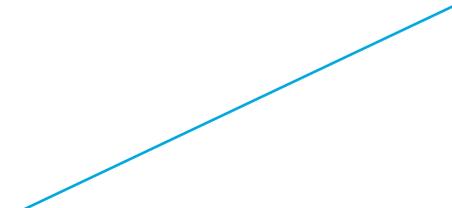


6

GIFT OF THE WEEK
SUPER PUSH-UP BRA € 9,95



INFORMATIONS GENERALES



Identification

Dénomination

Intervest Retail sa, société d'investissement publique à capital fixe immobilière de droit belge ou sicaif 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 Ixelles, 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 27 octobre 2011.

Depuis le 22 décembre 1998, la société est agréée comme "société d'investissement en biens immobiliers à capital fixe de droit belge", en abrégé sicaif immobilière de droit belge, inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

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 du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

La société a choisi la catégorie d'investissements, déterminée à l'article 7, paragraphe premier ⁵ième de la Loi du 3 août 2012 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 27 octobre 2011, publiées aux annexes du Moniteur belge du 18 novembre 2011 sous le numéro 2011-11-18/0173655.

Durée

La société est constituée pour une durée indéterminée.

Objet social

Article 4 des statuts¹³:

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 visés aux articles 517 et suivants du Code Civil,
- ✓ des droits réels sur des immeubles,
- ✓ des actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières, qui sont contrôlées exclusivement ou collectivement par la société,
- ✓ des droits d'option sur des immeubles,
- ✓ des actions de sicaf immobilières publiques ou institutionnelles à condition qu'elles soient soumis dans ce dernier cas, à un contrôle collectif ou exclusif,
- ✓ des droits de participation dans d'autres organismes de placement collectif en biens immobiliers étrangers inscrits sur la liste visée à l'article 129 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles de placement,
- ✓ des droits de participations dans des organismes de placements collectifs en biens immobiliers qui sont établis dans un autre état membre de l'Espace Economique Européen et qui ne sont pas inscrits sur la liste, pour autant qu'ils soient soumis à un contrôle similaire que les sicaf immobilières publiques

- ✓ des certificats immobiliers tels que visés à l'article 5, §4 de la Loi du 16 juin 2006 relative à l'offre publique d'instruments de placement et à l'admission d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés des droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicaf immobilière, ou d'autres droits d'usage analogues sont accordés, ainsi que dans tous les autres biens, actions ou droits qui sont définis comme biens immobiliers par la loi précitée ou tout arrêté d'exécution, ou dans toutes autres activités qui seraient autorisées par la réglementation applicable.

A titre accessoire, la société peut procéder à toutes opérations et études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, mais dans le respect de la réglementation applicable aux sicaf immobilières et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

Conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières la société ne peut agir comme promoteur immobilier, à l'exception toutefois d'opérations occasionnelles. La société peut également donner en location-financement des biens immobiliers sans option d'achat, et à titre accessoire, avec option d'achat conformément à l'article 37 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

A titre accessoire la société peut également effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées conformément à l'article 34, § 2, et article 35 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

La société peut également acheter ou vendre des instruments de couvertures, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative, conformément à l'article 34, § 3, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières.

¹³ L'agenda de l'assemblée générale extraordinaire d'Invest Retail du 24 avril 2013 comprend, entre autres, la modification des statuts de sorte que toute référence à la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement soit modifiée par la Loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. Moyennant l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire précitée du 24 avril 2013, l'article 4 sera modifié à cet égard.

Ces placements doivent être diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques. Ces placements seront également effectués conformément aux critères définis par l'Arrêté Royal 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.

Exercice

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

Consultation de documents

- ✓ les statuts d'Interinvest 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.

Extraits des statuts¹⁴

Capital - Actions

Article 7 - Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant de € 97.213.233,32; pour une période de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du pouvoir de décision de l'assemblée générale. Ce pouvoir peut être renouvelé.

Le conseil d'administration est habilité à procéder à une augmentation du capital par apport en numéraire ou par apport en nature, par l'incorporation de réserves ou de primes d'émission, par l'émission d'obligations convertibles ou de warrants, dans le respect des règles prescrites par le Code des Sociétés, par les présents statuts et par l'article 13 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaif immobilières. Cette autorisation se rapporte uniquement au montant du capital social et non à la prime d'émission.

Lors de chaque augmentation du 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 en décide autrement.

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 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.

¹⁴ 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.

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.

Détention

Article 11 - Règlement de transparence

Conformément aux réglementations légales en la matière toute personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5 %) ou un multiple de cinq pour cent du nombre total de droits de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

En plus des seuils légaux mentionnés au paragraphe précédent, la société prévoit également un seuil statutaire de trois pour cent (3 %).

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.

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.

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 9, §1, de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières, le conseil d'administration de la société est composé de telle sorte que la société peut être gérée de façon autonome et uniquement dans l'intérêt des actionnaires. Trois administrateurs indépendants doivent donc siéger au conseil d'administration de la société, au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

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 et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions comme stipulé à l'article 4 §1, 6° et à l'article 11 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. 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 établissements 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 3 août 2012 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'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 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 l'Autorité des Services et Marchés Financiers, il(s) certifie(nt) l'exactitude des données transmises à l'Autorité des Services et Marchés Financiers précitée par la société à cette dernière, conformément à l'article 80 de la Loi du 3 août 2012.

Assemblées générales

Article 19 - Assemblée générale

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires, dénommée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année le dernier 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 - Participation à l'assemblée

Le droit d'être admis à l'assemblée générale et d'y exercer un droit de vote, est subordonné à l'enregistrement comptable des actions nominatives de l'actionnaire le quatorzième jour avant l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (nommé ci-après la 'date d'enregistrement'), soit par leur inscription dans le registre des actionnaires des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la transmission des actions au porteur à un intermédiaire financier, quel que soit le nombre d'actions en possession de l'actionnaire le jour de l'assemblée générale.

Les titulaires d'actions dématérialisées ou d'actions au porteur désirant participer à l'assemblée générale doivent déposer une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans leurs comptes à la date de l'enregistrement ou le nombre d'actions au porteur qui ont été déposées à la date de l'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale de la société. Ce dépôt doit être effectué au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée générale au siège social ou auprès des institutions mentionnées dans la convocation.

Les titulaires d'actions nominatives désirant assister à l'assemblée générale doivent informer la société de leur intention par simple lettre, fax ou email au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Article 26 - Droite 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 nu-propiétaire s'y oppose.

Affectation du résultat

Article 29 - Affectation du bénéfice

La société distribue annuellement à titre de rémunération du capital 80 % au moins du montant déterminé conformément au Chapitre III de l'annexe C de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. Cette obligation est sans préjudice de l'application de l'article 617 du Code des Sociétés. En outre, les dispositions telles que visées à l'article 27 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières doivent être prises en considération.

Commissaire

Le 7 avril 2010, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. Société Coopérative à responsabilité limitée représentée par Kathleen De Brabander et Frank Verhaegen, dont les bureaux sont sis à 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, est renommée commissaire d'Intervest Retail. Le mandat du commissaire expirera immédiatement après l'assemblée annuelle en 2013.

La rémunération du commissaire s'élève à € 68.150 (hors TVA, frais inclus) par an pour l'exercice qui a pris cours le 1er janvier 2012 pour l'examen des comptes annuels statutaires et consolidés de la sicaf immobilière.

Pourvoyeur de liquidité

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

Les experts immobiliers désignés par Intervest Retail sont:

- ✓ Cushman & Wakefield, 1000 Bruxelles, avenue des Arts 56. La société est représentée par Kris Peetermans.
- ✓ de Crombrughe & Partners, 1160 Bruxelles, avenue Hermann-Debroux 54. La société est représentée par Guibert de Crombrughe.
- ✓ CB Richard Ellis, 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George 7. La société est représentée par Peter de Groot.

Conformément à l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010, 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 immobilière - cadre légal

Le régime des sicaf immobilières est réglementé par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 pour promouvoir les investissements collectifs 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 l'Autorité des Services et Marchés Financiers 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 € 1.200.000
- ✓ une société à capital fixe et un nombre fixe d'actions
- ✓ cotation boursière obligatoire avec une dispersion d'au moins 30 % des actions auprès du public
- ✓ possibilité limitée de prendre des hypothèques
- ✓ un taux d'endettement limité à 65 % du total de l'actif; si le taux d'endettement consolidés dépasse 50 %, un plan financier doit être rédigé
- ✓ les charges d'intérêt financières annuelles provenant de l'endettement ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil de 80 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, augmenté des revenus financiers de la sicaf immobilière
- ✓ règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- ✓ une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissements
- ✓ une évaluation trimestrielle du patrimoine immobilier par des experts indépendants
- ✓ une répartition du risque: 20 % au maximum du total de l'actif sur base consolidée peut être investi dans un seul ensemble immobilier, sauf exceptions
- ✓ une sicaf immobilière ne peut s'engager dans des "activités de développement"; ceci signifie que la sicaf immobilière ne peut agir comme promoteur immobilier dans le but de construire des immeubles pour les revendre et d'encaisser le bénéfice du développement

- ✓ une exonération de l'impôt de société à condition de distribuer au moins 80 % du résultat d'exploitation distribuable
- ✓ un précompte immobilier de 25 % à retenir lors du paiement du dividende (sauf certaines exonérations). Suite à la Loi programme du 27 décembre 2012 (M.B. du 31 décembre 2012) le précompte mobilier sur dividendes des sicaf immobilières passe pour l'année d'imposition 2013 de 21 % à 25 % (sauf certaines exonérations)
- ✓ la possibilité de créer des filiales qui prennent la forme d'un "sicaf immobilière institutionnelle" qui doit être sous le contrôle exclusif ou conjoint d'une sicaf immobilière publique, en vue de réaliser des projets spécifiques avec un tiers (investisseur institutionnel ou professionnel)
- ✓ au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des Sociétés siègent au conseil d'administration
- ✓ la rémunération fixe des administrateurs et dirigeants effectifs ne peut dépendre des opérations et transactions réalisées par la sicaf immobilière publique ou ses filiales: il est donc exclu qu'il leur soit accordé une rémunération sur base du chiffre d'affaires. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Si une rémunération variable est définie en fonction du résultat, elle peut uniquement provenir du résultat d'exploitation distribuable consolidé.

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.

Déclaration relative au rapport annuel

Conformément à l'article 13 § 2 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 le conseil d'administration, composé de Jean-Pierre Blumberg (président), EMSO sprl représentée de façon permanente par Chris Peeters, Nick van Ommen, Hubert Roovers, Taco de Groot et Tom de Witte, déclare qu'à sa connaissance:

- a) les comptes annuels qui sont rédigés conformément le "International Financial Reporting Standards" (IFRS), tels qu'acceptés par l'Union européenne et selon l'Arrêté Royal 7 décembre 2010, 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

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 25 % de précompte mobilier.

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 de 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.

Rendement du dividende net

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

Rendement initial brut

Le rendement initial brut est calculé comme étant la relation entre les revenus locatifs sur base annuelle à la date d'acquisition de l'immeuble de placement et la valeur d'investissement de l'immeuble de placement.

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 sur base des comptes annuels statutaires d'Intervest Retail.

Résultat net dilué

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

Résultat net par action

Le résultat par action est le résultat net, tel qu'il apparaît au 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) au cours de l'exercice.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement représente la relation de toutes les obligations (hors provisions et comptes de régularisation) hors les variations négatives de la juste valeur des instruments de couverture, par rapport au total des actifs. La méthode de calcul est conforme à l'article 27 §1 - 2) de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010. Moyennant cet Arrêté Royal le taux d'endettement maximal pour les sicaf immobilières est de 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 EPRA

Total des capitaux propres, corrigé pour la juste valeur des instruments financiers et des impôts différés, divisé par le nombre d'actions.

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 divisé 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 d'un bien immobilier

C'est 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
Uitbreidingstraat 18
2600 Berchem
T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 67 69
intervest@intervest.be
www.intervestretail.be

