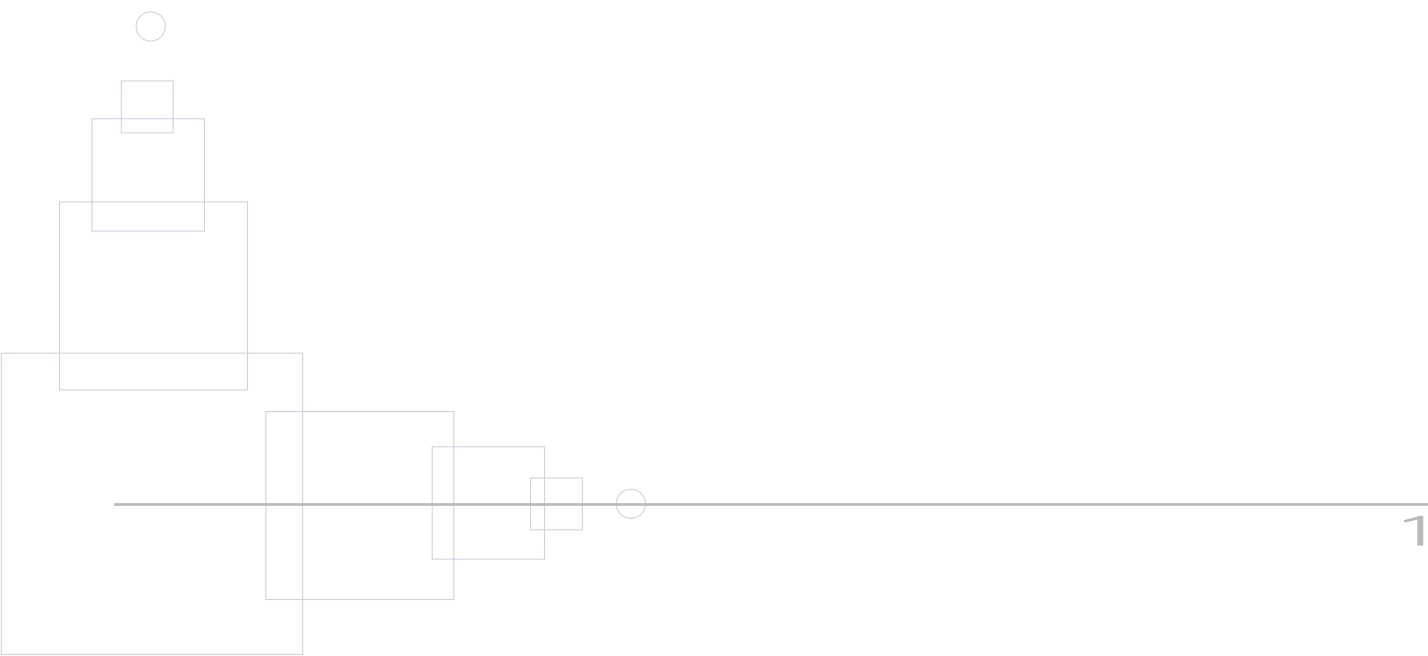


INTERVEST RETAIL S.A.
Sicaf immobilière de droit belge

RAPPORT ANNUEL 2000



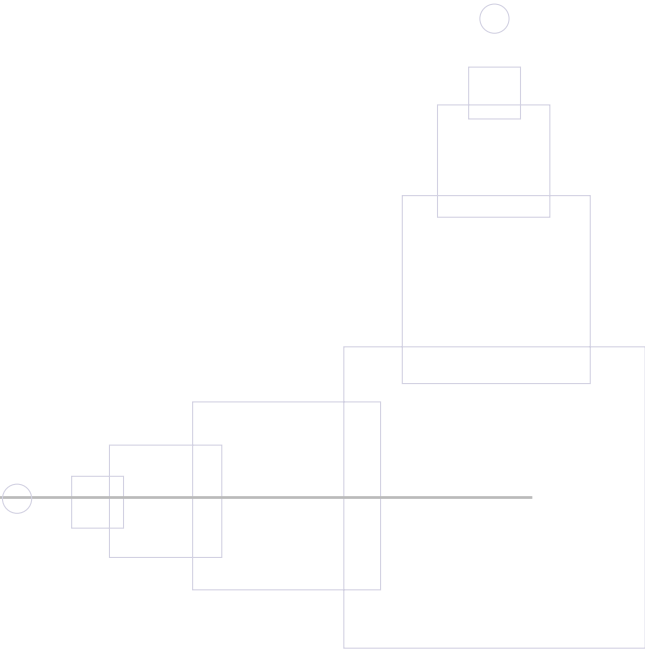


TABLE DES MATIÈRES

<i>Lettre aux actionnaires</i>	p. 5
<i>Chiffres clés</i>	p. 6
I <i>Rapport du Conseil d'Administration</i>	p. 7
<i>A. Profil de Intervest Retail S.A.</i>	p. 7
<i>B. Stratégie</i>	p. 8
<i>C. Perspectives</i>	p. 9
<i>D. Gouvernance d'entreprise</i>	p. 9
<i>a. Directives générales</i>	p. 9
<i>b. Gestion et management</i>	p. 10
<i>c. Compétences décisionnelles</i>	p. 11
<i>d. Approbation des comptes</i>	p. 11
<i>e. Évaluation des biens immobiliers</i>	p. 11
II <i>Rapport de la Direction</i>	p. 12
<i>A. Le marché des biens immobiliers commerciaux en Belgique et en Europe</i>	p. 12
<i>B. Évolutions importantes survenues en 2000</i>	p. 18
<i>C. Faits survenus après la date du bilan</i>	p. 21
<i>D. Résumé des chiffres</i>	p. 22
<i>E. Commentaire sur les chiffres</i>	p. 23
<i>F. Affectation des bénéfices</i>	p. 24
<i>G. Prévisions des comptes de résultats</i>	p. 25
III <i>Rapport concernant l'action</i>	p. 25
<i>A. Données boursières</i>	p. 25
<i>B. Dividende et nombre d'actions</i>	p. 27
<i>C. Primes et escomptes</i>	p. 27
<i>D. Actionnariat</i>	p. 28
<i>E. Calendrier financier</i>	p. 28
IV <i>Rapport immobilier</i>	p. 28
<i>A. Composition du portefeuille</i>	p. 28
<i>B. Description du portefeuille</i>	p. 32
<i>C. Évaluation du portefeuille par Healey & Baker</i>	p. 35
V <i>Rapport financier</i>	p. 36
<i>A. Comptes annuels</i>	p. 36
<i>B. Rapport du commissaire</i>	p. 63
<i>C. Rapport annuel du Conseil d'Administration</i>	p. 65
<i>D. Dettes et garanties</i>	p. 69

VI	Informations générales	p. 70
	A. Identification	p. 70
	a. <i>Nom</i>	p. 70
	b. <i>Siège social</i>	p. 70
	c. <i>Registre du commerce et numéro de TVA</i>	p. 70
	d. <i>Forme juridique, constitution, publication</i>	p. 70
	e. <i>Durée</i>	p. 70
	f. <i>Objet social</i>	p. 71
	g. <i>Exercice</i>	p. 71
	h. <i>Consultation de documents</i>	p. 72
	B. Capital social	p. 72
	a. <i>Capital émis</i>	p. 72
	b. <i>Évolution du capital</i>	p. 72
	c. <i>Capital autorisé</i>	p. 72
	d. <i>Rachats d'actions</i>	p. 73
	e. <i>Augmentation de capital</i>	p. 73
	C. Extraits des statuts	p. 74
	a. <i>Actions</i>	p. 74
	b. <i>Possession</i>	p. 74
	c. <i>Administration et contrôle</i>	p. 74
	d. <i>Assemblées Générales</i>	p. 75
	e. <i>Traitements des résultats</i>	p. 76
	D. Commissaire	p. 76
	E. Banque dépositaire	p. 76
	F. Expert immobilier	p. 77
	G. Sicaf immobilière – cadre légal	p. 77

Lettre aux actionnaires

Cher actionnaire,

Par la présente, nous avons l'honneur de vous présenter notre premier rapport annuel depuis l'introduction en bourse le 17 décembre 1999 de votre sicafo immobilière.

A notre immense plaisir, nous sommes en mesure de vous annoncer que le bénéfice opérationnel de 12,8 millions € est légèrement plus élevé que ce qui était prévu dans le prospectus édité lors de l'introduction en bourse.

Les conditions économiques favorables, qui se traduisent notamment par une hausse des dépenses des consommateurs, ont exercé un effet positif sur le développement des revenus locatifs et sur le taux d'occupation du portefeuille.

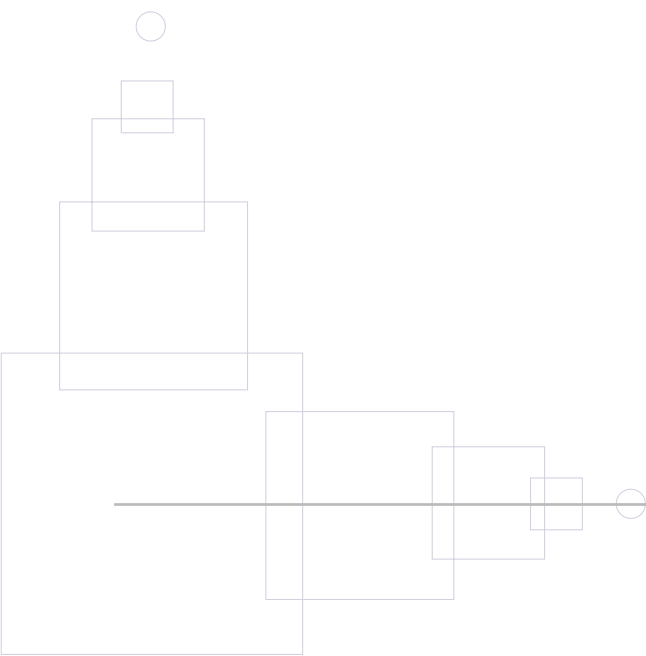
Nous sommes parvenus, en réagissant promptement aux opportunités – d'ailleurs rares – que proposait le marché de l'immobilier commercial, à étendre le portefeuille immobilier de 169 millions à 200 millions €. Cette hausse est une source de satisfaction.

Pour l'année 2001 et à l'avenir, notre objectif est non seulement de maintenir la position actuelle de Intervest Retail en tant que principale sicafo dans le domaine de l'immobilier commercial belge, mais également de l'étendre considérablement, par le biais d'achats directs, de fusions et de reprises. A terme, nous estimons que le portefeuille doit atteindre quelque 500 millions €. L'action sera ainsi encore plus intéressante pour les actionnaires –aussi les grands investisseurs institutionnels (internationaux) – et la liquidité de l'action sera augmentée.

Le point central de notre politique n'est toutefois pas la croissance en elle-même mais la création de valeur pour les actionnaires, basée notamment sur une hausse des revenus (locatifs) liée à la tendance.

La confiance que vous avez placée en nous jusqu'à présent nous a été d'un grand soutien pour la mise en oeuvre de la politique esquissée ci-dessus.

Le Conseil d'Administration



Chiffres clés

PATRIMOINE IMMOBILIER	31/12/2000	01/11/1999
Surface locative totale. (m ²)	189.742	176.107
Taux d'occupation (%)	96,14%	96,87%
Valeur "acte en main" (000 €)	199.636	168.896
Valeur "frais acheteur" (000 €)	175.975	148.284

DONNÉES DU BILAN

Fonds propres corrigés après affectation des bénéfices (000 €)	122.437	115.774
Ratio d'endettement après affectation des bénéfices (%)	32,03%	22,65%

RÉSULTATS

(x 1.000 €)	31.12.2000
A. Résultat opérationnel	
Chiffre d'affaires	17.680
Frais d'exploitation nets	-3.192
Résultat d'exploitation	14.488
Résultat financier	-1.777
Impôts	74
Résultat opérationnel	12.785
B. Résultat sur le portefeuille	
Plus-values ou moins-values sur la réalisation d'éléments du portefeuille	352
Variation de la valeur de marché d'éléments du portefeuille	1.817
Résultat sur le portefeuille	2.169
Résultat de la période	14.954

DONNÉES PAR ACTION

	31/12/2000
Nombre d'actions	5.038.746
Fonds propres par action primo (acte en main)	28,39
Résultat d'investissement direct	2,56
Résultat d'investissement indirect (diverses mutations incluses)	0,57
Résultat d'investissement total	3,13
Fonds propres par action ultimo (dividende compris)	31,52
Dividende brut	2,55
Dividende net	2,17
Cours boursier (ultimo)	28,39
Sous-évaluation par rapport à la valeur acte en main	11%

I Rapport du Conseil d'Administration

A Profil de Interinvest Retail S.A.

Interinvest Retail investit exclusivement dans des biens immobiliers commerciaux, essentiellement situés dans les centres-villes et le long d'axes routiers importants. Les centres commerciaux font également partie des possibilités. La plupart des immeubles sont donnés en location dans le cadre de baux commerciaux classiques à des utilisateurs opérant dans les secteurs les plus divers du commerce de détail. Le portefeuille comprend actuellement 315 unités locatives, réparties sur 102 emplacements différents.

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

Le portefeuille de magasins au 31/12/2000 se compose à 43 % d'emplacements dans les centres-villes et à 56 % de magasins situés le long d'axes routiers importants. Le pour cent restant est constitué de commerces tels que des magasins de quartier, etc.

La gestion du portefeuille est assurée par Interinvest Management, travaillant exclusivement pour Interinvest Retail et Interinvest Offices. Outre la gestion des biens immobiliers, cette société assure également la gestion administrative et le management général (y compris la recherche et la préparation de nouvelles acquisitions).

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

Le principe de base pour le long terme est que le financement du portefeuille immobilier par capital d'emprunt (conformément aux dispositions légales actuelles) reste limité à quelque 33 % de la valeur de marché du bien immobilier.

Interinvest Retail est l'une des deux sicaf immobilières évaluant ses biens immobiliers "frais acheteurs", ce qui signifie hors frais d'enregistrement (12,5%) et autres frais (environ 1,4%). Toutefois, afin de pouvoir procéder à la comparaison avec les autres sicaf immobilières, tous les chiffres et valeurs sont donnés "acte en main", sauf les comptes annuels obligatoires.

La sicaf immobilière Interinvest Retail a la forme d'une société anonyme de droit belge faisant un appel public à l'épargne. Interinvest Retail a été fondée le 15 juin 1987 par acte passé devant Maître André Van Der Vorst, Notaire à Elsene et publié aux annexes du Moniteur belge du 9 juillet 1987 sous le numéro de référence 870709-272.

Interinvest Retail est une sicaf immobilière inscrite sur la liste des institutions d'investissement belges depuis le 22 décembre 1998 et est reprise dans la cotation sur le marché de Fixing d'Euronext à Bruxelles.

B Stratégie

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

Augmentation de la liquidité de l'action de Intervest Retail

Grâce à des apports et à des fusions, la marge libre de l'action de Intervest Retail augmente systématiquement. La liquidité de l'action est ainsi améliorée, soulignant l'intérêt pour les particuliers et les investisseurs institutionnels.

En outre, une plus grande liquidité permet également de faciliter l'émission de nouvelles actions (en cas d'augmentations de capital, d'apports ou de fusions), ce qui revêt une grande importance pour la poursuite de notre croissance.

La liquidité de la majorité des sicaf immobilières belges est relativement basse. Une importante raison à cela est que ces fonds sont souvent trop petits – aussi bien en termes de capitalisation de marché que de marge libre – pour attirer l'attention des investisseurs professionnels.

Une consolidation des sicaf immobilières belges semble dès lors s'imposer.

Extension du portefeuille immobilier

Un portefeuille étendu offre indéniablement une série d'avantages :

1. il contribue à la **répartition des risques** pour les actionnaires. En effet, en investissant dans différents types de biens immobiliers commerciaux (magasins le long des axes routiers importants, dans les centres-villes et les centres commerciaux) et ce, dans l'ensemble de la Belgique, il est possible de compenser d'éventuels mouvements cycliques du marché. Cela permet également de ne pas dépendre d'un ou de quelques grands preneurs ou projets.
2. grâce aux **avantages d'échelle** qui se manifestent, le portefeuille peut être géré plus efficacement de sorte qu'il est possible de distribuer plus de bénéfices opérationnels. Nous pensons ici aux frais liés à la gestion des biens immobiliers, aux frais d'entretien et de réparation, aux frais de rénovation (à long terme), aux frais de consultance, aux frais de publication, etc.
3. l'augmentation de la taille globale du portefeuille renforce la **position de négociation** du management dans le cadre de la discussion de nouvelles conditions locatives, de l'offre de nouveaux services et ainsi de suite. L'immobilier commercial constitue un phénomène international de sorte que les investisseurs/propriétaires doivent également opérer au niveau international. Une telle vision entraîne dès lors logiquement une approche pan-européenne du marché de l'immobilier, déjà devenue une réalité au sein du groupe VastNed, auquel appartient Intervest Retail. En effet, VastNed Retail possède un portefeuille immobilier dans la zone euro, notamment aux Pays-Bas, en France, en Espagne, en Italie, en Allemagne et par le biais de sa participation dans Intervest Retail, en Belgique aussi.
4. cela signifie que l'on peut faire mener une politique créative et innovante à une équipe de management spécialisée, grâce à son savoir-faire poussé du marché, ce qui entraîne une **hausse de la valeur pour les actionnaires**. Cela permet non seulement de réaliser une croissance des loyers perçus, mais également de la valeur du portefeuille. Une telle gestion active peut se traduire par la rénovation et l'optimalisation du portefeuille, la négociation de nouvelles conditions locatives, l'amélioration de la qualité des preneurs, l'offre de nouveaux services, etc.

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

Le marché des magasins situés le long des axes routiers importants offre encore de nombreuses opportunités d'achat. En ce qui concerne les centres-villes, l'offre est limitée dans la plupart des villes. En tant que sicaif immobilière, Intervest Retail est toutefois en mesure de constituer un partenaire très intéressant pour les investisseurs qui, dans le cadre de la répartition de leurs risques et du dessaisissement des activités administratives, souhaitent apporter leurs magasins contre l'émission de nouvelles actions. Pour les chaînes de magasin encore propriétaires de leurs biens immobiliers, il est également intéressant de conclure des transactions de sale-and-lease-back (cession-bail) avec Intervest Retail. L'achat de ces biens immobiliers peut aussi bien s'effectuer par paiement au comptant que par l'émission de nouvelles actions.

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

C Perspectives

La plupart des grandes chaînes, environ 120 (principalement belges et néerlandaises mais également, entre autres, espagnoles, suédoises, allemandes, britanniques et un nombre croissant de françaises), ont à présent trouvé un bâtiment dans presque tous les emplacements stratégiques. Dans un avenir proche, il est probable que peu de nouvelles parties ou nouveaux concepts viennent s'ajouter.

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

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

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

D Gouvernance d'entreprise

a. Directives générales

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

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

Le management est assuré par Intervest Management S.A., une filiale de VastNed Retail S.A., avec laquelle Intervest Retail dispose d'un contrat conforme aux conditions du marché. Ce contrat a initialement été conclu pour une période de 2 ans et est résiliable par les deux parties au 1er novembre 2001. A défaut de résiliation, le contrat se transformera le 1er novembre 2001 en un contrat à durée indéterminée, résiliable à tout moment moyennant un délai de préavis de 6 mois. Au demeurant, l'objectif n'est pas que

Intervest Management devienne une source de bénéfices. La rémunération -fixée à 4 % des loyers annuels touchés- doit couvrir les frais et ne pas entraîner de grands bénéfices.

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

b. Gestion et management

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

Le Conseil est composé des membres suivants :

Paul Christiaens (56), administrateur,
Vijverstraat 53, 3040 Huldenberg
administrateur de sociétés immobilières

Gérard Philippson (50), administrateur,
Avenue de Saturne 34, 1180 Bruxelles
administrateur délégué de Sopedi, société spécialisée en leasing immobilier

Joost Rijnboutt (61), président, administrateur délégué,
Leopold de Waelplaats 28/42, 2000 Anvers
aucune fonction (annexe)

Kor Streefkerk (58), administrateur délégué,
d'Oultremontlei 16, 2930 Brasschaat
président de la direction de VastNed Retail S.A. et de VastNed Offices/Industrial S.A.

Messieurs Christiaens, Philippson et Rijnboutt sont nommés en tant qu'administrateurs indépendants, Monsieur Streefkerk représente l'actionnaire VastNed Retail S.A..

Le Conseil se réunit au moins quatre fois par an. Au cours de l'exercice 1999-2000, le Conseil s'est réuni dix fois.

Certains administrateurs ont des mandats d'administrateur dans d'autres sociétés, ce qui pourrait donner lieu à d'éventuels conflits d'intérêts avec leur mandat dans Intervest Retail. Dans un tel cas, l'administrateur est tenu de ne pas participer aux entretiens et décisions, conformément à l'article 523 du Code des Sociétés. Une telle situation ne s'est jamais présentée jusqu'à présent.

c. Compétences décisionnelles

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

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

De plus, le Conseil a quelques responsabilités légales :

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

Chaque administrateur reçoit 12.395 € par an à titre de rémunération en sa qualité d'administrateur. De plus, le président touche 17.352 € par an depuis le 1^{er} juillet 2000 pour ses activités. Au total, 66.518 € de rémunération ont été versés au cours de l'exercice 1999/2000.

d. Approbation des comptes

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

e. Évaluation des biens immobiliers

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

II Rapport de la Direction

Au cours de son premier exercice, Intervest Retail est parvenue à consolider sa position de principale sicafe dans le domaine des biens immobiliers commerciaux.

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

Au 31 décembre 2000, le portefeuille immobilier de Intervest Retail s'élevait à 200 millions € contre 169 millions € au début de l'exercice.

La situation économique favorable en Belgique a exercé un effet positif, aussi bien sur le développement du rendement que sur la valeur du portefeuille immobilier.

L'exercice a été clôturé avec un bénéfice opérationnel (résultat d'investissement direct) de 12,8 millions €, soit 2,56 € par action, en prenant en considération les 66.406 actions donnant seulement droit à un dividende à partir du 1^{er} juillet 2000.

En 2000, Intervest Retail a confirmé et étendu sa position de spécialiste dans le domaine des investissements dans les magasins et restera ainsi à l'avenir un partenaire solide et professionnel pour les preneurs locaux et internationaux de biens immobiliers commerciaux. Cela signifie que les investisseurs se voient offrir un rendement toujours intéressant.

A Le marché des biens immobiliers commerciaux en Belgique et en Europe

Tendances du marché en Belgique



Le climat économique est resté continuellement favorable en 2000. Le regain de la confiance des consommateurs a entraîné une augmentation du chiffre d'affaires des magasins et des supermarchés supérieure à la moyenne de la zone euro. Le PIB a affiché une croissance de 3,2% pour une inflation de 2,5%.

Dans la vision du conseiller immobilier Healey & Baker -une vision que partage également Intervest Retail-, l'année 2000 était une année très active sur le marché de la location d'espaces commerciaux. La demande d'emplacements de premier ordre a largement dépassé l'offre. De ce fait, le montant des loyers a fortement augmenté en peu de temps, après quelques années de prudente récupération de la "crise" de 1984 à 1997.

Les emplacements réputés de premier ordre, tels que la Rue Neuve à Bruxelles, le Meir à Anvers et principalement la Veldstraat à Gand, ont connu des augmentations de loyers de 20 % à 30 % en un an. Le phénomène de reprises a également connu un nouvel essor. La croissance des immeubles de second plan et des emplacements B était nettement moindre ou tout à fait inexistante. L'écart entre le sommet et la base de la classification est de plus en plus prononcée.

Meir 99, Anvers



Veldstraat 81, Gand



Chaussée d'Ixelles 41/43, Bruxelles

L'évolution des loyers relatifs au marché des magasins situés le long des axes routiers importants est également positive; mais toutefois plus modérée en raison du nombre plus restreint de protagonistes.



Roosevelt Center, Vilvoorde



Rue de France, Philippeville

Les loyers dans les centres commerciaux, dont seulement une vingtaine en Belgique disposent d'une surface de plus de 15.000 m², ont également fortement augmenté. Au demeurant, les loyers dans les centres commerciaux en Belgique sont traditionnellement moins élevés que dans les autres pays européens.

En ce qui concerne la vente de biens d'investissement dans le secteur des magasins, aussi bien dans les centres-villes que dans les emplacements périphériques, l'année 2000 a été, à l'instar de l'année 1999, une année moyenne. Les raisons de cette situation sont de deux natures :

1. l'augmentation considérable en 1997 et en 1998 de respectivement 173 millions € et 272 millions €. A titre de comparaison : les années 1999 et 2000 se situent juste au-dessus de 74 millions €, chiffre égal à la moyenne de la période de 1992 à 1996.
2. la continuité des faibles taux d'intérêt. Les douze derniers mois ont connu une légère hausse mais par rapport au début des années 1990, les taux d'intérêt sont toujours bas.

Les rendements bruts initiaux ont chuté à 6 % pour les emplacements de premier ordre situés dans les centres-villes.

Le marché des magasins situés le long des axes routiers importants était jadis le domaine de prédilection des promoteurs et des propriétaires-utilisateurs locaux. Ce n'est plus le cas; les sicafis et les investisseurs institutionnels – aussi bien nationaux qu'internationaux – sont actifs dans ce segment. Il y a trois ans, les rendements ont chuté de 9 % pour atteindre 7,5 % à 8 % actuellement pour les bons emplacements et on remarque les premiers signes de transactions à moins de 7,5 % sur le marché. Il est uniquement question d'une hausse de la valeur au-dessus de la moyenne pour les magasins situés le long d'axes routiers aux meilleurs emplacements, avec des permis socio-économiques pour les secteurs sensibles.

Actuellement, les loyers sont stables avec une tendance à la hausse à court et moyen terme. Pour autant que les données macro-économiques restent stables et que les faibles taux d'intérêt se maintiennent, les rendements subiront une pression à la baisse, vu la forte demande d'immeubles commerciaux de premier ordre.



Aarschotsesteenweg, Tielt-Winge (I)



Aarschotsesteenweg, Tielt-Winge (II)

Tendances du marché dans un contexte européen

Généralités

Au cours de l'année 2000, un ralentissement de la croissance s'est dessiné dans presque tous les pays de la zone euro. Le lissage est principalement dû à la hausse du prix du pétrole et des taux d'intérêt, qui ont modéré les bénéfices des entreprises. Ce sont principalement les entreprises de la 'nouvelle économie' en pertes, constamment à la recherche de nouveaux capitaux, qui ont été touchées. Conjointement, la confiance des consommateurs dans l'économie est restée bonne, les dépenses des consommateurs en 2000 affichant ainsi une croissance moyenne de 3,4 % pour une inflation moyenne de 2,3 % pour les pays de la zone euro. Selon les prévisions, l'inflation en 2001 sera légèrement plus élevée et la consommation des particuliers augmentera encore un peu, notamment à la suite des allègements des impôts en Allemagne, en France et aux Pays-Bas, trois pays qui représentent ensemble quelque 60 % de toute l'économie de la zone euro.

Selon toutes les prévisions, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) de tous les pays reculera de 3,4 % à 2,8 % pour repartir à la hausse en 2002. Partant d'un redressement de la croissance économique aux États-Unis dans le courant de l'année 2001, de l'évolution stable des taux d'intérêt et d'une inflation contrôlée, le ralentissement de la croissance se nivellera pendant le premier semestre de l'année. On prévoit une remontée de l'économie au cours du second semestre.

Pays-Bas

Généralités

Au cours de l'année dernière, le PIB a progressé de 3,9 % en raison de la solidité de l'économie, grâce à quoi les dépenses des consommateurs ont augmenté plus rapidement que la moyenne des pays de la zone euro. L'inflation avoisinait les 4 % à la fin de l'année 2000.

Au cours du deuxième semestre de l'année, un léger ralentissement de la croissance a commencé à se profiler suite à un recul des exportations, principalement vers les États-Unis, où la croissance économique affichait une forte régression. Dans le même temps, l'emploi a continué à se développer et les dépenses des consommateurs ont grimpé de plus de 3 % en 2000. Après un recul de la croissance au cours du premier semestre de 2001, l'économie devrait à nouveau repartir à la hausse au cours du second semestre. Les perspectives du climat économique à moyen terme restent toujours favorables.

Marché de l'immobilier

La forte demande de magasins situés à de bons emplacements dans le centre des grandes villes s'est maintenue sans faiblir en 2000. De ce fait, les rendements initiaux sont restés autour des 6 %. En moyenne, les augmentations de loyers dépassaient de loin l'inflation. Le manque de place et la réglementation stricte des autorités locales contribuent notamment à la constante pénurie. A l'avenir, on prévoit que les grandes chaînes de magasins (multi)nationales rechercheront également des emplacements dans la périphérie des villes, ce qui contribuera à la baisse sensible des prix des biens immobiliers dans les centres-villes. Afin de protéger les intérêts des commerçants établis dans les centres-villes, les autorités locales autoriseront seulement de manière limitée un tel développement. Le marché de l'immobilier pour les magasins et les centres commerciaux présente plus un caractère cyclique de type A. Pour les sociétés d'investissement dans ce secteur, ce marché reste certainement très prometteur pour les prochaines années.

Allemagne

Généralités

Après une période relativement longue de conditions économiques moyennes, l'économie allemande a de nouveau repris quelque vigueur en 2000. Dès le quatrième trimestre de 1999, pour la première fois depuis des années, la confiance des consommateurs montrait des signes d'évolution positive.

Le PIB a progressé de 3,2 % pour une inflation de 2,3 %.

L'allègement des impôts au 1^{er} janvier 2001 donnera une nouvelle impulsion aux dépenses des consommateurs, qui se situaient sous le niveau des autres pays de la zone euro ces dernières années.

Marché de l'immobilier

En raison de la stricte réglementation, l'offre de magasins a également connu une évolution limitée en 2000. Par conséquent, les rendements initiaux des biens immobiliers situés à des emplacements de premier ordre dans les grandes villes ont baissé jusqu'à environ 5 %.

Au cours de l'année dernière, les loyers ont augmenté plus qu'au cours des années précédentes sous l'influence de la hausse des dépenses des consommateurs. Les projets actuellement en développement ne seront pas à même d'éliminer la pénurie dans les prochaines années. Les sociétés d'investissement en immobilier seront ainsi tentées de rechercher des biens à l'étranger, notamment dans les pays de l'Europe méridionale, où les bénéfices sur le patrimoine des investisseurs étrangers ne sont pas imposés, contrairement aux Pays-Bas et à la France par exemple.

France

Généralités

En 2000, la situation économique en France est restée favorable. Le PIB a progressé de 3,7 % et l'inflation atteignait 1,7 %. Après des années de croissance relativement faible des investissements, le taux d'occupation de l'industrie a fortement augmenté en 2000. Les dépenses des consommateurs ont augmenté de 2,2 %. Celles-ci continueront sur la même voie en 2001 en raison de l'allègement des impôts. Si la France parvient à mieux accorder l'offre et la demande du marché de l'emploi (quelques 10 % de la population active est encore au chômage), les perspectives à plus long terme sont favorables.

Marché de l'immobilier

Le marché des magasins a également ressenti les conséquences de la loi dite "Raffarin" en 2000. Cette loi lie le développement de magasins d'une surface au sol de plus de 300 m² à des règles strictes. Ce faisant, les pouvoirs publics français espèrent ralentir le développement des grands centres commerciaux (shopping malls) dans la périphérie, en dehors des centres-villes. Les nouveaux projets de magasins ont de ce fait été limités alors que la demande était importante en raison de la hausse des dépenses des consommateurs et de l'expansion des grandes chaînes de magasins. Les loyers, liés en majeure partie au chiffre d'affaires en France, ont augmenté en moyenne de 7 % pour les meilleurs emplacements. Les rendements initiaux ont chuté à cause du nombre insuffisant de nouveaux biens immobiliers, de la demande importante et des taux d'intérêt relativement bas. Il semble que le marché des magasins et des centres commerciaux restera également solide au cours des années à venir.

Espagne

Généralités

L'économie espagnole a à nouveau connu une forte croissance en 2000. Le PIB a augmenté de 4,1 % pour une inflation relativement élevée de 3,4 %. Grâce à l'effet encore présent de l'allègement des impôts en 1998 et à la baisse des taux d'intérêt, les dépenses des consommateurs ont augmenté de 4 %.

Après un recul de la croissance de 3,5 % au cours des premiers mois de 2001 selon les prévisions, l'économie espagnole repartira à nouveau à la hausse au cours du second semestre. Les perspectives en Espagne sont bonnes.

Marché de l'immobilier

En Espagne, outre quelques 500 centres commerciaux, on retrouve essentiellement des magasins de plus petite taille. Le développement des grands centres est ici apparu bien plus tard que dans les autres pays de la zone euro. Depuis quelques temps, la stricte législation bride fortement le développement de nouveaux centres commerciaux. Par contre, la demande de nouveaux emplacements est importante en raison de la forte croissance économique et de la hausse des dépenses des consommateurs. Pour l'instant, la valeur des biens immobiliers et les loyers continueront encore fortement à augmenter. L'importance des régions en dehors des villes Madrid et Barcelone augmentera.

Italie

Généralités

Après une forte croissance économique en 1999, qui a atteint son sommet au cours du premier trimestre de 2000, l'économie a commencé à présenter des signes de ralentissement en raison d'une diminution des exportations vers les États-Unis, le principal marché d'exportation de l'Italie. Le PIB a progressé de 2,9 % pour une inflation de 2,6 %. Selon les prévisions, la croissance reprendra à nouveau au cours du deuxième trimestre de 2001.

Marché de l'immobilier

Les principales évolutions sur le marché de l'immobilier se déroulent dans le Nord de l'Italie. En raison de la forte demande d'espaces commerciaux dans les grandes villes de cette région, principalement de la part des grandes chaînes de magasins, les rendements initiaux ont fortement chuté. Entre-temps, ces derniers ont baissé jusqu'à environ 5 % et comptent parmi les plus faibles de la zone euro. Pour les magasins situés à des emplacements de premier ordre, les loyers s'alignent sur ceux de Bruxelles et d'Amsterdam.

E-commerce

La montée tumultueuse de l'e-commerce aux États-Unis, et ensuite en Europe, s'est calmée l'année dernière. De nombreux starters souffrant d'importantes pertes initiales, dues à d'énormes dépenses de marketing visant à gagner les faveurs du consommateur-internaute, ont depuis quitté la scène. L'assainissement se poursuivra encore pour l'instant. Il est toutefois indéniable que les survivants modifieront le paysage de la vente au détail à l'avenir. D'ici là, il faudra encore surmonter de nombreux problèmes et il n'est pas encore certain que le consommateur passera aux achats en ligne. Le consommateur estime que beaucoup de problèmes peuvent se poser au niveau du traitement logistique et que la protection contre les fraudes laisse encore beaucoup à désirer.

Des frais de transport élevés, la lenteur des livraisons et un traitement opaque des plaintes et des manquements, sont des problèmes qui empêchent encore le grand public d'utiliser massivement internet pour ses achats.

Selon les prévisions, les dépenses totales des consommateurs via internet progresseront au cours des prochaines années. D'ailleurs beaucoup plus modérément que ce que l'on supposait auparavant et très différemment selon le secteur du commerce de détail. Néanmoins, les sociétés d'investissement immobilier en magasins se doivent de distinguer les développements et lorsque nécessaire, de soutenir leurs preneurs dans le cadre de la création d'une base suffisante pour pouvoir bénéficier de ce processus de modification progressif. L'arrivée de l'e-commerce est dès lors plutôt un défi qu'une menace pour les commerçants implantés.

Le commerce de détail dans la zone euro est depuis des années déjà dans un processus d'internationalisation toujours croissante des activités. Les grandes chaînes de magasins s'implantent dans plusieurs pays et des campagnes internationales influencent une grande partie du comportement d'achat. Internet exerce également une influence transfrontalière.

Compte tenu de la place de premier plan qu'occupent les chaînes de magasins internationales comme preneurs en location d'immeubles de Intervest Retail, il est également important de suivre l'évolution dans un certain nombre d'autres pays européens (intéressants).

Dans ce contexte, l'expérience et les excellents contacts avec les chaînes internationales du principal actionnaire de Intervest Retail, le fonds d'investissement immobilier coté à la bourse d'Amsterdam Euronext VastNed Retail, sont d'une importance cruciale. A la fin de l'année 2000, ce dernier avait un portefeuille immobilier de 1.407 millions € (frais acheteur) (y compris le patrimoine immobilier de Intervest Retail) et des fonds propres s'élevant à 731 millions €.

VastNed Retail investit aux Pays-Bas, en Belgique, en France, en Espagne, en Italie et en Allemagne et est l'un des principaux fonds d'investissement en magasins d'Europe.

B Évolutions importantes survenues en 2000

Au cours de son premier exercice, Intervest Retail est parvenue, dans un marché concurrentiel, à étendre son portefeuille immobilier de 169 millions € à 200 millions € (valeur acte en main).

Des acquisitions ont été effectuées pour 23,2 millions € dont 15,4 millions € concernent des emplacements dans les centres-villes et 7,8 millions € des magasins situés le long d'axes routiers importants. Le rendement initial brut moyen des acquisitions était de 8,6 %.

Une partie des acquisitions a été réalisée par le biais d'émission de 179.069 nouvelles actions.

Un certain nombre de bâtiments non stratégiques ont été vendus en 2000 avec une plus-value de 0,3 million €. La qualité moyenne du portefeuille a ainsi été améliorée.

Les acquisitions et extensions concernent :

1- Immeuble situé à Mechelen, Bruul 39-41:

Cet emplacement dans le centre a été apporté contre l'émission de 90.829 nouvelles actions. L'immeuble qui dispose d'une surface commerciale de 378 m², est actuellement donné en location à MS Mode et à Euroshoe Unie.

2- Immeuble situé à Mons, Grand Rue 19 :

Cet emplacement dans le centre, d'une surface commerciale de 170 m², a été acheté pour le prix de 0,9 million € et est donné en location à Pimkie.

3- Immeuble situé à Anvers, Carnotstraat 18-20:

Cet emplacement dans le centre, acheté pour le prix de 1,1 million €, qui présente une surface commerciale de 1.298 m², est donné en location à Scapino.

4- Immeubles situés à Wilrijk (Anvers), Boomssteenweg 643-645:

Les deux immeubles ont été achetés pour un prix total de 1,5 million € et ont une surface commerciale de 1.258 m². Ils sont donnés en location à des preneurs solvables, mais ont notamment été achetés en vue d'un éventuel redéveloppement qui conduira à une amélioration du rendement.

5- Achat du portefeuille de Horn :

En mai 2000, le portefeuille immobilier de la chaîne d'électroménager Horn a été acheté pour un montant de 6,3 millions €. Il s'agit des magasins suivants :

- Alost, Albrechtlaan 56	1.000 m ²
- Aartselaar, Antwerpsesteenweg 13/4	990 m ²
- Froyennes, Rue des Roselières 6	950 m ²
- Hasselt, Genkersteenweg 282	1.000 m ²
- Mons, Chaussée de Binche 101	1.000 m ²
- Ostende, Torhoutsesteenweg 610	1.000 m ²
- Roulers, Brugsesteenweg 524	1.000 m ²
- St.-Niklaas, Kapelstraat 119	940 m ²

Depuis lors, la chaîne a été reprise par l'entreprise néerlandaise Megapool et l'ensemble des façades a été adapté. Les baux commerciaux de Mons et de Froyennes ont été transmis par Megapool à New Vanden Borre, une chaîne belge d'électroménager.

6- Immeuble situé à La Louvière, Rue Albert I 84-86 :

Cet emplacement dans le centre d'une surface commerciale de 190 m² a été apporté contre l'émission de 21.834 nouvelles actions et est donné en location à Zeeman.

7- Immeuble situé à Bruxelles, Avenue Louise 7 :

Cet emplacement dans le centre a été apporté contre l'émission de 52.402 nouvelles actions. L'immeuble dispose d'une surface commerciale de 248 m² et est donné en location à Burberrys.



Avenue Louise 7, Bruxelles

8- Série d'immeubles situés dans le centre d'Anvers :

En juin 2000, un portefeuille immobilier a été repris pour une valeur d'acquisition de 9,1 millions € dont une partie a été apportée contre l'émission de 14.004 nouvelles actions. Dans le cadre de cette opération, quatre sociétés ont été reprises (Zeven Zeven S.A., News of the World S.A., Nieuwe Antwerpse Luxebuildings S.A. et Immorent S.A.) et ont ensuite été fusionnées avec Intervest Retail le 20 septembre 2000.

Étant donné que tous les immeubles ne satisfaisaient pas aux exigences de qualité de Intervest Retail, quelques-uns ont entre-temps été vendus. Les immeubles restants dans le portefeuille au 31/12/00 sont :

<i>Rue</i>	<i>Surface</i>	<i>Secteur preneur</i>
Leysstraat 17	149 m ²	parfumerie
de Keyserlei 47	60 m ²	horeca
de Keyserlei 49	118 m ²	magazines
Breydelstraat 33	144 m ²	horeca
Vestingstraat 3	60 m ²	parfumerie
Schuttershofstraat 24	121 m ²	habillement
Schuttershofstraat 30	66 m ²	habillement
Schuttershofstraat 30 A	54 m ²	bijoutier (voir photo)
Kelderstraat 7	68 m ²	habillement
Groendalstraat 11	39 m ²	habillement
Hoveniersstraat 1	145 m ²	parfumerie
Korte Gasthuisstraat 27	155 m ²	agence de voyages + appartements

Deux biens immobiliers dont les agrandissements étaient en cours de réalisation, ont depuis été livrés et donnés en location pour un rendement supplémentaire de 14,35 %.



Schuttershofstraat 30A, Anvers

9- Immeuble situé à Andenne, Avenue Roi Albert 39 :

Le complexe de magasins existant a été agrandi de 3.620 m² à 4.701 m². Cet espace supplémentaire a été donné en location aux preneurs existants et a fourni un loyer annuel supplémentaire de 75.781 €.



Avenue Roi Albert, Andenne

10- Immeuble situé à Alost, Kalfsstraat 3 :

Ce complexe de magasins existant a également été agrandi de 8.535 m² à 9.726 m². Les espaces supplémentaires ont été donnés en location pour un loyer annuel supplémentaire de 76.000 €.

A Vilvorde, le "Cocoon Park" est en construction. Il s'agit d'un projet mixte avec 2.400 m² de bureaux, 6.300 m² de magasins et 150 places de parking. Pour des motifs administratifs, il y a eu des retards dans l'obtention des permis d'exploitation des espaces commerciaux. On prévoit que les magasins pourront ouvrir leurs portes d'ici l'été 2001. Les 2.400 m² de bureaux sont entièrement donnés en location depuis le mois de mars 2001 aux loyers préétablis.

Pour la deuxième phase, une réplique de la première phase était prévue si cette dernière s'avérait couronnée de succès. La commune de Vilvorde a depuis laissé entendre qu'elle préférerait des bureaux à cet emplacement situé à côté de la gare de chemin de fer. Étant donné que cela ne cadre pas avec la politique d'investissement de Intervest Retail, la deuxième phase sera vraisemblablement vendue.

Si le traitement administratif des permis d'exploitation pour les magasins n'est pas terminé pour l'été 2001, ce projet devra probablement être transformé en espaces de bureaux, ce qui entraînerait la vente de l'ensemble du projet.

Nous estimons qu'une plus-value considérable peut être réalisée sur la vente de l'ensemble ou d'une partie du projet.

C Faits survenus après la date du bilan

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

D Résumé des chiffres

BILAN

ACTIF (x 1.000 €)	31.12.2000	01.11.1999	Augmentation
Immobilisations corporelles	175.975	148.210	27.765
Immobilisations financières	20	14	6
Actifs circulants	4.133	32.870	-28.737
Total de l'actif	180.128	181.094	-966

PASSIF (x 1.000 €)	31.12.2000	01.11.1999	Augmentation
Fonds propres	122.437	115.775	6.662
Provisions pour risques et charges	248	324	-76
Dettes à un an et plus	19.722	3.903	15.819
Dettes à moins d'un an	37.721	61.092	-23.371
Total du passif	180.128	181.094	-966

RÉSULTATS

(x 1.000 €)	31.12.2000	Budget	Dérogation
A. Résultat opérationnel			
Chiffre d'affaires	17.680	16.023	1.657
Frais d'exploitation nets	-3.192	-2.288	-904
Résultats d'exploitation	14.488	13.735	753
Résultat financier	-1.777	-1.679	-98
Impôts	74	0	74
Résultat opérationnel	12.785	12.056	729

B. Résultat sur le portefeuille

Plus-values ou moins-values sur la réalisation d'éléments du portefeuille	352	0	352
Variation de la valeur de marché d'éléments du portefeuille	1.817	0	1.817
Résultat sur le portefeuille	2.169	0	2.169
Résultat de la période	14.954	12.056	2.898

E Commentaire sur les chiffres

Les immobilisations corporelles sont passées de 148,21 millions € à 175,98 millions €. Il s'agit ici de terrains et de biens immobiliers tels qu'évalués par Healey & Baker au 31 décembre 2000, mais hors frais d'acquisition. Le montant de 175,98 millions € correspond à un portefeuille immobilier d'environ 200 millions € y compris les frais d'acquisition (évaluation acte en main).

Les actifs circulants ont fortement baissé du fait que les liquidités constituées (loyers perçus) ont été utilisées pour acquitter les avances à court terme. De ce fait, des économies considérables ont pu être réalisées sur les frais financiers.

Les fonds propres de la société ont augmenté de 5,75 % pour passer de 115,77 millions € à 122,44 millions € (après répartition des bénéfiques). Par conséquent, le résultat opérationnel n'est pas compris dans cette augmentation.

Quelques provisions ont été utilisées au cours de l'exercice, ramenant ainsi ce poste à 76.847 €. La société a revu sa politique visant à constituer des provisions pour les frais d'entretien et de rénovation. En adoptant un management pro-actif, elle essaiera de répartir dans le temps les travaux de rénovation de son patrimoine immobilier de sorte qu'il est inutile de constituer des provisions séparées. Pour de plus amples détails concernant ces règles d'évaluation, reportez-vous au chapitre V.

Pour ce qui est du capital d'emprunt, environ 1/3 de l'ensemble des dettes est constitué par des emprunts à long terme, ce qui permet de diminuer le risque de fluctuation des taux d'intérêt. L'endettement total est inférieur à celui du début de l'exercice, étant donné que les loyers perçus ont été utilisés pour épurer les avances à terme.

Le 19/10/1999, Intervest Retail a reçu l'autorisation du Ministre des Affaires Économiques de présenter des comptes annuels adaptés. Dans son courrier datant du 12/02/2001, la Commission des Normes Comptables émet de plus quelques avis concernant la présentation des comptes de résultats des sicaf immobilières.

Les comptes de résultats de la société font la distinction entre :

- Résultat opérationnel

Ce résultat comprend tous les revenus d'exploitation (loyers perçus, frais facturés) et revenus financiers (intérêts touchés sur les avoirs auprès des institutions financières), moins les frais d'exploitation (coûts et services directement liés à la gestion et à l'exploitation du portefeuille immobilier), les frais financiers (intérêts payés sur les dettes) et les impôts versés. Il s'agit du résultat net de l'exploitation ordinaire de la société.

- Résultat sur le portefeuille

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

- les plus-values et les moins-values réalisées sur la vente des immeubles
- les variations de la valeur de marché des immeubles à la suite des taxations de l'expert immobilier

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

Le premier exercice comme sicafi s'étalait du 01/11/1999 au 31/12/2000, le résultat porte donc sur 14 mois.

Le résultat opérationnel de l'exercice est de 12,78 millions €, un chiffre légèrement supérieur à ce qui était prévu dans le prospectus édité lors de l'introduction en bourse. Étant donné que certains achats ont été financés avec du capital d'emprunt, les frais financiers (1,78 millions €) sont également plus élevés que prévus.

Les plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles s'élèvent à 352.233 €.

La valeur de marché du portefeuille a augmenté de 1,81 million €. Étant donné que Intervest Retail comptabilise ses actifs hors frais d'acquisition, ce montant est le résultat de la hausse de la valeur de marché du portefeuille, moins les frais d'acquisition reportés.

Le bénéfice total de l'exercice s'élève par conséquent à 14,95 millions €.

F Affectation des bénéfices

Le Conseil d'Administration propose d'approuver les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2000 et de répartir le bénéfice de l'exercice comme suit :

Bénéfice de l'exercice :	14.953.854 €
Report vers les réserves indisponibles :	2.169.217 €
Bénéfice à reporter :	32.597 €
Indemnité du capital :	12.752.040 €

Les résultats sur le portefeuille ne peuvent être distribués aux actionnaires et doivent par conséquent être transcrits dans une réserve indisponible.

La proposition de distribution de dividendes est en conformité avec l'article 62 de l'A.R. datant du 10/04/1995 relatif aux sociétés d'investissement à capital fixe en biens immobiliers. Le dividende est en effet plus élevé que le minimum requis de 80 % des revenus nets. Comme annoncé dans le prospectus édité lors de l'introduction en bourse, l'ensemble des revenus nets est distribué (sous réserve d'arrondis).

En prenant en considération les 5.000.800 d'actions qui donnent droit à un dividende du résultat total de l'exercice, l'Assemblée Générale des Actionnaires du 9 mai 2001 se verra proposer un dividende brut de 2,55 € par action, c'est-à-dire 2,17 € net après déduction du précompte mobilier de 15%. Cela représente un dividende à distribuer de 12.752.040 €. Il est proposé de reporter la différence d'arrondis de 32.597 € sur l'exercice suivant.

Le dividende est payable à partir du jeudi 31 mai 2001 aux guichets de FORTIS BANQUE, contre remise du coupon de dividende numéro 1 pour ce qui est des actions au porteur.

G Prévisions des comptes de résultats

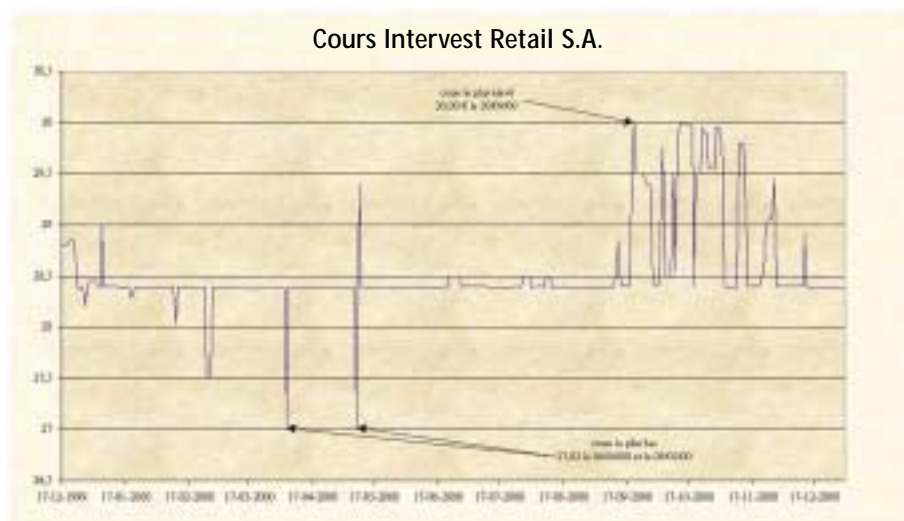
Selon les prévisions, le résultat opérationnel de l'exercice 2001 sera dans le droit fil de ce qui était prévu dans le prospectus édité lors de l'introduction en bourse. Nous prévoyons, selon l'évolution des taux d'intérêt et selon les développements à Vilvorde -en ce qui concerne le Parc Cocoon- un résultat opérationnel de 2,25 € à 2,35 € par action.

En outre, nous prévoyons une augmentation de la valeur de marché et du portefeuille immobilier.

III Rapport concernant l'action

A Données boursières

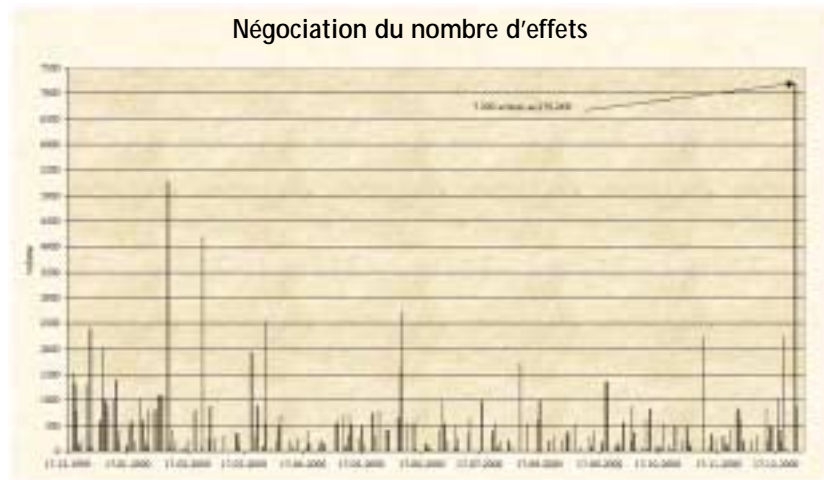
Pendant la période de l'introduction en bourse du 06/12/99 au 10/12/99, environ la moitié des 1.457.903 actions offertes ont été placées auprès du public. La marge libre s'élevait par conséquent à environ 15%.



Depuis l'introduction en bourse, le cours de l'action est resté très stable autour de sa valeur d'inventaire du début de l'exercice, à savoir 28,39 €.

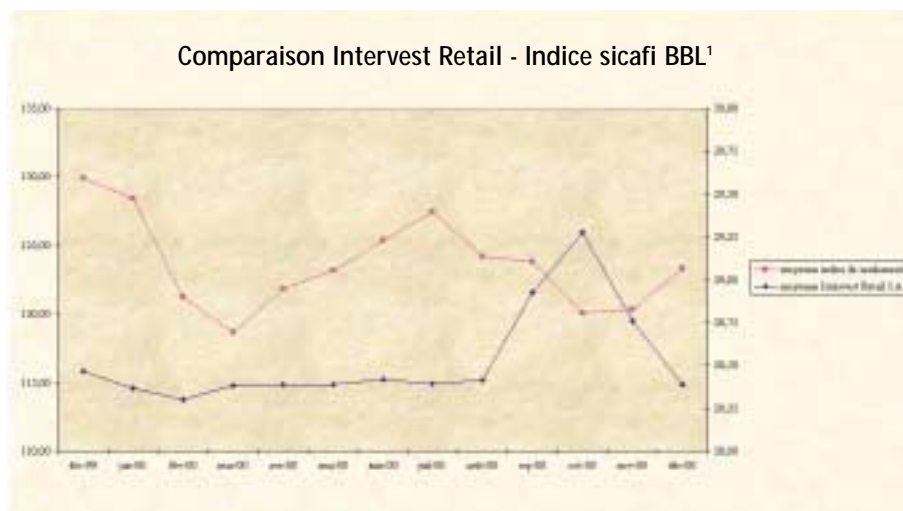
La raison de cette stabilité est principalement de nature technique. En effet, lors de l'introduction en bourse de décembre 1999, il était prévu de placer minimum 30% des actions auprès du public. La moitié d'entre elles a alors été placée, après quoi les vendeurs se sont engagés à proposer continuellement ces actions. Le prospectus mentionnant ce qui suit au point 2.10. :

"Le vendeur de INTERVEST S.A., à savoir IMMOCORP, s'engage à vendre les actions en Bourse au prix du cours de Bourse et au minimum à la valeur d'inventaire acte en mains, tel qu'elle apparaît dans le dernier rapport (semi-)annuel publié ou dans l'actualisation trimestrielle du rapport de l'expert immobilier et ceci jusqu'au placement complet des actions offertes."



En automne 2000, VastNed Retail a lancé avec succès une offre publique sur Immocorp, dans le cadre de laquelle les actionnaires de Immocorp avaient la possibilité de vendre leurs actions ou de les échanger contre deux actions de Intervest Retail. Un nombre considérable d'investisseurs particuliers a exploité cette dernière possibilité.

La cotation de Immocorp sur les bourses de Bruxelles et de Luxembourg a depuis cessé. L'obligation de Immocorp de proposer des actions de Intervest Retail a été reprise par VastNed Retail S.A..



Les volumes traités restent limités (en moyenne 300 à 400 unités par jour), vu la faible marge libre de l'action. Par le biais d'une série d'apports de biens immobiliers et de l'offre sur Immocorp, cette marge libre a atteint largement 20 % à la fin de l'année 2000.

La société fournira des efforts supplémentaires afin d'augmenter encore la marge libre et ainsi de favoriser la négociabilité des actions.

Les actions de Intervest Retail sont cotées sur le marché de Fixing d'Euronext à Bruxelles.

1. L'indice de rendement des sicaf immobilières de la BBL est calculé sur la base de la capitalisation boursière des différentes SICAFIS, des volumes traités et du rendement sur les dividendes distribués. *SOURCE: BBL*

B Dividende et nombre d'actions

Nombre d'actions à la fin de la période	5.038.746
Nombre d'actions donnant droit à l'intégralité du résultat de l'exercice	5.000.800 ²

Cours boursier	
Plus élevé	30,00 €
Plus bas	27,02 €
Cours de clôture au 31/12/2000	28,39 €

Données par action (€)

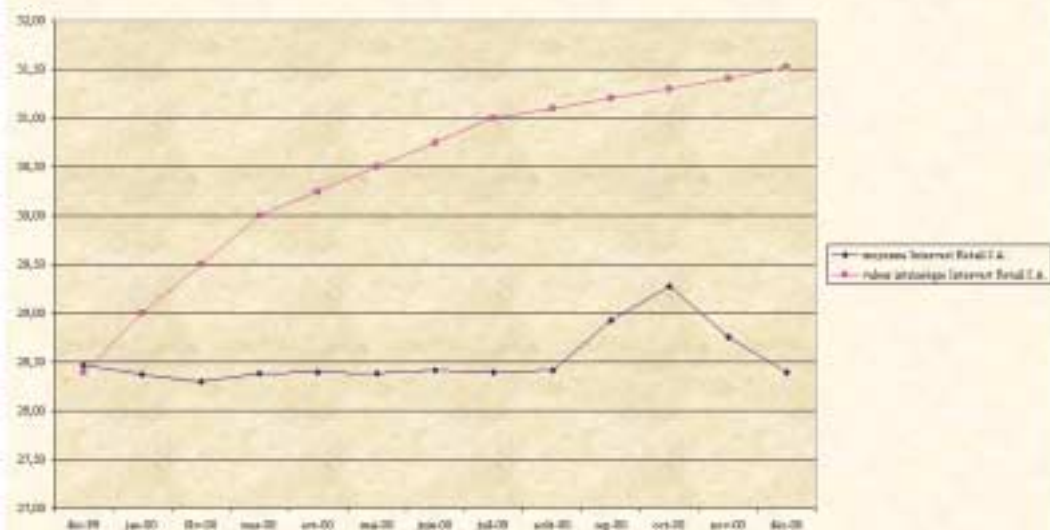
Fonds propres par action primo	28,39
Résultat d'investissement direct	2,56
Résultat d'investissement indirect (diverses mutations incluses)	0,57
Résultat d'investissement total	3,13
Fonds propres par action ultimo (dividende compris)	31,52
Dividende brut	2,55
Dividende net	2,17

C Primes et escomptes

Le cours de l'action est resté très stable alors que la société a entre-temps emmagasiné des bénéfices. Cela signifie qu'un escompte est apparu durant l'exercice, lequel s'élevait à presque 11 % au 31/12/2000.

D Actionnariat

Primes et escomptes Intervest Retail S.A.



2. 66.406 actions donnent droit à un dividende à partir du 01/07/2000.

Au 31/12/2000, les actionnaires suivants étaient connus de la société :

VastNed Retail S.A. Max Euwelaan 1 3006 AK Rotterdam Pays-Bas	1.075.107 actions (21,33%)
CFB (Belgique) S.A. Avenue Louise 126 1050 Bruxelles	47.925 actions (0,95 %)
Immocorp S.A. Boulevard Royal 14 2449 Luxembourg Grand-duché de Luxembourg	2.887.989 actions (57,32 %)
Public	1.027.725 actions (20,40 %)

E Calendrier financier

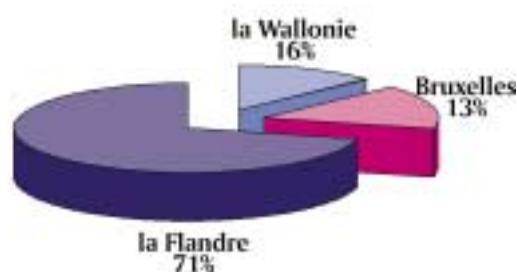
- Assemblée Générale des Actionnaires : le mercredi 9 mai 2001 à 14 heures au siège social, Uitbreidingstraat 18, 2600 Anvers-Berchem.
- Paiement du dividende : à partir du jeudi 31 mai 2001 aux guichets de FORTIS BANQUE
- Communication des résultats semestriels au 30 juin 2001 : au plus tard le vendredi 31 août 2001

IV Rapport immobilier

A Composition du portefeuille

Intervest Retail investit exclusivement dans des biens immobiliers commerciaux, essentiellement situés dans les centres-villes et le long d'axes routiers importants. Les centres commerciaux font également partie des possibilités. Les magasins sont répartis sur l'ensemble de la Belgique, avec une bonne répartition dans les différentes régions.

- Répartition géographique



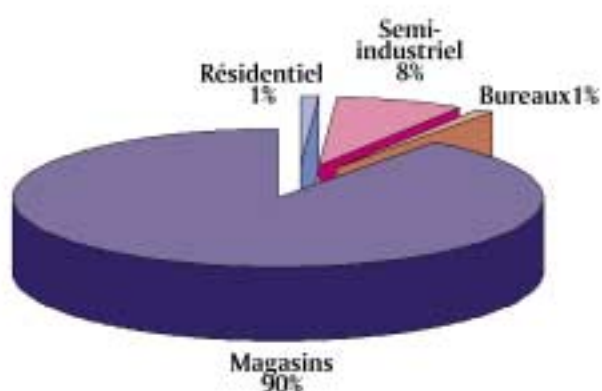
Zonnestraat 6-8-10, Gand



A la fin de l'année 2000, le portefeuille de Intervest Retail se composait au total de 315 biens immobiliers en exploitation. 90% des biens immobiliers concernent des immeubles commerciaux, les autres 10% sont principalement des immeubles semi-industriels, des bureaux et des espaces résidentiels.

- Nature des bâtiments

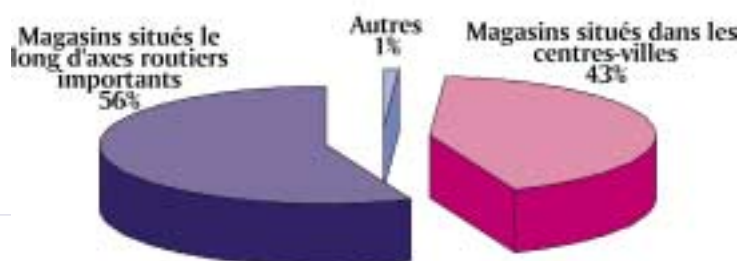
Parmi les immeubles commerciaux, 43 % sont des



Rue de la Chaussée, Mons

magasins situés dans les centres-villes et 56 % sont des magasins situés le long d'axes routiers importants. Le pour cent restant est constitué de magasins ne pouvant être classés immédiatement dans une de ces catégories, comme, par exemple, un magasin de quartier.

- Type d'immeuble commercial



Volderstraat 15, Gand

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

Pour les **magasins situés le long d'axes routiers importants**, la caractéristique typique est essentiellement la situation le long d'axes routiers, ainsi que l'importante surface de vente (à partir de 400 m²). Il s'agit ici d'immeubles isolés.

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.

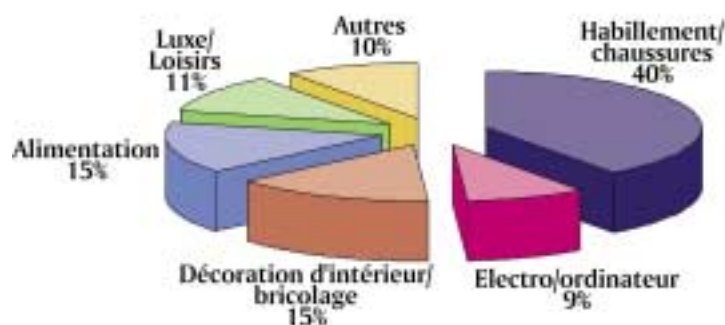
Les **magasins de quartier** sont des immeubles avec une zone de desserte locale, qui ne sont pas situés dans les importants noyaux commerciaux. Cela concerne principalement les supermarchés d'une surface à partir de 350 m².

Les **immeubles semi-industriels** sont des complexes dans lesquels des entrepôts ou des ateliers sont combinés à des bureaux.

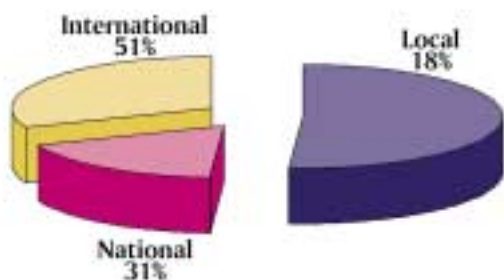
La plupart des immeubles sont donnés en location dans le cadre de baux commerciaux classiques à des utilisateurs opérant dans les secteurs les plus divers de la vente au détail. Etant donné que la plupart des immeubles sont situés à des emplacements de premier ordre, les preneurs ne sont pas rapidement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

Le niveau des preneurs est élevé et réparti de manière équilibrée sur les secteurs importants du commerce de détail.

- Secteur d'activité des preneurs



- Région d'activité des preneurs³



IJzerenleen 30, Malines

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

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

Tous ces facteurs contribuent à un taux d'occupation élevé du portefeuille (96,14 %).

3. Une chaîne nationale doit au moins disposer de cinq points d'exploitation.

B Description du portefeuille

Localisation	Type de bien	Surface	Loyer en 000 €	Valeur en 000 €
IMMOBILIER OPÉRATIONNEL				
AALST - Kalfstraat 3	périphérique	9.726	629	6.604
AALST - Nieuwstraat 10	centre-ville	145	47	595
AALST - Albrechtlaan 56	périphérique	1.000	59	422
AARTSELAAR - Antwerpsesteenweg 13/4	périphérique	990	93	1.098
ALLEUR - Av. de L'Expansion 16	semi-industriel	2.221	126	1.203
ANDENNE	parc de vente au détail	4.701	245	2.541
ANHEE - Place Communale 18	magasin de quartier	409	15	103
ANS - Rue de Français 393	parc de vente au détail	3.980	290	3.029
ANTWERPEN - Abdijstraat 29	centre-ville	130	33	353
ANTWERPEN - Abdijstraat 82/84	centre-ville	165	40	429
ANTWERPEN - Abdijstraat 150	centre-ville	120	15	116
ANTWERPEN - Frankrijklei 27	centre-ville	624	66	726
ANTWERPEN - Huidevettersstraat 12	centre-ville	791	233	2.945
ANTWERPEN - Leysstraat 28/32	centre-ville	1.870	644	7.866
ANTWERPEN - Meir 99	centre-ville	384	377	4.937
ANTWERPEN - Carnotstraat 18/20	centre-ville	1.298	91	942
Antwerpen - De Keyserlei 47	centre-ville	60	39	460
Antwerpen - De Keyserlei 49	centre-ville	118	50	586
Antwerpen - Breydelstraat 33	centre-ville	144	38	445
Antwerpen - Leysstraat 17	centre-ville	149	143	2.018
Antwerpen - Vestingstraat 3	centre-ville	60	29	347
Antwerpen - Hovenierstraat 1	centre-ville	145	40	475
Antwerpen - Schuttershofstraat 24	centre-ville	121	37	487
Antwerpen - Kelderstraat 7	centre-ville	199	12	140
Antwerpen - Korte Gasthuisstraat 27	centre-ville	155	85	1.075
Antwerpen - Groendalstraat 11	centre-ville	39	18	232
Antwerpen - Schuttershofstraat 30	centre-ville	66	45	585
Antwerpen - Schuttershofstraat 32/Arme Duivelstraat 2	centre-ville	54	46	601
BALEN - Molsessteenweg 56	parc de vente au détail	1.871	108	1.090
BASTOGNE - Rue de Marche	parc de vente au détail	593	36	321
BEAUMONT - Rue G. Michiels 40	périphérique	1.113	88	779
BORGLOON - Sittardstraat 10	parc de vente au détail	996	49	455
BREE - Stationswal 4	périphérique	855	47	473
BRUGGE - Steenstraat 80	centre-ville	2.670	710	10.490
BXL/SCHAARBEEK - Leuvensesteenweg 610/640	parc de vente au détail	2.964	271	3.194
BRUXELLES - Chée d'Ixelles 16	centre-ville	1.255	208	2.425
BRUXELLES - Chée d'Ixelles 41/43	centre-ville	5.248	1.045	12.337

Localisation	Type de bien	Surface	Loyer en 000 €	Valeur en 000 €
BRUXELLES - Chée d'Ixelles 65	centre-ville	245	42	531
BRUXELLES - Rue Bienvenue 13/15	semi-industriel	4.260	256	2.521
BRUXELLES - Louizalaan 7	centre-ville	248	123	1.983
COURCELLES - Rue du Gaulle 164/168	magasin de quartier	870	39	231
DIEST - Hasseltstraat 15	centre-ville	200	31	346
DILSEN - STOKKEM	périphérique	992	64	627
ELEWIJT ZEMST - Keizer Karellaan	terrain	2.100	0	57
DINANT - Rue St.-Jacques	parc de vente au détail	2.022	132	1.372
FORCHIES-LA-MARCHE - Rue Vandervelde 25	magasin de quartier	498	21	94
FRASNES L. GOSSÉLIES - Rue Albert I 35	magasin de quartier	548	12	124
FROYENNES - Rue des Roselieres 6	périphérique	950	68	776
GENK - G. Lambertlaan 115	parc de vente au détail	3.109	198	1.866
GENT - Veldstraat 81 - Zonnestraat 6/10	centre-ville	3.510	366	4.428
GENT - Volderstraat 15	centre-ville	279	76	871
GERPINNES - Rue de Bertransart	parc de vente au détail	990	62	605
GLAIN - Rue St.Nicolas 572	parc de vente au détail	1.990	93	821
HANNUT - Chaussée de Huy 2	parc de vente au détail	3.015	179	1.815
HASSELT - Genkersteenweg 76	périphérique	1.241	89	964
HASSELT - Genkersteenweg 282	périphérique	2.020	91	924
HERSTAL - Rue L. Demeuse 78	magasin de quartier	372	25	114
HERZELE - Solleveld 17	magasin de quartier	521	8	156
KAMPENHOUT - Mechelsesteenweg 38/42	parc de vente au détail	3.002	158	1.577
KAPELLEN - Eikendreef	parc de vente au détail	906	43	382
KLUISBERGEN - Kerkstraat 11	périphérique	634	13	160
KORTRIJK - Overbekeplein 14	kantoren	428	23	138
KORTRIJK - Budastraat 23	centre-ville	80	3	47
LA LOUVIERE - Rue Albert I 84/86	centre-ville	190	51	549
LIEGE - Pont d'Ile 35	centre-ville	80	45	527
LIEGE - Pont d'Ile 45	centre-ville	60	39	491
LIEGE - Pont d'Ile 49	centre-ville	380	81	1.067
LEOPOLDSBURG - Lidostraat	parc de vente au détail	1.670	86	818
MALMEDY - Avenue des Alliés	parc de vente au détail	813	46	461
MARCINELLE - Rue des Champs 17	magasin de quartier	603	18	80
MECHELEN - Bruul 39/41	centre-ville	378	174	2.281
MECHELEN - Yzerenleen 30	centre-ville	350	45	534
MERKSEM - Bredabaan 474/476	centre-ville	470	95	993
MESSANCY - Rue de l'Institut	parc de vente au détail	1.998	82	852
MONS - Rue de La Chaussée 31/33	centre-ville	380	133	1.685
MONS - Grand Rue 19	centre-ville	170	65	827
MONS - Chaussée de Binche 101	périphérique	1.000	61	637
MORTSEL - Statielei 71/73	centre-ville	965	132	1.506

Localisation	Type de bien	Surface	Loyer en 000 €	Valeur en 000 €
MOUSCRON - PetiteRue 18	centre-ville	235	35	401
NAZARETH - 's Gravenstraat 134	magasin de quartier	578	20	175
OLEN - Lammerdries	parc de vente au détail	28.281	1.328	11.515
OOSTENDE -Torhoutsesteenweg 610	périphérique	1.000	74	842
PHILIPPEVILLE - Rue de France	parc de vente au détail	3.705	259	2.622
RIXENSART - Rue Boisacq 11	magasin de quartier	100	10	124
ROESELARE - Brugsesteenweg 524	périphérique	1.000	68	730
RUNKST - St. Hubertusplein 46	périphérique	895	50	377
SCHELLE - Provinciale Steenweg	parc de vente au détail	1.970	100	865
SCHERPENHEUVEL	magasin de quartier	600	62	627
SERAING - Boulevard Pasteur	magasin de quartier	1.263	83	799
SOUVRET - rue du Peuple 6	magasin de quartier	534	23	103
SINT-NIKLAAS - Kapelstraat 119	périphérique	940	73	356
STEKENE - Bormte 9	magasin de quartier	578	16	154
ST.-TRUIDEN - Kattestraat	parc de vente au détail	1.401	87	905
TIELT-WINGE II - Aarschotsesteenweg 1/6	parc de vente au détail	13.867	1.062	11.106
TURNHOUT - Gasthuisstraat 32	centre-ville	1.743	263	3.103
VILVOORDE - Leuvensestraat 39/41 - Nowélaan 41	centre-ville	485	94	921
VILVOORDE - Mechelsesteenweg 30	parc de vente au détail	8.440	608	6.100
WAARSCHOOT - Jaspierstede 2	magasin de quartier	846	35	306
WANFERCEE - Rue Gossiaux 23	magasin de quartier	347	12	77
WATERLOO - Chée de Bruxelles 284	parc de vente au détail	1.198	95	1.048
WAVRE - Rue Pont du Christ 46 - Rue Barbier 15	centre-ville	739	122	1.379
WAVRE - Rue du Commerce 26	centre-ville	140	48	502
WILRIJK - Boomsesteenweg 666	parc de vente au détail	4.884	403	4.757
WILRIJK - Oude Baan 55/79 - Boomsesteenweg 660	semi industrie	20.170	812	6.280
WILRIJK - Boomsesteenweg 645	semi industrie	1.837	117	1.36
	Subtotal	189.742	15.474	167.299

IMMOBILIER NON OPÉRATIONNEL

Vilvoorde - Luchthavenlaan 1	parc de vente au détail	6.400	0	0
	bureau	2.400	0	-
	terrains	-	0	8.676
	Subtotal	8.800	0	8.676
	TOTAL	198.542	15.474	175.975

Evolution du portefeuille immobilier

	31/12/2000	01/11/1999 ⁴
Valeur des bâtiments en exploitation	190.959.752	164.173.225
Valeur des bâtiments non exploités	8.676.273	4.722.372
Valeur du portefeuille (acte en main)	199.636.025	168.895.597
Valeur du portefeuille (frais acheteur)	175.975.465	148.284.106
Surface locative totale (m ²)	189.742	176.107
Baux actuels	14.876.499	13.144.095
Rendement des immeubles exploités	7,79%	8,00%
Baux actuels, y compris la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	15.474.425	13.580.068
Rendement en cas d'occupation complète	8,10%	8,27%
Taux d'occupation	96,14%	96,87%

C Évaluation du portefeuille par Healey & Baker

Dans le rapport d'évaluation du 31 décembre 2000 Healey & Baker fait les remarques suivantes :

"Tenant compte de toutes les remarques, définitions et réserves contenues dans ce rapport et ses annexes qui en font partie intégrante, nous donnons à ce portefeuille une valeur de marché, hors frais, de 7.099.000.000 BEF (sept milliards nonante neuf millions francs belges) ou +/- 175.979.000 € (cent septante cinq millions neuf cents septante neuf milles Euro)."

Ainsi rédigé de bonne foi à Bruxelles le 31 décembre 2000

Pour Healey & Baker

Eric Van Dyck

4. après fusion avec GL Trust

40				9	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.	C 1.

V Rapport financier

A. COMPTES ANNUELS EN MILLIERS D'EUROS

RAISON OU DENOMINATION SOCIALE : *Invest Retail*

Forme juridique : **Société anonyme**

Adresse : **Uitbreidingstraat**

N° : **18**

Bte :

Code postal : **2600**

Commune : **Berchem (Antwerpen)**

Registre : **RC**

Greffe de : **Antwerpen**

N° : **341.493**

Numéro de TVA ou numéro national

431.391.860

DATE **20/09/2000** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

09/05/2001

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01/11/1999

au

31/12/2000

Exercice précédent du

01/01/1999

au

31/10/1999

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement : Oui / ~~Non~~*

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

Streefkerk Kornelis

d'Oultremontlei 16 2930 Brasschaat Belgique

Fonction : *Administrateur délégué*

Christiaens Paul

Vijverstraat 53 3040 Huldenberg Belgique

Fonction : *Administrateur*

Rijnboutt Joost

Leopold de Waelpplaats 28 42 2000 Antwerpen Belgique

Fonction : *Administrateur délégué*

(éventuellement suite page C1bis)

Sont joints aux présents comptes annuels : - le rapport des commissaires
- le rapport de gestion

Nombre total de pages déposées :
objet :

Numéros des pages du document normalisé non déposées parce que sans

Signature
(nom et qualité)
Joost Rijnboutt
Administrateur Délégué

Signature
(nom et qualité)
Kornelis Streefkerk
Administrateur Délégué

* Biffer ce qui ne convient pas.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page C1)

Philippon Gérard
Avenue de Saturne 34 1180 Uccle Belgique
Fonction :Administrateur

Arthur Andersen Bedrijfsrevisoren (B014) SCRL BE 428.315.871
Warandeborg 4 1000 Brussel Stad Belgique
Fonction :Commissaire

Représenté par :

Neckebroeck Rik / Hepner Georges
Warandeborg 4 1000 Brussel Stad Belgique
Réviseur d'Entreprises

- L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'est pas autorisée par la loi, en application des articles 78 et 82 de la loi du 21 février 1985 relative à la réforme du revisorat d'entreprises.
- Une mission de vérification ou de redressement des comptes annuels a-t-elle été confiée à un expert-comptable inscrit au tableau des experts-comptables externes de l'Institut des Expert-Comptables ou à un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire ? ~~OUI~~ / NON ¹

Si OUI, doivent être mentionnés ci-après : le nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable externe ou réviseur d'entreprises et son numéro de membre auprès de l'Institut des Experts-Comptables ou de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises ainsi que la nature de sa mission (A. Tenue des comptes de l'entreprises ; ²B. Etablissement des comptes annuels ; C. Vérification de ces comptes; D. Correction de ces comptes.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<p><i>Suite à la page</i></p>		

¹ Biffer ce qui ne convient pas.

² Mention facultative.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
1. BILAN APRÈS RÉPARTITION DES BÉNÉFICES			
ACTIF			
ACTIFS IMMOBILISÉS			
I. Frais d'établissement (annexe I)	20/28	175.995	78.648
II. Immobilisations incorporelles (annexe II)	20		
III. Immobilisations corporelles (annexe III)	21		
	22/27	175.975	78.641
A. Terrains et constructions	22	175.975	78.377
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24		
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		264
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (annexe IV en V)	28	20	7
A. Entreprises liées	280/1	0	0
1. Participations	280		
2. Créances	281		
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	0	0
1. Participations	282		
2. Créances	283		
C. Autres immobilisations financières	284/8	20	7
1. Actions et parts	284		
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8	20	7
ACTIFS CIRCULANTS			
V. Créances à plus d'un an	29/58	4.133	7.106
A. Créances commerciales	29	0	0
B. Autres créances	290		
	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3	0	0
A. Stocks	30/36	0	0
1. Approvisionnements	30/31		
2. En-cours de fabrication	32		
3. Produits finis	33		
4. Marchandises	34		
5. Immeubles destinés à la vente	35		
6. Acomptes versés	36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Créances à un an au plus	40/41	3.208	3.704
A. Créances commerciales	40	1.063	117
B. Autre créances	41	2.145	3.587
VIII. Placements de trésorerie (ann.V et VI)	50/53	0	1.859
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53		1.859
IX. Valeurs disponibles	54/58	910	1.519
X. Comptes de régularisation (annexe VII)	490/1	15	24
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	180.128	85.754

TVA - nr. 431.391.860				C 3.
	Codes	Exercice	Exercice précédent	
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
	10/15	122.437	78.717	
I. Capital (annexe VIII)	10	97.000	64.670	
A. Capital souscrit	100	97.000	64.670	
B. Capital non appelé	(-) 101			
II. Primes d'émission	11	4.183		
III. Plus-values de réévaluation	12			
IV. Réserves	13	20.308	13.617	
A. Réserve légale	130			
B. Réserves indisponibles	131	20.308	13.617	
1. Pour actions propres	1310			
2. Autres	1311	20.308	13.617	
C. Réserves immunisées	132			
D. Réserves disponibles	133			
V. Bénéfice reporté	140	946	429	
Perte reportée	(-) 141			
VI. Subsidés en capital	15			
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS				
VII. A. Provisions pour risques et charges	16/5	248	0	
1. Pensions et obligations similaires	160	248	0	
2. Charges fiscales	161			
3. Grosses réparations et gros entretiens	162			
4. Autres risques et charges (annexe IX)	163/5	248		
B. Impôts différés	168			
DETTES				
VIII. Dettes à plus d'un an (annexe X)	17/49	57.443	7.037	
A. Dettes financières	17	19.722	7	
1. Emprunts subordonnés	170/4	19.618	0	
2. Emprunts obligataires non subordonnés	170			
3. Dettes de location-financement et assimilées	171			
4. Établissement de crédit	172			
5. Autres emprunts	173	19.618		
B. Dettes commerciales	174			
1. Fournisseurs	175	0		
2. Effets à payer	1750			
C. Acomptes reçus sur commandes	1751			
D. Autres dettes	176			
IX. Dettes à un an au plus (annexe X)	178/9	104	7	
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42/48	37.402	6.283	
1. Emprunts	42	235		
B. Dettes financières	43	23.104	0	
1. Établissements de crédit	430/8	23.104		
2. Autres emprunts	439			
C. Dettes commerciales	44	1.062	128	
1. Fournisseurs	440/4	1.062	128	
2. Effets à payer	441			
D. Acomptes reçus sur commandes	46			
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	132	668	
1. Impôts	450/3	132	668	
2. Rémunérations et charges sociales	454/9			
F. Autres dettes	47/48	12.869	5.487	
X. Comptes de régularisation (annexe XI)	492/3	319	747	
TOTAL DU PASSIF		180.128	85.754	

Résultats

A. RÉSULTATS OPÉRATIONNELS	Exercice	Exercice précédent
I. Ventes et prestations	17.680	5.766
A. Chiffre d'affaires	16.209	5.375
B. Production immobilisée		
C. Autres produits d'exploitation	1.471	392
II. Coût des ventes et prestations	-3.192	-1.597
A. Services et biens divers	1.718	1.152
B. Rémunérations, charges sociales et pensions		
C. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement sur immobilisations incorporelles et corporelles		
D. Amortissements et réductions de valeur sur créances commerc.	76	36
E. Provisions pour risques et charges (dotations (+), utilisations et reprises (-))		
F. Autres charges d'exploitation	1.398	409
G. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restruct.		
III. Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation	14.488	4.169
IV. Produits financiers	77	60
A. Produits des immobilisations financières		57
B. Produits des actifs circulants	76	
C. Autres produits financiers	1	3
V. Charges financières	-1.854	-17
A. Charges des dettes	1.821	15
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sur II.C. (dotations (+)/ reprises (-))		
C. Autres charges financières	33	2
VI. Impôts (-) (+)	74	1
A. Impôts (-)	-183	
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	257	1
VII. Bénéfice opérationnel	12.785	4.213

TVA - nr. 431.391.860		C 5.
	Exercice	Exercice précédent

B. RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE

VIII. Plus- ou moins-values sur la vente d'éléments du portefeuille (par rapport à leur valeur d'acquisition)	316	77
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95)	316	77
1. Biens immobiliers et droits réels sur biens immobiliers	316	77
- Plus-values	316	77
- Moins-values		
2. Titres et autres droits concernant des biens immobiliers	0	0
- Plus-values		
- Moins-values		
B. Placements en d'autres titres	0	0
- Plus-values		
- Moins-values		
VIII bis. Contre-passage des fluctuations de valeur sur la vente d'éléments du portefeuille antérieurement comptabilisées	36	0
- Plus-values		
- Moins-values	36	
IX. Variation de valeur de marché d'éléments du portefeuille (par rapport à leur valeur comptable lors du dernier bilan, ou au cas où celle-ci s'avérait plus récente, par rapport à la valeur d'acquisition)	1.817	1.440
A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95)	1.817	1.440
1. Bâtiments et droits réels sur bâtiments		
- Plus-values	5.213	1.654
- Moins-values	-3.396	-214
2. Valeurs mobilières et autres droits sur bâtiments		
- Plus-values		
- Moins-values		
X. Bénéfice sur le portefeuille	2.169	1.516

C. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

XI. Produits exceptionnels	0	21
A. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		
B. Autres résultats exceptionnels		21
XII. Charges exceptionnelles	0	-17
A. Provisions pour risques et charges exceptionnels		
B. Autres charges exceptionnelles		17
C. Provisions pour risques et charges exceptionnels (-)		
XIII. Prélèvement sur les impôts différés		
XIV. Prélèvement sur les réserves immunisées		
XV. Bénéfice de l'exercice	14.954	5.733

TVA - nr. 431.391.860			C 6.
D. AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS		Codes	Exercice
			Exercice précédent
XVI. Bénéfice de l'exercice			14.954
XVII. Destination de la variation de la valeur de marché d'éléments du portefeuille (+) (-)			5.733
A. Transfert aux réserves indisponibles (-)			-2.169
B. Prélèvements sur les réserves indisponibles (+)			-1.440
XVIII. Bénéfice à affecter (perte à affecter) de l'exercice (+) (-)			12.785
			4.293
A. Bénéfice à affecter		70/69	13.214
Perte à affecter (-)		69/70	1.001
1. Bénéfice de l'exercice à affecter		70/68	12.785
Perte de l'exercice à affecter (-)		68/70	4.293
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent		790	429
Perte reportée de l'exercice précédent (-)		690	-3.292
B. Prélèvements sur les capitaux propres		791/2	0
1. Sur le capital et les primes d'émission		791	3.345
2. Sur les réserves		792	3.345
C. Affectations aux capitaux propres (-)		691/2	0
1. Au capital et aux primes d'émission		691	0
2. À la réserve légale		6920	
3. Aux autres réserves		6921	
D. Résultat à reporter			-462
1. Bénéfice à reporter (-)		693	-462
2. Perte à reporter		793	
E. Intervention d'associés dans la perte		794	
F. Bénéfice à distribuer (-)		694/6	-12.752
1. Rémunération du capital		694	-12.752
2. Administrateurs ou gérants		695	-3.917
3. Autres allocataires		696	-3.917

3. Annexe

I. ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

(rubrique 20 de l'actif)

Valeur comptable nette au terme de l'exercice précédent

Mutations de l'exercice :

. Nouveaux frais engagés

. Amortissements (-)

. Autres (+) (-)

Valeur comptable nette au terme de l'exercice

dont : -Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement

-Frais de restructuration

Codes	Montants
8001	
8002	
8003	
8004	
8005	
200/2	
204	

III. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(rubriques 22 à 27 de l'actif)

a) VALEUR D'ACQUISITION

Au terme de l'exercice précédent

Mutations de l'exercice:

. Acquisitions, y compris la production immobilisée

. Cessions et désaffectations (-)

. Transferts d'une rubrique à une autre (+) (-)

Au terme de l'exercice

b) PLUS-VALUES

Au terme de l'exercice précédent

Mutations de l'exercice :

. Actées

. Acquis de tiers

. Annulées (-)

. Transférées d'une rubrique à une autre (+) (-)

Au terme de l'exercice

c) AMORTISS. ET RÉDUCTIONS DE VALEUR

Au terme de l'exercice précédent

Mutations de l'exercice:

. Actés

. Repris car excédentaires (-)

. Acquis de tiers

. Annulés à la suite de cession et désaff. (-)

. Transférés d'une rubrique à une autre (+) (-)

Au terme de l'exercice

d) VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EXER. (a)+(b)-(c)

Codes	1. Terrains et constructions (rubrique 22)	2. Installations, machines et outillage (rubrique 23)	3. Mobilier et matériel roulant (rubrique 24)
815	64.760		
816	92.786		
817	-2.268		
818			
819	155.278		
820	13.617		
821	9.080		
822			
823	-2.264		
824			
825	20.433		
826	0		
827			
828			
829			
830			
831	264		
832	264		
833	175.975		

a) VALEUR D'ACQUISITION

Au terme de l'exercice précédent

Mutations de l'exercice

. Acquisitions, y compris la production immobilisée

. Cessions et désaffectations (-)

. Transferts d'une rubrique à une autre (+) (-)

Au terme de l'exercice

b) PLUS-VALUES

Au terme de l'exercice précédent

Mutations de l'exercice :

. Actées

. Acquis de tiers

. Annulées (-)

. Transférées d'une rubrique à une autre (+) (-)

Au terme de l'exercice

c) AMORTISS. ET RÉDUCTIONS DE VALEUR

Au terme de l'exercice précédent

Mutations de l'exercice:

. Actés

. Repris car excédentaires (-)

. Acquis de tiers

. Annulés à la suite de cessions et désaff. (-)

. Transférés d'une rubrique à une autre (+) (-)

Au terme de l'exercice

d) VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EXERC. (a)+(b)-(c)

Dont : . Terrains et constructions

. Installations, machines et outillage

. Mobilier et matériel roulant

Codes	4. Location-financement et droits similaires(rubrique 25)	5. Autres immobilisations corporelles (rubrique 26)	6. Immobilisations en cours et acomptes (rubrique 27)
815		264	
816			
817			
818		-264	
819		0	
820			
821			
822			
823			
824			
825		0	
826			
827			
828			
829			
830			
831			
832			
833		0	
250			
251			
252			

IV. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

(rubrique 28 de l'actif)

	Codes	1. Entreprises liées (rubrique 280)	2. Entreprises avec un lien de participation (rubrique 282)	3. Autres entreprises (rubrique 284)
1. Participations, actions et parts				
a) VALEURS D'ACQUISITION				
Au terme de l'exercice précédent	835			
Mutations de l'exercice:				
. Acquisitions	836			
. Cessions et désaffectations	(-) 837			
. Transferts d'une rubrique à une autre	(+) (-) 838			
Au terme de l'exercice	839			
b) PLUS-VALUES				
Au terme de l'exercice précédent	840			
Mutations de l'exercice:				
. Actées	841			
. Acquisées de tiers	842			
. Annulées	(-) 843			
. Transférées d'une rubrique à une autre	(+) (-) 844			
Au terme de l'exercice	845			
c) RÉDUCTIONS DE VALEUR				
Au terme de l'exercice précédent	846			
Mutations de l'exercice:				
. Actées	847			
. Reprises car excédentaires	(-) 848			
. Acquisées de tiers	849			
. Annulées à la suite de cessions et désaffectations	(-) 850			
. Transférées d'une rubrique à une autre	(+) (-) 851			
Au terme de l'exercice	852			
d) MONTANTS NON APPELÉS				
Au terme de l'exercice précédent	833			
Mutations de l'exercice:	(+) (-) 854			
Au terme de l'exercice	855			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE (a)+(b)-c-(d)	856			
2. Créances				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	857	(rubrique 281)	(rubrique 283)	(rubrique 285/8) 7
Mutations de l'exercice:				
. Additions	858			13
. Remboursements	(-) 859			
. Réductions de valeur actées	(-) 860			
. Réductions de valeur reprises	861			
. Différences de change	(+) (-) 862			
. Autres	(+) (-) 863			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	864			20
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	865			

VI. PLACEMENTS DE TRÉSORERIE: AUTRES PLACEMENTS

(rubrique 51/53 de l'actif)

Actions et parts

Valeur comptable augmentée du montant non appelé
Montant non appelé (-)

Titres à revenu fixe

dont émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

avec une durée résiduelle ou de préavis:

- . d'un mois au plus
- . de plus d'un mois à un an au plus
- . de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
52		
8684		
53		1.859
8686		1.859
8687		
8688		
8689		

VII. COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important.

Charges à reporter

Produits à recevoir

Exercice
2
13

VIII. ÉTAT DU CAPITAL**A. CAPITAL SOCIAL****1. Capital souscrit (rubrique 100 du passif)**

- . Au terme de l'exercice précédent
- . Modifications au cours de l'exercice :
 - Fusion 1/11/99
 - Augmentation de capital 1/11/99
 - Diminution de capital (apurement de pertes) 25/11/99
 - Augmentation de capital par apport en nature 29/2/00
 - Augmentation de capital par apport en nature 30/6/00
 - Augmentation de capital par apport en nature 30/6/00
 - Fusion 20/9/00
 - Conversion du capital en EURO + arrondi 20/9/00
- . Au terme de l'exercice

2. Représentation du capital**2.1. Catégories d'actions**

Actions S.D.V.N.

2.2. Actions nominatives ou au porteur

Nominatives

Au porteur

Codes	Montants	Nombre d'actions
8700	64.670	3.331.848
	13.758	645.778
	21.319	882.051
	-7.018	0
	2.263	90.829
	544	21.834
	1.306	52.402
	79	14.004
	79	0
8701	97.000	5.038.746
	97.000	5.038.746
8702	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	3.490.017
8703	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	1.548.729

VIII. ÉTAT DU CAPITAL (suite)**B. CAPITAL NON LIBÉRÉ**

Actionnaires redevables de libération

(suite éventuelle à la p.)

TOTAL

Codes	1. Montant non appelé (rubrique 101)	2. Montant appelé non versé
871		
	1. Montant du capital détenu	2. Nombre correspondant d'actions
872		
873		
8740		
8741		
8742		
8745		
8746		
8747		
8751		
	1. Nombre de parts	2. Nombre de voix qui y sont attachées
876		
877		
878		

C. ACTION PROPRES détenues par

. la société elle-même

. ses filiales

D. ENGAGEMENTS D'ÉMISSION D'ACTIONS :

1. Suite à l'exercice de droits de CONVERSION

. Montant des emprunts convertibles en cours

. Montant du capital à souscrire

. Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

2. Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION

. Nombre de droits de souscription en circulation

. Montant du capital à souscrire

. Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

E. CAPITAL AUTORISÉ NON SOUSCRIT**F. PARTS NON REPRÉSENTATIVES DU CAPITAL**

Dont : . Détenues par la société elle-même

. Détenues par les filiales

G. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise:

voir page:

IX. PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

Ventilation de la rubrique 163/5 du passif si celle-ci représente un montant important.

- provision pour litiges pendants

Exercice
248

X. ÉTAT DES DETTES**A. VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RESIDUELLE**

DETTES				
Codes	1. Échéant dans l'année (rubrique 42)	2. Ayant plus d'un an mais 5 ans au plus	3. Ayant plus de 5 ans à courir	
		(rubrique 17)		
Dettes financières	880	235	18.527	1.091
1. Emprunts subordonnés	881			
2. Emprunts obligatoires non subordonnés	882			
3. Dettes de location-financement et assimilées	883			
4. Etablissements de crédit	884	235	18.527	1.091
5. Autres emprunts	885			
Dettes commerciales	886			
1. Fournisseurs	887			
2. Effets à payer	888			
Acomptes reçus sur commandes	889			
Autres dettes	890		104	
TOTAL	891	235	18.631	1.091

B. DETTES GARANTIES

(Comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

DETTES (OU PARTIE DES DETTES) GARANTIES PAR			
Codes	1. Les pouvoirs publics belges	2. Des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	
892			
893			
894			
895			
896			
897			
898			
899			
900			
901			
902			
903	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
904			
905			
906			

C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**1. Impôts** (rubrique 450/3 du passif)

a) Dettes fiscales échues

b) Dettes fiscales non échues

c) Dettes fiscales estimées

2. Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)

a) Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale

b) Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	132
450	
9076	
9077	

XI. COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important.

Frais à payer

Exercice

319

XII. RESULTATS D'EXPLOITATION

A. CHIFFRE D'AFFAIRES NET (rubrique 70) : ventilation par catégorie d'activité et marché géographique à **communiquer en annexe au document normalisé**, dans la mesure où, du point de vue de l'organisation de la vente des produits et de la prestation des services relevant des activités ordinaires de l'entreprise, ces catégories et marchés diffèrent entre eux de façon considérable.

B. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (rubrique 74)

dont:

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

Codes	Exercice	Exercice précédent
740		
C1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL		
a) Nombre total à la date de clôture	9086	
b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	
c) Nombre effectif d'heures prestées	9088	
C2. FRAIS DE PERSONNEL (rubrique 62)		
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	620	
b) Cotisations patronales d'assurances sociales	621	
c) Primes patronales pour assurances extralégales	622	
d) Autres frais de personnel	623	
e) Pensions	624	
C3. PROVISIONS POUR PENSIONS (comprises dans la rubrique 635/7)		
Dotations (+) ; utilisations et reprises (-)	635	
D. RÉDUCTIONS DE VALEUR (rubrique 631/4)		
1. Sur stocks et commandes en cours		
. actées	9110	
. reprises (-)	9111	
2. Sur créances commerciales		
. actées	9112	124
. reprises (-)	9113	-48
E. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (rubrique 635/7)		
. Constitutions	9115	
. Utilisations et reprises (-)	9116	
F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION (rubrique 640/8)		
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	180
Autres	641/8	1.218
G. PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE		
1. Nombre total à la date de clôture	9096	
2. Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	
Nombre effectif d'heures prestées	9098	
Frais pour l'entreprise	617	

XIII. RÉSULTATS FINANCIERS**A. AUTRES PRODUITS FINANCIERS (rubrique 752/9)**

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats:

- . subsides en capital
- . subsides en intérêts

Ventilation des autres produits, s'ils sont importants.

revenus financiers divers

B. AMORTISSEMENTS DES FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS ET DES PRIMES DE REMBOURSEMENT**C. INTÉRÊTS PORTÉS À L'ACTIF****D. RÉDUCTIONS DE VALEUR SUR ACTIFS CURCULANTS**

(rubrique 651)

Actées

Reprises (-)

E. AUTRES CHARGES FINANCIÈRES (rubrique 652/9)

Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances

PROVISION À CARACTÈRE FINANCIER

Constituées

Utilisées et reprises (-)

Ventilation des autres charges financières si elles sont importantes

Frais bancaires

Frais financiers divers

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125		
9126		
	1	3
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	15	2
	18	

XIV. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS**A. Ventilation des AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS (rubrique 764/9), s'ils sont importants.****B. Ventilation des AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES (rubrique 664/9), si elles sont importantes****XV. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT****A. DÉTAIL DE LA RUBRIQUE 670/3**

1. Impôts sur le résultat de l'exercice
 - a. Impôts et précomptes dus ou versés
 - b. Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif (-)
 - c. Suppléments d'impôts estimés (portés à la rubrique 450/3 du passif)
2. Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs
 - a. Suppléments d'impôts dus ou versés
 - b. Suppléments d'impôts estimés (portés à la rubrique 450/3 du passif) ou provisionnés (portés à la rubrique 161 du passif).

Codes	Exercice
9134	8
9135	8
9136	
9137	
9138	175
9139	175
9140	

XV. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT (suite)

B. PRINCIPALES SOURCES DES DISPARITÉS ENTRE LE BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS, exprimé dans les comptes, ET LE BÉNÉFICE TAXABLE ESTIMÉ, avec mention particulière de celles découlant de décalages dans le temps entre le bénéfice comptable et le bénéfice fiscal (si le résultat de l'exercice en est influencé de manière sensible au niveau des impôts)

La société, ayant le statut de scif immobilière, n'est pas soumise à un impôt de sociétés.

Exercice

C. INCIDENCE DES RÉSULTATS EXCEPTIONNELS SUR LE MONTANT DES IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

D. SOURCES DE LATENCES FISCALES (dans la mesure où ces indications sont importantes pour l'appréciation de la situation financière de l'entreprise)

1. Latences actives

- Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

2. Latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

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

A. Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte :

1. A l'entreprise (déductibles)

2. Par l'entreprise

B. Montants retenus à charge de tiers, au titre de:

1. Précompte professionnel

2. Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	23	
9146	642	
9147		
9148		588

XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties personnelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements de tiers

dont:

. Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

. Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise

. Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	

XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (suite)**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres**

- . Hypothèques:
 - .. Valeur comptable des immeubles grevés
 - .. Montant de l'inscription
- . Gage sur fonds de commerce:
 - .. Montant de l'inscription
- . Gages sur d'autres actifs:
 - .. Valeur comptable des actifs gagés
- . Sûretés constituées sur actifs futurs :
 - .. Montant des actifs en cause

Codes	Exercice	
	pour sûreté de dettes et engagements	
	1. de l'entreprise	2. de tiers
916		
917		
918		
919		
920		

Biens et valeurs détenus par des tiers en leur nom mais aux risques et profits de l'entreprise, s'ils ne sont pas portés au bilan

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

Engagements importants d'acquisition d'immobilisations**Engagements importants de cession d'immobilisations****Marché à terme :**

- . Marchandises achetées (à recevoir)
- . Marchandises vendues (à livrer)
- . Devises achetées (à recevoir)
- . Devises vendues (à livrer)

Engagements résultant de garanties techniques attachées à des ventes ou prestations déjà effectuées

(suite éventuelle à la page)

Litiges importants et autres engagements importants

Au cours de l'exercice, la société a reçu plusieurs feuilles d'impôts de sociétés.
Par suite d'erreurs matérielles, certaines de ces feuilles d'impôts étaient incorrectes.
Pour celles-ci, la société a envoyé des réclamations.

XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (suite)

Le cas échéant, description succincte du régime complémentaire de pension de retraite ou de survie instauré au profit du personnel ou des dirigeants et des mesures prises pour en couvrir la charge

Pensions dont le service incombe à l'entreprise elle-même:

. Montant estimé des engagements résultant, pour l'entreprise, de prestations déjà effectuées

. Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

XVIII. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION: voir page C 20.**XIX. RELATIONS FINANCIÈRES AVEC****A. ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS****B. LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ETRE LIÉES À CELLE-CI****C. LES AUTRES ENTREPRISES CONTROLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR LES PERSONNES CITÉES SOUS B**

1. Créances sur les personnes précitées
2. Garanties constituées en leur faveur
3. Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Conditions principales relatives aux postes 9500, 9501 et 9502

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	

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

Codes	Exercice
9503	66
9504	

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

Codes	1. ENTREPRISES LIÉES		2. ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION	
	Exercice	Exercice précédent	Exercice	Exercice précédent
1. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
. Participations				
. Créances: subordonnées				
autres				
925				
926				
927				
928				
2. CRÉANCES				
. À plus d'un an	431	385		
. À un an au plus				
929				
930				
931	431	385		
3. PLACEMENTS DE TRÉSORERIE				
. Actions				
. Créances				
932				
933				
934				
4. DETTES				
. A plus d'un an	10	2.081		
. A un an au plus				
935				
936				
937	10	2.081		

5. - **GARANTIES PERSONNELLES ET RÉELLES** constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées

- **GARANTIES PERSONNELLES ET RÉELLES** constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise

6. AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS SIGNIFICATIFS
7. RÉSULTATS FINANCIERS

- . Produits des immobilisations financières
- . Produits des actifs circulants
- . Autres produits financiers
- . Charges des dettes
- . Autres charges financières

8. CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILISÉS

- . Plus-values réalisées
- . Moins-values réalisées

Codes	ENTREPRISES LIÉES	
	Exercice	Exercice précédent
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441		
9461		
9471		
9481		
9491		

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

L'entreprise

. Établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 6 mars 1990 relatif aux comptes consolidés des entreprises: oui/non¹

. N'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la (les) raison(s) suivante(s) :

a. L'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 9 de l'arrêté royal précité: oui/non

b. L'entreprise est elle-même filiale d'une entreprise mère qui établit et publie des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation: oui/non¹

Si oui:

. Justification du respect des conditions d'exemption prévues à l'article 8, paragraphes 2 et 3 du dit arrêté:

. Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro de TVA ou numéro national de l'entreprise mère qui établit et publie les comptes consolidés en vertu desquels l'exemption est autorisée:

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

. Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro de TVA ou numéro national de l'(des) entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation: ²

IMMOCORP

Boulevard Royal 14
2449 LUXEMBOURG

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

VASTNED RETAIL

Max Euwelaan 1
Postbus 4444 Rotterdam
AK 3006 Pays-Bas

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

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

IMMOCORP

Boulevard Royal 14
2449 LUXEMBOURG

VASTNED RETAIL

Max Euwelaan 1
Postbus 4444 Rotterdam
AK 3006 Pays-Bas

(¹) Biffer ce qui ne convient pas

(²) Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part, pour l'ensemble le plus grand et d'autre part, pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

XIX. BILAN SOCIAL

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

XX. REMARQUES

A cause de différentes fusions, certains postes du bilan ne correspondent pas au traitement des résultats.

N° TVA 431.391.860

VOL 23.

XXI. RÈGLES D'ÉVALUATION

Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies en conformité avec les principes comptables généraux en vigueur en Belgique, et plus particulièrement sur la base des dispositions du Livre II de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30/01/2001, de l'A.R. du 12 septembre 1983 portant exécution de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, de l'A.R. du 4 mars 1991 relatif à certains organismes d'investissement collectif, modifié, de l'A.R. du 8 mars 1994 relatif à la comptabilité et aux comptes annuels de certains organismes d'investissement collectif à nombre variable d'actions et de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

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

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

Étant donné que Intervest Retail estime que le schéma légal des comptes annuels, tel qu'il est d'application pour les sicaf immobilières, n'est pas adapté aux propriétés spécifiques de ce secteur, Intervest Retail a demandé et obtenu une dérogation aux schémas de ces comptes annuels de la part du ministre de l'Économie, pour les exercices 1999, 2000 et 2001 (voir rubrique XXII infra).

Principes particuliers

ACTIFS

- Frais de constitution

Les frais de constitution d'Intervest Retail, comme les frais de réalisation de l'opération, ont été entièrement pris en charge par les promoteurs.

- Immobilisations corporelles

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

N° TVA 431.391.860

VOL 24

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

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

Sans préjudice des obligations prévues à l'article 7 de la loi du 17/07/1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, qui prévoit qu'un inventaire doit être établi au moins une fois par an, Intervest Retail établit un inventaire, chaque fois qu'elle émet ou rachète des actions d'une autre manière que par le biais de la bourse.

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

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

Ces évaluations sont contraignantes pour Intervest Retail en ce qui concerne l'établissement de ses comptes annuels⁵.

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

En dérogation aux prescriptions des articles 67 §1, 64 §2 et 57 §1 de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30/01/2001, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi conformément aux prescriptions de l'article 57 §1 dernier alinéa et de l'article 57 §3 de l'A.R. précité.

⁵ Les immobilisations corporelles sont donc actées à la valeur estimée par l'expert immobilier, "frais acheteur", c'est-à-dire hors frais, droits d'enregistrement et honoraires. En utilisant cette méthode d'évaluation, Intervest Retail exprime la valeur nette de réalisation de l'actif dans le cas où Intervest Retail viendrait à être liquidée.

N° TVA 431.391.860

VOL 25

Les moins-values actées sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice. Les plus-values actées sont directement comptabilisées à la rubrique III du passif "Plus-values de réévaluation".

En dérogation aux articles 64 §1 et 65 de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30/01/2001, Intervest Retail n'amortit pas les immeubles, les droits réels sur les immeubles ou les biens donnés en leasing à Intervest Retail.

- Immobilisations corporelles autres que des biens immeubles

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

Les pourcentages suivants sont d'application:

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

Les achats d'un montant unitaire inférieur à 100.000 BEF, hors TVA, sont pris en charge sur l'exercice à la date de leur achat. Pour les immobilisations corporelles qui ne sont pas des biens immeubles et dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps, les réductions de valeurs sont actées dans le cas d'une réduction de valeur durable. Le cas échéant, l'on peut également acter des plus-values de réévaluation sur ces biens.

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

- Immobilisations financières

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

En dérogation aux articles 66 §2 premier alinéa et 57 §1 de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30/01/2001, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés immobilières et des organismes d'investissements immobiliers liés, font l'objet d'un inventaire lors de chaque établissement des comptes annuels.

N° TVA 431.391.860

VOL 26

Les plus-values actées sont directement comptabilisées sous la rubrique II du passif "Plus-values de réévaluation".

Les articles 10 et 14 §1 de l'A.R. du 8 mars 1994 relatif à la comptabilité et aux comptes annuels de certains organismes d'investissement collectif au nombre de droits de participation variable, sont d'application à l'évaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés immobilières et des organismes d'investissements immobiliers liés.

L'article 57 §2 de l'A.R. portant exécution du Code des Sociétés du 30/01/2001 n'est pas d'application.

Les articles 10, 14 §1 et 5, 15, premier alinéa, 16, §1, premier alinéa, et §2, premier alinéa, de l'A.R. du 8 mars 1994 sur la comptabilité et les comptes annuels de certains organismes d'investissement collectif au nombre de droits de participation variable sont d'application pour Intervest Retail.

- Stocks

Les biens immeubles non-bâti qui sont considérés comme non-stratégiques et qui seront vendus, sont comptabilisés sous la rubrique VI "Stocks et commandes en cours d'exécution", sous A 5 "Immeubles destinés à la vente". Ils sont évalués à leur valeur comptable ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure à la date du bilan.

- Créances

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

- Placements de trésorerie

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

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

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

N° TVA 431.391.860

VOL 27.

PASSIF

- Provisions pour risques et charges

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

- Engagements et recours

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

- Comptabilisation des travaux aux bâtiments

Les travaux aux bâtiments qui sont à la charge du propriétaire, sont traités de deux façons différentes sur le plan comptable, en fonction de leur nature.

1. Les dépenses relatives à des travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonction supplémentaire et qui ne relèvent pas le niveau de confort du bâtiment, sont actées comme charges de l'exploitation courante, et sont donc déduites du résultat opérationnel.
Par ex.: remplacement de châssis (vitrage)
2. Par contre, sont portés à l'actif du bilan les frais relatifs à des rénovations importantes: celles qui interviennent normalement tous les 10 à 15 ans et consistent en une rénovation presque complète de parties du bâtiment avec, généralement, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques de construction les plus modernes. Après cette grande rénovation, le bâtiment peut être en partie considéré comme neuf et est comptabilisé comme tel dans les présentations du patrimoine.
Par ex.: rénovation du toit et du parking

- Dettes

Les dettes sont exprimées selon leur valeur nominale à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en EUR au cours de clôture à la date du bilan.

N° TVA 431.391.860

VOL 28.

XXII. SCHÉMA DES COMPTES ANNUELS

Étant donné que Intervest Retail S.A. estime que le schéma légal des comptes annuels, tel qu'il est d'application pour les sicaf immobilières, n'est pas adapté aux propriétés spécifiques de ce secteur, elle a obtenu le 19 octobre 1999 du Ministre des Affaires Économiques une dérogation pour le schéma de ses comptes annuels, après avis favorable de la Commission des Normes Comptables. Cette dérogation est valable pour les exercices 1999, 2000 et 2001.

Les principales caractéristiques du schéma dérogatoire sont les suivantes:
Les comptes de résultats sont restructurés autour de deux chapitres clés.

La partie sur les résultats opérationnels

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

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

La partie sur les résultats du portefeuille

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

Les plus-values ou moins-values réalisées sont clarifiées par leur présentation distincte; elles sont déterminées par rapport à la dernière valeur au bilan ou à la valeur d'acquisition, si celle-ci est plus récente.

Les modifications de valeur de marché du portefeuille sont toutes reprises sous une rubrique ad hoc des comptes de résultats. La conséquence de ce traitement est que la rubrique plus-value de réévaluation des fonds propres disparaît et est transférée aux réserves indisponibles. Le résultat de l'exercice est donc correctement défini comme la somme des résultats opérationnels, des résultats sur portefeuille et des résultats exceptionnels. Cette dernière rubrique a été simplifiée par la suppression de certains postes qui ne conviennent pas pour une sicaf immobilière. Conformément au caractère non-distribuable des plus-values latentes conjointes sur le portefeuille, la différence de valeur de marché du portefeuille est ajoutée aux réserves indisponibles, qui varieront donc dans le temps en fonction de l'évolution des valeurs estimées, via une rubrique d'affectation spécialisée (XVII), placée sous la ligne du résultat opérationnel de l'exercice. Les restrictions liées aux obligations relatives à la distribution de dividendes, telles qu'elles résultent de la législation sur les sicaf immobilières, resteront évidemment d'application.

N° TVA 431.391.860

VOL 29.

A la suite de l'avis de la Commission des Normes Comptables du 12/02/2001, une rubrique VIIIbis a été ajoutée: "Contre-passation de plus-values ou moins-values latentes actées antérieurement sur les éléments réalisés en cours d'exercice".

Étant donné que le montant des plus-values réalisées doit être calculé par rapport à la valeur d'acquisition des biens immeubles concernés, la partie prise précédemment dans le résultat de la plus-value réalisée (toujours une plus-value latente à ce moment-là) doit toutefois être contre-passée, sinon elle serait prise une deuxième fois dans le résultat.

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

1. les plus-values ou moins-values réalisées sur les éléments du portefeuille par rapport à leur valeur d'acquisition (VIII)
2. la contre-passation des plus-values ou moins-values latentes par rapport à ces mêmes éléments (VIII bis)
3. la fluctuation totale de la valeur de marché du portefeuille (IX)

B Rapport du commissaire

INTERVEST RETAIL, S.A., SICAF IMMOBILIERE

RAPPORT DE GESTION 2000,
COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2000

Aux Actionnaires de la Sicaf Immobilière Intervest Retail, S.A. :

Nous avons examiné le bilan de INTERVEST RETAIL, S.A. (précédemment Intervest, S.A.) au 31 décembre 2000, ainsi que le compte de résultats, l'annexe et le bilan social pour l'exercice du 1^{er} novembre 1999 au 31 décembre 2000. Les comptes annuels ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Le total du bilan au 31 décembre 2000 s'élève à € 180.128(000) et le bénéfice de l'exercice arrêté à cette date s'élève à € 14.954(000). Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Notre examen a été effectué conformément aux normes de révision de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives, compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables aux comptes annuels en Belgique. Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation en matière administrative et comptable ainsi que des dispositifs de contrôle interne de la société. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons également évalué le bien fondé des règles d'évaluation et des estimations comptables significatives, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous avons obtenu des responsables de la société les explications et informations que nous avons demandées. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

En date du 19 octobre 1999, la société a obtenu du Ministre des Affaires Économiques une dérogation au schéma de présentation des comptes annuels en application de l'article 15 de la Loi du 17 juillet 1975. Cette dérogation a été accordée pour les exercices 1999, 2000 et 2001. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2000 ont donc été établis conformément à ce nouveau schéma.

A notre avis,

- les comptes annuels ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de Intervest Retail, S.A. au 31 décembre 2000, ainsi que des résultats de ses opérations pour l'exercice arrêté à cette date, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent;
- les justifications données dans l'annexe sont adéquates;
- le bilan social a été dressé conformément à la législation.

Attestations complémentaires

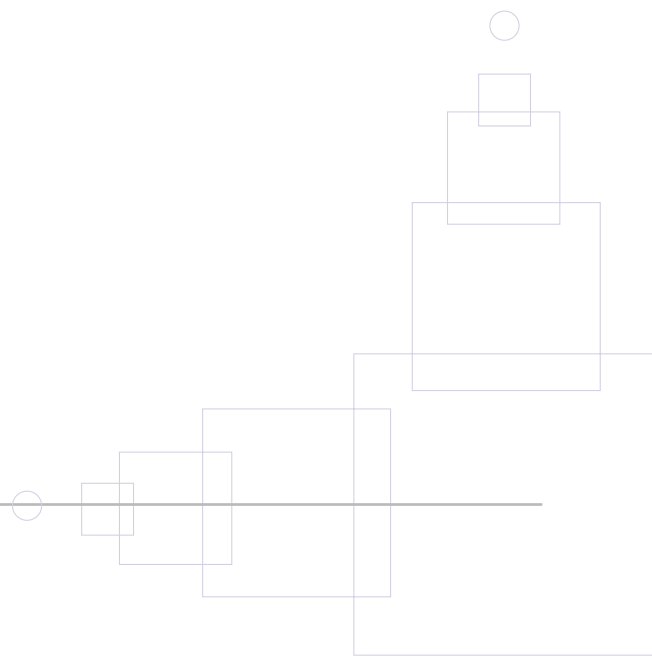
Nous complétons notre rapport par les attestations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels présentée ci-dessus :

- Le rapport de gestion pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2000 comprend les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels;
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue et les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique;
- Notre examen ne nous a pas révélé d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés;
- La répartition proposée des résultats pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2000 est conforme aux statuts, au Code des Sociétés et à l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf Immobilières.

Le Commissaire,

ARTHUR ANDERSEN
Réviseurs d'Entreprises

Le 9 mars 2001



C Rapport annuel du Conseil d'Administration

*INTERVEST RETAIL S.A.
'Sicaf immobilière de droit belge'
société anonyme
Uitbreidingstraat 18
2600 Anvers-Berchem*

Registre du commerce d'Anvers n° 341.493

RAPPORT ANNUEL POUR L'EXERCICE CLÔTURÉ AU 31/12/2000

Conformément aux dispositions légales, nous avons l'honneur de vous faire rapport de la situation de votre société relativement à l'exercice qui a commencé le 1^{er} novembre 1999 et qui a été clôturé le 31 décembre 2000 et portait donc exceptionnellement sur 14 mois.

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

1. COMMENTAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS

Le Conseil d'Administration souhaite une nouvelle fois rappeler que la société a été agréée le 22 décembre 1998 comme sicaf immobilière, de sorte que les immobilisations corporelles doivent être évaluées à leur valeur de marché telle qu'elle est établie par l'expert immobilier à la fin de chaque exercice (voir articles 55 et suivants de l'A.R. relatifs aux sicaf immobilières du 10 avril 1995).

Par ailleurs, le Conseil d'Administration estime nécessaire d'attirer l'attention sur la donnée juridique que les comptes annuels clôturés au 31/12/2000 ne sont pas comparables aux comptes annuels clôturés au 31/10/1999. En effet, à l'occasion de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la société, tenue le 29 octobre 1999, il a été décidé, dans le cadre de l'introduction en bourse de la société encore envisagée en 1999, de clôturer exceptionnellement au 31 octobre 1999 l'exercice qui avait commencé le 1^{er} janvier 1999, de sorte que l'exercice précédent n'a compté que 10 mois et que l'exercice achevé a porté sur 14 mois.

Le Conseil d'Administration communique également que la société à la date du 1^{er} novembre 1999 a repris par voie de fusion les sociétés GL-Trust S.A., All Round Company S.A., Immo Tielt Winge S.A., GL-Retail S.A., Tielt Winge-Invest Immobiliënmaatschappij Gebroeders Vits S.A., Immo Meldert S.A., Topleder S.A., GL Trust International S.A., GL Finance & Development S.A., Cocoon Shopping Center S.A., Aalst Invest S.A., la société civile à forme de société anonyme Patri-OD et Interimmo SPRL.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration souhaite attirer l'attention sur la donnée juridique que la société en date du 1^{er} novembre 1999 a procédé à une augmentation de capital par apport en numéraire à concurrence de 21.318.843 €. A la suite de cette augmentation, le capital social a été porté à 99.746.713 €, divisé en 4.859.677 actions.

Le 25/11/99, la société a diminué son capital pour apurer des pertes comptables consécutives à la fusion avec les sociétés susvisées le 01/11/99, et ce à concurrence de 7.017.727 €, avec constitution d'une réserve et sans annulation d'actions.

A la suite d'apports en nature effectués les 29/02/00 et 30/06/00, le capital a été porté à 96.842.417 €, ce qui correspond à 5.024.742 actions.

Ensuite, la société a repris le 20/09/00 les sociétés anonymes Immorent, Zeven Zeven, News of the World et Nieuwe Antwerpse Luxebuildings par voie de fusion, de sorte que le capital a été augmenté de 78.595 €. Le nombre d'actions créées s'élève à 14.004. Dans le même temps, le capital a été augmenté à la suite de la conversion en Euro, de sorte que l'exercice se clôture avec un capital social de 97.000.000 €, représenté par 5.038.746 actions.

Le Conseil d'Administration souhaite enfin attirer l'attention sur la dérogation accordée par le Ministre des Affaires Économiques, après avis de la Commission des Normes Comptables, au schéma légal des comptes annuels. Cette dérogation vise à rendre le plus clair possible les comptes de résultats et la présentation des plus-values et moins-values réalisées et non réalisées. D'autre part, la société souhaite par cette forme de présentation établir une nette distinction entre les résultats opérationnels, d'une part, et les résultats sur le portefeuille, d'autre part. De plus, cette dérogation au schéma légal permet aux rapports financiers d'être conformes aux pratiques en vigueur au niveau international, telles qu'elles sont établies dans les pays voisins.

La dérogation au schéma légal des comptes annuels se concrétise par une présentation modifiée des comptes de résultats dont nous reprenons l'exemple ci-dessous. Les principales caractéristiques de la dérogation au schéma légal des comptes annuels peuvent être résumées comme suit:

- *Les comptes de résultats sont scindés en deux chapitres:*
 - *résultats opérationnels;*
 - *résultats sur le portefeuille.*
- *La partie "résultats opérationnels" présente les résultats opérationnels annuellement récurrents résultant de la gestion du portefeuille. Cette section comprend les charges et les produits financiers ainsi que les impôts (marginiaux);*
- *La structure des charges et des produits d'exploitation est simplifiée par la suppression des postes non-applicables (achats de biens et modifications de stocks, modification du stock des encours de fabrication...);*
- *La partie "résultats résultant du portefeuille" reprend toutes les transactions comptables liées à la valeur du portefeuille;*
- *Les plus-values ou moins-values réalisées font l'objet d'un rapport distinct;*
- *Les variations de la valeur de marché du portefeuille sont reprises dans les comptes de résultats dans un poste spécialement prévu à cet effet. Par conséquent, le poste "plus-values de réévaluation" disparaît des fonds propres et est transféré aux "réserves indisponibles";*
- *Le résultat de l'année est la somme des résultats opérationnels, des résultats sur le portefeuille et des résultats exceptionnels. Le poste "résultats exceptionnels" est simplifié par la suppression des comptes de charges et de produits exceptionnels qui ne sont pas pertinents dans le cas d'une sica immobilière;*
- *Pour respecter le caractère non-distribuable des plus-values latentes sur le portefeuille, la variation de la valeur de marché du portefeuille est actée aux "réserves indisponibles". Ces réserves varieront donc en fonction de l'évolution de la valeur de marché estimée et seront présentées au moyen d'un poste spécialement attribué que l'on retrouve sous l'affectation du résultat. Les restrictions et obligations relatives à la distribution du dividende restent naturellement d'application pour autant qu'elles résultent de la législation applicable aux sica immobilières;*
- *L'ajout à la réserve légale a été supprimé.*

Partant de ce principe, le Conseil d'Administration peut commenter comme suit les comptes annuels arrêtés au 31/12/2000:

Les résultats opérationnels s'élèvent à 12.784.637 € .

Le résultat sur le portefeuille s'élève à 2.169.217 €. Ce résultat est essentiellement la conséquence de l'augmentation de la valeur de marché du portefeuille patrimonial d'un montant de 1.816.984 €.

Le Conseil d'Administration conclut donc qu'un bénéfice de 14.953.854 € est acté pour cet exercice.

2. AFFECTATION DU RÉSULTAT

Comme dit plus haut, cet exercice se clôture avec un bénéfice de 14.953.854 €.

Conformément à la dérogation accordée au schéma légal des comptes annuels, le changement de valeur de marché du portefeuille, qui s'élève au 31/12/2000 à 1.816.984 €, et la plus-value réalisée sur le portefeuille, qui s'élève au 31/12/2000, à 352.233 €, sont transférés aux réserves indisponibles.

L'exercice se clôture donc au 31/12/2000 avec un bénéfice à affecter d'un montant de 12.784.637 €.

Le Conseil d'Administration propose de distribuer 2,55 € par action, ce qui revient à une distribution totale du dividende de 12.752.040 €.

Le Conseil d'Administration propose donc de reporter à l'exercice suivant la partie restante du bénéfice de l'exercice. Le résultat reporté est donc porté à 945.435 €.

3. INFORMATION SUR DES ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun élément ou fait particulier ne s'est produit après la date de clôture des comptes qui pourrait influencer de façon essentielle les résultats ou l'évolution ultérieure de la société.

4. ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Sur le plan de la recherche et du développement, aucune activité propre n'a été développée par notre société.

5. RÉMUNÉRATION PARTICULIÈRE POUR LE COMMISSAIRE

Au cours de l'exercice écoulé, des frais ont été actés pour un montant de 38.307 € relativement à des travaux exceptionnels effectués par le commissaire ou pour des prestations fournies par des personnes avec lesquelles le commissaire a des liens de collaboration professionnelle. Il s'agit essentiellement de travaux dans le cadre de fusions et de conseils fiscaux.

6. GESTION AUTONOME/GOUVERNANCE D'ENTREPRISE - GESTION CORRECTE.

La société et VastNed Retail S.A. en tant que promoteur reconnaissent que la gestion autonome de l'organisme d'investissement est la meilleure garantie structurelle du respect de la condition légale qui veut qu'un organisme de placement soit géré dans l'intérêt exclusif des investisseurs. Le développement de cette gestion autonome s'inscrit également dans les prescriptions approuvées par la Commission Bancaire et Financière et par la Commission de la Bourse en matière de bonne gestion.

La forme de société anonyme a donc été préférée à celle d'une société en commandite par actions pour la forme juridique de la sicaf immobilière (le Conseil d'Administration souhaite justifier chaque année sa politique vis-à-vis de l'Assemblée Générale, afin de donner à cette dernière un contrôle permanent sur les relations entre les actionnaires, les promoteurs et l'organe de gestion de Intervest Retail).

Par ailleurs, le fonctionnement du Conseil d'Administration doit être organisé de façon à ce qu'au moins la moitié des administrateurs siègent comme administrateurs indépendants au Conseil d'Administration. Les administrateurs soulignent le fait que Monsieur K. Streefkerk peut être considéré comme administrateur dépendant et Messieurs P. Christiaens, G. Philippon et J. Rijnboutt comme administrateurs indépendants.

7. OBLIGATION D'INFORMATION PÉRIODIQUE

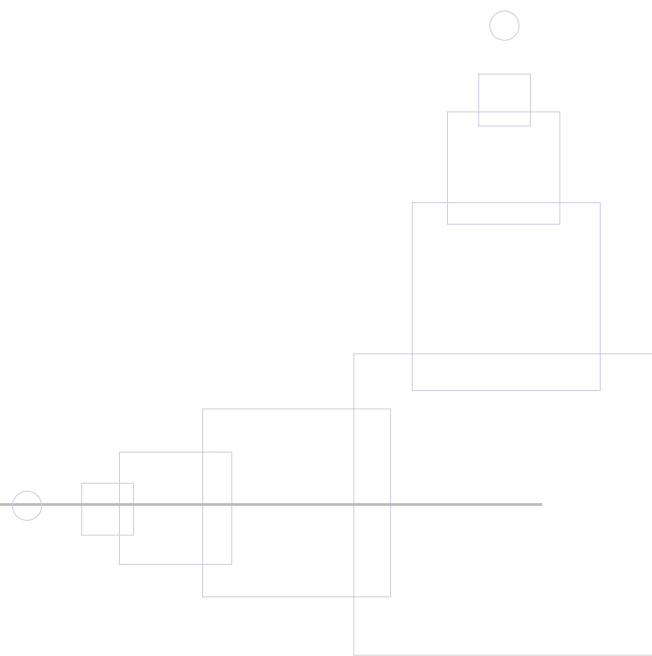
Nous soumettons par la présente les comptes annuels à votre approbation, qui sont un reflet sincère, complet et fidèle des activités effectuées au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2000.

Ce rapport, le rapport du commissaire ainsi que les comptes annuels pour l'exercice clôturé le 31/12/2000 ont été mis à votre disposition.

Nous vous proposons de donner décharge aux administrateurs et au commissaire de toute responsabilité qui résulte de l'exercice de leur mission au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Anvers, le 8 mars 2001

Le Conseil d'Administration



D Dettes et garanties

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

Montant total: 19.618

Établissement de crédit	Montant	Durée	Type de crédit
Fortis	3.505		Avance à terme
BBL	16.113	20/03/2005	Crédit Roll-Over

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

Montant total: 23.339

Établissement de crédit	Montant	Type de crédit
Fortis	235	Avance à terme
BBL	7.437	Avance fixe
BBL	1.239	Avance fixe
KBC	2.033	Avance fixe
Dexia	12.395	Avance fixe

Couverture du risque sur taux

Montant total: 17.353
 Type de produit dérivé: Intrest Rate Swap (IRS)
 Échéance finale: 31/10/2003

Aucune garantie n'a été donnée pour ces crédits.

VI Informations générales

A Identification

a- Nom

Intervest Retail, société d'investissement en biens immobiliers à capital fixe de droit belge ou sicaf immobilière de droit belge.

b- Siège social

Uitbreidingstraat 18, 2600 Anvers - Berchem

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

Le 20 septembre 2000, le siège a été déplacé de l'Avenue Louise 126 à 1050 Bruxelles au siège actuel

c- Registre du commerce et numéro de TVA

La société a été inscrite au registre du commerce d'Anvers sous le n° 341.493.
Son numéro de TVA est le (BE) 431.391.860.

d- Forme juridique, constitution, publication

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

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises. Les statuts ont été coordonnés pour la dernière fois le 20 septembre 2000.

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

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

La société a opté pour la catégorie d'investissements visée par l'article 122, §1, premier alinéa, 5° de la loi précitée du 4 décembre 1990.

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

e- Durée

La société a été constituée pour une durée illimitée.

*f- Objet social***Article 4 des statuts :**

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

En conséquence, à **titre principal**, la société investit en biens immobiliers, à savoir les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code Civil, les droits réels sur des immeubles, les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières liées, les droits d'option sur des immeubles, les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue à l'article 120, paragraphe premier, alinéa 2 ou à l'article 137 de la loi du 04/12/1990, les certificats immobiliers visés à l'article 106 de ladite loi, les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement immobilière à la société, ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par la loi susdite ou tout arrêté d'exécution ou toutes autres activités qui seraient autorisées par la réglementation applicable à la société.

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

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

Toujours à **titre accessoire**, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières autres que celles décrites ci-dessus et détenir des liquidités. Ces placements seront diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate du risque. Ces placements seront également effectués conformément aux critères définis par l'arrêté royal du 04/03/1991 relatif à certains organismes de placement. 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 Etat membre de l'Union Européenne, NYSE, NASDAQ ou d'une bourse suisse.

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

g- Exercice

L'exercice commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Le premier exercice comme sicafi a commencé le 1^{er} novembre 1999 pour se terminer le 31 décembre 2000.

h- Consultation de documents

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

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le prospectus peuvent être consultés au siège social de la société.

B Capital social*a. Capital émis*

Le capital social s'élève à 97.000.000 € et est divisé en 5.038.746 actions libérées sans mention de valeur nominale.

b. Évolution du capital

<i>Date</i>	<i>Opération</i>	<i>Capital en €</i>	<i>Nombre d'actions créées</i>	<i>Capital total en €</i>	<i>Nombre total d'actions</i>
01-11-99	Fusion GL-TRUST	13.757.506	645.778	78.427.870	3.977.626
01-11-99	Augmentation de capital (VastNed)	21.318.843	882.051	99.746.713	4.859.677
25-11-99	Diminution de capital (apurement de pertes)	-7.017.728	0	92.728.985	4.859.677
29-02-00	Augmentation de capital (apport Bruul Malines)	2.263.470	90.829	94.992.455	4.950.506
30-06-00	Augmentation de capital (apport La Louvière)	544.103	21.834	95.536.559	4.972.340
30-06-00	Augmentation de capital (apport avenue Louise 7)	1.305.848	52.402	96.842.407	5.024.742
20-09-00	Fusion des sociétés Leuvenkroon	78.595	14.004	96.921.003	5.038.746
20-09-00	Conversion du capital en € + arrondissement	78.997	0	97.000.000	5.038.746

c. Capital autorisé

Le Conseil d'Administration est expressément autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant de trois milliards sept cent quarante millions six cent septante-sept mille neuf cent quatre-vingt-cinq francs (3.740.677.985), par apport en numéraire ou en nature, et le cas échéant par incorporation de réserves ou de primes d'émission, conformément aux règles prescrites par les lois coordonnées sur les Sociétés Commerciales, les présents statuts et l'article 11 de l'arrêté royal du 10/04/1995 concernant les Sicaif immobilières.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du 25/11/1999.

Cette autorisation est renouvelable.

Lors de toute augmentation de capital, le Conseil d'Administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'Assemblée Générale n'en décide elle-même.

Les augmentations de capital peuvent donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Lorsque les augmentations de capital décidées par le Conseil d'Administration en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci est affecté à un compte indisponible dénommé "primes d'émission" qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'Assemblée Générale statuant suivant les conditions de présence et de majorité requises pour la réduction de capital, sous réserve de son incorporation au capital. Le Conseil d'Administration a utilisé l'autorisation lui accordée d'utiliser les montants suivants du capital autorisé:

29.02.2000	2.263.470 €
30.06.2000	544.103 €
30.06.2000	1.305.848 €

Le 31/12/2000, le solde du capital autorisé s'élevait à 88.615.564 €.

d. Rachat d'actions

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

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

e. Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément aux articles 581 jusque 607 du Code des Sociétés, sous réserve du fait qu'en cas de souscription au comptant en vertu de l'article 11 §1 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires, visés aux articles 592 jusque 595 du Code des Sociétés. De plus, la société doit se conformer aux dispositions relatives à l'émission publique d'actions à l'article 125 de la loi du 04/12/1990 et aux articles 28 et suivants de l'A.R. du 10/04/1995.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites par les articles 601 et 602 du Code des Sociétés.

En outre, conformément à l'article 11 §2 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières, les conditions suivantes doivent être respectées :

1. L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 604, troisième alinéa, 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 moyenne des cours des trente jours précédant l'apport.
3. Le rapport visé au point 1. ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport, sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

C Extraits des statuts

a. Action

Article 8 – Nature des titres

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

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

Les actions au porteur peuvent être émises en titres unitaires ou collectifs. Les titres collectifs représentent plusieurs titres unitaires selon la forme à déterminer par le Conseil d'Administration. Ils peuvent par simple décision du Conseil d'Administration être scindés en sous-actions qui, en nombre suffisant, même sous concordance de numérotation, donnent les mêmes droits qu'une action simple. Chaque propriétaire d'actions simples peut obtenir de la société l'échange de ses actions contre une ou plusieurs actions collectives au porteur qui représentent des titres simples et cela selon son choix; chaque propriétaire d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de son titre contre un nombre d'actions simples qui le représentent. Ces échanges se réalisent au frais du propriétaire.

Chaque titre au porteur peut être échangé en titre nominatif ou dématérialisé au frais de l'actionnaire. Il est tenu au siège social un registre des actions nominatives que tout actionnaire peut consulter. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

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

b. Possession

Article 11. – Règlement de transparence

Conformément aux prescrits de la loi du 02/03/1989, chaque personne morale ou physique qui cède ou acquiert des actions ou autres instruments financiers de la société conférant un droit de vote, représentant le capital ou non, est tenu d'informer la société ainsi que la Commission Bancaire et Financière du nombre d'instruments financiers qu'il possède chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent cinq pour cent (5%) ou un multiple de cinq pour cent du total du nombre de droit de vote à ce moment ou au moment où les circonstances se présentent sur base desquelles pareille information est rendue obligatoire.

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

c. Administration et contrôle

Article 12. – Composition du Conseil d'Administration

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois administrateurs au moins, nommés pour six ans au plus par l'Assemblée Générale des Actionnaires et toujours révocables par elle. En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants ont le droit de pourvoir provisoirement à leur remplacement jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale qui procédera à l'élection définitive.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme administrateur, elle doit désigner une personne physique pour la représenter dans l'exercice de son mandat d'administrateur.

Tous les administrateurs et leurs représentants doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire,

l'expérience et l'autonomie telles que déterminées par l'article 4 §1, 4° de l'A.R. du 10/04/1995 et peuvent donc être tenus d'une gestion autonome. Ils ne peuvent également pas tomber sous le coup des cas d'interdiction prévus par l'article 19 de la loi du 22/03/1993 relative au statut et au contrôle des institutions de crédit.

Article 17. – Conflits d'intérêts

Les administrateurs, les personnes chargées de l'administration journalière et les mandataires de la société doivent respecter les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par l'A.R. du 10/04/1995 relative aux sicaif immobilières et par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Article 18. - Contrôle

Le contrôle des opérations de la société est attribué à un ou plusieurs Commissaires, nommés par l'Assemblée Générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises pour une durée de trois années, renouvelables. Leur rémunération est déterminée par l'Assemblée Générale à l'occasion de leur nomination.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. A la demande de la Commission Bancaire et Financière, il(s) certifie(nt) l'exactitude des données transmises par la société à cette dernière conformément à l'article 133 de la loi du 04/12/1990.

d. Assemblées Générales

Article 19. – Assemblée Générale ordinaire

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

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

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

Article 22. – Dépôt de titres

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

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

Article 26. – Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

Lorsqu'une ou plusieurs actions appartiennent à différentes personnes en indivision ou à une personne morale ayant un organe collégial de représentation, l'exercice des droits afférents à ces titres vis-à-vis de la société ne pourront être exercés que par une personne désignée par écrit par tous les ayant droits.

Tant que cette désignation n'a pas été faite, tous les droits liés à ces actions seront suspendus.

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

*e. Traitements des résultats***Article 29. – Destination des bénéfices**

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

Pour l'application de cet article, le produit net est défini comme le bénéfice de l'exercice, à l'exclusion des réductions de valeur, des reprises de réduction de valeur et des plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés pour autant que celles-ci soient imputées au compte de résultat.

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

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

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

D Commissaire

La société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée, ARTHUR ANDERSEN RÉVISEURS D'ENTREPRISES (B014) ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Montagne du Parc 4, est représentée par Messieurs Rik Neckebroeck et Georges Hepner.

La rémunération du commissaire s'élève à 49.588 € par an pour l'examen des comptes annuels. Arthur Andersen exerce en outre la fonction de commissaire.

E Banque dépositaire

Fortis Banque a été désignée comme banque dépositaire de Intervest Retail au sens des articles 12 et suivants de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières. L'indemnité annuelle est une commission calculée comme suit:

Total de l'actif	indemnité par tranche (hors TVA)
de 0 – 5 mia BEF	0,03%
de 5 – 10 mia BEF	0,01%
> 10 mia BEF	0,005%

F Expert immobilier

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

L'indemnité est calculée comme suit:

estimation initiale:	0,04% de la valeur vénale, frais acheteur
réestimation annuelle:	0,02% de la valeur vénale, frais acheteur
adaptation trimestrielle:	0,01% de la valeur vénale, frais acheteur

G Sicaf immobilière - cadre légal

Le régime des sicafs a été réglementé par l'A.R. du 10/04/1995 pour encourager les investissements communs en immobilier. Le concept ressemble fort à celui des Real Estate Investment Trusts (REIT - USA) et des organismes de placement fiscaux (FBI - Pays-Bas)

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

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

- adopter la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions avec un capital minimum de 1.239.467,62 €.
- un degré d'endettement limité à 33 % du total de l'actif ⁶
- des règles strictes en matière de conflits d'intérêts
- une comptabilisation du portefeuille à la valeur de marché sans possibilité d'amortissement
- une estimation trimestrielle de l'avoir immobilier par des experts indépendants
- une répartition du risque: maximum 20% de l'avoir dans un seul immeuble, sauf exception
- une exonération de l'impôt des sociétés à condition que les résultats soient distribués au moins à hauteur de 80%
- un précompte mobilier libératoire de 15% à retenir lors de la mise en paiement du dividende

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

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

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

6. Il existe des projets pour relever le degré d'endettement admis à 50%.